

BILANCIO DI ESERCIZIO

AL 31/12/2016

INDICE	PAG.
RELAZIONE CONGIUNTA DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E DEL DIRETTORE	1
STATO PATRIMONIALE	5
CONTO ECONOMICO	9
COMPARAZIONE CONTO ECONOMICO 2016 CON PREVENTIVO 2016 E COSUNTIVO ANNO 2015	12
FLUSSO FINANZIARIO	18
NOTA INTEGRATIVA	20
➤ <i>CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE</i>	22
➤ <i>RAGIONI DELLE VARIAZIONI PIU' SIGNIFICATIVE NELL'ATTIVO E NEL PASSIVO</i>	26
➤ <i>MOTIVAZIONE DEGLI SCOSTAMENTI DEI RICAVI E COSTI CON PREVENTIVO</i>	39
➤ <i>ULTERIORI INDICAZIONI</i>	55
➤ <i>RAPPORTI COSTI RICAVI CON DATI NAZIONALI</i>	56
➤ <i>RIEPILOGO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</i>	58
➤ <i>RIEPILOGO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</i>	59
➤ <i>FONDI DI AMMORTAMENTO E DI ACCANTONAMENTO</i>	60
➤ <i>CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE AI CINQUE ANNI</i>	61
RELAZIONE DEL REVISORE UNICO	64

RELAZIONE CONGIUNTA DEL
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE E
DEL DIRETTORE

Relazione del Consiglio di Amministrazione e del Direttore al bilancio 2016

Il bilancio 2016 è caratterizzato da alcune poste di natura straordinaria che condizionano in modo sostanziale il risultato negativo finale.

In primo luogo va evidenziata la citazione in giudizio, ricevuta nel corso del mese di luglio 2016, in conseguenza del decesso, nell'anno 2006, di una inquilina dell'azienda: l'avvocato che rappresenta la famiglia della defunta, la sig.ra Renata De Giacinto in Libralon, ritiene di quantificare in € 1.296.027,89 la pretesa economica per il risarcimento del danno.

A fronte di tale citazione, l'azienda ha prontamente nominato un proprio avvocato difensore (avv. Lombardi di Treviso) il quale, a seguito di approfondito studio della vertenza e della successiva chiamata in causa dell'assicurazione aziendale, ha prodotto il parere allegato alla presente relazione. Il legale ritiene di individuare come importo massimo eventualmente addebitabile all'azienda il 50-70% delle cifra richiesta da controparte.

In sede di predisposizione del progetto di bilancio si è pertanto ritenuto di effettuare un accantonamento al fondo rischi pari al 60% (valore medio della forbice indicata dall'avvocato) della pretesa avanzata dalla controparte, pari quindi ad € 777.616,73.

In secondo luogo non si è potuto prescindere da un'importante attività di svalutazione di immobili aziendali, che stante la situazione di stallo del mercato, presentavano contabilmente valori patrimoniali non realizzabili; ci si riferisce ai negozi della frazione di Campigo, per cui si ritiene di compiere un svalutazione pari ad € 130.137,34 riducendo il valore complessivo degli stessi ad € 220.000,00 ed all'immobile Ex Convento delle Clarisse; per quest'ultimo immobile vale la pena ricordare che già nel bilancio 2015 si era optato per una svalutazione, attestandone il valore patrimoniale a € 4.476.804,07; a seguito di tale fatto e di ben 2 successive richieste di manifestazioni di interesse andate deserte (a 4,5 milioni la prima e 3,5 milioni l'ultima di gennaio 2017) si ritiene di attestare il nuovo valore a 3,5 milioni, svalutando quindi l'immobile in questione per un ulteriore milione di euro.

Il totale del valore derivante da queste operazioni di natura straordinaria, che si traducono in costi da appostare a conto economico, ammonta pertanto a € 1.884.558,14.

La restante parte della perdita dell'esercizio 2016 è riconducibile alla componente negativa strutturale della gestione dell'edilizia economica popolare, che corrisponde al "costo sociale" del servizio svolto dall'azienda per conto del Comune di Castelfranco Veneto.

Nel corso del 2016 l'azienda ha potuto riprendere con una certa regolarità i pagamenti ai fornitori, che erano stati di fatto interrotti con il blocco dell'operatività bancaria imposta dagli Istituti di Credito, creando un disavanzo commerciale importante e di difficile gestione della quotidianità. Una volta rientrati nei fidi concessi, la libertà di operare sui conti ha consentito all'azienda di far fronte ai pagamenti verso fornitori, stabilendo dei veri e propri piani di rientro (nei casi di importi maggiori) o attraverso accordi verbali (nel caso di importi minori): questo ha riportato l'azienda in normali

condizioni di sopravvivenza e di continuità, sia perché è stato scongiurato il pericolo di vedersi notificare ormai imminenti decreti ingiuntivi, sia perché i fornitori in questione hanno potuto proseguire la propria attività di fornitura di servizi e beni, in alcuni casi vitali e cruciali; si ritiene opportuno rammentare in questa sede che l'azienda fornisce calore e acqua potabile all'interno di diverse abitazioni (circa 200 immobili) e qualora venissero meno le fonti di approvvigionamento (gas ed energia elettrica) si produrrebbe un incredibile disservizio alle famiglie, privandole di elementi fondamentali per la conduzione di una normale vita.

Si ritiene che sia un importante segnale di continuità il fatto che non solo si sia riusciti a far fronte a tali necessità, ma che addirittura la liquidità aziendale generata abbia permesso di recuperare ed abbattere notevole parte del debito commerciale, riportando l'azienda in normali condizioni di operatività con i terzi.

In questo percorso è stata fondamentale l'alienazione dell'immobile locato a "Poste italiane spa", per un valore di € 760.000,00, realizzata a fine giugno 2016. Assume poi altrettanta importanza, se non maggiore, per la sostenibilità dell'attività futura dell'azienda, l'ipotesi di accordo raggiunto con Unicredit per lo stralcio del debito relativo all'acquisizione dell'immobile di via Cazzaro (Ex Clarisse).

In virtù delle difficoltà di mercato a vendere l'immobile, e della disponibilità della banca a riconoscere contestualmente la sostanziale impossibilità dell'azienda di rientrare del debito, è stata raggiunta un'ipotesi di accordo per il parziale stralcio dello stesso. Questo comporta per l'azienda un impegno finanziario notevolmente più contenuto, che ne garantisce la sopravvivenza e che consente di poter porre le fondamenta per la più volte citata fusione aziendale con C.P.S.; anche l'advisor nominato dal comune (Dott. Camporesi) per studiare la fattibilità della fusione, aveva indicato come condizione preliminare, necessaria e sufficiente quella di addivenire ad una soluzione del debito relativo all'immobile di via Cazzaro; senza tale stralcio il percorso di fusione non sarebbe minimamente ipotizzabile.

Questo stralcio quindi, non solo spiana la strada alla continuità aziendale, ma apre le porte alla più volte richiamata e citata fusione, che tra le altre cose garantirà notevoli risparmi ed economie di scala al comune di Castelfranco Veneto.

Vale la pena a questo punto analizzare per un attimo lo sviluppo temporale dell'azienda, prendendo in esame il piano previsionale triennale 2017-2019 approvato dal consiglio di amministrazione ed in corso di approvazione da parte del consiglio comunale.

Tale piano prevede un triennio di utili di bilancio, garantito dalle alienazioni; in particolare, si evidenzia come nel corso del 2017 sia ipotizzata e ritenuta ragionevolmente possibile la vendita dell'immobile di via Cazzaro alla quale, vista in un ambito più generale, è strettamente connessa la plusvalenza derivante dallo stralcio del debito con Unicredit.

Sul piano poi finanziario non è stata contemplata nei numeri, ma dovrà esser fatto nei singoli bilanci, un fondo da parte del comune a copertura dei costi sociali, così come indicato all'interno dello statuto aziendale; questo migliorerà il flusso finanziario e consentirà in modo ancor più agevole la copertura dei costi ed il mantenimento di un equilibrio aziendale sufficiente a garantire i servizi essenziali.

Ovviamente su questo tema, ovvero sullo sviluppo futuro, si ritiene si debba addivenire in tempi brevi alla definizione di un business plan economico finanziario molto preciso, che tenga anche conto delle volontà strategiche dell'amministrazione comunale in relazione a quali e quanti servizi gestire attraverso la nuova società fusa; da questo si potrà ricavare in modo più preciso la sostenibilità economico finanziaria dell'iniziativa, proprio valutando anche il valore aggiunto che C.P.S. potrebbe apportare all'interno della nuova struttura aziendale.

Castelfranco Veneto, 20 aprile 2017

Il Presidente del Cda
Dott. Leopoldo Passazi

Il Direttore
Ing. Massimo Melato

STATO PATRIMONIALE

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

Saldo anno 2016

Saldo anno 2015

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELLA PARTE GIA' RICHIAMATA.	-	-
B	IMMOBILIZZAZIONI, CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE CONCESSE IN LOCAZIONE FINANZIARIA:	-	-
B.I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:	-	-
B.I.1	Costi di impianto e di ampliamenti;	-	-
B.I.2	Costi di sviluppo;	-	-
B.I.3	Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;	4.685	4.075
B.I.4	Concessione, licenze, marchi e diritti simili;	-	-
B.I.5	Avviamento;	-	-
B.I.6	Immobilizzazioni in corso e acconti;	-	-
B.I.7	Altre.	-	-
	TOTALE.	4.685	4.075
B.II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:	-	-
B.II.1	Terreni e fabbricati;	13.417.194	14.627.066
B.II.2	Impianti e macchinari;	-	-
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali;	-	-
B.II.4	Altri beni;	1.824	1.776
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti.	719	3.051
	TOTALE.	13.419.737	14.631.893
B.III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE DEI CREDITI; DEGLI IMPORTI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	-	-
B.III.1	Partecipazioni in:	-	-
B.III.1.a	Imprese controllate;	-	-
B.III.1.b	Imprese collegate;	-	-
B.III.1.c	Imprese controllanti;	-	-
B.III.1.d	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
B.III.1.d-bis)	Altre imprese	-	-
B.III.2	Crediti:	-	-
B.III.2.a	Verso imprese controllate;	-	-
B.III.2.b	Verso imprese collegate;	-	-
B.III.2.c	Verso controllanti;	-	-
B.III.2.d	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
B.III.2.d-bis)	Crediti verso altri.	-	-
B.III.3	Altri titoli;	-	-
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi.	-	-
	TOTALE.	-	-
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B);	13.424.422	14.635.968

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

		Saldo anno 2016	Saldo anno 2015
C	ATTIVO CIRCOLANTE:	-	-
C.I	RIMANENZE:	-	-
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo;	-	-
C.I.2	Prodotti in corso lavorazione e semilavorati;	3.728.511	4.705.315
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione;	-	-
C.I.4	Prodotti finiti e merci;	2.214.135	2.520.002
C.I.5	Acconti.	-	-
	TOTALE.	5.942.646	7.225.317
C.II	CREDITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO;	-	-
C.II.1	Verso clienti;	3.221.148	3.523.426
C.II.1.a	Verso clienti entro 12 mesi;	708.410	1.182.039
C.II.1.b	Verso clienti oltre 12 mesi entro 60;	1.409.793	1.581.689
C.II.1.c	Verso clienti oltre 60 mesi;	1.102.945	759.698
C.II.2	Verso imprese controllate;	-	-
C.II.3	Verso imprese collegate;	-	-
C.II.4	Verso controllanti - enti pubblici di riferimento;	378.918	333.937
C.II.5	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
C.II.5-bis)	Crediti tributari;	2.502	52.356
C.II.5-ter)	Imposte anticipate;	-	-
C.II.5-quater)	Verso altri;	88.841	72.675
	TOTALE.	3.691.409	3.982.394
C.III	ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI:	-	-
C.III.1	Partecipazioni in imprese controllate;	-	-
C.III.2	Partecipazioni in imprese collegate;	-	-
C.III.3	Partecipazioni in imprese controllanti;	-	-
C.III.3-bis)	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
C.III.4	Altre partecipazioni;	-	-
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi;	-	-
C.III.6	Altri titoli.	-	-
	TOTALE.	-	-
C.IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE:	-	-
C.IV.1	Depositi bancari e postali;	887.203	825.245
C.IV.2	Assegni;	-	-
C.IV.3	Denaro e valori in cassa.	956	1.062
	TOTALE.	888.159	826.307
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	10.522.214	12.034.018
D	Ratei e risconti.	5.423	27.685

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

Saldo anno 2016

Saldo anno 2015

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A	PATRIMONIO NETTO:	-	-
A.I	Capitale.	3.465.754	5.379.968
A.III	Riserva di rivalutazione.	112.428	265.073
A.IV	Riserva legale.	-	163.132
A.V	Riserva statutarie.	1.415.055	1.415.055
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate.	-1	-
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi.	-	-
A.VIII	Utili (perdite) portati a nuovo.	-	176.673
A.IX	Utile(perdita) dell'esercizio precedente.	-2.115.053	-2.624.595
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio.	-	-
	TOTALE	2.878.183	4.775.306
B	FONDI PER RISCHI E ONERI:	-	-
B.1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili;	-	-
B.2	Per imposte, anche differite;	57.664	38.050
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi;	-	-
B.4	Altri.	1.872.018	1.141.167
	TOTALE.	1.929.682	1.179.217
C	Trattamento di dine rapporto di lavoro subordinato.	213.261	198.328
D	DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO;	-	-
D.01	Obbligazioni;	-	-
D.02	Obbligazioni convertibili;	-	-
D.03	Debiti verso soci per finanziamenti;	-	-
D.04	Debiti verso banche;	10.339.900	11.750.910
D.04.a	Debiti verso banche entro i 12 mesi;	6.670.626	7.635.403
D.04.b	Debiti verso banche oltre i 12 entro 60 mesi;	1.929.435	1.930.375
D.04.c	Debiti verso banche oltre i 60 mesi;	1.739.839	2.185.132
D.05	Debiti verso altri finanziatori;	15	15
D.06	Acconti;	1.005.878	1.027.743
D.07	Debiti verso fornitori;	862.089	1.008.772
D.08	Debiti rappresentati da titoli di credito;	-	-
D.09	Debiti verso imprese controllate;	-	-
D.10	Debiti verso imprese collegate;	-	-
D.10.c	Altri	-	-
D.11	Debiti verso imprese controllanti;	516.418	426.769
D.11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
D.12	Debiti tributari;	22.049	92.457
D.13	Debiti verso istituto di previdenza e di sicurezza sociale;	18.138	14.592
D.14	Altri debiti;	219.069	250.963
	TOTALE.	12.983.556	14.572.221
E	Ratei e risconti.	5.947.377	5.972.599

CONTO ECONOMICO

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

Saldo anno 2016

Saldo anno 2015

CONTO ECONOMICO

A	VALORE DELLA PRODUZIONE:	-	-
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni;	1.189.807	1.326.171
A.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	-1.282.671	-1.783.598
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione;	-	-
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	-	-
A.5	Altri ricavi e proventi;	586.465	708.241
A.5	contributi in conto esercizio;	494.053	338.206
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:	-	-
B.06	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	-	26.100
B.07	Per servizi;	591.167	451.665
B.08	Per godimento di beni di terzi;	-	-
B.09	Per il personale:	-	-
B.09.a	Salari e stipendi;	240.738	237.485
B.09.b	Oneri sociali;	48.985	48.294
B.09.c	Trattamento di fine rapporto;	15.544	14.708
B.09.d	Trattamento di quiescenza e simili;	-	-
B.09.e	Altri costi;	960	1.208
B.10	Ammortamenti e svalutazioni:	-	-
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;	1.090	950
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	581.762	605.420
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni;	-	-
B.10.d	Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide;	-	92.202
B.11	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	-	-
B.12	Accantonamenti per rischi;	777.617	200.000
B.13	Altri accantonamenti;	220.562	503.813
B.14	Oneri diversi di gestione.	302.552	425.502
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-1.793.323	-2.018.327
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI:	-	-
C.15	Proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	-	-
C.16	Altri proventi finanziari:	-	-
C.16.a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegata e di quelli di controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	-	-
C.16.b	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni;	-	-
C.16.c	Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	82.208	89.417

