

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA**

**BILANCIO DI ESERCIZIO
AL 31.12.2022**

SOMMARIO

- Stato Patrimoniale e Conto Economico (allegati A e B della circolare del Presidente della Giunta regionale n.2 del 05/08/2004 - schemi bilancio struttura civilistica) pag.1
- Nota integrativa – commenti alle principali Stato Patrimoniale pag.6
- Nota integrativa – prospetto delle erogazioni pubbliche ai sensi dell’art. 1 commi Legge 124/2017 e D.L. 34/2019 pag.21-22
- Nota integrativa – commenti alle principali voci del Conto Economico pag.27
- Prospetti Variazioni Immobilizzazioni pag.36
- Prospetto di riconciliazione dei crediti e dei debiti al 31.12.2020 tra la Regione Veneto ed Ater di Verona con asseverazione trasmessa dal Revisore Unico pag.39
- Prospetto imposte anticipate e differite pag.44
- Relazione sulla Gestione pag.45
 - Indicatori di risultato pag.46
 - Analisi della gestione finanziaria pag.48
 - Analisi delle attività dell’Azienda pag.50
 - Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità (tabella 1) pag.51
 - Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria pag.54
 - Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull’utilizzo di fondi conseguiti con la cessione degli alloggi (tabella 4) pag.58
 - Prospetto relativo all’attività costruttiva prevista concernente l’edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione (tabella 5) pag.72
 - Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell’esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita (punto 9 della Circolare 2 del 05/08/2004) pag.79
 - Tabella contenete la situazione del personale dipendente con esposizioni di eventuali variazioni (tabella 3) pag.80
 - Relazione sulla qualità, trasparenza e anticorruzione pag.82
 - Allegato C) Conto Economico per Aree di attività pag.84
 - Riparto ricavi e costi non allocabili direttamente pag.89
 - Allegato D) Rendiconto di Cassa pag.90
 - Relazione del Revisore Unico esercente attività di revisione legale pag.94

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA
BILANCIO AL 31/12/2022**

Reg.Imp. N. 204528
Rea N. 256408

STATO PATRIMONIALE

ATTIVO	31/12/2022		31/12/2021	
A) Crediti per capitale di dotazione		0		0
B) Immobilizzazioni				
I. Immobilizzazioni immateriali				
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere e dell'ingegno	6.868	6.868	25.529	25.529
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni	7.497.050		7.497.050	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	197.277.946			
b) fabbricati non ERP	10.480.166			
	207.758.112		205.579.197	
3) Impianti e macchinari	4.743		9.221	
5) mobili e arredi	2.403		2.969	
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	56.997		66.756	
7) altri beni	1.412		4.235	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	6.361.101		6.186.327	
		221.681.818		219.345.755
III. Immobilizzazioni finanziarie				
1) Partecipazioni	-		-	
2) Crediti	2.045.656		2.416.501	
		2.045.656		2.416.501
Totale immobilizzazioni (B)		223.734.342		221.787.785

	31/12/2022		31/12/2021	
C) Attivo circolante				
I. Rimanenze				
2) interventi in corso destinati alla vendita	1.874.713		1.760.419	
3) lavori in corso su ordinazione	17.498		17.498	
4) interventi finiti destinati alla vendita	4.306.169		4.392.731	
		6.198.380		6.170.648
II. Crediti				
1) verso clienti	2.332.395		2.390.774	
5-bis) crediti tributari	560.680		817.041	
5-ter) imposte anticipate	72.353		51.626	
5 quater) Verso altri	2.960.226		2.102.355	
		5.925.654		5.361.796
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		0		0
IV. Disponibilità liquide				
1) depositi bancari e postali	10.078.658		9.173.193	
3) denaro e valori in cassa	1.747		1.050	
		10.080.405		9.174.243
Totale attivo circolante (C)		22.204.439		20.706.687
D) Ratei e risconti attivi				
1) ratei e risconti attivi		7.463		7.483
Totale attivo		245.946.244		242.501.955

PASSIVO	31/12/2022		31/12/2021	
A) Patrimonio netto:				
I. Capitale		3.979.792		3.979.792
III. Riserve di rivalutazione		57.903		57.903
IV. Fondo riserva		48.071.465		45.916.497
V. Riserve statutarie		3.639		3.639
VI. Altre riserve		171.786.991		170.418.967
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo				0
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		1.362.077		2.154.967
Totale patrimonio netto (A)		225.261.867		222.531.765
B) Fondi per rischi ed oneri				
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		-		-
2) Per imposte, anche differite		453.811		421.855
3) Strumenti finanziari derivati passivi				
4) Altri		4.352.114		4.004.459
Totale fondo per rischi ed oneri (B)		4.805.925		4.426.314
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		1.161.186		1.100.695
D) Debiti				
4) Debiti verso banche				
a) mutui	2.584.458			
b) altri debiti	152			
		2.584.610		3.178.819
6) Acconti		66.864		13.264
7) Debiti verso fornitori		7.300.532		6.370.416
12) Debiti tributari		284.023		337.208
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		141.462		140.157
14) Altri debiti		4.271.247		4.321.870
Totale debiti (D)		14.648.738		14.361.734
E) Ratei e risconti				
1) Ratei e risconti passivi				
		68.528		81.447
Totale passivo		245.946.244		242.501.955

CONTO ECONOMICO

	31/12/2022		31/12/2021	
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	118.039		0	
b) da canoni di locazione ERP	8.229.141		8.248.612	
c) da canoni di locazione non ERP	179.891		181.948	
d) altri ricavi	644.562		550.871	
		9.171.633		8.981.431
2) Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	55.405		-
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		358.921		306.642
5) Altri ricavi e proventi:				
a) contributi in conto esercizio	158.029		1.401	
b) contributi in conto capitale	3.668.703		3.592.084	
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione	1.773.378		2.100.981	
d) rimborsi e proventi diversi	736.881		845.738	
		6.336.991		6.540.204
Totale valore della produzione (A)		15.812.140		15.828.277
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		12.296		14.842
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	62.634		-	
b) altri costi per servizi	2.823.997		2.851.118	
		2.886.631		2.851.118
8) Per godimento di beni dei terzi		26.736		25.140
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.050.309		2.028.285	
b) oneri sociali	590.698		602.019	
c) trattamento di fine rapporto	228.461		172.322	
e) altri costi	3.267		3.275	
		2.872.735		2.805.901
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	24.469		31.036	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.456.674		4.356.131	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	450.577		149.459	
		4.931.720		4.536.626
12) Accantonamenti per rischi		248.195		71.984
13) Altri accantonamenti		135.971		0
14) Oneri diversi di gestione:				
a) Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	503.864		505.100	
b) Fondo sociale art. 47 L.R. 39/2017 (ex art. 21 L.R. 10/1996)	72.313		70.590	
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-		-	
d) altri oneri	1.841.191		1.900.601	
		2.417.368		2.476.291

	31/12/2022		31/12/2021	
Totale costi della produzione (B)		13.531.652		12.781.902
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		2.280.488		3.046.375
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni : c) in altre imprese	-		-	
16) Altri proventi finanziari: a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni d) proventi diversi dai precedenti	18.692 54.840	73.532	89.281 278	89.559
17) Interessi ed altri oneri finanziari: d) su mutui e) altri	93.983 1.503	95.486	114.567 1.583	116.150
Totale proventi e oneri finanziari (16-17)		- 21.954	-	26.591
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		0		0
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)		2.258.534		3.019.784
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate		896.457		864.817
21) Utile(perdita) dell'esercizio		1.362.077		2.154.967

- Il Direttore
ing. Franco Falcieri

Il Presidente
geom. Matteo Mattuzzi

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA**

Piazza Pozza n. 1/c - 37123 VERONA

iscritta al n. 204528/1996 del Registro delle Imprese

C.F. e P.I. n. 00223640236

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31.12.2022

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio di esercizio è stato redatto ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, nel rispetto della L. R. 39/17 e della Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004. Il Bilancio di esercizio è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, preparati in conformità allo schema di cui alla Circolare Regionale n. 2 del 5.08.2004 e dalla presente nota integrativa.

Si rileva che con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n.205, del D.Lgs. n. 139 del 18/08/2015, è stata attuata la Direttiva Europea 2013/34/UE “relativa ai bilanci di esercizio, ai bilanci consolidati e alle relative relazioni di talune tipologie di imprese, recante modifica della direttiva 2006/43/CE e abrogazione delle direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE per la parte relativa alla disciplina del bilancio di esercizio e di quello consolidato per le società di capitali e gli altri soggetti individuati dalla legge”, le cui disposizioni entrano in vigore dal 1 gennaio 2016. Il presente bilancio pertanto, nei limiti delle disposizioni di cui alla Circolare Regionale n.2 del 5.08.2004, considera i nuovi principi di redazione, i nuovi schemi e criteri di valutazione, mutuati dai principi contabili internazionali, come indicato negli articoli del Codice Civile.

La presente nota integrativa, assume la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991, dalla Circolare Regionale 2 del 5 agosto 2004 o da altre disposizioni normative. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche normative.

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tendendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si deve tener conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
- si deve tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro.

Ai fini di una più chiara presentazione dei prospetti di bilancio, le voci, contraddistinte da numeri arabi nello schema di cui alla Circolare n. 2 del 5 agosto 2004 con importo uguale a zero, nell'esercizio in corso e nell'esercizio precedente, sono state omesse ai sensi dell'art. 2423 ter n. 2 c.c.. Inoltre, nella presente nota integrativa gli importi sono espressi in unità di euro salvo diverse indicazioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2022 in osservanza dell'art. 2426 c.c. sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

I costi per software sono ammortizzati in tre anni.

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione (salvo gli incrementi derivanti dall'applicazione delle leggi di rivalutazione monetaria) e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene. In applicazione al principio di rilevanza, così come previsto dall'art.2423 del codice civile, ai fini dell'ammortamento, non si procede allo scorporo del valore dei terreni da quello dei relativi fabbricati civili.

1. Le Ater gestiscono singole unità immobiliari (singoli alloggi) e non fabbricati cielo-terra, di conseguenza non sussiste un vero e proprio valore dell'area "correttamente" abbinabile al singolo alloggio.
2. Dal punto di vista civilistico e fiscale, l'operazione di non ammortamento dei terreni risulta "irrilevante" ai sensi dell'art. 2423 c.c. in quanto gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono civilisticamente neutralizzati da una Voce A5) Altri ricavi e proventi lettera b) quota contributi in conto capitale. Gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale. Il procedere con ammortamenti dei terreni abbinati ai fabbricati non influenza pertanto le decisioni degli utilizzatori delle informazioni di bilancio, in particolare quelle della Regione Veneto-Ente di controllo dell'attività aziendale.