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

		Saldo anno 2016	Saldo anno 2015
C.16.d	Proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	79	141
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti;	297.014	545.271
C.17-bis)	Utili e perdite su cambi.	-	-
	TOTALE (15 + 16 - 17 +- 17-bis)	-214.727	-455.713
D	RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:	-	-
D.18	Rivalutazione:	-	-
D.18.a	Di partecipazioni;	-	-
D.18.b	Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;	-	-
D.18.c	Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	-	-
D.18.d	Strumenti finanziari derivati.	-	-
D.19	Svalutazioni:	-	-
D.19.a	Di partecipazioni;	-	-
D.19.b	Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni;	-	-
D.19.c	Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni;	-	-
D.19.d	Strumenti finanziari derivati.	-	-
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	-	-
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D);	-2.008.050	-2.474.040
20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	107.003	150.555
21	Utile (perdite) dell'esercizio.	-2.115.053	-2.624.595

BILANCIO DI ESERCIZIO

AL 31/12/2016

COMPARAZIONE CONTO ECONOMICO 2016 CON PREVENTIVO 2016 E CONSUNTIVO 2015

A. VALORE DELLA PRODUZIONE:

1. RICAVI

* Ricavi delle vendite

- ° Ricavi dalle vendite del Complesso Le Corti
- ° Ricavi dalle vendite di edilizia agevolata
- ° Ricavi
- ° Ricavi dalle vendite Compendio ex-Monache Clarisse
- ° Alienazione aree
- ° Ricavi dalle vendite Borgo Padova
- ° Ricavi dalle vendite Campigo Centro
- ° Ricavi dalle vendite Via Canaletto
- ° Ricavi dalle vendite Negozi Borgo Treviso
- ° Ricavi dalle vendite 13[^] cr Via Goito

A.1 - Totale ricavi dalle vendite

* Prestazioni

- ° Canoni di loc. all. di prop.
- ° Canoni loc. alloggi edilizia agevolata
- ° Canoni loc. alloggi edilizia convenzionata
- ° Canoni loc. uso diverso
- ° Canoni alloggi gestiti c/terzi
- ° Penali da inquilini/assegnatari alloggi AEEP
- ° Canone affitto negozi Via Canaletto
- ° Canoni di immobili residenziali a libero mercato
- ° Affitti delle aree
- ° Canoni negozi e uffici
- ° Canoni negozi e uffici complesso "Le Corti"
- ° Canoni garages e p. auto complesso "Le Corti"
- ° Canoni ufficio Postale Resana
- ° Quote amm. Alloggi p.f.v.
- ° Quote amm. Alloggi ceduti
- ° Rimborsi e proventi diversi
- ° Rimborso per stipulazione contratti e cessione alloggi
- ° Rimborsi per procedimenti legali
- ° Rimborsi per imposta di bollo
- ° Rimborsi per imposta di registro
- ° Rimborsi per spese incasso bollette
- ° Rimborsi spese legali inquilini morosi
- ° Rimborso lavori per migliorie e danni
- ° Servizi a rimborso

A.1 - Totale ricavi dalle prestazioni

A.1 - Totale ricavi dalle vendite e dalle prestazioni

2. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE

- ° Variazioni 6[^] cr - 2[^] lotto
- ° Variazioni Complesso Le Corti
- ° Variazioni 7[^] cr - Borgo Padova e Via Conco
- ° Variazioni 8[^] cr - Via Enego
- ° Variazioni Borgo Treviso - commerciale
- ° Variazioni Recupero Via Canaletto
- ° Variazioni Campigo Centro
- ° Variazioni terreni Via Goito
- ° Variazioni Via Cazzaro - ex-Convento Monache Clarisse

A.2 - Totale variazioni delle rimanenze

3. VAR. DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

- ° Variazioni Casa Barbarella

A.3 - Totale var. dei lavori in corso su ordinazione

4. INCREMENTO DI IMMOBIL. PER LAVORI INTERNI

- ° Compensi per interventi costruttivi
- ° Capitalizzazione costi per interventi costruttivi
- ° Costruzioni in corso per la locazione

A.4 - Totale incrementi immobil. per lavori interni

5. ALTRI RICAVI E PROVENTI

	PREV. 2016	CONSUNTIVO 2016	DIFF. CON PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015	DIFF. CON CONSUNTIVO (2016-2015)
1. RICAVI					
* Ricavi delle vendite					
° Ricavi dalle vendite del Complesso Le Corti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Ricavi dalle vendite di edilizia agevolata	€ -	€ 31.262,33	€ 31.262,33	€ 96.634,55	€ -65.372,22
° Ricavi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Ricavi dalle vendite Compendio ex-Monache Clarisse	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Alienazione aree	€ -	€ 30.330,00	€ 30.330,00	€ -	€ 30.330,00
° Ricavi dalle vendite Borgo Padova	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Ricavi dalle vendite Campigo Centro	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Ricavi dalle vendite Via Canaletto	€ 1.150.000,00	€ -	€ -1.150.000,00	€ -	€ -
° Ricavi dalle vendite Negozi Borgo Treviso	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Ricavi dalle vendite 13 [^] cr Via Goito	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
A.1 - Totale ricavi dalle vendite	€ 1.150.000,00	€ 61.592,33	€ -1.088.407,67	€ 96.634,55	€ -35.042,22
* Prestazioni					
° Canoni di loc. all. di prop.	€ 422.000,00	€ 418.895,99	€ -3.104,01	€ 426.458,83	€ 4.563,84
° Canoni loc. alloggi edilizia agevolata	€ 220.500,00	€ 186.857,20	€ -33.642,80	€ 195.544,29	€ -24.955,71
° Canoni loc. alloggi edilizia convenzionata	€ 7.500,00	€ 7.368,72	€ -131,28	€ 7.368,72	€ -
° Canoni loc. uso diverso	€ 14.500,00	€ 13.348,86	€ -1.151,14	€ 14.725,62	€ 1.376,76
° Canoni alloggi gestiti c/terzi	€ 14.000,00	€ 16.955,59	€ 2.955,59	€ 16.581,38	€ -374,21
° Penali da inquilini/assegnatari alloggi AEEP	€ 500,00	€ -	€ -500,00	€ -	€ -500,00
° Canone affitto negozi Via Canaletto	€ 7.500,00	€ 23.450,00	€ 15.950,00	€ 22.350,00	€ -1.100,00
° Canoni di immobili residenziali a libero mercato	€ -	€ 25.163,56	€ 25.163,56	€ 9.809,05	€ 15.354,51
° Affitti delle aree	€ 1.000,00	€ 4.464,34	€ 3.464,34	€ 3.548,85	€ 915,49
° Canoni negozi e uffici	€ 30.600,00	€ 7.807,80	€ -22.792,20	€ 10.280,00	€ -19.512,20
° Canoni negozi e uffici complesso "Le Corti"	€ 105.100,00	€ 131.803,50	€ 26.703,50	€ 180.749,68	€ 75.646,18
° Canoni garages e p. auto complesso "Le Corti"	€ 2.000,00	€ 960,24	€ -1.039,76	€ 1.575,92	€ -863,84
° Canoni ufficio Postale Resana	€ 25.400,00	€ 25.086,02	€ -313,98	€ 28.336,08	€ 3.250,06
° Quote amm. Alloggi p.f.v.	€ 16.000,00	€ 13.580,63	€ -2.419,37	€ 15.688,32	€ -311,68
° Quote amm. Alloggi ceduti	€ 4.000,00	€ 3.974,28	€ -25,72	€ 3.974,28	€ -
° Rimborsi e proventi diversi	€ 1.500,00	€ 61,47	€ -1.438,53	€ -	€ -1.500,00
° Rimborso per stipulazione contratti e cessione alloggi	€ 1.000,00	€ 7.570,00	€ 6.570,00	€ 15.800,00	€ 8.230,00
° Rimborsi per procedimenti legali	€ -	€ 404,54	€ 404,54	€ -	€ 404,54
° Rimborsi per imposta di bollo	€ 10.000,00	€ 9.680,00	€ -320,00	€ 9.854,00	€ -146,00
° Rimborsi per imposta di registro	€ 9.000,00	€ 7.939,00	€ -1.061,00	€ 7.133,00	€ -1.867,00
° Rimborsi per spese incasso bollette	€ -	€ 237,60	€ 237,60	€ 104,40	€ 133,20
° Rimborsi spese legali inquilini morosi	€ -	€ 2.524,13	€ 2.524,13	€ -	€ 2.524,13
° Rimborso lavori per migliorie e danni	€ 1.000,00	€ 344,75	€ -655,25	€ 1.909,52	€ 909,52
° Servizi a rimborso	€ 269.150,00	€ 219.736,26	€ -49.413,74	€ 257.744,97	€ 88.594,97
A.1 - Totale ricavi dalle prestazioni	€ 1.162.250,00	€ 1.128.214,48	€ -34.035,52	€ 1.229.536,91	€ 67.322,43
A.1 - Totale ricavi dalle vendite e dalle prestazioni	€ 2.312.250,00	€ 1.189.806,81	€ -1.122.443,19	€ 1.326.171,46	€ -986.078,54
2. VARIAZIONI DELLE RIMANENZE					
° Variazioni 6 [^] cr - 2 [^] lotto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Variazioni Complesso Le Corti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Variazioni 7 [^] cr - Borgo Padova e Via Conco	€ -	€ 175.729,37	€ 175.729,37	€ 183.597,84	€ 7.868,47
° Variazioni 8 [^] cr - Via Enego	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Variazioni Borgo Treviso - commerciale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Variazioni Recupero Via Canaletto	€ -1.125.000,00	€ -	€ 1.125.000,00	€ 600.000,00	€ 525.000,00
° Variazioni Campigo Centro	€ -	€ 130.137,34	€ 130.137,34	€ -	€ 130.137,34
° Variazioni terreni Via Goito	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Variazioni Via Cazzaro - ex-Convento Monache Clarisse	€ -	€ 976.804,07	€ 976.804,07	€ 1.000.000,00	€ 23.195,93
A.2 - Totale variazioni delle rimanenze	€ -1.125.000,00	€ 1.282.670,78	€ 157.670,78	€ 1.783.597,84	€ 608.927,06
3. VAR. DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE					
° Variazioni Casa Barbarella	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
A.3 - Totale var. dei lavori in corso su ordinazione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
4. INCREMENTO DI IMMOBIL. PER LAVORI INTERNI					
° Compensi per interventi costruttivi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Capitalizzazione costi per interventi costruttivi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Costruzioni in corso per la locazione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
A.4 - Totale incrementi immobil. per lavori interni	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
5. ALTRI RICAVI E PROVENTI					

	PREV. 2016	CONSUNTIVO 2016	DIFF. CON PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015	DIFF. CON CONSUNTIVO (2016-2015)
° Rimborso assicurazione danni ai fabbricati	€ 500,00	€ -	-€ 500,00	€ 4.563,00	-€ 4.563,00
° Rimborso assicurazione danni ai dipendenti	€ -	€ 383,12	€ 383,12	€ -	€ 383,12
° Rimborso da ditte per stipula contratti	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Plusvalenze patrim. ordinarie da cessioni L. 560/93 e LR 7/11	€ -	€ 231.078,99	€ 231.078,99	€ 505.301,98	-€ 274.222,99
° Plusvalenze patrimoniali ordinarie da cessioni beni strum.	€ -	€ -	€ -	€ 28.791,32	-€ 28.791,32
° Sopravvenienze attive ordinarie	€ -	€ 99,96	€ 99,96	€ 464,87	-€ 364,91
° Rimborsi e compensi diversi	€ -	€ 215,11	€ 215,11	€ -	€ 215,11
° Rimborso lavori eseguiti c/terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Compensi contabilizzazione rientri G.S.	€ -	€ 613,64	€ 613,64	€ 78,09	€ 535,55
° Gestione L. 10/96	€ 19.700,00	€ 19.591,62	-€ 108,38	€ 19.591,62	€ -
° Plusvalenze da cessioni beni strumentali	€ 270.000,00	€ 293.605,92	€ 23.605,92	€ -	€ 293.605,92
° Variazione del capitale di devoluzione	€ -	€ 34.658,26	€ 34.658,26	€ 83.427,39	-€ 48.769,13
° Sopravvenienze attive	€ -	€ 6.218,75	€ 6.218,75	€ 66.022,85	-€ 59.804,10
A.5. - Totale altri ricavi e proventi	€ 290.200,00	€ 586.465,37	€ 296.265,37	€ 708.241,12	-€ 121.775,75
5. CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO					
° Contributi Stato	€ 81.400,00	€ 81.347,99	-€ 52,01	€ 81.347,51	€ 0,48
° Contributi Comune di Castelfranco Veneto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Contributo dalla Regione del Veneto	€ 138.000,00	€ 262.020,28	€ 124.020,28	€ 137.885,98	€ 124.134,30
° Contributi manutenzione straordinaria L. 560/93	€ 22.500,00	€ 22.027,60	-€ 472,40	€ 22.410,72	-€ 383,12
° Contributi manutenzione straordinaria L. 560/93 eserc.	€ 56.500,00	€ 77.671,79	€ 21.171,79	€ 39.993,38	€ 37.678,41
° Contributi interventi edilizi L. 560/93	€ 53.750,00	€ 48.156,89	-€ 5.593,11	€ 53.739,61	-€ 5.582,72
° Contributo Comune di Resana	€ 2.500,00	€ 2.441,18	-€ 58,82	€ 2.441,18	€ -
° Contributo Recupero ex-Mansioneria Casa Barbarella	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Contributi da inquilini	€ 400,00	€ 387,34	-€ 12,66	€ 387,34	€ -
A.5 - Totale contributi in c/esercizio	€ 355.050,00	€ 494.053,07	€ 139.003,07	€ 338.205,72	€ 155.847,35
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	€ 1.832.500,00	€ 987.654,47	-€ 844.845,53	€ 589.020,46	€ 398.634,01
B. COSTI DELLA PRODUZIONE					
6. PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO					
* Forn. e appalti per edilizia da vendere					
° 13° cr. Via Goito	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Casa anziani	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Recupero Via Canaletto	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Sala Polivalente Via Goito	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Via Cazzaro - ex-Convento Clarisse	€ -	€ -	€ -	€ 26.099,84	-€ 26.099,84
° Recupero Casa Barbarella	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
B - Totale costi per la produzione	€ -	€ -	€ -	€ 26.099,84	-€ 26.099,84
7. PER SERVIZI					
* Forn. e appalti per edilizia da vendere					
° Compensi per intermediazioni	€ -	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ -	€ 3.800,00
B.6 - Totale spese per servizi	€ -	€ 3.800,00	€ 3.800,00	€ -	€ 3.800,00
* Spese generali					
° Indennità compensi amm.ri e sindaci	€ 26.650,00	€ 26.675,96	€ 25,96	€ 25.397,99	€ 1.277,97
° Spese di rappresentanza	€ 1.000,00	€ -	-€ 1.000,00	€ -	€ -
° Aff. e spese serv. manut. Uffici	€ 15.000,00	€ 8.992,65	-€ 6.007,35	€ 8.261,55	€ 731,10
° Postali e telefoniche	€ 6.000,00	€ 571,08	-€ 5.428,92	€ 660,35	-€ 89,27
° Cancelleria stampati e pubblicazioni	€ 8.000,00	€ 1.849,40	-€ 6.150,60	€ 2.467,77	-€ 618,37
° Gestione automezzi	€ 1.500,00	€ 724,93	-€ 775,07	€ 781,17	-€ 56,24
° Manut. macchine d'ufficio	€ 1.000,00	€ 591,32	-€ 408,68	€ 589,27	€ 2,05
° Gestione sistema informatico	€ 6.000,00	€ 4.615,97	-€ 1.384,03	€ 3.873,00	€ 742,97
° Contributi associativi diversi	€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00	€ -	€ -
° Partecipazioni a seminari e convegni	€ 1.000,00	€ -	-€ 1.000,00	€ 175,00	-€ 175,00
° Consulenze e prestazioni professionali	€ 10.000,00	€ 20.166,16	€ 10.166,16	€ 14.463,87	€ 5.702,29
° Telefono cellulare	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
B.7 - Totale spese generali	€ 78.150,00	€ 64.187,47	-€ 13.962,53	€ 56.669,97	€ 7.517,50
* Spese di amministrazione degli stabili					
° Assicurazione stabili	€ 30.000,00	€ 34.253,69	€ 4.253,69	€ 34.970,96	-€ 717,27
° Procedimenti legali	€ 20.000,00	€ 21.370,77	€ 1.370,77	€ 9.896,33	€ 11.474,44
° Quote amm. alloggi in condominio	€ 35.000,00	€ 38.878,75	€ 3.878,75	€ 37.337,37	€ 1.541,38
° Quote amm. stabili autogestiti	€ 8.000,00	€ 8.886,32	€ 886,32	€ -	€ 8.886,32
° Spese incasso bollette	€ 10.000,00	€ 8.800,40	-€ 1.199,60	€ -	€ 8.800,40
° Spese aste	€ 1.000,00	€ -	-€ 1.000,00	€ 1.350,00	-€ 1.350,00
° Polizze assicurative diverse	€ 9.000,00	€ 9.983,22	€ 983,22	€ 10.312,15	-€ 328,93
B.7 - Totale spese di amministrazione stabili	€ 113.000,00	€ 122.173,15	€ 9.173,15	€ 93.866,81	€ 28.306,34
* Spese di manutenzione degli stabili					
				€ -	€ -

	PREV. 2016	CONSUNTIVO 2016	DIFF. CON PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015	DIFF. CON CONSUNTIVO (2016-2015)
° Materiale utilizzato per manut. stabili	€ 1.000,00	€ -	-€ 1.000,00	€ 442,00	-€ 442,00
° Appalti per manutenzione stabili	€ 50.000,00	€ 28.036,54	-€ 21.963,46	€ 44.530,84	-€ 16.494,30
° Spese tecniche manutenzione stabili	€ -	€ 5.183,76	€ 5.183,76	€ 440,00	€ 4.743,76
° Quote manut. alloggi in condominio	€ 3.000,00	€ -	-€ 3.000,00	€ -	€ -
° Altre spese tecniche	€ 2.000,00	€ 10.096,28	€ 8.096,28	€ 7.377,46	€ 2.718,82
° Spese per manut. straordinarie L. 560/93	€ 50.000,00	€ 69.765,72	€ 19.765,72	€ 22.979,86	€ 46.785,86
° Rimborso spese varie	€ 1.000,00	€ -	-€ 1.000,00	€ -	€ -
° Lavori eseguiti per c/terzi da rimborsare	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Materiale e spese manutenzione Le Corti	€ 7.000,00	€ -	-€ 7.000,00	€ -	€ -
° Spese manut. e gestione sala pluriuso	€ 1.000,00	€ 504,08	-€ 495,92	€ 464,40	€ 39,68
° Materiale e spese manut. alloggi ed. agevolata	€ 10.000,00	€ -	-€ 10.000,00	€ -	€ -
° Materiale e spese manutenzione locali uso diverso	€ 2.000,00	€ -	-€ 2.000,00	€ -	€ -
° Manutenzioni straordinarie alloggi coperte da contributo Region.	€ -	€ 87.415,18	€ 87.415,18	€ -	€ 87.415,18
B.7 - Totale spese di manutenzione stabili	€ 127.000,00	€ 201.001,56	€ 74.001,56	€ 76.234,56	€ 124.767,00
* Spese per servizi a rimborso					
° Acqua	€ 24.000,00	€ 25.635,37	€ 1.635,37	€ 18.458,77	€ 7.176,60
° Illuminazione vani scale	€ 13.000,00	€ 12.578,82	-€ 421,18	€ 11.876,74	€ 702,08
° Manutenzione zone verdi	€ 20.000,00	€ 10.740,82	-€ 9.259,18	€ 7.495,00	€ 3.245,82
° Riscaldamento alloggi	€ 160.000,00	€ 135.914,52	-€ 24.085,48	€ 167.969,91	€ 32.055,39
° Ascensori	€ 7.500,00	€ 4.278,15	-€ 3.221,85	€ 5.017,51	-€ 739,36
° Illuminazione vani scale Casa Anziani	€ -	€ -	€ -	€ 3.014,74	-€ 3.014,74
° Riscaldamento e acqua calda sanitaria Casa Anziani	€ -	€ -	€ -	€ 833,31	-€ 833,31
° Ascensore Casa Anziani - Via Abruzzo	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
* Servizi a rimborso alloggi comunali					
° Illuminazione vani scale alloggi comunali Via Scuole	€ 600,00	€ 538,48	-€ 61,52	€ 544,69	-€ 6,21
° Illuminazione uso domestico alloggi com. Vlo Mont.	€ 1.200,00	€ 2.424,40	€ 1.224,40	€ 2.779,10	-€ 354,70
° Acqua calda, fredda e riscal. Vicolo Montebelluna	€ 5.000,00	€ 7.506,00	€ 2.506,00	€ 6.553,44	€ 952,56
° Manutenzione zone verdi Vicolo Montebelluna	€ 150,00	€ 388,00	€ 238,00	€ 350,00	€ 38,00
° Gas uso domestico Vicolo Montebelluna	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
B.7 - Totale spese per servizi a rimborso	€ 231.450,00	€ 200.004,56	-€ 31.445,44	€ 224.893,21	-€ 24.888,65
B.7 - Totale costi per servizi	€ 549.600,00	€ 591.166,74	€ 41.566,74	€ 451.664,55	€ 139.502,19
8. PER GODIMENTO BENI DI TERZI					
B.8 - Totale costi beni di terzi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
9. PER IL PERSONALE					
a) <u>salari e stipendi</u>					
° Retribuzione e indennità al personale	€ 234.400,00	€ 236.794,16	€ 2.394,16	€ 233.865,24	€ 2.928,92
° Straordinario	€ 5.000,00	€ 807,58	-€ 4.192,42	€ 1.211,34	-€ 403,76
° Trasferte	€ 600,00	€ -	-€ 600,00	€ -	€ -
° Buoni pasto a dipendenti	€ 3.900,00	€ 3.136,45	-€ 763,55	€ 2.408,12	€ 728,33
b) <u>oneri sociali</u>					
° Contributi Inps	€ -	€ -	€ -	€ 2.466,68	-€ 2.466,68
° Contributi Inpdap	€ 44.000,00	€ 47.319,87	€ 3.319,87	€ 43.236,46	€ 4.083,41
° Contributi Enpdap	€ 300,00	€ 142,83	-€ 157,17	€ 162,47	-€ 19,64
° Contributi Inail	€ 1.000,00	€ 672,75	-€ 327,25	€ 1.577,95	-€ 905,20
° Contributi Fasda	€ 850,00	€ 850,00	€ -	€ 850,00	€ -
c) <u>trattamento di fine rapporto</u>					
° Trattamento di fine rapporto	€ 14.300,00	€ 15.543,98	€ 1.243,98	€ 14.708,32	€ 835,66
d) <u>trattamento di quiescenza e simili</u>					
e) <u>altri costi</u>					
° Altri costi del personale	€ 2.000,00	€ 960,26	-€ 1.039,74	€ 1.208,02	-€ 247,76
B.9 - Totale costi per il personale	€ 306.350,00	€ 306.227,88	-€ 122,12	€ 301.694,60	€ 4.533,28
10. AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI					
a) <u>ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</u>					
° Amm. Software in licenza d'uso	€ 850,00	€ 1.090,00	€ 240,00	€ 950,00	€ 140,00
b) <u>ammortamento delle immobilizzazioni materiali</u>					
° Amm. all. a loc. di propr. con contributo	€ 548.500,00	€ 540.252,11	-€ 8.247,89	€ 545.514,31	-€ 5.262,20
° Amm. all. a loc. di propr. senza contributo	€ 36.900,00	€ 36.773,04	-€ 126,96	€ 55.614,86	-€ 18.841,82
° Amm. all. a loc. con diritto di superficie	€ 3.850,00	€ 3.830,00	-€ 20,00	€ 3.830,00	€ -
° Amm. sede Aeep	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Amm. attrezzatura varia	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Amm. mobili per ufficio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Amm. macchine d'ufficio elettroniche	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Amm. macchine ordinarie per ufficio	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Amm. centro elaborazione dati	€ 250,00	€ 906,65	€ 656,65	€ 460,70	€ 445,95
d) <u>svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante</u>					
° Accantonamento su crediti inesigibili	€ -	€ -	€ -	€ 19.740,62	-€ 19.740,62

	PREV. 2016	CONSUNTIVO 2016	DIFF. CON PREVENTIVO 2016	CONSUNTIVO 2015	DIFF. CON CONSUNTIVO (2016-2015)
° Interessi su anticipazioni di cassa e aperture di credito	€ -	€ 9.177,88	€ 9.177,88	€ -	€ 9.177,88
° Interessi su prestiti	€ 30.000,00	€ 4.446,31	-€ 25.553,69	€ 38.186,66	-€ 33.740,35
° Spese e oneri bancari	€ 1.000,00	€ 3.817,98	€ 2.817,98	€ 2.209,73	€ 1.608,25
° Interessi su debiti	€ -	€ 19.446,63	€ 19.446,63	€ 31.031,91	-€ 11.585,28
° Interessi su depositi cauzionali	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
° Interessi c/c Clarisse	€ -	€ 116.208,93	€ 116.208,93	€ 312.620,05	-€ 196.411,12
* Interessi su mutui					
° Interessi mutui all. a loc. - Cassa DD.PP.	€ 44.400,00	€ 44.402,14	€ 2,14	€ 45.482,26	-€ 1.080,12
° Interessi mutui all. con p.f.v. - Cassa DD.PP.	€ 22.800,00	€ 22.805,33	€ 5,33	€ 24.186,33	-€ 1.381,00
° Interessi mutui all. ceduti - Cassa DD.PP.	€ 57.400,00	€ 57.404,06	€ 4,06	€ 69.815,84	-€ 12.411,78
° Interessi mutui all. con p.f.v. - Unicredit	€ 14.100,00	€ 14.053,95	-€ 46,05	€ 16.056,76	-€ 2.002,81
° Interessi mutui all. con P.F.V. - Ca.ri.Veneto	€ 5.250,00	€ 5.250,62	€ 0,62	€ 5.681,30	-€ 430,68
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-€ 92.850,00	-€ 214.727,10	-€ 121.877,10	-€ 455.712,33	€ 240.985,23
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18. RIVALUTAZIONI					
a) <u>di partecipazioni</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b) <u>di immobil. finanziarie che non costituiscono part.</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
c) <u>di titoli iscritti nell'attivo circol. che non costit. part.</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
d) <u>Altre</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
19. SVALUTAZIONI					
a) <u>di partecipazioni</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
b) <u>di immobil. finanziarie che non costituiscono part.</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
c) <u>di titoli iscritti nell'attivo circol. che non costit. part.</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
d) <u>Altre</u>	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE DELLE RETTIFICHE	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€ 21.550,00	-€ 2.008.050,45	-€ 2.029.600,45	-€ 2.474.039,57	€ 465.989,12
IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO	€ 12.500,00		-€ 12.500,00	€ 150.555,48	-€ 150.555,48
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	€ 9.050,00	-€ 2.008.050,45	-€ 2.017.100,45	-€ 2.624.595,05	€ 616.544,60

FLUSSO FINANZIARIO

FLUSSO MONETARIO E RENDICONTO FINANZIARIO

FLUSSO MONETARIO DELLE OPERAZIONI DI ESERCIZIO	
Utile (perdita) dell'esercizio	-€ 2.115.053,00
Ammortamenti dell'esercizio	€ 582.852,00
(Plusvalenze) da realizzo immobilizzazioni	-€ 950.354,00
Minusvalenze da realizzo immobilizzazioni	€ -
Accantonamenti al TFR	€ 14.933,00
Accantonamenti ai fondi rischi e oneri	€ 1.055.592,00
Utilizzo di fondi rischi e oneri	-€ 305.127,00
Utilizzo di riserve per contributi in c/capitale	€ -
Utilizzo del fondo di dotazione	-€ 34.658,00
Decremento per TFR liquidato	€ -
Svalutazioni (ripristino) di immobilizzazioni	
Ricavi per utilizzo accantonamenti	
Sopravvenienze passive	
Totale	-€ 1.751.815,00
Variazioni delle rimanenze	€ 1.282.671,00
Variazione dei crediti	€ 290.985,00
Variazione delle att. finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	€ -
Variazione dei ratei e risconti attivi e passivi	-€ 2.960,00
Variazione dei debiti finanziari, commerciali e diversi entro 12 mesi	-€ 177.655,00
Totale	-€ 358.774,00
RENDICONTO FINANZIARIO	
Disponibilità monetarie (disavanzo) iniziali	-€ 6.285.206,00
FONTI:	
Fonti interne:	
- Flusso monetario netto delle operazioni d'esercizio	-€ 358.774,00
- valore di realizzo delle immobilizzazioni finanziarie	€ -
- Valore di realizzo delle immobilizzazioni	€ 1.582.422,00
- Totale	€ 1.223.648,00
Fonti esterne:	
- Incrementi di debiti e finanziamenti a medio - lungo termine	€ -
- Contributi in conto capitale	€ 252.590,00
- Apporti liquidi di capitale proprio	€ -
- Altre fonti	€ -
- Totale	€ 252.590,00
TOTALE FONTI	€ 1.476.238,00
IMPIEGHI	
Investimenti in immobilizzazioni:	
- Immateriali	€ 1.700,00
- Materiali	€ 1.674,00
- Finanziarie	€ -
Altri impieghi:	
- Rimborsi di finanziamenti	€ 523.883,00
- Distribuzione di utili e riserve	€ -
- Rimborso di capitale sociale	€ -
- Altri impieghi	€ 3,00
- Totale	€ 523.886,00
TOTALE IMPIEGHI	€ 527.260,00
Variazione netta delle disponibilità monetarie	€ 948.978,00
Disponibilità monetarie finali	-€ 5.336.228,00

NOTA INTEGRATIVA

AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CASTELFRANCO VENETO
C.F. 03293260265 – REA 259543

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio è stato redatto conformemente al dettato degli art. 2423 e seguenti del Codice Civile e del Decreto del Ministero del Tesoro 26 aprile 1995, tenendo conto della nuova struttura dello stato patrimoniale e del conto economico prevista dal Dlgs 139 del 2015. Si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa;
- 4) Rendiconto finanziario.

Il Bilancio Consuntivo dell'esercizio chiuso al 31/12/2016, che viene sottoposto all'esame, corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed evidenzia una perdita pari ad € 2.115.053,36.

Il Consuntivo dello scorso esercizio chiudeva con una perdita di € 2.624.595,05.

L'esposizione bancaria per le motivazioni che di seguito verranno indicate nella relazione relativa alle variazioni delle poste attive e passive del bilancio, risulta pari ad € 6.224.387,02.

I debiti verso istituti bancari ed enti finanziatori per mutui ammontano a complessivi € 4.115.528,27. Il totale della esposizione verso le banche ammonta quindi a complessivi € 10.339.900,29

Il Bilancio d'esercizio è stato redatto mantenendo i criteri di classificazione e di valutazione già utilizzati alla fine del precedente esercizio.

Si precisa che:

- a. i criteri di valutazione sono quelli di cui all'art. 2426 C.C.;
- b. non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico;
- c. le voci del precedente bilancio d'esercizio, riportate per comparazione, sono state riclassificate in base alle nuove disposizioni del decreto 139 del 2015;
- d. gli elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale sono stati evidenziati;

- e. non sono stati capitalizzati gli oneri finanziari ma sono stati lasciati a carico dell'esercizio di competenza.
- f. I debiti e i crediti sono indicati rispettivamente al valore nominale e di realizzo. Non si è applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto non contengono interessi impliciti e quindi non significativi.

Gli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti nello stato patrimoniale sono stati indicati nella voce "conti d'ordine" e nelle ulteriori indicazioni dove sono indicate tutte le cauzioni a favore dell'Azienda.

**CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO E NELLE
RETTIFICHE DI VALORE**

Le valutazioni di Bilancio sono state effettuate con prudenza, ma nella prospettiva della continuazione della attività dell'impresa, come segue:

a. **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte secondo il criterio del costo specifico, senza alcuna svalutazione. Non sono state necessarie modifiche secondo quanto previsto dal D. Lgs 139/2015 in quanto non sono presenti costi di pubblicità capitalizzati.

b. **Immobilizzazioni materiali :**

Gli stabili di proprietà in locazione sono iscritti al valore di costruzione. Il valore iscritto in bilancio è di € 19.938.540,77.

I beni ammortizzabili partecipano al risultato economico con l'applicazione delle seguenti aliquote di ammortamento:

fabbricati	3%
software	20%
Impianti istallate negli immobili	10%
Arredamento	12%
Macchine d'ufficio	20%

Il valore di bilancio rappresenta la residua possibilità di utilizzazione di ciascun bene.

Per quanto attiene al costo complessivo dei fabbricati strumentali ai fini dell'ammortamento è stato assunto al netto del costo delle aree in quanto le stesse non sono suscettibili di perdita di valore.