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note commento dell'attivo.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Rimanenze

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, incrementato dei costi per gli stati di avanzamento lavori di edificazione, degli oneri relativi alla progettazione e direzione lavori, ed il corrispondente valore di mercato.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità. In forza del principio di rilevanza di cui all'art.2423 del codice civile, non si applica ai crediti delle Ater il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art.2426 co 1 nr 8 c.c. in quanto:

1. I crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine;
2. Nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi, né sussiste un "mercato" di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni. I tassi di interesse sono applicati in misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di Leggi Regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione degli alloggi.

Ratei e risconti

I ratei e risconti attivi comprendono i proventi dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

I ratei e risconti passivi sono costituiti da costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e da proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

In ogni caso sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

Fondo per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri accolgono gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo; sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione obbligatoria a mezzo di indici. L'anticipo delle imposte sul trattamento di fine rapporto è iscritto a diretta rettifica del trattamento di fine rapporto in bilancio.

Debiti

L'art. 2426 del c.c. co.1 n. 8 prevede il criterio del costo ammortizzato e di attualizzazione del valore nominale dei debiti. Per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi non è stata effettuata l'attualizzazione. I debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partite dal 1° gennaio 2016, sono iscritti al valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Nel corso del 2020 per la stipula di un nuovo mutuo di euro 2.000.000 di durata quindicinale, si è applicato il criterio del costo ammortizzato utilizzando i costi di transazione sostenuti per la stipula del contratto e il piano di ammortamento è stato rivisto secondo il tasso effettivo dell'operazione.

Ricavi

I proventi per le cessioni sono riconosciuti quando il passaggio di proprietà è avvenuto.

I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento del completamento della prestazione o alla maturazione dei corrispettivi come stabilito dai relativi contratti.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate in base alla legislazione vigente. Il relativo debito è iscritto in bilancio tra i "debiti tributari".

Le imposte differite e anticipate sono determinate sulla differenza di natura temporanea per divergenze tra disciplina civilistica e fiscale.

Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Le imposte differite sono iscritte tra i fondi per rischi e oneri alla voce "fondi per imposte".

Le imposte anticipate sono iscritte tra i crediti dell'attivo circolante alla voce "imposte anticipate".

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

Per le tre classi delle immobilizzazioni (immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie) sono stati preparati appositi prospetti, riportati nelle pagine seguenti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio e i saldi alla chiusura dell'esercizio.

B. 1) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI.

Il costo storico delle immobilizzazioni immateriali all'inizio e alla fine dell'esercizio è così composto:

Categorie	31/12/2022				31/12/2021			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Costi di impianto e ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	499.372	0	-492.504	6.868	493.564	0	-468.035	25.529
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	499.372	0	-492.504	6.868	493.564	0	-468.035	25.529

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software in licenza d'uso, nel corso del 2022 hanno subito le seguenti variazioni:

Categorie	Saldo 31/12/2021	Acquisizioni	Riclassif.	(Alienazioni)	(Ammortamenti)	Rivalutaz. (Svalutaz.)	Saldo 31/12/2022
Costi di impianto e ampliamento	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	25.529	5.808	0	0	-24.469	0	6.868
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0
Totale	25.529	5.808	0	0	-24.469	0	6.868

Le variazioni in aumento sono dovute all'acquisto di licenze software per euro € 5.808, rettificata del credito di imposta riconosciuto per i beni strumentali acquisiti nel 2022, ai sensi dell'art.1 comma 1051 a 1067 della Legge 178/2020. E' stato utilizzato pertanto il metodo diretto di rilevazione del contributo c/impianti.

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari a € 24.469.

Per quanto riguarda l'ammortamento, i costi relativi a tale categoria vengono ammortizzati in quote costanti per un periodo di 3 anni (aliquota 33,33%).

B II.) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Di seguito si riportano i movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio:

Categorie	Saldo 31/12/2021	Acquisizioni	Riclassif.	(disinvestimenti netti)	(Ammortamenti)	Rivalut	Saldo 31/12/2022
Terreni	7.497.050	0	0	0	0	0	7.497.050
fabbricati	205.579.197	59.877	6.861.172	-312.789	-4.429.346	0	207.758.112
Impianti e macchinari	9.221	0	0	0	-4.478	0	4.743
mobili e arredi	2.969	0	0	0	-566	0	2.403
attrezzature elettroniche d'ufficio	66756	-4.725	0	0	-5.034	0	56.997
Altri beni materiali	4.235	0	0	0	-2.824	0	1.412
Immobilizzazioni in corso e acconti	6.186.326	7.035.948	-6.861.172	0	0	0	6.361.101
Totale	219.345.755	7.091.100	0	312.789	-4.442.248	0	221.681.818

Al 31 dicembre 2022 i nuovi investimenti ammontano a euro 7.091.100 e sono riferibili a:

Attrezzature elettroniche d'ufficio/beni CED: nell'esercizio vi sono state molteplici dismissioni di beni informatici per obsolescenza, pertanto gli smaltimenti al netto degli acquisti di nuovi beni CED assommano ad euro -8843 e gli acquisti di nuovi telefoni ad euro 4118.	-€ 4.725
Attività costruttiva presso il Comune di Cerea, Verona via Merano, Prusst, Legnago Vigo	€ 249.460
Attività manutentiva straordinaria	€ 6.846.365
totale	€ 7.091.100

In merito alle **riclassificazioni dei fabbricati** si evidenzia che sono aumentati di complessivi euro 6.861.172 per effetto di manutenzioni straordinarie capitalizzate.

I **decrementi delle immobilizzazioni**, che al netto del fondo ammortamento risultano pari a euro 312.789 (valore contabile netto), si riferiscono prevalentemente alle cessioni di 23 alloggi ed un unità strumentale (ufficio) avvenute nell'anno.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per euro 1.773.378.

I valori delle immobilizzazioni materiali sono esposti in bilancio al netto dei relativi fondi di ammortamento.

Gli **ammortamenti del periodo**, ammontanti a euro 4.429.346, sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali.

Si rileva che con riferimento alla DGR del Veneto nr. 1715 del 29 novembre 2019, le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale del Veneto, considerata l'esigenza di uniformare le aliquote applicate alle immobilizzazioni materiali e immateriali da ogni Ente, hanno convenuto di applicare a partire dall'esercizio 2019 le medesime aliquote di ammortamento, determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo dei beni.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Fabbricati strumentali (uso commerciale istituzionale)	3,00%
Fabbricati non strumentali (civili ad uso abitativo)	1,50%
Mobili	12,00%
Arredi	15,00% (al 2018 al. del 12%)
Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20,00%
Telefonia cellulare e fissa	20,00%
Autovetture, motoveicoli e simili	25,00%
Impianto di condizionamento e riscaldamento	8,00% (al 2018 al. del 15%)

Impianti d'allarme, fotografico, audiovisivo, spegnimento incendi	30,00% (al 2018 al. del 25%)
Impianti di comunicazione-rete informatica	20,00% (al 2018 al. del 25%)
Attrezzature	15,00% (al 2018 al. del 25%)
Software	33,33%

Le **immobilizzazioni in corso e acconti** ammontano a euro 6.361.101.

Tale voce comprende principalmente:

- lavori in corso;
- acconti.

Tali voci contabilizzano i costi per interventi edilizi in corso, destinati alla locazione, come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori e, al completamento delle opere, si provvede a stornare tale voce e ad accreditare quella relativa ai beni realizzati.

Il valore al 31.12.2022 ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di euro 7.035.948 per interventi costruttivi in corso relativi ai cantieri siti in Cerea (poi girati contabilmente al fabbricato concluso), Verona via Merano, Prusst, e per interventi di manutenzione straordinaria incrementativa effettuati durante l'esercizio;

- in diminuzione di euro 6.861.172, per:

a) la riclassificazione ai relativi conti di fabbricato, delle opere di manutenzione straordinaria incrementativa su alloggi di proprietà dell'ATER a conclusione delle lavorazioni, realizzate con:

- fondi propri ATER per un ammontare di euro 1.217.474;
- conto termico per euro 48.245;
- fondi reinvestimento economie Castel D'Azzano per un ammontare di euro 882.393;
- fondi derivanti dal reinvestimento somme immobili pregio per euro 1.305.495;
- proventi delle vendite L.R 11/2001 e L.R. 07/2011 per euro 642.202.
- fondi derivanti dalla L.560/93 per totali euro 15.702;
- lavori extra super bonus per euro 430.213;
- lavori finanziati con PNRR per euro 279.700;

b) per effetto dell'intervento di recupero concluso nell'anno a seguito dell'ottenimento dell'abitabilità in Cerea per euro 2.039.748;

Alla fine dell'esercizio pertanto gli interventi in corso ammontano a euro 6.361.101.

Di seguito si evidenzia la composizione delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2022 con il confronto dei relativi valori al 31 dicembre 2021:

Categorie	31/12/2022				31/12/2021			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Terreni	7.497.050	0	-00	7.497.050	7.497.050	0	-00	7.497.050
fabbricati erp	287.554.616	57.903	-79.854.408	207.758.112	281.078.989	57.903	-75.557.695	205.579.197
Impianti e macchinari	255.504	0	-250.761	4.743	255.505	0	-246.284	9.221
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	-9.895	-	9.895	0	-9.895	-
mobili e arredi	580.312	0	-577.909	2.403	574.633	0	-571.665	2.969
attrezzature elettroniche d'ufficio	404.313	0	-347.316	56.997	314.025	0	-247.270	66.756
Altri beni materiali	48.506	0	-47.095	1.411	16.189	0	-11.954	4.235
Immobilizzazioni in corso	6.361.101	-	-00	6.361.101	6.186.326	-	-00	6.186.326
Totale	302.711.297	57.903	81.087.384	221.681.818	295.932.613	57.903	76.644.762	219.345.755

B. III.) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

I **crediti** immobilizzati iscritti per un valore complessivo di euro 2.045.656, registrano una diminuzione di euro 370.845 (15 %) rispetto all'esercizio precedente.