Le attrezzature, gli immobili, gli arredi, le macchine elettroniche e gli automezzi sono valutati al prezzo di acquisto ed i relativi ammortamenti sono stati effettuati in relazione alla loro residua possibilità di utilizzo. Sono state applicate le stesse aliquote degli esercizi precedenti.

Le costruzioni in corso, destinate alla locazione, sono valutate in relazione ai costi sostenuti per l'area, oneri di urbanizzazione, lavori pagati all'impresa appaltatrice e spese direttamente e indirettamente sostenute dall'Azienda imputabili al bene medesimo escluse le spese generali.

c. **Rimanenze**

Il valore delle rimanenze è stato prudenzialmente svalutato in quanto si è ritenuto che il valore di mercato sia inferiore al costo sostenuto. Si è aggiornato il valore al valore che presumibilmente il mercato è disposto ad offrire.

d. **Crediti**

I crediti sono iscritti per il valore corrispondente alla documentazione agli atti, al netto del fondo svalutazione crediti di € 240.874,28 che si riferisce ai crediti in sofferenza verso gli inquilini. Quelli verso i cessionari degli alloggi a riscatto sono garantiti da vincoli gravanti sugli appartamenti in cessione fino al pagamento dell'ultima rata.

e. **Disponibilità liquide**

Sono iscritte per il loro effettivo importo, al valore nominale.

f. **I Ratei e i Risconti**

Sono iscritti risconti attivi e ratei passivi sulla base del principio di competenza temporale.

g. **Il Fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in forza al 31.12.2016 in conformità al vigente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro applicato al personale al netto dell'imposta di rivalutazione.

h. **I debiti**

Risultano iscritti per importi corrispondenti al loro valore nominale. I debiti bancari risultano dagli estratti conto della Unicredit Spa e della Banca Popolare di Verona.

I debiti per mutui sono relativi al finanziamento dei lavori di costruzione degli alloggi a locazione e a riscatto. Non si è provveduto al calcolo del costo ammortizzato in quanto non esistono nuovi finanziamenti con costi impliciti e sono tutti con interessi esplicitati.

i. **I Ricavi ed i Costi**

Sono determinati secondo i principi contabili della competenza e della prudenza, nonché dell'inerenza fra gli uni e gli altri.

j. **Imposte d'esercizio**

Le imposte di esercizio sono calcolate secondo la normativa vigente, applicando la riduzione al 50% dell'aliquota IRES ai sensi del D.P.R. 29/09/1973 n. 601 art. 6 c.1 lettera c bis, e calcolando le quote di imposte anticipate e/o differite per le differenze temporanee di imponibile, così come stabilito dalle normative fiscali in vigore.

RAGIONI DELLE VARIAZIONI PIU' SIGNIFICATIVE
NELL'ATTIVO E NEL PASSIVO

Le immobilizzazioni immateriali – B.I - sono incrementate, come da prospetto che segue, per l'acquisto di un nuovo modulo per le procedure gestionali e si attestano in complessivi € 4.685,00.

Le immobilizzazioni materiali – B.II - hanno avuto una riduzione di complessivi € 1.212.155,67 a causa di:

- a) Riduzione del 3° gruppo di Via Verdi di € 1.724,11 per la cessione della quota residua agli eredi di un immobile oggetto di controversia;
- b) riduzione del valore del 6° gruppo di Piazza Masaccio di € 6.583,91 relativamente alla cessione di n. 1 immobile, ai sensi della L.R. 7/2011;
- c) riduzione del valore del 9° gruppo di Via Rossini di € 4.075,35 relativamente per la cessione di n. 1 alloggio, ai sensi della L.R. 7/2011;
- d) riduzione del 29° gruppo ex-1° Ecm per € 46.204,00 per la cessione di n. 3 alloggi, ai sensi della L.R. 7/2011;
- e) riduzione del valore del Residence Aceri Campestri per € 122.396,52 per la cessione di n. 1 alloggio;
- f) riduzione del valore dei garages di Piazza Masaccio di € 1.634,28 per la cessione di n. 1 garage;
- g) riduzione del valore capitalizzato per l'immobile locato alle Poste Italiane del Complesso Le Corti per € 767.735,46 per la cessione degli immobili locati;
- h) iscrizione di nuovo cespite nel centro elaborazione dati per € 954,50 acquistato nel corso del 2016;
- i) le immobilizzazioni in corso sono diminuite di complessivi € 2.331,89 per lavori di manutenzioni straordinarie in corso da ultimare girate a costo di competenza;
- c) variazioni dei fondi di ammortamento per complessivi € 260.424,65 relativi a:
 1. aumento di € 577.025,15 relativo alla quota di competenza dell'esercizio per i fabbricati di proprietà dell'Azienda in locazione;
 2. riduzione di € 321.337,15 per le cessioni di beni nel corso dell'esercizio;
 3. aumento di € 3.830,00 relativo alla quota di competenza dell'esercizio per i fabbricati in diritto di superficie dell'Azienda in locazione.

4. aumento di € 906,65 relativo alla quota di competenza dell'esercizio per il centro elaborazione dati;

Segue prospetto.

Le rimanenze – C.I – hanno subito una ulteriore svalutazione per essere considerate congrue con i valori di mercato. Complessivamente ammontano ad € 5.942.646,13 come da prospetto allegato, sono state ridotte di € 1.282.670,78 per:

- 7^a cr – Borgo Padova e Via Conco: la riduzione di € 175.729,37 si riferisce agli importi dei contratti definitivi stipulati nell'esercizio con due assegnatari che hanno versato l'intero importo delle rate rimanenti. L'importo di 538.990,82 si riferisce a 6 immobili assegnati con contratto di locazione p.f.v. in attesa della stipula del contratto definitivo;
- 8^a cr – Via Enego: non subisce variazioni e rimane stabile a € 102.162,72;
- 6^a cr – 1^a lotto: non subisce variazioni e rimane stabile a € 92.958,15 – si riferisce ad un assegnatario che non ha ancora stipulato il rogito;
- 12^a cr Campigo Centro: il valore iniziale di € 350.137,34 è stato oggetto di svalutazione per € 130.137,34 e si riferisce a n. 3 negozi proposti in vendita per complessivi € 220.000,00.
- Recupero 17^a gruppo - Via Canaletto: il valore iniziale di € 1.125.432,75 rimane inalterato;
- Complesso Le Corti: anche questo valore di € 134.590,70 non subisce variazioni e si riferisce ad un appartamento del Complesso promesso in vendita in attesa di stipula del rogito;
- 13^a cr Via Goito: il valore iniziale di € 228.510,99 non subisce variazioni;
- Recupero Via Cazzaro: il valore iniziale di € 4.476.804,07 subisce una seconda svalutazione di € 976.804,67 per adeguarlo all'asta indetta con prezzo base corrispondente al valore della perizia di € 3.500.000,00.

Di seguito si inserisce prospetto riepilogativo suddiviso per progetto costruttivo e per tipologia.

BILANCIO AL 31/12/2016 - ALLEGATO**PROSPETTO DELLE RIMANENZE DI COSTRUZIONI IN CORSO E PRODOTTI FINITI**

gruppo	Tipologia	Rimanenze iniziali	variazione	Rimanenze finali
7^ cr Borgo Padova	P.F.V.	€ 714.720,19	-€ 175.729,37	€ 538.990,82
8^ cr Via Enego	P.F.V.	€ 102.162,72		€ 102.162,72
6^ CR 1^ LOTTO	P.F.V.	€ 92.958,15		€ 92.958,15
12^ cr Campigo Centro	da cedere	€ 350.137,34	-€ 130.137,34	€ 220.000,00
Recupero Via Canaletto	da cedere	€ 1.125.432,75		€ 1.125.432,75
Complesso Le Corti	da rogitare	€ 134.590,70	€ -	€ 134.590,70
TOTALE RIM. DI PRODOTTI FINITI - C.I.4		€ 2.520.001,85	-€ 305.866,71	€ 2.214.135,14
13^ cr Via Goito	in costruzione	€ 228.510,99	€ -	€ 228.510,99
Via Cazzaro	in vendita	€ 4.476.804,07	-€ 976.804,07	€ 3.500.000,00
TOTALE RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE - C.I.2		€ 4.705.315,06	-€ 976.804,07	€ 3.728.510,99
TOTALE GENERALE		€ 7.225.316,91	-€ 1.282.670,78	€ 5.942.646,13

I crediti – C.II - come risultante da prospetto allegato, sono complessivamente diminuiti di € 290.983,24 di cui le variazioni più significative sono:

- i crediti verso clienti per fatture da emettere si è ridotto di € 9.795,81 per l'emissione della fattura di vendita;
- i crediti per canoni di locazione degli esercizi precedenti rateizzati si riducono di € 57.628,50 per l'incasso di parte del credito;

- diminuzione dei crediti verso assegnatari per quote servizi a rimborso e rateizzazioni varie per € 21.667,66;
- riduzione del credito verso inquilini morosi per € 72.902,71 che ammonta a complessivi € 273.237,71;
- riduzione del credito e del relativo fondo svalutazione per rischi di € 288,72 per i rimborsi ici incassati dagli assegnatari;
- riduzione dei crediti nei confronti di locatari unità immobiliari ad uso diverso per € 7.547,66;
- incremento dei crediti verso cessionari alloggi di cui alla L. 560/93 e L.R. 7/2011 con pagamento rateale del prezzo di cessione per complessivi € 145.250,15, determinato dalla richiesta degli acquirenti di pagare ratealmente il prezzo di cessione;
- riduzione dei crediti per gli affittuari del Complesso Le Corti per € 39.832,63;
- diminuzione dei crediti verso cessionari del 7^a cr Borgo Padova e Via Conco per € 225.285,91 relativi alle quote capitale dell'esercizio pagate dagli assegnatari e il pagamento totale del prezzo di cessione da parte di due cessionari;
- diminuzione del credito verso gli assegnatari dell'8^a cr Via Enego per € 70.619,65 per imputazione delle quote relative al pagamento rateale del prezzo di cessione;
- diminuzione dei crediti verso cessionari del 9^a cr Sant'Andrea O.M. per € 14.935,06 per le quote capitale pagate dagli assegnatari;
- diminuzione del credito verso i cessionari del 10^a cr Campigo e San Floriano di € 52.725,44 per le quote capitale corrisposte nell'esercizio dai cessionari;
- riduzione del fondo svalutazione crediti – C.II.1 - per € 125.413,37 per stralcio di alcuni crediti in sofferenza;

Fondo svalutazione crediti:

Saldo iniziale	Utilizzi	Incrementi	Saldo finale
€ 366.287,65	€ 125.413,37	€ 0,00	€ 240.874,28

L'incremento si riferisce a crediti in sofferenza e che si presumono di difficile incasso, e/o crediti per i quali è stato conferito mandato al legale dell'Azienda per il recupero forzoso.

- incremento del credito verso il Comune di Castelfranco Veneto – C.II.4 – per l'importo complessivo di € 44.980,95, così determinato:

Tabella analitica delle movimentazioni del sottoconto crediti verso il Comune di Castelfranco Veneto:

<i>saldo iniziale del credito al 01/01/2016</i>	€	+ 333.936,57
<i>incasso fattura per convenzione L. 10/96</i>	€	- 31.460,00
<i>fatturazione energia elettrica Vicolo Montebelluna</i>	€	- 2.476,57
<i>erogazione fondo di dotazione</i>	€	- 300.000,00
<i>rilevato credito per energia elettrica V.lo Mtb</i>	€	+ 2.193,22
<i>rilevato credito per contributo Regionale manutenzione</i>	€	+ 124.134,30
<i>rilevato credito per copertura costi sociali</i>	€	+ 252.590,00
TOTALE CREDITO AL 31/12/2016	€	378.917,52

Crediti verso il Comune di Castelfranco Veneto:

Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
€ 333.936,57	€ 378.917,52	€ 333.936,57	€ 378.917,52

- i crediti nei confronti dell'Erario – C.II.5-bis) - ammontano a € 2.502,46 per ritenute subite e Iva, con una riduzione di € 49.853,07 rispetto ad inizio esercizio;

Tabella crediti verso Erario:

Descrizione	saldo al 31/12/2015	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2016
Crediti vari v/Erario	€ 52.347,20	€ 67.490,42	€ 119350,16	€ 487,46
Ritenute IRES	€ 0,00	€ 1.022,95	€ 1.022,95	€ 0,00
Ritenute su depositi	€ 8,33	€ 7,61	€ 15,94	€ 0,00
Iva c/erario	€ 0,00	€ 71.181,83	€ 69.166,83	€ 2.015,00
Iva su acquisti	€ 0,00	€ 95.075,62	€ 95.075,62	€ 0,00

Attività per imposte anticipate	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Conto di transito iva splittata	€ 0,00	€ 22.099,56	€ 22.099,56	€ 0,00
TOTALI	€ 52.355,53	€ 256.877,99	€ 306.731,06	€ 2.502,46

- aumento dei crediti diversi – C.II.5-quater) - per € 16.242,30 principalmente per l'incremento dei crediti verso il tesoriere per canoni incassati nell'esercizio in corso e accreditati nel 2017 (€ 17.405,30) e la riduzione del credito per fatture da emettere (€ 934,51);

Tabella riepilogo movimentazioni crediti anno 2016:

RIEPILOGO CREDITI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2015	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2016
Crediti verso utenti e clienti	€ 3.523.425,94	€ 3.566.679,02	€ 3.868.956,53	€ 3.221.148,43
Crediti verso enti pubblici di rif.	€ 333.936,57	€ 378.917,52	€ 333.936,57	€ 378.917,52
Crediti verso Stato	€ -	€ -	€ -	€ -
Crediti verso altri enti territoriali	€ 87,15	€ 11,24	€ 87,15	€ 11,24
Crediti verso Erario	€ 52.355,53	€ 256.877,99	€ 306.731,06	€ 2.502,46
Crediti verso Enti mutuatari	€ 1.659,61	€ -	€ -	€ 1.659,61
Crediti diversi	€ 70.927,70	€ 91.759,57	€ 75.517,27	€ 87.170,00
TOTALI	€ 3.982.392,50	€ 4.294.245,34	€ 4.585.228,58	€ 3.691.409,26

Le disponibilità liquide – C.IV - sono aumentate di € 61.852,62 principalmente per:

- a) riduzione di € 258.634,77 del conto corrente in Banca d'Italia per il prelievo dei contributi per alcuni lavori di manutenzioni straordinarie e per la quota destinata alla casa Anziani (€ 263.762,58) oltre al versamento dei proventi del 2015 (€ 5.127,81);
- b) aumento di € 40.485,29 del c/c relativo ai fondi erariali L. 560/93 derivante dal versamento dei proventi delle cessioni ai sensi della LR. 7/2011, i contributi provenienti dal c/c di Banca d'Italia, e i pagamenti eseguiti tramite mandato a vari fornitori;
- c) incremento del c/c 428 della Banca Popolare di Verona per € 2.752,26;

- d) gli incassi canoni, partite da liquidare e sospesi da coprire aumentano di € 38.766,42;
- e) incremento del conto del cassiere di € 253.102,67 per le operazioni d'esercizio;
- f) riduzione di € 14.513,53 del c/c postale per la somma algebrica dei movimenti dell'esercizio.

I ratei ed i risconti (attivi) - D - di € 5.423,27 sono diminuiti di € 22.261,66 rispetto a quelli dell'esercizio precedente e sono calcolati con il criterio della competenza temporale.

Il Patrimonio netto - A - è complessivamente diminuito di € 1.897.121,62 a causa di:

- azzeramento delle dotazioni originarie di € 840.370,26 per copertura parziale perdite dell'esercizio 2015;
- riduzione della devoluzione degli immobili ex- demaniali per € 34.658,26 per gli immobili ceduti ai sensi della L.R. 7/2011;
- utilizzo della devoluzione in denaro - A.1 - per € 1.039.184,67 per copertura parziale della perdita del 2015;
- vengono ridotte le riserve di rivalutazione di € 152.645,24 per copertura parziale della perdita del 2015;
- viene utilizzata la riserva di utili degli esercizi precedenti di € 163.132,06 per copertura perdita esercizio 2015;
- le riserve statutarie e regolamentari - A.V - viene ridotta la riserva per mutui senza rate dei cessionari di € 219.040,55 per la riduzione naturale dei debiti per mutui; tale importo va ad incrementare il fondo vincolato per la costruzione di alloggi dopo il 1997 - A.V;
- utilizzo dell'utile dell'esercizio 2014 portato a nuovo (€ 176.672,82) per copertura perdita anno 2015;
- riduzione perdita da coprire mediante contributo a copertura costi sociali del Comune di Castelfranco Veneto per € 252.590,00;
- chiusura della perdita del 2015 di € 2.624.595,05 in quanto coperta mediante l'utilizzo delle riserve e del capitale di dotazione come sopra specificato;
- rilevazione della perdita di esercizio per € 2.115.053,36.