Tale voce è costituita da:

- crediti che l'Azienda vanta nei confronti dei cessionari di alloggi per le rate del debito residuo garantito da ipoteca legale;
- crediti verso la CC.DD.PP. per mutui da erogare;
- crediti verso le Assicurazioni Generali S.p.a. per premi pagati, relativi alle tre polizze collettive stipulate dall'Azienda a fronte del T.F.R.;

	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
-Crediti verso cessionari	1.195.631	1.551.742	-356.111
-Crediti verso Cassa DD.PP.	115.375	115.375	0
-Crediti verso Assicurazioni	734.649	749.384	-14.735
Totale	2.045.656	2.416.501	-370.845

In data 29.04.2021 l'Azienda ha stipulato con Assicurazioni Generali una nuova polizza a copertura del TFR versato in Azienda (polizza nr.104176), il cui credito a fine esercizio ammonta ad euro 115.289.

In forza del principio di rilevanza, di cui all'art. 2423 del c.c. non si applica il criterio del costo ammortizzato, né l'attualizzazione del valore del credito prevista dall'art.2426 c.1 nr.8 c.c., in quanto per tali crediti non vi sono costi di transizione significativi e il tasso di interesse del contratto non si discosta in maniera significativa dal mercato.

C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I.) RIMANENZE

Sono costituite dalle costruzioni destinate alla vendita.

Ammontano a euro 6.198.380 variate rispetto all'esercizio precedente, in quanto sono stati sostenuti costi per gli interventi destinati alla vendita in Legnago Vigo e in San Pietro Cariano, Nassar. Il decremento rilevato per gli interventi finiti destinati alla vendita interessa una unità in Verona via Albertini ceduta nell'esercizio.

	Giacenza al 31.12.2021	incrementi	decrementi	Giacenza al 31.12.2022
Interventi in corso destinati alla vendita	1.760.419	114.294	-	1.874.713
Interventi finiti destinati alla vendita	4.392.731	31.477	118.039	4.306.169
Lavori in corso su ordinazione	17.498	0	-	17.498
Totale	6.170.648	145.771	118.039	6.198.380

Con relazione del RUP, protocollo ATER nr. 9955 del 24.05.2023, sono stati rideterminati i costi dei lotti del cantiere Legnago Vigo e di conseguenza sono stati imputati a rimanenze euro 83.138 (compresi nell'importo di euro 114.294 di incrementi di interventi in corso destinati alla vendita) riducendo rispettivamente il valore del fabbricato iscritto tra le immobilizzazioni materiali.

C.II.) CREDITI

Crediti verso clienti

Ammontano a euro 2.332.395 con una diminuzione di euro 58.379 (2,44%) rispetto al 31 dicembre 2021.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
Crediti V/Utenti per canoni e spese accessorie	2.872.132	2.904.130	-31.998
Crediti verso altri clienti	22.447	50.291	-27.844
Crediti per fatture da emettere	263.703	224.430	39.273
F.do Svalutazione crediti	-825.887	-788.077	-37.810
Valore Netto	2.332.395	2.390.774	-58.379

I crediti verso clienti sono relativi a:

- crediti derivanti principalmente dalla bollettazione degli affitti, dalle spese accessorie e dalle anticipazioni all'Autogestione di spese per servizi; tali crediti ammontano ad € 2.872.132.

Sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente oltre che per lo stralcio nel corso dell'anno di euro 412.767 con delibera n.4/17150 del 24.08.22, per un aumento degli incassi dei canoni rispetto all'esercizio precedente, come evidenziato dalla tabella 1 analisi dell'andamento della morosità;

- crediti derivanti dalla fatturazione, ai comuni convenzionati, delle competenze per l'istruttoria e formazione graduatoria domande di assegnazioni alloggi erp e per la bollettazione e riscossione canoni per conto dei comuni.

Si precisa che non tutto il credito verso utenti di € 2.872.132 (valore nominale) è relativo a morosità incagliata; per un'analisi del recupero della morosità per canoni si rinvia alla relazione sulla gestione e in particolare alla tabella che esamina gli ultimi tre anni di attività.

Le movimentazioni che hanno interessato il Fondo svalutazione crediti sono le seguenti:

FONDO SVALUTAZIONE CREDITI AL 01.01.2022	788.078
UTILIZZO FONDO PER PERDITE 2022	412.767
ACCANTONAMENTO	450.576
SALDO AL 31.12.2022	825.887

La somma presente nel Fondo svalutazione crediti è relativa ad accantonamenti dei vari anni per rischi di insolvenza ed è ritenuta congrua a coprire le perdite prevedibili alla data di bilancio.

Crediti Tributarî

I crediti tributarî ammontano a euro 560.680 e risultano composti come di seguito specificato:

Voci	saldo al 31.12.2022	saldo al 31.12.2021	variazione
Crediti verso Erario per IVA	00	185.005	-185.005
credito d'imposta art.1 legge 160/2019 (beni strumentali 2020)	235	313	-78
Credito d'imposta beni strum. art. 1, c.1051 a 1067, L.178/2020	5.447	7.349	-1.902
Credito d'imposta interventi di risparmio energetico (L.145/18)	477.238	536.893	-59.655
Credito d'imposta interventi di recupero facciate (L.160/2019)	77.760	87.480	-9.720
Totale crediti tributarî	560.680	817.041	

Dal calcolo delle imposte sui redditi, a seguito della determinazione dell'IRES di competenza dell'esercizio pari ad euro 683.287, sottraendo gli acconti versati nel 2022 pari ad euro 521.139, le ritenute d'acconto subite pari ad euro 14.641 e la quota dell'esercizio delle detrazioni spettanti per interventi di risparmio energetico e recupero delle facciate (rata 2/10) pari ad euro 69.375, risulta un importo a debito verso l'erario di euro 78.132 (rigo RN23 Redditi 2023 periodo d'imposta 2022).

I crediti verso l'erario, diminuiti rispetto all'esercizio precedente tengono conto della riduzione dei crediti precedentemente stanziati a seguito dell'utilizzo rateale, sia per i crediti di imposta dei beni strumentali acquistati, sia per i crediti d'imposta per i lavori di efficientamento energetico e di recupero delle facciate. I lavori di efficientamento energetico e di recupero delle facciate, effettuati sui fabbricati a patrimonio e conclusi nell'esercizio 2021, hanno determinato la rilevazione di un credito iniziale di euro 693.748. Tali crediti di durata decennale, con effetto della prima rata utilizzata a detrazione dell'imposta calcolata nell'esercizio 2021, si sono ridotti nell'esercizio 2022 di euro 69.375, pertanto il credito a fine esercizio ammonta ad euro 554.998.

Dal calcolo dell'IRAP, per effetto dell'aumento del valore della produzione ai fini dell'Imposta regionale, si riconferma un saldo a debito pari ad euro 27.395, scomputati gli acconti versati nell'anno di euro 174.521.

Crediti per imposte anticipate ammontano a euro 72.353.

Il credito iniziale di € 51.626 è aumentato di euro 20.727 per effetto di componenti negativi di reddito imputati nell'esercizio 2022, ma privi temporaneamente dei requisiti della deducibilità.

Crediti verso altri

Ammontano ad euro 2.960.226 e risultano composti come segue:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Crediti verso dipendenti	28	11	17
Credito vs Banca Popolare di Sondrio	36.008	0	36.008
Crediti vs Regione Veneto	2.924.190	2.102.344	821.846
Totale	2.960.226	2.102.355	857.871

C. IV.) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano ad euro 10.080.405, con un aumento di euro 906.162 (9,88%) rispetto al 31 dicembre 2021.

La voce “depositi bancari e postali” pari a euro 10.078.658 accoglie il saldo dei seguenti conti:

Banca Popolare di Sondrio - conto tesoreria	10.070.805
Intesa SanPaolo ex Ubi Banca c/c n.1000/823	160
BPER Banca Spa c.c. 3169366	3.933
Conto corrente postale n. 10277374	3.760
Totale	10.078.658

La voce “Denaro e valori in cassa” di euro 1.747 comprende le somme e i valori a disposizione del Cassiere interno dell’Azienda.

D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
Ratei attivi	-	1.841	-1.841
Risconti attivi	4.953	4.110	843
Risconti attivi pluriennali	2.510	1.532	978
Totale risconti attivi	7.463	7.483	-20

Al 31/12/2022, i risconti attivi ammontano a € 7.463 e riguardano premi assicurativi, commissioni su fidejussioni bancarie, abbonamenti e canoni di assistenza tecnica, pagati in via anticipata nel 2022, ma di competenza degli esercizi futuri.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine al 31/12/2022 ammontano a euro 6.925.194.

Comprendono:

1) fideiussioni prestate

Fideiussore	Beneficiario	Importo
Banca Popolare di Sondrio Scpa	Comune di Angiari (a garanzia lavori)	10.000
Banca Popolare di Sondrio Scpa	Comune di Legnago (a garanzia lavori)	155.532
Unicredit Spa	Comune di VR Lotto 3-prusst VR Sud "(a garanzia del trasferimento di n. 32 alloggi per 9.500mc)	3.500.000
totale		3.665.532

2) **Fabbricati in gestione** Legnago PCR 998/94 € **568.103**

3) **Depositi cauzionali provvisori** € **79.597**

5) **Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale:**

Fondi CER presso Tesoreria Provinciale € 787.945

Fondi L. 560/93 presso Tesoreria Provinciale € 1.824.017

Totale Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale € **2.611.962**

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A) **PATRIMONIO NETTO**

Commentiamo di seguito le principali classi componenti il Patrimonio Netto e le relative variazioni:

A. I.) **CAPITALE DI DOTAZIONE**

Il Capitale di Dotazione al 31 dicembre 2022 ammonta a euro 3.979.792. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

A. III.) **RISERVE DI RIVALUTAZIONE**

Al 31 dicembre 2022 sono iscritte per un ammontare complessivo di euro 57.903, formate dal saldo attivo di rivalutazione conseguente all'applicazione della Legge n. 74/52.

Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

A. IV.) FONDO RISERVA

Il Fondo di riserva al 31 dicembre 2022 ammonta a euro 48.071.465. Nel corso dell'esercizio la voce ha avuto un incremento di euro 2.154.967 per effetto dell'accantonamento dell'utile dell'esercizio precedente.

A. V.) RISERVE STATUTARIE

Al 31 dicembre 2022 le riserve statuarie ammontano a euro 3.639. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

A. VI.) ALTRE RISERVE

Questa voce accoglie, in poste distinte per rilevanza fiscale, i contributi in conto capitale erogati a favore dell'Azienda per il finanziamento delle opere di edilizia residenziale.

I contributi in conto capitale che hanno natura di ricavi differiti, ma che sono considerati aumenti di capitale in quanto si considerano erogati dallo Stato e dalla Regione per dotare l'Azienda di mezzi finanziari non onerosi che favoriscono lo sviluppo dell'attività, sono contabilizzati al momento della trasmissione del provvedimento dell'impegno di spesa assunto dalla Regione Veneto, mentre per i contributi di altri Enti Pubblici la rilevazione contabile avviene al momento dell'effettivo incasso. Successivamente tale voce è accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare secondo criteri di sistematicità.

I finanziamenti erogati all'Azienda nell'anno 2022 ammontano ad euro 4.689.026 e vengono di seguito riepilogati. I finanziamenti erogati contemplano sia importi accreditati nel conto di cassa dell'Azienda sia utilizzati in compensazione a versamenti tributari.

Prospetto delle erogazioni pubbliche ai sensi dell'art.1 commi 125-129 Legge 124/2017 “Legge annuale per il mercato e la concorrenza” ed art. 35 D.L. 34/2019 “Decreto Crescita”.

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	17.000,00	09/02/2022	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	17.272,05	24/02/2022	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	57.757,08	26/04/2022	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	38.466,32	17/10/2022	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.584,00	01/04/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.505,50	01/04/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.406,04	31/05/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.267,20	31/05/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.267,20	31/05/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.267,20	31/05/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.267,20	31/05/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.239,10	01/08/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.151,59	30/09/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.282,43	30/09/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.147,31	30/11/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.578,30	30/11/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	177,24	31/12/2022	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	22.792,81	29/07/2022	CUPEF37C17000000006 PROG. N10268208 POR FERS 2014-2020 ASSE 6
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	157.500,00	29/07/2022	CUPEF37C17000000006 PROG. N10268208 POR FERS 2014-2020 ASSE 6
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	53.183,22	29/07/2022	CUPEF37C17000000006 PROG. N10268208 POR FERS 2014-2020 ASSE 6
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	75.976,03	29/07/2022	CUPEF37C17000000006 PROG. N10268208 POR FERS 2014-2020 ASSE 6
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	225.000,00	29/07/2022	CUPEF37C17000000006 PROG. N10268208 POR FERS 2014-2020 ASSE 6
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	67.500,00	29/07/2022	CUPEF37C17000000006 PROG. N10268208 POR FERS 2014-2020 ASSE 6
Totale contributi incassati rilevati direttamente a PN		748.587,82		

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	154.998,04	28/06/2022	pianonazionale edilizia ABITATIVA DPCM 16/07/2009ATTO AGGIUNTIVO SMBA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	606.090,50	28/06/2022	pianonazionale edilizia ABITATIVA DPCM 16/07/2009ATTO AGGIUNTIVO SMBA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	13.901,67	28/06/2022	pianonazionale edilizia ABITATIVA DPCM 16/07/2009ATTO AGGIUNTIVO SMBA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	178.966,00	28/11/2022	PUBBLICA EX ART 21 DEL
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	39.281,55	28/11/2022	PUBBLICA EX ART 21 DEL
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	65.725,68	09/06/2022	PUBBLICA 2001 2003 P C
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	380.000,00	20/12/2022	VEN ETO P C R N 55 DEL 1
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	760.000,00	23/12/2022	VEN ETO P C R N 55 DEL 10 07 2013 DD GR N 2385 DEL 16 12 2013, N 2004 DEL
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	255.450,00	05/09/2022	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	557.703,16	05/09/2022	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	434.928,44	05/09/2022	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	419.551,08	06/09/2022	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Totale contributi incassati a chiusura crediti con la RV		3.866.596,12		
CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma utilizzata nell'esercizio	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	1.929	17/05/2022	credito di imposta investimenti pubblicitari incrementali 2021 pubblicati nel 2022 - utilizzato con F24
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	78	24/02/2022	credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi "generici" pari al 6% costo (Finanziaria 2020) - utilizzato con F24
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	2.450	24/02/2022	credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi "generici" pari al 6% costo (Finanziaria 2021) - utilizzato con F24
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	59.665	31/12/2022	riduzione rata 2/10 credito aperto per utilizzo detrazione risparmio energetico redditi 2023 p.i. 2022 RN10 - utilizzato in REDDITI 2023
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	9.720	31/12/2022	riduzione rata 2/10 credito aperto per utilizzo detrazione bonus facciate redditi 2023 p.i. 2022 RN10 - utilizzato in REDDITI 2023
Totale contributi il cui beneficio è stato ottenuto attraverso l'utilizzo di crediti di imposta		73.842,14		
Totale generale		4.689.026,08 *		

* Il totale delle erogazioni pubbliche corrisponde agli accreditamenti rilevati tra i codici di cassa E080001 ed E080002, al netto delle posizioni che non hanno generato una movimentazione di incasso, per effetto dell'utilizzo in compensazione.

I contributi GSE incassati per euro 15.963,07, come indicato in E080001, sommato il rilevato per compensazione di euro 177,24, corrispondono al totale rilevato nella scheda contabile per euro 16.140,38;

I contributi regionali incassati come indicato in E080002 per euro 4.599.043,63 sono determinati dai contributi incassati a riduzione dei crediti con la R.V. pari ad euro 3.866.596,12 e quelli incassati direttamente 748.587,82, al netto dei GSE di euro 16.140,38.

I contributi corrispondenti ai crediti di imposta non hanno generato una movimentazione di cassa.

A. IX.) UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo di euro 1.362.077.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Ammontano a euro 4.805.925 con un aumento di euro 379.610 (8,58%) rispetto al 31 dicembre 2021.

Le variazioni che hanno interessato il fondo per rischi e oneri sono riportate nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
-Per trattamento di quiescenza	-			-
-Per imposte differite	421.855	170.615	138.659	453.811
Altri				
-Fondo ammortamento finanziario dei fabbricati costruiti su suolo in diritto di superficie	2.687.187			2.687.187
-Fondo per altri rischi e oneri	1.317.273	384.166	36.512	1.664.927
Totale	4.426.315	554.781	175.171	4.805.925

Il Fondo imposte differite accoglie il debito per imposte differite gravanti sulle plusvalenze patrimoniali realizzate, per effetto della scelta di rateizzare questi proventi in quote costanti, nell'esercizio stesso in cui sono conseguite e nei quattro successivi, ai sensi dell'art. 86, comma 4.

L'incremento del Fondo per altri rischi e oneri pari ad euro 384.166, è composto da:

- valutazioni prudenziali circa le passività potenziali o probabilità di soccombenza, considerando le informazioni ricevute dalla responsabile dell'Ufficio Legale e, ove presenti, confermate dai legali dell'Azienda, in merito alle nuove vertenze legali intercorse nell'esercizio 2022 per euro 248.195;
- accantonamento di competenza al fondo incentivante per le funzioni tecniche per euro 135.971.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Ammonta a euro 1.161.186, con un aumento di euro 60.491 (5,50%) rispetto al 31 dicembre 2021.

La movimentazione del fondo nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2021	€	1.100.695
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	228.461

Liquidazioni trattamento fine rapporto	€	- 93.044
Versamento a fondo pensioni dipendenti	€	- 57.782
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-17.144
Saldo 31.12.2022	€	1.161.186

D) DEBITI

Commentiamo di seguito la composizione ed i movimenti dell'esercizio delle voci che compongono tale raggruppamento:

D. 4) Debiti verso banche

a) mutui

I mutui espongono un saldo di euro 2.584.458 e sono diminuiti di euro 594.198 (18,69%) rispetto all'esercizio precedente per il pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio.

Nel corso dell'esercizio 2019, essendo l'andamento dei tassi d'interesse sui mutui ai minimi storici, si è evidenziato la necessità di analizzare la posizione debitoria dell'Ente e la rinegoziazione dei mutui in essere. Con delibera del C.d.A. n.3/16787 del 30/05/2019 si è convenuto di estinguere anticipatamente due mutui accesi con Intesa SanPaolo ex Veneto Banca e di accendere un nuovo mutuo a condizioni più favorevoli con Banca BPER. L'operazione su citata si è conclusa con la stipula dell'atto in data 15/01/2020.

Il mutuo è iscritto in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato.

Il costo ammortizzato è determinato considerando i costi di transazione sostenuti per la stipula di euro 19.477 ed il piano di ammortamento è rivisto secondo il tasso effettivo dell'operazione (TIR).

b) altri debiti

Ammontano a euro 152 e sono dovuti a spese di competenza esercizio 2022 corrisposte nel 2023.

D. 6) Acconti ammontano a euro 66.864. Gli acconti accolgono versamenti da parte di aggiudicatari di immobili per i quali non è ancora avvenuto l'atto di cessione.

D. 7) Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano complessivamente a euro 7.300.532, rispetto al bilancio precedente si rileva un aumento di euro 930.116 (14,60%) dovuto principalmente a fatture da

ricevere per lavori e forniture di competenza dell'esercizio 2022 pervenute nell'esercizio successivo.

Si evidenzia che i debiti verso fornitori comprendono il debito verso il Comune di Verona di € 5.403.331 relativo alle permutate di aree edificabili con futuri uffici ed alloggi.

D. 12) Debiti tributari

I debiti tributari sono iscritti per € 284.023 e risultano variati in diminuzione per € 53.185 (15,77%) Sono dettagliati nella tabella che segue.

Voci:	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazione
Debiti tributari per Irap	27.395	33.559	-6.164
Debiti tributari per Ires	78.132	135.070	-56.938
Debiti per IVA	73.139	72.412	727
Ritenute lavoro dipendente	76.253	68.782	7.471
Ritenute lavoro autonomo	4.513	8.393	-3.880
Altre	24.591	18.992	5.598
Totale	284.023	337.208	-53.185

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

D. 13) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali ammontano a euro 141.462, con un aumento di euro 1.306 (0,93%) rispetto all'esercizio precedente.

Sono dettagliati nella tabella che segue.