Scomposizione delle voci che compongono il Patrimonio netto:

a) Dotazioni originarie (ex-Iacp)	€	0,00
-----------------------------------	---	------

b) Fondo rivalutazione monetaia L. 19/03/83 N. 72	€	112.427,89
c) Dotazioni successive	€	3.465.754,37
RISERVE:		
d) Riserva utili esercizi precedenti (ex-Iacp)	€	0,00
e) Fondo vincolato per la costruzione di alloggi (dopo 1997)	€	1.082.101,29
f) Fondo riserva per mutui senza rate dei cessionari	€	332.954,20
g) Riserva per arrotondamento lira/euro	€	- 0,13
h) Perdita esercizio 2016	€	<u>-2.115.053,36</u>
TOTALE	€	2.878.184,26

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (Art. 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. per copert. altre ragioni
Capitale di dotazione immobilizzato	€ 3.465.754,00	B	€ -	€ 1.879.555,00	€ -
Capitale di dotazione liquido	€ -	B	€ -	€ -	€ -
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	€ -	A, B, C	€ -	€ -	€ -
Riserve di rivalutazione	€ 112.428,00	A, B	€ -	€ 152.645,00	€ -
Riserva utili esercizi ante 1996 vincolata	€ -	B	€ -	€ 163.132,00	€ -
Riserva legale	€ -		€ -	€ -	€ -
Riserve statutarie vincolate	€ 1.415.055,00	A,B	€ -	€ -	€ -
Riserva per azioni proprie in portafoglio	€ -		€ -	€ -	€ -
Altre riserve	€ -	A, B, C	€ -	€ 176.673,00	€ -
Utili (perdite) portati a nuovo	-€ 2.624.595,00	A, B, C	€ -	€ -	€ -
Totale	€ 2.368.642,00		€ -	€ 2.372.005,00	€ -
Quota non distribuibile	€ 2.368.642,00				
Residua quota distribuibile		€ 0,00			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

Fondi per imposte, anche differite: - B.2 - questa posta ammonta a complessivi € 57.663,51 e risulta dall'accantonamento per imposte differite relative alle plusvalenze patrimoniali da cessioni di beni strumentali che verranno dilazionate in cinque anni.

Calcolo delle imposte differite:

Plusvalenze patrimoniali da cessioni di beni strumentali: € 461.211,89

2/5 dell'importo rilevato a conto economico: € 184.484,76

Aliquota d'imposta applicata: 13,75% - importo così determinato: € 25.366,82;

Plusvalenze patrimoniali da cessioni di beni strumentali (del 2016): € 293.605,42

4/5 dell'importo rilevato a conto economico: € 234.884,34

Aliquota d'imposta applicata: 13,75% - importo così determinato: € 32.296,69

Altri fondi: - B.4 - questa posta ammonta a complessivi € 1.872.018,25 e risulta incrementata di complessivi € 730.851,57 per la riduzione del fondo proventi di cui alla L. 560/93 per l'utilizzo dei contributi (€ 258.207,42), per la costituzione di un fondo rischi per cause in corso (€ 777.616,73), per l'utilizzo del fondo accantonato per interessi di mora verso fornitori (€ 9.120,00) e l'accantonamento dei proventi per le cessioni di cui alla L.R. 7/2011 (€ 220.562,26).

Altri fondi:

RIEPILOGO ALTRI FONDI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2015	Utilizzi	Incrementi	saldo al 31/12/2016
Fondo per proventi di cui alla L. 560/93	€ 362.387,55	€ 283.324,20	€ 25.116,78	€ 104.180,13
Fondo rischi Complesso Le Corti	€ 200.000,00	€ -	€ -	€ 200.000,00
Fondo per proventi di cui alla L.R. 7/2011	€ 569.659,13	€ -	€ 220.562,26	€ 790.221,39
Fondo rischi per interessi di mora verso fornitori	€ 9.120,00	€ 9.120,00	€ -	€ 0,00
Fondo rischi per cause in corso	€ 0,00	€ -	€ 777.616,73	€ 777.616,73
TOTALI	€ 1.141.166,68	€ 292.444,20	€ 1.023.295,77	€ 1.872.018,25

Il trattamento di fine rapporto di lavoro – C - è aumentato globalmente di € 14.932,94 per l'accantonamento delle quote maturate nell'esercizio a favore dei dipendenti al 31/12/2016 al netto dell'imposta sostitutiva prevista per Legge.

Trattamento di fine rapporto:

Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
€ 198.327,70	€ 605,29	€ 15.538,23	€ 213.260,64

I debiti – D - come risultante dal prospetto allegato, sono diminuiti di complessivi € 1.588.663,86 ed hanno subito le seguenti variazioni più significative:

- riduzione delle esposizioni bancarie verso il tesoriere di € 855.912,12;
- aumento del finanziamento aperto per l'acquisto dell'immobile in Via Cazzaro "ex-Convento delle Monache Clarisse" per complessivi € 53.164,62;
- riduzione di € 182.608,95 del debito verso la Banca Popolare di Verona per il credito dell'impresa appaltatrice del Cantiere di Borgo Treviso Casa Anziani, per le fatture portate dall'impresa allo sconto;
- chiusura conto corrente ipotecario con accredito del saldo di € 9.284,11 sul conto di tesoreria;
- rilevato debito di € 88.946,96 per partite passive verso banche da liquidare;
- diminuzione di € 523.883,84 del debito per mutui –D.04 - per il pagamento delle quote capitali di competenza dell'esercizio;
- riduzione del debito verso cessionari - D.05 - per un importo di € 21.864,72 per la rilevazione dell'importo corrisposto dai partecipanti all'asta ai sensi della L.R. 7/2011 (€ 101.000,00) e storno degli acconti per la stipula dei rispettivi rogiti (€ 122.864,72);
- riduzione dei debiti verso fornitori – D.06 - di € 146.682,58 principalmente per:
 - a) rilevato debito per stato avanzamento manutenzione straordinaria alloggi coperti da contributi € 30.624,38;
 - b) incremento debito verso la software house € 610,00;
 - c) aumento del debito verso la società fornitrice dell'hardware € 48,80;
 - d) riduzione del debito verso l'impresa titolare della gestione calore € 151.878,89;
 - e) riduzione del debito per sfalcio erba zone verdi € 3.399,13;
 - f) riduzione del debito verso vari fornitori di varie utenze € 5.193,66;
 - g) riduzione del debito verso l'impresa per lavori di pronto intervento € 3.685,97;
 - h) riduzione del debito per manutenzione ascensori € 1.538,67;
 - i) aumento del debito verso vari fornitori € 4.723,77;
 - j) riduzione del debito per fatture da ricevere per € 16.993,21.

- aumento del debito verso il Comune di Castelfranco Veneto – D.11 - per complessivi € 53.031,17 per il pagamento di alcune rate dell'avviso di accertamento Ici relativo agli anni 2004-2007 (€ 27.678,81), l'incremento del debito per il fondo sociale dell'1,1% sui canoni (€ 4.607,86) e la rilevazione del debito per imposte comunali non versate per € 76.102,12 (Imu e Tasi). Si evidenzia che la voce debito per avviso di accertamento Ici potrebbe essere riclassificata nella voce debiti tributari;

Debiti verso il Comune di Castelfranco Veneto:

Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
€ 395.646,79	€ 27.678,81	€ 80.709,98	€ 448.677,96

- incremento del debito per fondi da versare a giugno 2017 in Banca d'Italia – D.11 - per i diritti di prelazione sulle cessioni L. 560/93 del 2015: € 34740,82;
- il debito verso la Regione per la quota dello 0,50% sul valore locativo – D.11 - ammonta a complessivi € 22.316,22, e risulta incrementato di € 1.876,66;
- riduzione dei debiti tributari - D.12 - per € 70.408,66 per imposte dirette, indirette e ritenute relative al 2016;

Tabella debiti tributari:

Descrizione	saldo al 31/12/2015	decrementi	incrementi	saldo al 31/12/2016
Ires	€ 45.449,58	€ 50.816,34	€ 6.838,82	€ 1.472,06
Iva da versare	€ 35.719,00	€ 35.970,86	€ 1.277,60	€ 1.025,74
Irap	€ 0,00	€ 44.389,00	€ 44.389,00	€ 0,00
Iva su cessioni e prestazioni	€ 0,00	€ 71.373,80	€ 71.373,80	€ 0,00
Imposta di bollo da versare	€ 0,00	€ 0,00	€ 4.791,00	€ 0,00
Ritenute a dipendenti	€ 9.242,07	€ 42.155,46	€ 43.155,54	€ 10.222,15
Ritenute a terzi	€ 1.968,00	€ 23.149,75	€ 25.536,67	€ 4.354,92
Debito v/erario per imposta 11%	€ 78,70	€ 501,17	€ 605,29	€ 182,82
TOTALI	€ 92.457,35	€ 268.356,38	€ 197.947,72	€ 22.048,69

- incremento dei debiti verso enti previdenziali – D.13 - di € 3.546,09 principalmente per l'aumento del debito verso l'istituto previdenziale – INPS – EX- Inpdap (€ 3.883,05) e della riduzione di quello verso il fondo assistenza sanitaria dei dipendenti (€ 212,50);

- aumento di € 360,00 dei debiti per rimborsi spese autogestione – D.14 - relativi alle spese di condominio pagate dagli inquilini nelle bollette di affitto;
- aumento del debito per depositi cauzionali – D.14 - per € 6.579,74;
- aumento di € 1.844,44 del debito verso il personale– D.14 - per costi maturati e non liquidati;
- riduzione dei debiti diversi – D. 14 - per € 40.67800 per:
 - a) incremento del debito per le quote da versare al Sunia (€ 2.633,00)
 - b) riduzione dei debiti diversi di complessivi € 32030,40 principalmente per il pagamento di spese condominiali;
 - d) riduzione di € 4.561,00 del debito verso assegnataria di via Enego per decurtazione dei canoni di locazione, così come previsto dal contratto in essere;
 - e) riduzione del debito di € 164,29 verso le associazioni sindacali per i contributi dei dipendenti da versare;
 - f) riduzione del debito verso un assegnatario di Borgo Padova per decurtazione dei canoni da pagare per complessivi € 6.547,28 dall'importo riconosciuto a credito (€ 12.129,69) così come previsto in transazione;
 - g) riduzione di € 8,03 del debito per note di accredito da emettere.

Tabella riepilogo movimentazioni debiti anno 2016:

RIEPILOGO DEBITI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2015	decrementi	incrementi	saldo al 31/12/2016
Debiti bancari e postali	€ 7.111.512,40	€ 2.180.715,37	€ 1.293.589,99	€ 6.224.387,02
Mutui	€ 4.639.411,71	€ 523.883,44	€ -	€ 4.115.528,27
Anticipi da cessionari	€ 1.027.742,53	€ 122.864,72	€ 101.000,00	€ 1.005.877,81
Debiti verso fornitori	€ 1.008.771,56	€ 934.560,02	€ 787.877,44	€ 862.088,98
Debiti verso enti pubblici	€ 426.769,32	€ 54.287,17	€ 143.935,82	€ 516.417,97
Debiti tributari	€ 92.457,35	€ 268.356,38	€ 197.947,72	€ 22.048,69
Debiti verso istituti di prev.	€ 14.592,05	€ 26.339,68	€ 29.885,77	€ 18.138,14
Debiti diversi	€ 250.962,68	€ 285.513,95	€ 253.620,13	€ 219.068,86
TOTALI	€ 14.572.219,60	€ 4.396.520,73	€ 2.807.856,87	€ 12.983.555,74

I ratei e risconti (passivi) si attestano in € 5.947.377,34 con una riduzione di € 216.864,83 per l'imputazione delle quote di ammortamento di competenza dei contributi in conto capitale e l'incremento di € 191.673,51 per la capitalizzazione di nuovi importi.

Le riserve che sono state oggetto di tale spostamento sono riportate nella tabella seguente:

RIEPILOGO RISERVE/RISCONTI PASSIVI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2015 (ex-patrimonio netto)	utilizzi	incrementi	saldo al 31/12/2016 (ora risconti passivi)
Contributo c/capitale Stato L. 560/93	€ 1.764.389,50	€ 76.150,32	€ -	€ 1.688.239,18
Contributo da inquilini 16 gruppo	€ 6.068,41	€ 387,34	€ -	€ 5.681,06
Contributo Comune di Resana 3 all.	€ 55.740,41	€ 2.441,18	€ -	€ 53.299,22
Contributo Regione Via Canaletto	€ 1.304.100,00	€ 48.600,00	€ -	€ 1.255.500,00
Contributo Regione per Casa Anziani	€ 2.842.270,34	€ 89.285,98	€ -	€ 2.752.984,36
Contributo completamento Casa Anz.	€ 0,00	€ 0,00	€ 191.673,51	€ 191.673,51
TOTALI	€ 5.972.568,65	€ 216.864,64	€ 191.673,51	€ 5.947.377,34

I conti d'ordine come dalle nuove disposizioni del Dlgs 139/2015 – non vengono riportati in calce allo stato patrimoniale ma vengono esplicitati in nota integrativa.

Si attestano in € 5.058.699,14 con una riduzione di € 194.089,16 e si riferiscono a n. 50 alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita per i quali l'ente conserva la proprietà sino alla data del riscatto finale. In bilancio sono iscritti i crediti residui verso gli assegnatari nella voce C.II.1 in base al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, e sono così identificati:

<i>Tabella conti d'ordine</i>		
7° cr Borgo Padova e Via Conco	31 contratti P.F.V.	€ 2.979.016,43
8° cr Via Enego	19 contratti P.F.V.	€ 2.079.682,71
TOTALI	50 CONTRATTI	€ 5.058.699,14

MOTIVAZIONE DEGLI SCOSTAMENTI DEI RICAVI E DEI COSTI CON PREVENTIVO

Di seguito si elencano gli scostamenti più significativi dei ricavi e costi dell'esercizio con quanto preventivato e le motivazioni che li hanno determinati.

A - VALORE DELLA PRODUZIONE

- ***I ricavi dalle vendite di edilizia agevolata***, non preventivati, si attestano in € 31.262,33 per la fatturazione del saldo del prezzo di cessione di 1 immobile in Borgo Padova.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Ricavi dalle vendite di ed. agev.	€ 0,00	€ 31.262,3	€ 31.262,33	Cessione immobile B.go Pd

- ***I ricavi derivanti dall'alienazione delle aree***, non preventivate, si riferiscono ad un pezzo di terra in Via Serato per l'importo complessivo di € 30.330,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Alienazione aree	€ 0,00	€ 30.330,00	€ 30.330,00	Cessione area non prevista

- ***Ricavi dalle vendite di Via Canaletto***, preventivati in complessivi € 1.150.000,00 comprendevano la vendita di tutti gli immobili invenduti in Via Canaletto. Non ha avuto luogo nessuna cessione per mancanza di acquirenti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Ricavi dalle vendite Via Canaletto	€ 1.150.000,00	€ 0,00	- € 1.150.000,00	Nessuna cessione

- ***I canoni di locazione di alloggi di proprietà dell'Aeep***, si attestano a € 418.895,99 inferiori di € 3.104,01 alle previsioni di complessivi € 422.000,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
-------------	------------	------------	------------	-------------

Canoni alloggi di proprietà	€ 422.000,00	€ 418.899,99	€ 3.104,01	Conforme alle previsioni
-----------------------------	--------------	--------------	------------	--------------------------

- ***I canoni di locazione di alloggi di edilizia agevolata e convenzionata***, di € 194.225,92 risultano inferiori di € 33.774,08 alle previsioni, per la disdetta del contratto da parte di alcuni inquilini e lo sfratto esecutivo di alcuni morosi. Tali alloggi sono rimasti in disponibilità per l'assegnazione da parte del Comune di Castelfranco Veneto, tramite accordo stipulato per l'emergenza abitativa.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni all. ed. agevolata e conv.	€ 228.000,00	€ 194.225,92	€ 33.774,08	Riconsegna alloggi

- ***I canoni di locali ad uso diverso***, dell'importo di € 13.348,86 sono inferiori di € 1.511,14 alle previsioni per il progressivo svuotamento dell'immobile.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni locali uso diverso	€ 14.500,00	€ 13.348,86	€ 1.151,14	Svuotamento immobile

- ***I canoni degli alloggi gestiti per conto terzi***, pari a € 16.955,59 sono superiori di € 2.955,59 alle previsioni di € 14.000,00 per la riassegnazione degli immobili vuoti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi gestiti c/terzi	€ 14.000,00	€ 16.955,59	€ 2.955,59	Riassegnazione immobili

- ***I canoni degli alloggi residenziali a libero mercato***, pari a € 25.163,56 non erano previsti in quanto la decisione di concedere in locazione gli immobili di via Canaletto inventuti a canone libero è stata presa dal Cda dopo la presentazione del bilancio preventivo.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi libero mercato	€ 0,00	€ 25.163,56	€ 25.163,56	Nuovi contratti

- ***Gli affitti delle aree***, si attestano in € 4.464,34 con un incremento di € 3464,34 rispetto alle previsioni (€ 1.000,00) per l'affitto dell'area esterna del negozio di Borgo Treviso a nuovo titolare.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Affitti delle aree	€ 1.000,00	€ 4.464,34	€ 3.464,34	Nuovo affittuario

- ***I canoni di negozi e uffici***, dell'importo di € 7.807,80 sono inferiori di € 22.792,20 alle previsioni di € 30.600,00 per l'inclusione nel preventivo dei negozi di Via Canaletto che, per chiarezza, si è preferito contabilizzare separatamente.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni negozi e uffici	€ 30.600,00	€ 22.792,20	€ 7.807,80	Separazione negozi di Via Canaletto

- ***I canoni di affitto negozi Via Canaletto***, dell'importo di € 23.450,00 sono superiori di € 15.950,00 alle previsioni di € 7.500,00 per la stipula di nuovi contratti dei negozi inventuti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni affitto negozi Via Canaletto	€ 7.500,00	€ 23.450,00	€ 15.950,00	Nuovi contratti

- ***I canoni dei negozi e degli uffici del Complesso Le Corti***, con un gettito di € 131.803,50 sono superiori di € 26.703,50 a quanto previsto per la mancata riduzione del canone prevista per un affittuario di immobile strumentale .