Voci:	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazione
Debiti verso INPDAP	117.723	120.836	-3.113
Debiti verso INPS	19.225	15.895	3.330
Debiti verso Enti previdenziali diversi	4.514	3.426	1.088
Totale	141.462	140.157	1.306

Si evidenzia che le modalità di versamento dei contributi previdenziali con l'utilizzo del modello F24, entrate in vigore dal 1° novembre 2010, comportano il versamento dei contributi del mese di dicembre entro il 16 gennaio dell'esercizio successivo.

Detti debiti sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

D. 14) Altri

Gli altri debiti ammontano a euro 4.271.247, con una diminuzione di euro 50.624 rispetto all'esercizio precedente. La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazione
- Debiti per versamento Fondo ERP	503.864	505.100	-1.236
- Debito verso personale dipendente	128.815	133.343	-4.528
- Debiti verso Enti diversi	1.697.090	1.689.779	7.312
- Debiti verso Autogestioni e condomini	61.374	117.862	-56.489
- Debiti verso utenti per depositi	1.362.594	1.335.945	26.649
- Debiti verso assegnatari	11.696	20.812	-9.115
-Debiti per somme di terzi da riversare	137.658	140.310	-2.652
- Debiti diversi	368.156	378.719	-10.564
Totale	4.271.247	4.321.870	-50.624

Si evidenzia che i debiti verso Enti diversi comprendono il debito verso la Provincia di Verona di € 1.614.656 per concessione trentennale (2009-2039) alla Provincia di n. 10 alloggi per il progetto "Alloggi di prima residenza temporanea per lavoratori immigrati ed emigrati di ritorno dai Paesi extra Unione Europea"

E) Ratei e Risconti passivi

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo 31.12.2022	al Saldo 31.12.2021	al Variazioni
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	0	514	-514
Risconti passivi pluriennali	68.528	80.933	-12.405
Totale ratei e risconti	68.528	81.447	-12.919

I risconti passivi pluriennali sono relativi a interessi sui piani di ammortamento per vendita alloggi a rate di competenza degli esercizi futuri.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione, realizzato nel 2022, ammonta a euro 15.812.140 e registra una diminuzione di euro 16.137 rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando le poste che lo compongono.

A. 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 9.171.633 con un aumento di euro 190.202 (2,12%) rispetto al precedente bilancio.

La seguente tabella ne riporta la composizione e le variazioni dell'esercizio:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione%
a)- Ricavi delle vendite	118.039	0	118.039	0,00%
b)- Canoni locazione ERP	8.229.141	8.248.612	-19.471	-0,24%
c)- Canoni locazione non ERP	179.891	181.948	-2.057	-1,13%
d)- altri ricavi	644.562	550.871	93.691	17,01%
Totale	9.171.633	8.981.431	190.202	2,12%

Il valore del fatturato di competenza dell'esercizio 2022 è aumentato rispetto all'esercizio precedente di euro 190.202, per la vendita di un'unità abitativa in Verona via Albertini e per un aumento degli altri ricavi per euro 93.691.

La voce A.1.b Canoni locazione ERP accoglie tutti i canoni di locazione degli alloggi ERP calcolati secondo le modalità previste dalla L.R. 39/2017 e di edilizia agevolata.

La voce A.1.c Canoni locazione alloggi non ERP accoglie tutti i rimanenti canoni di locazione ad uso abitativo.

La voce "altri ricavi" al 31.12.2022 comprende:

canoni locazione diversi da abitazione	148.744
rimborsi e proventi amministrazione stabili	115.204
Corrispettivi diversi	380.614
totale	644.562

La voce corrispettivi diversi, comprende anche le indennità previste dalla L.R. 39/2017:

- Indennità occupazione ospite euro 119.346
- Indennità per decadenza euro 209.158

L'art. 17 comma 12 del Regolamento 4/2018 definisce l'indennità di occupazione come "valore massimo OMI aumentato del 20%". L'art. 22 sempre del Regolamento al comma 5 indica i casi in cui tale indennità di occupazione è applicabile tra cui l'assegnatario decaduto. Pertanto è indennità l'importo applicato in caso di decadenza e in caso di ospitalità autorizzata e non autorizzata.

A.2) VARIAZIONE DA RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

Nel corso del 2022 si è verificata:

- una riduzione delle rimanenze di € 118.039 per l'alienazione di un'unità abitativa in Verona V. Albertini;
- un aumento delle rimanenze di € 62.634 per interventi in corso per la vendita.

A. 4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Ammontano a euro 358.921 con un aumento di euro 52.279 (17,05%) rispetto al precedente esercizio e comprendono:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	203.097	306.642	-103.545	
Incrementi per interventi risanamento ristrutturazione	155.824		155.824	
Totale incrementi immobilizzazioni	358.921	306.642	52.279	17,05%

A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a euro 6.336.991 con una diminuzione di euro 227.197 (3,36%) rispetto al passato esercizio.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
a)- Contributi in conto esercizio	158.029	1.401	156.628	
b) contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.668.703	3.592.084	76.619	2,13%
c) Plusvalenze patrimoniali da alienazione	1.773.378	2.100.981	-327.603	-15,59%
alienazione alloggi L.R. 7/11	-	-		
alienazione alloggi L.R. 39/2017	1.687.733	2.100.981		
alienazioni immobili diversi	85.645	-		
d) rimborsi e proventi diversi:	736.881	845.738	-108.856	-12,87%
sopravvenienze/insussistenze attive	121.756	37.096		
proventi da estinzione diritto di prelazione	216.659	238.845		
altri proventi e rimborsi	398.466	569.797		
Totale altri ricavi e proventi	6.336.991	6.540.204	-203.213	-3,11%

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano ad euro 13.531.651 e registra un aumento di euro 749.749 (5,87%) rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando le poste che lo compongono.

B. 6) COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI

Ammontano a euro 12.296, con una diminuzione di euro 2.546 (17,15%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
Attrezzature e materiali di consumo	12.296	14.842	-2.546	-17,15%
Totale	12.296	14.842	-2.546	

B. 7) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi ammontano a euro 2.886.631 con un aumento di euro 35.513 (1,25%) rispetto all'esercizio precedente.

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
a)- Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	62.634	0	62.634	
b)- Altri costi per servizi	2.823.997	2.851.118	-27.121	
Totale	2.886.631	2.851.118	35.513	1,25%

b)- La voce “Altri costi per servizi” al 31.12.2022 comprende:

	2022	2021	variazioni
Costi generali	619.851	615.690	4.161
Costi di amministrazione stabili	879.157	785.859	93.298
Costi di manutenzione stabili	1.307.639	1.424.245	-116.606
Costi per servizi a rimborso	2.962	-	2.962
Costi attività costruttiva	14.388	25.324	-10.936
Totale	2.823.997	2.851.118	-27.121

Le variazioni principalmente riguardano riduzione dei costi di manutenzione ordinaria e l'aumento dei costi di amministrazione degli sfitti .

La voce “costi generali” al 31.12.2022 comprende anche:

- compensi spettanti agli amministratori euro 56.168
- compensi spettanti ai sindaci euro 13.465

B. 8) COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Il costo complessivo per il godimento di beni di terzi per l'anno 2022 per complessivi euro 26.736, è così suddivisa:

- euro 8.597 per il noleggio di n.6 fotocopiatrici e stampanti;
- euro 18.139 per il noleggio di n. 5 auto.

B. 9) COSTI PER IL PERSONALE

I costi per il personale ammontano a euro 2.872.735 con un aumento di euro 66.834 rispetto all'esercizio precedente.

La ripartizione di tali costi, già fornita nel conto economico, è così composta:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
- Salari e stipendi	2.050.309	2.028.285	22.024	1,09%
- Oneri sociali	590.698	602.019	-11.321	-1,88%
- Trattamento di fine rapporto	228.461	172.322	56.139	32,58%
- Altri costi per il personale	3.267	3.275	-8	-0,25%
	2.872.735	2.805.901	66.834	2,38%

La voce comprende la spesa del personale, ivi compresi il premio di risultato, il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge.

Si evidenzia, di seguito, la movimentazione registrata nel corso dell'esercizio relativa al numero del personale dipendente con contratto a tempo indeterminato e determinato suddivisa per categoria:

	Inizio Esercizio	Entrate	Uscite	Fine esercizio	Consistenza media
Dirigenti	2	0	1	1	1,5
Quadri e impiegati	45	3	1	47	46
Totale	47	3	2	48	47,5

Le posizioni in dotazione organica ricoperte e vacanti sono dettagliate nell'allegato tabella 3 relativa al personale dipendente solo con contratto a tempo indeterminato.

B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La ripartizione degli ammortamenti e svalutazioni, già presentate nel conto economico, ammonta a euro 4.931.720, con un aumento di euro 395.094 (8,71%) ed è così composta:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	24.469
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	4.456.674
d) accantonamento al fondo svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€	450.577

B. 12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Sono stati effettuati accantonamenti per rischi di € 248.195 connessi con vertenze legali relative a precedenti contenziosi che si sono evoluti fino alla data in cui il bilancio è stato predisposto.

B. 13) ALTRI ACCANTONAMENTI

Sono stati effettuati accantonamenti per oneri di € 135.971 relativi agli incentivi funzioni tecniche art.113 della D.Lgs. n.50/2016 maturati nell'anno, in base al regolamento interno approvato con delibera n.6/17284 del 16.05.2023.

B. 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Ammontano a euro 2.417.368, con una diminuzione di euro 125.989 (5,36%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
a) Fondo Regionale erp ex art. 19 LR10/1996	503.864	505.100	-1.236	-0,24%
b) Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1196	72.313	70.590	1.723	2,44%
c) Minusvalenze patrimoniali da alienazione			0	
d) altri oneri	1.841.190	1.900.601	-59.411	-3,13%
Totale	2.417.367	2.476.291	-58.924	-2,38%

La voce d) Altri oneri di gestione al 31.12.2022 comprende:

IVA indetraibile pro-rata	449.025
IMU	848.498
Imposta di registro	127.917
Imposta di bollo	65.926
Altre imposte e tasse (non sul reddito)	40.779
Altri	36.107
sopravvenienze passive/insussistenze attive	25.803
imposte relativi a esercizi precedenti	30.476
estinzione diritto di prelazione	216.659
totale	1.841.190

Rispetto al 2021 il totale degli oneri diversi di gestione subisce una diminuzione di euro 59.411, dovuto essenzialmente:

- alla lieve riduzione dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso da abitazione ed aree edificabili per euro 848.498, rispetto ad euro 894.864 dell'anno precedente. La diminuzione suddetta è determinata dall'andamento degli alloggi sfitti dell'anno. Si ricorda che la legge di Bilancio 2020 ha previsto l'unificazione di IMU e TASI riscrivendone la disciplina.

- alla lieve riduzione dell'imposta di registro che si attesta ad € 127.917 contro € 175.157 dell'anno 2021;
- all'iva indetraibile pro-rata, per l'anno 2022, in sede di denuncia annuale IVA è passata in percentuale dal 50% al 52%. Questo aumento rispetto all'anno precedente, considerando che l'ammontare delle vendite soggette ad IVA risulta solo leggermente inferiore rispetto al 2021, ha portato ad un costo iva indetraibile pro rata di € 449.025, rispetto ad € 392.709 dell'anno precedente.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Ammontano a euro 73.532 con una diminuzione di euro 16.027 (17,90%) rispetto all'esercizio precedente. Tale voce comprende:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
a)- Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	18.692	89.281	-70.589	
d) Proventi diversi dai precedenti	54.840	278	54.562	
Totale	73.532	89.559	-16.027	-17,90%

I Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni accolgono:

- gli interessi di competenza relativi all'alienazione di alloggi ai sensi della L.R. n.11/01(L.n.29/02) e della L.R. n.7/2011 effettuati in forma rateale per euro 11.333;
- i proventi finanziari derivanti dalla liquidazione della Polizza TFR per riscatto e anticipazione del TFR da parte di due dipendenti per euro 7.359.

La voce d) Proventi diversi dai precedenti comprende:

Interessi attivi presso Tesoreria	48.659
Interessi v/assegnatari per mora su canoni scaduti	6.181
totale	54.840

C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari, sopportati dall'Azienda nell'esercizio, ammontano complessivamente a euro 95.486 con una diminuzione di euro 20.664 (-17,79%) rispetto all'esercizio precedente e sono così costituiti:

Voci:	31/12/2022	31/12/2021	Variazione	Variazione %
c) Interessi su mutui	93.983	114.567	-20.584	-17,97%
d) Interessi e oneri v/altri	1.503	1.583	-80	-5,05%
Totale	95.486	116.150	-20.664	-17,79%

Gli interessi su mutui sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente per la riduzione fisiologica dell'ammontare del capitale residuo da restituire secondo i piani di ammortamento in essere, comportando minori interessi.

Il mutuo BPER, stipulato nel 2020, ed i relativi interessi sono valutati applicando il criterio del costo ammortizzato utilizzando il tasso d'interesse del contratto.

Nel corso dell'esercizio 2019, essendo l'andamento dei tassi d'interesse sui mutui ai minimi storici, si è evidenziato la necessità di analizzare la posizione debitoria dell'Ente e la rinegoziazione dei mutui in essere. Con delibera del C.d.A. n.3/16787 del 30/05/2019 si è convenuto di estinguere anticipatamente due mutui accessi con Intesa SanPaolo ex Veneto Banca e di accendere un nuovo mutuo a condizioni più favorevoli con Banca BPER. L'operazione su citata si è conclusa con la stipula dell'atto in data 15/01/2020.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano a euro 896.457, di cui:

- IRES euro 683.313 (ires dell'esercizio e imposta sostitutiva su proventi polizze TFR)
- IRAP euro 201.916
- anticipate euro -20.727
- differite euro 31.956

IL D.L. 223/2006 ha previsto la non deducibilità degli ammortamenti dei terreni sottostanti i fabbricati strumentali. Tale norma è stata applicata a partire dall'esercizio 2007.

21) UTILE DELL'ESERCIZIO

Il Conto Economico dell'esercizio ha registrato un utile netto di € 1.362.077. Tale utile netto sarà destinato ai sensi dell'art.33 comma 1 dello Statuto dell'Azienda a riserva di utili.

ALLEGATI

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

Tali informazioni sono contenute nei seguenti allegati:

- Prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni;
- Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2022 tra Regione Veneto ed Ater di Verona, ex art. 11 comma 6 lettera J) del D.Lgs. N. 118/2011 asseverato dal Revisore Unico rag. Leonello Badoer rif. Prot. 6604 del 06.04.2023
- Prospetto delle imposte anticipate e differite per l'esercizio chiuso al 31.12.2022.

Il Direttore

Ing. Franco Falcieri

Il Presidente

Geom. Matteo Mattuzzi

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022

Immobilizzazioni	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio						Situazione finale					
	Costo		Fondi	Saldo	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*)	Ammortam.	(Svalutaz.)	Rivalutaz.	Costo		Fondi		Saldo
	Originario	Rivalutaz.	ammortam.								31.12.2021	Originario	Rivalutaz.	ammortam.	
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	493.565	0	-468.035	25.529	5.808	0	0	-24.469	0	0	499.372	0	-492.504	0	6.868
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	478.877	0	-436.999	25.529	5.808	0	0	-24.469	0	0	499.372	0	-492.504	0	6.868

(*) Di cui:

Costo	0
Rivalutazioni	0
Svalutazioni	0
Ammortamenti	0
	<hr/>
	0

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale	
	Costo		Saldo		Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz)	Valutazione	Saldo	di cui:
	Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	31.12.2021					Ripristini	metodo P.N.		31.12.2022
Partecipazioni												
Imprese controllate												
- valutate secondo il metodo del patrimonio netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- valutate secondo il metodo del costo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre Imprese	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti												
Verso Imprese controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Imprese collegate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Imprese controllanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Altri	2.416.501	0	0	2.416.501	149.483	0	520.328	0	0	0	2.045.656	0
Totale	2.416.501	0	0	2.416.501	149.483	0	520.328	0	0	0	2.045.656	0
Altri titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2022 tra Regione veneto ed Ater di Verona, ex art. 11 comma 6 lettera J) del D.Lgs. N. 118/2011 asseverato dal Revisore Unico rag. Leonello Badoer rif. Prot. 6604 del 06.04.2023.

I dati relativi alla situazione creditoria e debitoria risultanti alla data del 31/12/2022 tra Ater di Verona e Regione Veneto, corrispondono:

- per i residui passivi (uscite per la Regione Veneto), alla situazione creditoria di ATER Verona, di cui come evidenziato in tabella, risultano poste iscritte in bilancio per totali euro 2.924.189.96, come risultante dal totale dei crediti rilevati nelle schede contabili relative ai crediti verso Regione Veneto per contributi in base alle DGR, DDR o impegni di erogazione. Le schede contabili di interesse partono dalla 150005080079 alla 150005080096.

- per i residui attivi (entrate per la Regione Veneto), alla situazione debitoria di ATER Verona, di cui risulta un importo in riconciliazione di euro 6.136,25.

L'importo in riconciliazione, opportunamente motivato, è relativo al versamento della quota dello 0,4% annuo a favore del Fondo E.r.p. per l'anno 2022.

Il debito verso la Regione Veneto per Fondo Regionale ERP, ammonta ad € 503.863,75, per costi di competenza 2022.

Parte	Descrizione Struttura	Anno Impegno o Accertamento	Impegno o Accertamento	Capitolo	Oggetto Impegno o Accertamento	Anno Provvedimento	Sigla provvedimento	Numero Provvedimento	Descrizione Struttura Atto	Voce V Livello Pcf	Descrizione Voce V Livello Pcf	Accertato o Impegnato/Residuo iniziale	Variazioni dell'esercizio	Pagato/Riscosso	Residuo Finale	Importo iscritto in Bilancio della Società/Ente	Importo IVA	Differenza	Note Azienda	Note Struttura	
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00001800	02596	PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. ART. 4, DECRETO LEGGE 28.03.2014, N. 47, LEGGE 23.05.2014, N. 80. DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI N. 189 DEL 13.11.2020 - D.G.R. N. 587 DEL 04.05.2021. LINEA DI INTERVENTO A) "INTERVENTI DI NON RILEVANTE ENTITA'" (ART. 2, DECRETO INTERMINISTRIALE IN DATA 16.03.2015). ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56, ACCERTAMENTO IN ENTRATA AI SENSI DELL'ART. 53, DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.L. E CONCESSIONE PROVVISORIA DEL CONTRIBUTO.	2021	DDR	234	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI IMPRESE CONTROLLATE	81.000,00	-11.663,72	0,00	69.336,28	69.336,28	0,00	0,00			
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00001812	02596	PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. ART. 4, DECRETO LEGGE 28.03.2014, N. 47, LEGGE 23.05.2014, N. 80. DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI N. 189 DEL 13.11.2020 - D.G.R. N. 587 DEL 04.05.2021. LINEA DI INTERVENTO A) "INTERVENTI DI NON RILEVANTE ENTITA'" (ART. 2, DECRETO INTERMINISTRIALE IN DATA 16.03.2015). ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56, ACCERTAMENTO IN ENTRATA AI SENSI DELL'ART. 53, DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.L. E CONCESSIONE PROVVISORIA DEL CONTRIBUTO.	2021	DDR	234	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI IMPRESE CONTROLLATE	36.000,00	-5.915,09	0,00	30.084,91	30.084,91	0,00	0,00			
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00001819	02596	PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. ART. 4, DECRETO LEGGE 28.03.2014, N. 47, LEGGE 23.05.2014, N. 80. DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI N. 189 DEL 13.11.2020 - D.G.R. N. 587 DEL 04.05.2021. LINEA DI INTERVENTO A) "INTERVENTI DI NON RILEVANTE ENTITA'" (ART. 2, DECRETO INTERMINISTRIALE IN DATA 16.03.2015). ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56, ACCERTAMENTO IN ENTRATA AI SENSI DELL'ART. 53, DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.L. E CONCESSIONE PROVVISORIA DEL CONTRIBUTO.	2021	DDR	234	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI IMPRESE CONTROLLATE	45.000,00	-1.811,34	0,00	43.188,66	43.188,66	0,00	0,00			
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00000729	01931	PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO. P.C.R. N. 55 DEL 10.07.2013 - DD.G.R. N. 2385 DEL 16.12.2013, N. 2226 DEL 03.12.2013, N. 2004 DEL 06.12.2017 E N. 1289 DEL 08.09.2020. OPERATORI : A.T.E.R. DI VENEZIA, A.T.E.R. DI VERONA ED A.T.E.R. DI TREVISO.	2020	DDR	165	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI IMPRESE CONTROLLATE	774.000,00	-258.000,00	0,00	516.000,00	516.000,00	0,00	0,00			
Entrata	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00005876	101152	LETTERA PROT. N. 39839 DEL 23.01.2023 INTEGRATA DALLA LETTERA PROT. N. 42135 DEL 24.01.2023 DELLA U. O. EDILIZIA - L. R. N. 39 DEL 03.11.2017 ART. 37: VERSAMENTO QUOTA 0,4% ANNO A FAVORE FONDO E.R.P. - ANNO 2022 - ATER DI VERONA	2023	LETT	39939	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	E.2.01.03.02.001	ALTRI TRASFERIMENTI CORRENTI DA IMPRESE CONTROLLATE	510.000,00	0,00	0,00	510.000,00	503.863,75	0,00	6.136,25	Importo definitivo comunicato da ATER con nota prot.0001618 del 27/01/2023	Entrata accertata su base previsionale per euro 510.000,00. Con nota acquisita al protocollo regionale al n. 52588 del 30.01.2023 l'ATER di Verona ha comunicato che l'importo da versare a favore della Regione ai sensi dell'art. 37, comma 1, lett. a) della L.R. n. 39 del 03.11.2017 è pari ad euro 503.863,75. E' in corso di adozione l'atto relativo alla rilevazione della minor entrata per euro 6.136,25 in esercizio 2022.	

Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00001820	102586	PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA. ART. 4, DECRETO LEGGE 28.03.2014, N. 47, LEGGE 23.05.2014, N. 80. DECRETO DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI N. 189 DEL 13.11.2020 - D.G.R. N. 587 DEL 04.05.2021. LINEA DI INTERVENTO A) "INTERVENTI DI NON RILEVANTE ENTITA'" (ART. 2, DECRETO INTERMINISTERIALE IN DATA 16.03.2015). ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56, ACCERTAMENTO IN ENTRATA AI SENSI DELL'ART. 53, DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I., E CONCESSIONE PROVVISORIA DEL CONTRIBUTO.	2021	DDR	234	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI A IMPRESE CONTROLLATE	18.000,00	-4.509,45	0,00	13.490,55	13.490,55	0,00	0,00
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2020	00002190	101504	PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (D.P.C.M. 16.07.2009) - ATTO AGGIUNTIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 19.10.2011, SOTTOSCRITTO IL 24.02.2015, PROT. N. 2159 E RIMODULATO CON DECRETO DIRETTORIALE MINISTERIALE DEL 22.05.2018, PROT. N. 5330. ACCERTAMENTO CONTABILE ED ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI	2019	DDR	192	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI A IMPRESE CONTROLLATE	158.794,04	0,00	0,00	158.794,04	158.794,04	0,00	0,00
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00000730	101931	PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO. P.C.R. N. 55 DEL 10.07.2013 - DD.G.R. N. 2385 DEL 16.12.2013, N. 2226 DEL 03.12.2013, N. 2004 DEL 06.12.2017 E N. 1289 DEL 08.09.2020. OPERATORI: A.T.E.R. DI VENEZIA, A.T.E.R. DI VERONA ED A.T.E.R. DI TREVISO.	2020	DDR	165	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI A IMPRESE CONTROLLATE	1.388.000,00	-836.000,00	0,00	532.000,00	532.000,00	0,00	0,00
Uscita	UNITA' ORGANIZZATIVA GENIO CIVILE VERONA	2015	00024100	102327	PRAT. D10128 - RICERCA E CONCESSIONE DERIVAZIONE D'ACQUA DA FALDA SOTTERRANEA AD USO POTABILE IN LOC. CARPI IN COMUNE DI VILLABARTOLOMEO. DITTA: ATER DI VERONA	2015	DDR	67	SEZIONE RAGIONERIA	U.7.02.04.02.001	RESTITUZIONE DI DEPOSITI CAUZIONALI O CONTRATTUALI DI TERZI	149,22	0,00	0,00	149,22	149,22	0,00	0,00
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00000725	101931	PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO. P.C.R. N. 55 DEL 10.07.2013 - DD.G.R. N. 2385 DEL 16.12.2013, N. 2226 DEL 03.12.2013, N. 2004 DEL 06.12.2017 E N. 1289 DEL 08.09.2020. OPERATORI: A.T.E.R. DI VENEZIA, A.T.E.R. DI VERONA ED A.T.E.R. DI TREVISO.	2020	DDR	165	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI A IMPRESE CONTROLLATE	534.000,00	0,00	0,00	534.000,00	534.000,00	0,00	0,00
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00004023	101931	PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO. P.C.R. N. 55 DEL 10.07.2013 - DD.G.R. N. 2385 DEL 16.12.2013, N. 2226 DEL 03.12.2013, N. 2004 DEL 06.12.2017 E N. 1289 DEL 08.09.2020. OPERATORI: A.T.E.R. DI VENEZIA, A.T.E.R. DI VERONA ED A.T.E.R. DI TREVISO.	2022	DGR	346	DIREZIONE BILANCIO E RAGIONERIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI A IMPRESE CONTROLLATE	267.000,00	0,00	0,00	267.000,00	267.000,00	0,00	0,00
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2022	00000830	101931	PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO. P.C.R. N. 55 DEL 10.07.2013 - DD.G.R. N. 2385 DEL 16.12.2013, N. 2004 DEL 06.12.2017 E N. 1635 DEL 24.11.2020. OPERATORE A.T.E.R. DI VERONA. ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56 DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I.	2020	DDR	194	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	U.2.03.03.01.001	CONTRIBUTI AGLI INVESTIMENTI A IMPRESE CONTROLLATE	1.140.000,00	0,00	380.000,00	760.000,00	760.000,00	0,00	0,00
Uscita	UNITA' ORGANIZZATIVA GENIO CIVILE VERONA	2015	00019840	102327	P11934 - RICERCA D'ACQUA DALLA FALDA SOTTERRANEA PER USO POTABILE IGIENICO SANITARIO IN LOC. MACCAGARI DEL COMUNE DI GAZZO V. SE. - VERSAMENTO IN CCP 34439364 IN DATA 11/05/04 N. 0500	2015	DDR	67	SEZIONE RAGIONERIA	U.7.02.04.02.001	RESTITUZIONE DI DEPOSITI CAUZIONALI O CONTRATTUALI DI TERZI	146,30	0,00	0,00	146,30	146,30	0,00	0,00
												totale generale		3.434.189,96	3.428.053,71			
												totale crediti ATER		2.924.189,96	2.924.189,96			
												totale debiti ATER		510.000,00	503.863,75	6.136,25	ok della motivato	
												quadratura		3.434.189,96	3.428.053,71			

RAG. LEONELLO BADOER

ATER Verona - PROT.N. 0006604 DEL 06/04/2023

Revisore Legale

Via San Gaetano, n° 35/3

31044 MONTEBELLUNA (TV)

c. f. BDRLLL46H10L407E - p. I.V.A. 04847360262

E-mail: leonello@studiobadoeredituri.it - Pec: studiobadoer@lamiapec.it

Relazione di asseverazione del Revisore Unico degli esiti della verifica dei crediti e debiti al 31 dicembre 2022 tra Regione Veneto ed ATER di Verona. Verifica rapporti patrimoniali ex art. 11, comma 6 lett. J del D.lgs. nr. 118/2011

Al Direttore di ATER di Verona.

Ho svolto la revisione contabile dei Prospetti dei saldi a credito e a debito dell'ATER di Verona con la Regione Veneto al 31.12.2022, predisposti per le finalità previste dall'art. 11 comma 6, del D. Lgs 18/2001. Detti prospetti, trasmessi dalla Regione Veneto, sono stati assunti al protocollo dell'ATER al nr. 0006020 del 30.03.2023.

Responsabilità del Direttore

Il Direttore è responsabile per la redazione dei prospetti e per quella parte del controllo interno che ritiene necessaria al fine di consentire la redazione di prospetti che non contengano errori significativi.

Responsabilità del Revisore Unico:

È mia la responsabilità di esprimere un giudizio sui prospetti sulla base della revisione contabile.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenute nei prospetti. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del Revisore Unico. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione dei Prospetti da parte dell'Ente al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente.

Ritengo di avere acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

I dati relativi alla situazione creditoria e debitoria risultanti alla data del 31.12.2022 comunicati all'ATER di Verona dalla Regione Veneto corrispondono:

- per i residui passivi (uscite per la Regione Veneto), alla situazione creditoria di ATER Verona, di cui risultano poste iscritte in bilancio per totali euro 2.924.189,96, come risultante dal totale dei crediti rilevati nelle schede contabili relative ai crediti verso Regione Veneto per contributi in base alle DGR, DDR o impegni di erogazione. Le schede contabili di interesse partono dalla 150005080079 alla 150005080096. I crediti di ATER di Verona, risultanti al 31.12.2022, corrispondono alla situazione debitoria indicata dalla Regione Veneto; pertanto, non vi sono poste in riconciliazione.

- per i residui attivi (entrate per la Regione Veneto), alla situazione debitoria di ATER Verona, di cui risulta un importo in riconciliazione di euro 6.136,25, opportunamente motivato. Si evidenzia la rilevazione, ai fini della redazione del Bilancio di Esercizio 2022, di un debito verso la Regione Veneto nella scheda contabile nr. 340010010012 Fondo Regionale ERP, per € 503.863,75, per costi di competenza 2022, relativi al versamento dello 0,40% annuo del valore locativo di cui all'art. 37 della L.R. 39/2017, come da nota acquisita al protocollo regionale nr. 52588 del 30.01.2023.

Do atto, pertanto, che la situazione debitoria e creditoria tra ATER di Verona e la Regione Veneto al 31.12.2022 risulta coincidente e le differenze puntualmente motivate.

Giudizio

A mio giudizio i Prospetti dell'ATER di VERONA al 31.12.2022 sono asseverabili.