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni negozi e uffici Le Corti	€ 105.100,00	€ 131.803,50	€ 26.703,50	Mancata riduzione canone

- ***I canoni ufficio postale in Comune di Resana*** rilevano a consuntivo un ricavo di € 25.086,02 contro una previsione di € 25.400,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni ufficio postale in Resana	€ 25.400,00	€ 25.86,02	- € 313,98	Previsioni rispettate

- **Le quote di amministrazione alloggi con p.f.v.**, si attestano in € 13.580,63 e subiscono una riduzione di € 2.419,37 rispetto alle previsioni per il riscatto anticipato di alcuni assegnatari e il conseguente mancato introito delle quote di amministrazione.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Quote amministr. alloggi p.f.v.	€ 16.000,00	€ 13.58,63	€ 2.419,37	Riscatto anticipato assegn.

- **Le quote di amministrazione alloggi ceduti**, sono pari ad € 3.974,28 pressochè conformi alle previsioni di € 4.000,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Quote amministr. alloggi ceduti	€ 4.000,00	€ 3.974,28	€ 25,72	Previsioni consolidate

- **I rimborsi e compensi diversi e per stipulazione contratti**, preventivati in € 2.500,00, si attestano in € 7.631,47 e derivano principalmente dall'imputazione dei diritti di segreteria per stipula rogito a carico degli acquirenti di immobili ai sensi della L.R. 7/2011.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborsi e compensi diversi	€ 2.500,00	€ 7.631,47	€ 5.131,47	Stipula rogiti L.R. 7/2011

- **I rimborsi per imposta di bollo e di registro**, di € 17.619,00 sono inferiori di € 1.381,00 alle previsioni di € 19.000,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborsi per imposta di bollo	€ 19.000,00	€ 17.619,00	- € 1.381,00	Proporzionale ai canoni

- **I rimborsi lavori per migliorie e danni**, di € 344,75 sono inferiori di € 655,25 alle previsioni di € 1.000,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborsi lavori migliorie e danni	€ 1.000,00	€ 344,75	- € 655,25	

- ***I corrispettivi per servizi a rimborso***, a consuntivo si attestano in complessivi € 219.736,26 con una riduzione di € 49.413,74 rispetto alla previsione di € 269.150,00 per la riduzione dei crediti per acqua, riscaldamento e ascensori, dovuti alla corrispondente riduzione dei relativi costi.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Fornitura acqua	€ 28.800,00	€ 29.121,69	€ 321,69	Ricavo a conguaglio
Illuminazione vani scale	€ 15.600,00	€ 8.173,74	- € 426,26	
Manutenzione zone verdi	€ 8.400,00	€ 8.255,85	- € 44,15	
Riscaldamento alloggi	€ 200.000,00	€ 154.757,08	- € 5.242,92	Contenimento costi
Ascensori	€ 8.100,00	€ 4.562,49	- € 3.537,51	
Corrispettivi diversi	€ 500,00	€ 0,00	- € 500,00	
Rimborso servizi casa anziani	€ 0,00	€ 4.005,87	€ 4.005,87	
<i>Illuminazione vani scale alloggi comunali Via Scuole</i>	€ 700,00	€ 857,79	€ 157,79	
<i>Fornitura energia uso domestico Vicolo Montebelluna</i>	€ 1.250,00	€ 2.426,63	€ 1.176,63	
<i>Acqua calda, fredda e riscaldamento alloggi comunali Vicolo Montebelluna</i>	€ 5.200,00	€ 7.134,21	€ 1.934,21	Ricavi a conguaglio
<i>Manutenzione zone verdi Vicolo Montebelluna</i>	€ 500,00	€ 440,91	- € 59,09	
<i>Gas uso domestico Vicolo Mtb</i>	€ 100,00	€ 0,00	- € 100,00	

- ***Variazioni delle rimanenze:***

- ***Variazioni 7° cr Borgo Padova e Via Conco:***

Le rimanenze iniziali di € 714.720,19 si sono ridotte di € 175.729,37 per il riscatto anticipato di n. 2 acquirenti e la conseguente stipula del rogito. La previsione non contemplava alcuna riduzione in quanto era prevista la naturale scadenza del contratto di locazione con p.f.v..

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Var. 7° cr B.go Padova e Via Conco	- € 0,00	- € 175.729,37	- € 175.729,37	Riscatto anticipato di n. 2 assegnatari

- *Variazioni 12° cr Campigo centro:*

Le rimanenze iniziali di € 350.137,34 sono state svalutate di € 130.137,34 per adeguare il valore al presunto realizzo.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Var. rim. 12° cr Campigo centro	- € 0,00	- € 130.137,34	- € 130.137,34	Svalutazione immobili

- *Cantiere di recupero Via Canaletto e Via Bordignon:*

Le rimanenze iniziali di € 1.125.432,75 sono rimaste invariate. La riduzione del preventivo contemplava la totale vendita degli immobili invenduti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Var. rim. Recupero Via Canaletto	- € 1.125.000,00	-€ 0,00	€ 1.125.400,00	Nessuna cessione

- *Variazioni Complesso Le Corti:*

Le rimanenze iniziali di € 134.590,70 sono rimaste invariate.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Var. rim. Complesso Le Corti	- € 0,00	- € 0,00	- € 0,00	

- *Cantiere di recupero ex-Convento Monache Clarisse:*

Le rimanenze iniziali di € 4.476.804,07 sono state svalutate di ulteriori € 976.804,07 per allineare il valore del complesso al valore di mercato. I costi di esercizio sostenuti non sono stati capitalizzati in quanto non hanno incrementato il valore del bene.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Var. rim. Via Cazzaro	- € 0,00	- € 976.804,07	- € 976.804,07	Svalutazione rimanenze

- **Rimborso da assicurazioni per danni a fabbricati:** il conto non ha rilevato alcuna movimentazione.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati	€ 500,00	€0,00	- € 500,00	Nessun sinistro

- **Plusvalenze patrimoniali ordinarie da cessioni L. 560/93 e L.R. 7/2011:** il ricavo, non preventivabile, di complessivi € 231.078,99 si riferisce alle cessioni di immobili in Via Rossini, Via Goito e Piazza Masaccio.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Plusval. Patrim. da cessioni LR 7	€ 0,00	€ 231.078,99	€ 231.078,99	Non preventivabile

- **Compensi contabilizzazione rientri G.S.:** il ricavo di € 613,64 deriva dalla percentuale riconosciuta all'Aep sui proventi derivanti dalle cessioni ai sensi della L. 560/93.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Compensi contabilizzazione rientri G.S.	€ 0,00	€ 613,64	€ 613,64	Collegato alle cessioni

- **Gestione L. 10/96:** il preventivo di € 19.700,00 comprendeva il contributo per la gestione della Legge 10/96 previsto dalla convenzione con il Comune di Castelfranco Veneto. A consuntivo il valore di € 19.591,62 rispetta le previsioni.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Gestione L.R. 10/96	€ 19.700,00	€ 19.591,62	- €08,38	Previsioni rispettate

- **I contributi in c/esercizio:** i contributi in c/esercizio per gli alloggi ceduti e per gli alloggi concessi in locazione con contratto di p.f.v. previsti in € 81.400,00 si sono attestati in € 81.347,99

confermando le previsioni, e si riferiscono ai contributi sui mutui erogati dalla Cassa DD.PP. e finanziati dal Ministero.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Contributi alloggi a loc. con p.f.v	€ 39.600,00	€ 39.537,37	- € 62,63	Preventivo esatto
Contributi alloggi ceduti	€ 41.800,00	€ 41.810,62	€ 10,62	Preventivo esatto

- **I contributi dalla Regione del Veneto:** la previsione di € 138.000,00 contemplava solo l'utilizzo delle quote dei contributi devoluti per il Recupero di Via Canaletto e per la Casa Anziani. E' stato invece erogato un ulteriore contributo, non capitalizzato, per la manutenzione straordinaria di alloggi erp pari ad € 124.134,30 e quindi il contosi attesta ad € 262.020,28.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Contributi dalla Regione del Veneto	€ 138.000,00	€ 262.020,28	€ 124.020,28	Nuovo contributo Regionale

- **I contributi per manutenzioni straordinarie e per interventi edilizi L. 560/93:** tale voce viene rilevata a consuntivo in complessivi € 70.184,49, ispecchiando sostanzialmente il preventivo di € 76.250,00, e comprende l'ammortamento dei contributi accantonati a riserve negli esercizi precedenti e utilizzati secondo il piano di ammortamento dei relativi beni. La differenza si riferisce alla quota di contributo per il completamento della Casa Anziani che inizierà ad essere utilizzato nel 2017.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Contributi manut. straordinarie	€ 22.500,00	€ 22.027,60	- € 472,40	Previsione corretta
Contributi interventi edilizi	€ 53.750,00	€ 48.156,89	- € 5.593,11	Compl. Casa Anziani

- **I contributi manutenzione straordinaria L. 560/93 interventi nell'esercizio:** tale voce a consuntivo risulta pari ad € 77.671,79 e si riferisce al contributo per vari lavori di manutenzione straordinaria che, rispetto al preventivo di € 56.500,00, subiscono un incremento di € 21.171,79 per il maggior numero di interventi che si sono resi necessari.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Contributi manut. Straordinarie interventi nell'esercizio	€ 56.500,00	€ 77.671,79	€ 21.171,79	Diverso importo lavori

- **Sopravvenienze patrimoniali da cessioni di beni strumentali:** il ricavo, preventivato in € 270.000,00, di complessivi € 293.605,92 si riferisce alla cessione di tipo eccezionale, degli immobili locati alle Poste Italiane presso il Complesso Le Corti (€ 280.394,60) ed alla cessione ordinaria di n. 1 immobile uso abitativo, in Borgo Treviso (€ 13.211,32).

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Sopravvenienze patrimoniali da cessioni di beni strumentali	€ 270.000,00	€ 293.605,92	€ 23.605,92	Cessione immobili locati a Poste Italiane + 1 alloggio

- **Variazione del capitale di devoluzione:** la rilevazione di € 34.658,26 si riferisce a n. 3 alloggi ceduti ai sensi della L.R. 7/2011 facenti parte degli alloggi ex-demaniali devoluti dal Comune di Castelfranco Veneto all'Azienda.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Variazione capitale di devoluzione	€ 0,00	€ 34.658,26	€ 34.658,26	Collegato ad alloggi ceduti

- **Sopravvenienze attive:** tale voce, non preventivata, si attesta in € 6.218,75 si riferisce principalmente ricavi di anni precedenti e sistemazione di poste contabili.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Sopravvenienze attive	€ 0,00	€ 6.218,75	€ 6.218,75	Non preventivabile

B - COSTI DI PRODUZIONE

- **Spese generali e di amministrazione degli stabili:** si rileva un costo di € 186.360,62 che risulta inferiore di € 4.789,38 alla previsione di € 191.150,00 per minori spese per cancelleria, postali, per sede, seminari, spese aste, e spese incasso bollette.

Tra le spese generali si distinguono:

- a) Spese per il Revisore Unico: € 6.760,00;
- b) Compensi per il Cda € 19.915,96.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Indennità compensi amm.ri	€ 26.650,00	€ 26.675,96	€ 25,96	Previsione pressoché esatta
Spese di rappresentanza	€ 1.000,00	€ 0,00	- € 1.000,00	ContraZIONE spesa
Spese sede	€ 15.000,00	€ 8.992,65	- € 6.007,35	ContraZIONE spesa
Postali e telefoniche	€ 6.000,00	€ 571,08	- € 5.428,92	ContraZIONE spesa
Cancelleria e stampati	€ 8.000,00	€ 1.849,40	- € 6.150,60	ContraZIONE spesa
Gestione automezzi e viaggi	€ 1.500,00	€ 724,93	- € 775,07	ContraZIONE spesa
Manut. macch. d'ufficio	€ 1.000,00	€ 591,32	- € 408,68	ContraZIONE spesa
Gestione sistema informatico	€ 6.000,00	€ 4.615,97	- € 1.384,03	ContraZIONE spesa
Contributi associativi diversi	€ 2.000,00	€ 0,00	- € 2.000,00	ContraZIONE spesa
Partecipazioni a seminari	€ 1.000,00	€ 0,00	- € 1.000,00	ContraZIONE spesa
Consulenze e prest. professionali	€ 10.000,00	€ 20.166,16	€ 10.166,16	Maggiori controversie legali
Assicurazione stabili	€ 30.000,00	€ 34.253,69	€ 4.253,69	Aumento valori assicurati
Procedimenti legali	€ 20.000,00	€ 21.370,77	€ 1.370,77	
Quote amministr. alloggi in cond	€ 35.000,00	€ 38.88,75	€ 3.888,75	
Quote amm. stabili autogestiti	€ 8.000,00	€ 8.886,32	€ 886,32	ContraZIONE spesa
Spese incasso bollette	€ 10.000,00	€ 8.800,40	- € 1.199,60	
Spese aste	€ 1.000,00	€ 0,00	- € 1.000,00	ContraZIONE spesa
Polizze assicurative diverse	€ 9.000,00	€ 9.983,22	€ 983,22	Nuove polizze tutele legali

- **Spese di manutenzione stabili:**

Il costo relativo alla manutenzione degli stabili di proprietà dell'Azienda è stato di € 43.820,66 contro una previsione di € 77.000,00 per minori costi di pronto intervento e manutenzioni sugli alloggi. La riduzione complessiva dei costi ammonta ad € 33.179,34.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Materiale per manutenzione stab.	€ 1.000,00	€ 0,00	- € 1.000,00	
Appalti manutenzione stabili	€ 50.000,00	€ 28.036,4	- € 21.963,46	
Spese tecniche per manutenzione stabili	€ 0,00	€ 5.183,76	€ 5.183,76	
Quote manut. alloggi in cond.	€ 3.000,00	€ 0,00	- € 3.000,00	
Altre spese tecniche	€ 2.000,00	€ 10.096,28	€ 8.096,28	
Rimborso spese varie	€ 1.000,00	€ 0,00	- € 1.000,00	
Mat. e spese manut. Le Corti	€ 7.000,00	€ 0,00	- € 7.000,00	
Mat. e spese manut. Sala Pluriuso	€ 1.000,00	€ 504,08	- € 495,92	
Mat. e spese manut. ed. agevolata	€ 10.000,00	€ 0,0	- € 10.000,00	

- **Spese per manutenzioni straordinarie L. 560/93:**

Tale voce si attesta in € 69.765,72 con una riduzione di € 19.765,72 rispetto al preventivo di € 50.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria su alcuni alloggi di proprietà dell'Azienda.

I costi sono finanziati con i proventi per manutenzioni straordinarie L. 560/93.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Spese manut. straordinarie L. 560/93	€ 50.000,00	€ 19.765,72	- € 19.765,72	Minor numero di interventi di manutenzione

- **Spese per manutenzioni straordinarie coperte da contributo Regionale:**

Tale voce, non preventivata, si attesta in € 87.415,18 e si riferisce alla manutenzione straordinaria di alcuni alloggi erp finanziata dalla Regione del Veneto.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Spese manut. straordinarie alloggi coperte da contributo	€ 0,00	€ 87.415,18	€ 87.415,18	Bando del 2016

- **Spese per servizi a rimborso:** lo scostamento tra previsione di € 231.450,00 e consuntivo € 200.004,56 è di € 31.445,44 principalmente per la voce riscaldamento alloggi. Tale riduzione comunque determina anche la riduzione dei relativi rimborsi da parte degli inquilini.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Spese per servizi a rimborso	€ 231.450,00	€ 200.04,56	- € 31.445,44	Riduzione spesa

- **Costi per il personale** : la spesa sostenuta in € 306.227,80 è stata inferiore di € 122,12 alla previsione di € 306.350,00 rispettando le previsioni.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Costi per il personale	€ 306.350,00	€ 306.227,80	€ 122,12	Riduzione costi

- **Ammortamenti e svalutazioni**: il conto evidenzia un costo di € 582.851,80 che è inferiore di € 7.498,20 al preventivo di € 590.350,00 che contemplava un maggior valore dei cespiti in ammortamento.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Ammortamenti e svalutazioni	€ 590.350,00	€ 582.851,80	- € 7.498,20	Differente valore dei cespiti

- **Accantonamento fondo rischi per cause in corso**: il conto evidenzia l'accantonamento prudenziale di € 777.616,73 a seguito della citazione per danni da parte degli eredi di una inquilina deceduta nel 2006.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Accantonamento rischi per cause in corso	€ 0,00	€ 777.616,73	€ 777.616,73	Citazione per danni

- **Altri accantonamenti**: il conto considera l'importo delle plusvalenze fiscali delle cessioni ai sensi della L. R. 7/2011 occorse nel 2015. Tale accantonamento è dovuto al vincolo di futuro utilizzo dei proventi imposto dalla L.R.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Accantonamento su crediti	€ 0,00	€ 220.562,26	€ 220.562,26	Vincolo di utilizzo

- **Oneri diversi di gestione:** il totale dei costi di € 221.568,30 è superiore di € 50.231,70 rispetto alle previsioni di € 271.800,00 principalmente per Imu.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Oneri diversi di gestione	€ 271.800,00	€ 221.568,30	€ 50.231,70	Riduzione Imu

- **Sopravvenienze passive:** a consuntivo si rilevano sopravvenienze passive per € 80.984,11 che si riferiscono alla rilevazione delle sanzioni per i ravvedimenti operosi operati nel 2016, per le annualità successive di contratti di locazione eseguite in ritardo e a costi di competenza di esercizi precedenti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Sopravvenienze passive	€ 0,00	€ 80.984,11	€ 80.984,11	

C - PROVENTI E ONERI FINANZIARI

- **Proventi finanziari di alloggi con p.f.v., ceduti e ceduti ai sensi della L. 560/93:** tale voce si attesta in complessivi € 82.207,63 con un aumento di € 407,63 rispettando essenzialmente la previsione di € 81.800,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Proventi finanziari di alloggi	€ 81.800,00	€ 89.47,33	€ 1.067,33	Previsione rispettata

- **Interessi passivi:** la differenza tra preventivo (€ 31.000,00) e consuntivo (€ 153.097,73) è di € 122.097,73 ed è dovuta principalmente agli interessi sul finanziamento per il Compendio delle Monache Clarisse che si prevedeva di aver rimborsato mediante la vendita all'asta dell'immobile.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Interessi passivi	€ 31.000,00	€ 153.097,73	€ 122.097,73	

- **Interessi passivi su mutui:** il conto a consuntivo si attesta in € 143.916,10 rispettando le previsioni di € 143.950,00 in quanto sono tutti finanziamenti a tasso fisso.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Interessi passivi su mutui	€ 143.950,00	€ 143.916,10	- € 33,90	Previsione corretta

E – IMPOSTE:

- **Ires:** la spesa di € 107.002,918 è maggiore di € 97.002,9 a quanto preventivato in € 10.000,00 per un imponibile fiscale inferiore alle previsioni.
- **Irap:** a consuntivo si rileva un imponibile Irap negativo e quindi non si è proceduto alla rilevazione della relativa imposta.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Ires	€ 10.000,00	€ 107.002,91	- € 97.002,91	Diverso imponibile fiscale
Irap	€ 2.500,00	€ 0,00	- € 2.500,00	Diverso imponibile fiscale

- **Utile di esercizio:** si rileva una perdita economica di € 2.115.053,36 che viene motivato dall'analisi dei singoli conti delle voci dei costi e ricavi e dall'allegato prospetto.

RIEPILOGO GESTIONALE

	2015			2016		
	RICAVI	COSTI	DIFFERENZA	RICAVI	COSTI	DIFFERENZA
Gestione locazioni	€ 527.059,53	€ 876.360,97	-€ 349.301,44	€ 510.791,92	€ 853.776,68	-€ 342.984,76
Gestione locazioni uso diverso	€ 79.240,55	€ 20.159,00	€ 59.081,55	€ 74.561,56	€ 30.281,57	€ 44.279,99
Locazioni Le Corti	€ 182.325,60	€ 266.836,66	-€ 84.511,06	€ 132.763,74	€ 68.319,39	€ 64.444,35
Edilizia agevolata	€ 353.049,22	€ 426.591,85	-€ 73.542,63	€ 359.716,64	€ 343.682,81	€ 16.033,83
Locazione alloggi del Comune	€ 16.581,38	€ 12.501,49	€ 4.079,89	€ 16.955,59	€ 14.279,70	€ 2.675,89
Gestione servizi	€ 247.902,80	€ 246.677,73	€ 1.225,07	€ 208.876,72	€ 216.736,57	-€ 7.859,85
Gestione servizi c/terzi	€ 9.842,17	€ 12.853,58	-€ 3.011,41	€ 10.859,54	€ 13.668,81	-€ 2.809,27
Gestione cessionari	€ 190.429,98	€ 150.643,98	€ 39.786,00	€ 181.113,07	€ 134.959,59	€ 46.153,48
Convenzione LR.10/96 - BANDI	€ 19.591,62	€ 19.591,62	€ -	€ 19.591,62	€ 19.591,62	€ -
Cont. Reg. Adeg. Impianti L. 46/90 *			€ -	€ -	€ -	€ -
L. 560/93 e L.R. 7/2011	€ 604.711,86	€ 514.692,72	€ 90.019,14	€ 274.158,49	€ 235.962,93	€ 38.195,56
Nuove Costruzioni:			€ -		€ -	€ -
- Manutenzione straordinaria L. 560	€ 39.993,38	€ 24.380,63	€ 15.612,75	€ 201.806,09	€ 169.646,93	€ 32.159,16
- Recupero 17^ gruppo - commerc.	-€ 600.000,00	€ 53.994,15	-€ 653.994,15	€ -	€ -	€ -
- Recupero 17^ gruppo - locazione			€ -	€ -	€ -	€ -
- Casa Anziani - commerciale	€ -	€ 29.753,15	-€ 29.753,15	€ -	€ 4.446,31	-€ 4.446,31
- Casa Anziani - locazione	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Via Cazzaro	-€ 1.000.000,00	€ 495.487,65	-€ 1.495.487,65	-€ 976.804,07	€ 184.360,52	-€ 1.161.164,59
Recupero Casa Barbarella	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Cessioni	-€ 58.171,97	€ 1.350,00	-€ 59.521,97	€ 49.331,54	€ 17.233,66	€ 32.097,88
Sopravvenienze	€ 66.022,85	€ 110.946,14	-€ 44.923,29	€ 6.218,75	€ 80.984,11	-€ 74.765,36
Interessi passivi non ripartiti	€ -	€ 40.352,70	-€ 40.352,70	€ -	€ 19.446,63	-€ 19.446,63
Fondo rischi	€ -	€ -	€ -	€ -	€ 777.616,73	-€ 777.616,73
Irap e Ires	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
TOTALE GENERALE	€ 678.578,97	€ 3.303.174,02	-€ 2.624.595,05	€ 1.069.941,20	€ 3.184.994,56	-€ 2.115.053,36

ULTERIORI INDICAZIONI

Si rilevano le seguenti polizze iscritte a favore dell’Azienda a garanzia dei lavori di vari cantieri:

1. Costruzione di n. 4 fabbricati per complessivi n. 53 alloggi e n. 11 unità ad uso commerciale/direzionale in Castelfranco Veneto – Via Damini – Assicurazione decennale postuma – danni diretti all’opera – polizza n. 298750459 – per un importo garantito di € 6.609.636,00 – rilasciata dalle Assicurazioni Generali Spa – direzione di Mogliano Veneto.
2. Lavori di manutenzione straordinaria di n. 15 alloggi di proprietà dell’AEEP – Polizza a garanzia rata di saldo della Aviva Italia Spa – n. 60448163 – importo di € 58.870,05 – in data 16.05.2016 – scadenza: 16.05.2018.

Proposta di copertura delle perdite:

Secondo quanto previsto dall’art. 2427 c.c., n. 22-septies si propone di coprire la perdita di esercizio pari ad € 2.115.053,36 mediante riduzione del fondo di dotazione, previa eliminazione di tutte le eventuali altre riserve ancora esistenti.

Si precisa che non esistono operazioni “fuori bilancio” né nessun contratto per strumenti finanziari di qualsiasi tipo e natura.

Si evidenzia la cessione straordinaria degli immobili locati alle Poste Italiane spa. Tutti i riferimenti e indicazioni sono contemplate nella voce “*plusvalenze patrimoniali da cessioni di beni strumentali*”.

Secondo quanto previsto dall’art. 2427 c.c., n. 6, si allega tabella con i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

Tabella dei debiti assistiti da ipoteca su beni aziendali:

SOGETTO CREDITORE	DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI			VALORI INIZIALI IPOTECHE				DURATA
	DATA	IMPORTO	TIPOLOGIA	CAPITALE	TASSO	SPESE E/O INTERESSI	TOTALE IPOTECA	
UNICREDIT - Borgo Padova	24/06/1999	€ 3.594.633,63	FINANZIAMENTO	€ 3.594.633,63	4,65%	€ 5.391.974,64	€ 8.986.608,27	20 ANNI
SAN PAOLO - Via Enego	19/09/2003	€ 995.059,96	MUTUO FONDIARIO	€ 995.059,96	4,10%	€ 995.059,96	€ 1.990.119,92	20 ANNI
UNICREDIT - Via Cazzaro	15/11/2006	€ 10.000.000,00	APERTURA DI CREDITO IN C/C	€ 10.000.000,00	4,33%	€ 10.000.000,00	€ 20.000.000,00	10 ANNI
CASSA DDPP - Via Canaletto	20/03/2008	€ 1.100.000,00	FINANZIAMENTO	€ 1.100.000,00	4,656%	€ 550.000,00	€ 1.650.000,00	30 ANNI
TOTALI		€ 15.689.693,59		€ 15.689.693,59		€ 16.937.034,60	€ 32.626.728,19	

RAPPORTO COSTI RICAVI CON DATI NAZIONALI

**PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO TRA COSTI E RICAVI RELATIVI AI CANONI
DELL'AEEP**

(C.I.P.E. - deliberazione 13.03.1995 comma 8.6)

RICAVI:

Canoni di locazione alloggi Aeep	€	418.895,99
Rimborso imposta di bollo e registro	€	17.619,00
Rimborso lavori	€	344,75
Contributo del Comune	€	<u>0,00</u>
TOTALE	€	436.859,74
Quota contributo fondo amm.	€	<u>70.184,49</u>
TOTALE	€	507.044,23

COSTI:

(con riferimento a quote definite da C.E.R. prot. 2046 del 24.04.1996)

- Quota b) - € 11,70 + 0,10% anno 2015/2016 = 11,71		
- Quota c) - € 6,40 + 0,10% anno 2015/2016 = 6,41		
- Amministrazione:		
Quota b) - € 11,71 a vano x 2710,54 vani x 12 mesi=	€	371.777,67
- Manutenzione:		
Quota c) - € 6,41 a vano x 2710,54 vani x 12 mesi=	€	<u>203.290,50</u>
TOTALI	€	575.068,17
Ammortamento stabili	€	<u>351.854,78</u>
TOTALE	€	926.922,95

COSTI:

(effettivamente sostenuti nell'esercizio)

Spese generali e di amministrazione	€	108.438,62
Spese per il personale	€	242.632,65
Manutenzione	€	43.316,58

Ammortamento sede	€	0,00
Ammortamenti beni mobili	€	1.996,65
Oneri fiscali	€	107.374,89
Quota 0,50% su valore loc. a Regione	€	22.316,22
Quota 1% su canoni a Comune	€	<u>4.607,86</u>
TOTALI	€	530.683,47
Ammortamenti stabili	€	<u>351.854,78</u>
TOTALE	€	882.538,25

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016
ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA
RIEPILOGO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI
(valori in unità di euro)

	Descrizione	Valore originario a	-- + -- +	Svalutazioni Rivalutazioni b	Valore ammortizzato eserc. prec. c	Saldo inizio esercizio d = a + b - c	+ --	Riclassi = ficazioni e	Disinve= stimenti netti f	Quota ammortam. d' esercizio g	Saldo finale h = d+e-f-g
1	Costi d' impianto e d'ampliamento	0			0	0				0	0
2	Costi di ricerca sviluppo e pubblicità										
3	Diritti di brevetto ind. e ut. opere d' ingegno	38.470			34.395	4.075				1.090	2.985
4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0			0	0				0	0
5	Avviamento										
6	Immobilizzazioni in corso e acconti										
7	Altre	0			0	0				0	0
VALORE DI BILANCIO ESERCIZIO PRECEDENTE						4.075					
Costi sostenuti nell' esercizio											
8	Costi d' impianto e d'ampliamento										
9	Costi di ricerca sviluppo e pubblicità	0								0	0
10	Diritti di brevetto ind. e ut. opere d' ingegno	1.700									1.700
11	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0									0
12	Avviamento										
13	Immobilizzazioni in corso e acconti										
14	Altre	0								0	0
VALORI IN BILANCIO ESERCIZIO CORRENTE										1.090	4.685

- BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2016 -
ALLEGATO NOTA INTEGRATIVA
RIEPILOGO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI
MOVIMENTI DELL' ESERCIZIO
(valori in unità di euro)

Categorie di beni	Saldo iniziale (Costo storico) (A)	Acquisti	Incrementi Rivalutazioni	Riclassifiche	Vendite	Decrementi Svalutazioni	Riclassifiche	Saldo finale (B)
1 Terreni e fabbricati	20.888.894				950.354			19.938.540
2 Impianti e macchinari	0							0
3 Att. ind. e commerciali	6.516							6.516
4 Altri beni	87.717	955						88.671
5 Imm. in corso e acconti	3.051	719		-3.051				719
TOTALE	20.986.178	1.674						20.034.447

RIEPILOGO FONDI AMMORTAMENTO

Categorie di beni	Saldo iniziale (C)	Incrementi			Decrementi		Saldo finale (D)
		Quote di ammortamento		Riclassifiche	Vendite	Riclassifiche	
		Ordinario	Anticipato	Totali			
6 Terreni e fabbricati	6.261.829	580.855				321.337	6.521.347
7 Impianti e macchinari	0						0
8 Att. ind. e commerciali	6.516						6.516
9 Altri beni	85.940	907				0	86.847
TOTALE	6.354.285	581.762		0		321.337	6.614.710

RIEPILOGO VALORI IN BILANCIO

Categorie di beni	Saldo es precedente (A) -- (C)	VALORI IN BILANCIO DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	Saldo es. corrente (B) -- (D)
Terreni e fabbricati	14.627.066		13.417.194
Impianti e macchinari	0		0
Att. ind. e commerciali	0		0
Altri beni	1.776		1.824
Imm. in corso e acconti	3.051		719
	14.631.893		13.419.737

FONDI DI AMMORTAMENTO E DI ACCANTONAMENTO

I fondi di ammortamento delle immobilizzazioni sono stati aumentati delle quote relative all'esercizio calcolate con riferimento al D.M. 30/12/1988 ed alla residua utilizzazione del bene.

Il T.F.R. rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in servizio in conformità alle leggi e ai contratti di lavoro vigenti.

Il fondo per proventi di cui alla L. 560/93 è iscritto per il valore relativo alla cessione degli alloggi Erp depurato degli utilizzi per l'acquisto, la costruzione e ristrutturazione di alloggi Erp, interventi di manutenzione straordinaria su alloggi nonché dei compensi per contabilizzazione G.S. spettanti all'Azienda.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

	Organico previsto	Organico effettivo 31/12/15	Organico effettivo 31/12/16	DIFF.
Dirigenti	1	0	0	1*
Impiegati	5	5	5	-
Operai	1	0	0	1

**L'incarico è stato conferito a persona nominata direttamente dal Consiglio di Amministrazione, con rapporto di collaborazione e non di lavoro subordinato a tempo determinato*

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE AI CINQUE ANNI

1. Crediti verso i cessionari degli alloggi a riscatto garantiti da vincoli gravanti sugli alloggi in cessione:

	Entro 12 mesi	24/60 mesi	Oltre 60 mesi
➤ Cessionari 7 [^] cr - Via Conco Scadenza 31/07/2020	€ 65.157,20	€ 228.636,99	€ 16.774,98
➤ Cessionari 7 [^] cr - Borgo Padova Scadenza 31/07/2020	€ 93.835,15	€ 484.421,90	€ 0,00
➤ Cessionari 8 [°] cr Via Enego Scadenza 31/05/2025	€ 76.671,16	€ 433.369,57	€ 277.775,04
➤ Cessionari 9 [°] cr S. Andrea Scadenza 31/12/2025	€ 15.978,00	€ 89.553,10	€ 69.290,99
➤ Cessionari 10 [°] cr Campigo e S.F. Scadenza 31/12/2025	€ <u>51.108,11</u>	€ <u>287.146,61</u>	€ <u>219.568,76</u>
 TOTALE	 € 302.749,62	 € 1.523.128,17	 € 583.409,77

2. Debiti per mutui:

- Cassa DD.PP. – costruzione alloggi in locazione edilizia agevolata:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
33° Via Canaletto	31/12/2038	€ 1.100.000,00	€ 25.142,75	€ 112.984,78	€ 797.448,71
TOTALE		€ 1.100.000,00	€ 25.142,75	€ 112.984,78	€ 797.448,71

- Cassa DD.PP. – costruzione alloggi p.f.v.:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
6° cr. 1° lotto	solo contr. stato	€ 2.065.827,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 66.927,07
6° cr. 2° lotto	solo contr. stato	€ 2.065.827,60	€ 0,00	€ 0,00	€ 80.353,41
TOTALE		€ 4.131.655,20	€ 0,00	€ 0,00	€ 147.280,48

- Cassa DD.PP. – costruzione alloggi per la vendita:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
24°	solo contr. stato	€ 1.239.496,56	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
24°	solo contr. stato	€ 723.924,87	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
24°	solo contr. stato	€ 63.452,93	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

9° cr S. Andrea	31/12/2024	€ 870.000,00	€ 47.030,36	€ 210.265,58	€ 183.850,77
10° cr Campigo	31/12/2024	€ 1.190.000,00	€ 64.328,89	€ 287.592,32	€ 251.474,02
TOTALE		€ 4.086.874,36	€ 157.433,03	€ 497.848,9	€ 435.324,79

- Unicredit Banca spa – costruzione alloggi p.f.v.:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
7° cr B.go PD	31/12/2021	€ 3.594.633,35	€ 233.786,73	€ 991.624,18	€ 91.165,98
TOTALE		€ 3.594.633,35	€ 233.786,73	€ 991.624,8	€ 91.165,98

- San Paolo Imi spa – costruzione alloggi p.f.v.:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
8° cr Via Enego	31/12/2025	€ 995.059,86	€ 51.451,76	€ 227.785,02	€ 267.562,54
TOTALE		€ 995.059,86	€ 51.451,76	€ 227.785,02	€ 267.562,54

Castelfranco Veneto, 20.04.2017.

Il Direttore
(Ing. Massimo Melato)

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana Xbrl in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 c.c.

RELAZIONE DEL
REVISORE UNICO

AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CASTELFRANCO VENETO

Azienda speciale di cui al Dlgs. 267/2000

Sede in Piazza Serenissima, 80, scala D - int. 113 – 31033 CASTELFRANCO VENETO (TV)
Codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso numero 03293260265, N° R.E.A. 259543
Capitale di dotazione € 3.465.754,00.-

Relazione del Revisore Unico al Bilancio di esercizio chiuso il 31 dicembre 2016

All'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto e al Sindaco,

In riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2016 l'attività di revisione della sottoscritta è iniziata con incarico ricevuto in data 15 ottobre 2015. L'attività di revisione è stata svolta in conformità ai Principi di revisione Internazionali (Isa Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. 39/10.

Ai sensi dell'art. 36 dello Statuto dell'Azienda, va rilevato che il Revisore Unico è investito della sola revisione economico – finanziaria dell'Ente, rimanendo esclusi dai compiti dello scrivente la vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto, tipici invece del Sindaco Unico delle società commerciali che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto sono esercitati dalla Giunta Comunale e, per quanto di competenza, dal Consiglio Comunale.

Il bilancio che viene sottoposto all'esame del Revisore ed al Vostro voto si chiude con un risultato negativo di **€ 2.115.053,00** e presenta le seguenti risultanze riepilogative. Esse sono così riassunte, raffrontate per migliore comprensione dei dati con quelle dell'esercizio precedente:

STATO PATRIMONIALE

Attivo

		31 dic. 2016	31 dic. 2015
A) Crediti per Capitale di dotazione deliberato da versare	€	€	€
B) Immobilizzazioni	€	13.424.422 €	14.635.968
C) Attivo circolante	€	10.522.214 €	12.034.018
D) Ratei e risconti attivi	€	5.423 €	27.685
D) Totale attivo	€	23.952.059 €	26.697.671

Passivo

		31 dic. 2016	31 dic. 2015
A) Patrimonio netto	€	2.878.184 €	4.775.306
B) Fondi per rischi ed oneri	€	1.929.682 €	1.179.217
C) Trattamento fine rapp. lavoro sub ord.	€	213.261 €	198.328
D) Debiti	€	12.983.556 €	14.572.221
E) Ratei e risconti passivi	€	5.947.377 €	5.972.599
Totale passivo	€	23.952.059 €	26.697.671 €

CONTO ECONOMICO

		31 dic. 2016		31 dic. 2015
A) Valore della produzione (+)	€	987.654	€	589.020
B) Costi della produzione (-)	€	-2.780.977	€	- 2.607.347
Differenza	€	- 1.793.323	€	- 2.018.327
C) Proventi ed oneri finanziari	€	-214.727	€	-455.13
D) Rettifiche di valore	€	0	€	0
Risultato prima delle imposte	€	-2.008.050	€	-2.474.040
Imposte sul reddito	€	-107.003	€	-150.555
Utile (+), perdita (-) di esercizio	€	-2.115.053	€ €	-2.624.595

§ Osservazioni iniziali

Si ritiene opportuno sottolineare, come già evidenziato nella relazione congiunta sulla gestione del Consiglio di Amministrazione e del Direttore al Bilancio d'esercizio, che la consistente perdita dell'esercizio 2016 pari ad € 2.115.053,00 deriva in gran parte dalla svalutazione delle rimanenze di magazzino, in particolare del compendio "Ex-Clarisse" per € 976.804,67, di tre unità immobiliari di proprietà dell'Azienda site nella frazione di Campigo per € 130.137,34 e per lo stanziamento di un fondo rischi per causa legale per € 777.616,73. Tali svalutazioni e accantonamenti sono stati rilevati nel rispetto del principio della prudenza, e per consentire una rappresentazione veritiera e corretta del situazione economico finanziaria dell'azienda.

Il risultato d'esercizio continua ad essere influenzato negativamente dagli oneri finanziari, pari a circa 297.000,00€ conseguenti ad una situazione di forte squilibrio finanziario causata da un forte indebitamento verso gli istituti bancari per € 10.339.900.

A ciò si aggiunge la mancata integrazione del "contratto di servizio" stipulato a luglio 2015 tra l'azienda ed il Comune, nel quale risulta inderogabile l'indicazione di un corrispettivo al fine di permettere la copertura dei costi sociali e quindi la tendenziale perdita di esercizio strutturale causata dalle finalità sociali dell'attività svolta dall'azienda stessa e di garantire il pareggio di bilancio così come previsto dallo statuto dell'Azienda.

Come evidenziato nella relazione congiunta sulla gestione del Direttore e del Consiglio di Amministrazione al bilancio d'esercizio risulta determinante, per garantire la sostenibilità futura dell'azienda e quindi la continuità aziendale, che si concretizzi nel corso del 2017 l'ipotesi di accordo con l'Unicredit che porterà allo stralcio di parte del debito bancario così come indicata nella relazione al Bilancio e che si realizzi la vendita dell'immobile del complesso "Ex-Clarisse".

In mancanza di tali eventi risulterebbe pregiudicata la possibilità di prosecuzione dell'attività come meglio specificato al § 5.

GLI ADEMPIMENTI FORMALI

Il Bilancio d'esercizio composto dallo stato patrimoniale, conto economico e flussi di cassa è stato redatto in conformità delle norme del DM 26 aprile 1995 (*Determinazione dello schema tipo di bilancio di esercizio delle aziende di servizi dipendenti dagli enti territoriali*) che rinvia alle disposizioni integrative del codice civile in materia di formazione del bilancio. Le informazioni contenute nella nota integrativa si conformano, in buona sostanza, alle disposizioni del codice civile in vigore.

L'informativa di Bilancio è integrata dalla Relazione congiunta sulla Gestione del Consiglio di Amministrazione e del Direttore Generale, che fornisce indicazioni sull'andamento dell'azienda e sulle prospettive di gestione. Su quest'ultimo punto, ed in particolare sulla prospettiva di continuità di gestione, il sottoscritto Revisore Unico prevede uno specifico richiamo di informativa di cui ai §5-§7.

Il bilancio d'esercizio dell'Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto al 31 dicembre 2016 redatto dal Direttore Ing. Massimo Melato, approvato dal Consiglio di Amministrazione ai sensi di Legge è stato dalla sottoscritta esaminato nelle diverse componenti. Il Revisore Unico ha verificato la corrispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ha avuto conoscenza a seguito all'espletamento del proprio incarico.

In particolare il sottoscritto Revisore unico:

- ha partecipato alle riunioni del Consiglio di amministrazione;
- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, ha ottenuto informazioni dai responsabili dell'amministrazione necessarie e ha esaminato la documentazione in atti; tutto ciò ha consentito al Revisore di valutare l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, la sua affidabilità, e la sua capacità a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tal riguardo, non vi sono osservazioni particolari da fare.

RELAZIONE di REVISIONE LEGALE DEI CONTI INDIPENDENTE ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39

§ 1. Oggetto della revisione

Il bilancio oggetto della presente revisione è quello sopra riportato, chiuso al 31 dicembre 2016 composto dalla stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

§ 2. *Responsabilità del Consiglio di Amministratori e del Direttore dell'azienda per il Bilancio d'esercizio*

La responsabilità per la redazione del bilancio di esercizio, ivi compresa la relazione sulla gestione e dei documenti che lo accompagnano, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, compete al Consiglio di Amministrazione e al Direttore dell'azienda.

§ 3. Responsabilità del Revisore

È di competenza del Revisore unico, incaricato delle funzioni di revisione legale dei conti, sia l'espressione del giudizio professionale sul bilancio stesso, basato sul controllo contabile, sia sulla coerenza della relazione sulla gestione 2016 con il bilancio di esercizio, come richiesto dal D.Lgs. n. 39/2010 sopra richiamato, che ha abrogato l'articolo 2409-ter del codice civile.

§ 4. Natura e portata della relazione di revisione

La revisione contabile è stata svolta in conformità ai principi di revisione internazionale (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 co. 3 del DLgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probatori sufficienti e appropriati per l'espressione del nostro giudizio professionale.

In particolare, la metodologia di lavoro adottata, ha previsto e programmato i controlli periodici e alla partecipazione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Il procedimento di revisione comprende il controllo, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei principi contabile e delle stime effettuate dagli amministratori.

§ 5. Rischio d'impresa e prospettive di continuazione dell'attività (ISA Italia 570)

Per una migliore comprensione del bilancio d'esercizio, si richiama l'attenzione sulle seguenti condizioni di incertezza già indicate nelle osservazioni iniziali e descritte dagli Amministratori nella relazione sulla gestione e nelle note illustrative.

L'azienda ha chiuso l'esercizio 2016 con una perdita di esercizio pari ad € **2.115.053,00**. Inoltre, alla stessa data l'indebitamento finanziario netto dell'Azienda è di circa 9 milioni di € a fronte di un patrimonio netto di circa a € 2,8 milioni.

Tali circostanze, come già più volte evidenziato, indicano la presenza di rilevanti incertezze che potrebbero comportare dubbi significativi sulla continuità aziendale.

In considerazione dell'ipotesi di accordo raggiunto tra l'Azienda e l'Unicredit che

prevede una ristrutturazione di parte del debito maturato in relazione all'acquisizione del complesso "Ex Clarisse" e della probabile cessione dell'immobile stesso che potrebbe realizzarsi entro il 2017, gli amministratori dichiarano di aver la ragionevole aspettativa che l'azienda potrà continuare la sua attività in un futuro prevedibile e hanno pertanto ritenuto appropriata l'adozione del presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio, pur adeguando i criteri di valutazione delle rimanenze al presumibile valore di realizzo secondo il principio di prudenza.

Come meglio evidenziato nella relazione congiunta del Direttore e del Consiglio di Amministrazione, la realizzazione dell'accordo con l'Unicredit e la vendita dell'immobile del complesso "Ex- Clarisse" sono inoltre condizioni necessarie per l'avvio del percorso di fusione tra l'Azienda e la società Castelfranco Patrimonio e Servizi srl, la cui valutazione tecnico legale è stata affidata allo Studio Commerciale Associato Boldrini di Rimini in data 19 febbraio 2016 da parte dell' Amministrazione Comunale.

§ 6. Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2016 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda intestata e del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

§ 7. Richiamo d'informativa

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi, si segnala quanto riportato nelle osservazioni iniziali e nel paragrafo § 5 in merito all'esistenza di incertezze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della società di operare in continuità aziendale.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti

§ 8. Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori dell'Azienda, con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Aep al 31 dicembre 2016.

§ 9. Contratto di servizio

Si ribadisce la necessità di integrare il contratto di servizio stipulato ai sensi dell'art.114, c.8 del DLgs 267/2000 (c.d. TUEL) a luglio 2015 tra Aep e il Comune di Castelfranco Veneto, al fine di definire un corrispettivo ed un criterio per determinare da un punto di vista economico la copertura dei costi sociali a cui va incontro annualmente l'Aep per la gestione dei servizi relativi al campo dell'edilizia residenziale pubblica e/o popolare per conto del Comune di Castelfranco Veneto. Tale integrazione risulta decisiva, anche in relazione a quando indicato nelle osservazioni iniziali e nel paragrafo § 5.

§ 10. *Considerazioni finali*

I criteri adottati per la formazione del bilancio in esame sono, conformi alle disposizioni di legge e rispettano la prassi contabile generalmente accolta. In generale, possiamo affermare che la valutazione delle varie poste di bilancio è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività (articolo 2423-*bis* n. 1 codice civile), pur con i richiami di informativa evidenziati sia dagli amministratori, sia dal revisore (vedi § 5, 7).

Confermiamo quindi che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2016 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda e il risultato economico d'esercizio e dei flussi di cassa. Il bilancio è stato redatto in conformità ai principi generali enunciati dall'articolo 2423-*bis* del codice civile così come modificato dal dlgs 139/2015 e dai corretti principi contabili, nonché dal DM 26 aprile 1995 (*Determinazione dello schema tipo di bilancio di esercizio delle aziende di servizi dipendenti dagli enti territoriali*)

Inoltre si invita il Comune, socio unico, ad adottare gli opportuni provvedimenti al fine di ripianare lo squilibrio finanziario dell'azienda ed ad integrare il contratto di servizio al fine di individuare un corrispettivo che consenta la copertura dei costi sociali sostenuti dall'Aeep nell'esercizio della propria attività.

Dalla sede sociale, 16 maggio 2017

Il Revisore Unico

(dott.ssa Mara Bergamin)