Montebelluna, 04 aprile 2023

Documento firmato digitalmente
Il Revisore Unico
Leonello Badoer

A.T.E.R. della Provincia di Verona

PROSPETTO IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE

	Esercizio 20201		Esercizio 2022	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota12%) IRES	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota12%) IRES
Imposte anticipate:				
Emolumenti agli amministratori	1.560	187,20	1.123	134,72
Svalutazione crediti	428.657	51.439	601.818	72.218
Totale	430.217	51.626	602.941	72.353
Imposte differite:				
Plusvalenze	3.513.741	421.649	3.776.952	453.234
Interessi di mora	1.722	207	4.809	577
Totale	3.515.463	421.856	3.781.761	453.811
Totale imposte anticipate		51.626		72.353
Totale imposte differite		421.856		453.811
Saldo netto		-370.230		-381.458

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA**
Piazza Pozza n. 1/c - 37123 VERONA
iscritta al n. 204528/1996 del Registro delle Imprese
C.F. e P.I. n. 00223640236

RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31.12.2022

Il Bilancio d'esercizio 2022 è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 2423 e seguenti del Codice Civile, con le modifiche apportate alla sezione IX del Codice Civile di cui al D.Lgs 139/2015, nel rispetto della Legge Regionale 39/2017 e alla Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004, contenente disposizioni in materia di Contabilità e Bilancio.

Il documento contabile è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio d'esercizio deve essere corredato dalla Relazione sulla Gestione formulata in conformità a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile. Costituiscono allegati alla Relazione sulla Gestione il Conto Economico per Aree di attività ed il Rendiconto di Cassa.

La presente relazione, fotografa la situazione economico finanziaria dell'Azienda e l'andamento della gestione nel suo complesso nei vari settori operativi.

SITUAZIONE GENERALE DEGLI ORGANI DELL'AZIENDA

Sono organi dell'Azienda (art.5 Statuto):

- a) Il Consiglio di Amministrazione (CdA);
- b) Il Presidente;
- c) Il Direttore;
- d) Il Revisore dei Conti.

Il CdA è costituito dal Presidente Matteo Mattuzzi, dal Vice Presidente Emanuele Tosi e dal consigliere Giuseppe Mazza (giusta nomina D.P.G.R. del Veneto nr. 32 del 28.05.21).

I criteri per le indennità di carica del Presidente e degli altri componenti del C.d.A. delle Ater del Veneto sono stati determinati dalla D.G.R. n. 750 del 28/05/2018.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Ater di Verona nella seduta del 30/07/2021, con delibera 2/17004, ha nominato Direttore, con atto di rinnovo dell'incarico, l'Ing. Franco Falcieri in applicazione dell'art. 11 dello Statuto Aziendale.

Il Consiglio di Amministrazione nella seduta del 27/08/2021, ha nominato Vicario il Geom. Marco Bellè in applicazione dell'art. 13 dello Statuto Aziendale.

In merito all'organo di revisione contabile, con deliberazione n. 24 del 10 gennaio 2023 la Giunta Regionale, in ottemperanza alle modalità di nomina previste dalla DGRV n. 168 del 22 febbraio 2022, ha provveduto ad affidare al dott. Badoer Leonello la carica di Revisore Unico dei Conti presso l'ATER di Verona, il quale sostituisce con verbale di insediamento del 17 gennaio 2023 il Revisore rag. Biancotto Ivo. Il compenso del Revisore Unico è stato definito con DGR 1580 del 03/10/2017 avente oggetto "precisazioni in ordine ai criteri per la determinazione del compenso dei revisori unici dei conti delle ATER del Veneto fissati con DGR n.182 del 23.02.2016".

MONITORAGGIO DELLE SPESE CORRENTI

I tetti di spesa previsti dalla normativa statale di cui art .6 del D.L. 78/2010 art.6, recepito con L.R. 47/2012, risultano abrogati dal 2020 ai sensi dell'art.1, comma 590, della Legge 27 dicembre 2019, n.160.

Per quanto riguarda la disciplina regionale, la L.R. n.6 del 15.03.22 ha abrogato gli art.19 e art. 20 della L.R. 47/2012.

INDICATORI DI RISULTATO

Analisi del Conto Economico

Le società di piccole e medie dimensioni sono tenute a fornire gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che siano in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio; così di seguito si evidenziano le serie storiche concernenti i principali aggregati economici degli ultimi tre esercizi, in modo da evidenziare il trend dei principali veicoli di produzione del reddito dell'Azienda.

Si evidenzia che gli aggregati sono stati riclassificati secondo i nuovi schemi di bilancio di cui al D.Lgs 139/2015, pertanto le risultanze della gestione straordinaria, sono rilevabili tra gli altri ricavi e proventi (A5) e i costi per servizi e oneri diversi di gestione (B14). Maggiori dettagli sulla composizione delle voci ex "proventi straordinari" ed "oneri straordinari" sono rilevabili nella Nota Integrativa come da disposizioni civilistiche, di cui all'art. 2427 comma 13.

A tal fine è stato riclassificato il conto economico secondo il criterio della pertinenza gestionale, il quale presenta un utile al lordo di imposte di 2.258.534 euro ed un utile netto di euro 1.362.077

CONTO ECONOMICO	IMPORTI 31/12/2022	IMPORTI 31/12/2021	IMPORTI 31/12/2020
Ricavi da canoni e servizi	9.053.594,00	8.981.431	8.371.913
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	62.634,00	-00	-00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	358.921,00	306.642	164.000
Altri ricavi e proventi (nuovi schemi bil: contrib.c/es, plusv. rimb)	2.668.288,00	2.948.120	3.293.786
TOTALE RICAVI NETTI (A)	12.143.437,00	12.236.193	11.829.699
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	12.296	14.842	17.665
Costi per servizi e oneri diversi di gestione (nuovi sch.)	3.741.377,94	3.756.873	3.872.186
Costi per godimento di beni di terzi	26.736,00	25.140	23.639
Imposte e tasse non sul reddito	1.562.621,06	1.570.536	1.522.703
TOTALE COSTI DI GESTIONE ESTERNI (B)	5.343.031	5.367.391	5.436.193
VALORE AGGIUNTO (A-B)	6.800.406	6.868.802	6.393.506
COSTI DEL PERSONALE (C)	2.872.735,00	2.805.901	2.874.064
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)	3.927.671	4.062.901	3.519.442
ammortamenti e svalutazioni	1.263.017,00	944.542	855.044
accantonamenti per rischi ed oneri	384.166,00	71.984	-00
TOTALE AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI (D)	1.647.183,00	1.016.526	855.044
REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)	2.280.488	3.046.375	2.664.398
proventi finanziari	73.532,00	89.559,00	49.427,00
oneri finanziari	-95.486,00	-116.150,00	-136.382,00
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA (E)	-21.954,00	-26.591	-86.955
RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA (A-B-C-D+E)	2.258.534	3.019.784	2.577.443
REDDITO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D+E)	2.258.534	3.019.784	2.577.443
IMPOSTE SUL REDDITO (F)	896.457,00	864.817,00	595.007,00
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (A-B-C-D+E-F)	1.362.077	2.154.967	1.982.436

Il **Reddito operativo della gestione caratteristica dell'esercizio 2022** ha registrato una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di 765.887 euro (25,14%), per le motivazioni che di seguito si riportano.

Il totale dei Ricavi netti, che ammonta a 12.143.437 euro, ha registrato una diminuzione sull'anno precedente, pari a 92.756 (0,76%), dovuto alle seguenti variazioni:

- i ricavi da canoni e servizi hanno segnato un aumento di 72.163 euro, attestandosi ad euro 9.053.594 euro (+0,80%);

- il saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita nel 2022 è pari a euro 62.634,00, dovuta ai costi sostenuti per interventi in corso per la vendita per lavori eseguiti in Legnago Loc.Vigo e S.Pietro in Cariano loc.Nassar. Mentre la cessione di una unità abitativa in Verona V.Albertini ha prodotto un risultato pressoché pari a zero in quanto l'alloggio è stato ceduto al costo di produzione;
- gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni nel 2022 sono stati pari a 358.921 euro, in aumento del 17,05 % rispetto all'esercizio precedente;
- infine, gli altri ricavi e proventi, pari a 2.668.288 euro, sono diminuiti di 279.832 euro (-9,49%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente per la diminuzione delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni derivanti da n.24 (n.23 unità riconducibili all'ERP e una unità commerciale non riconducibile all'ERP) atti notarili stipulati nel 2022 (rispetto a 39 passaggi di proprietà immobiliari nel 2021).
- I **Costi di gestione esterni (B)** ammontano a 5.343.031, registrano una lieve diminuzione rispetto all'esercizio precedente pari a 24.360 euro (-0,45%), dovuto principalmente ad una leggera diminuzione dei costi su lavori di manutenzione ordinaria.

I **costi del personale**, nel 2022 pari a 2.872.735 euro, registrano un leggero aumento rispetto all'esercizio precedente di 66.834 euro (2,38%) per effetto delle nuove assunzioni di tre figure e il ritorno a full time di tre dipendenti al netto della riduzione determinata dalla cessazione dal servizio di due dipendenti.

Gli **ammortamenti e accantonamenti** rilevano un aumento complessivo di euro 630.657, in particolar modo per effetto:

- di un accantonamento al fondo svalutazione crediti al 31.12.2022 di euro 450.577 maggiore rispetto al 31.12.2021 che si attestava ad euro 149.459;
- di accantonamenti per rischi ed oneri di euro 384.166 maggiore rispetto all'esercizio precedente per euro 312.182, in particolar modo per effetto dell'aumento dell'accantonamento al fondo rischi per nuove cause e per l'accantonamento al fondo oneri di euro 135.971 per la quota di competenza degli incentivi funzione tecnica art.113 D.Lgs n.50/2016.

La **gestione finanziaria** chiude con una perdita di 21.954 euro, migliorativa rispetto all'esercizio precedente per la riduzione degli interessi maturati sui mutui.

Sommando la gestione caratteristica e la gestione finanziaria, il **risultato della gestione ordinaria** per il 2022 è positivo per 2.258.534 euro.

Sul reddito hanno gravato imposte per euro 896.457 che hanno portato il reddito netto di esercizio 2022 a 1.362.077 euro.

Analisi della gestione finanziaria

Situazione di liquidità

Esercizi	Depositi bancari e postali	Denaro e valori in cassa	Totale disponibilità liquide
31/12/2020	9.033.743	1.032	9.034.775
31/12/2021	9.173.193	1.050	9.174.243
31/12/2022	10.078.658	1.747	10.080.405

Il primo gennaio 2022 le liquidità dell'Azienda, ammontavano ad euro 9.174.243; si ricorda, a giusta lettura, che l'anno 2016 segna un'importante ripresa delle erogazioni riconosciute e quindi precedentemente spettanti, che è continuata nel corso degli anni successivi, generando una liquidità al 31.12.2022 di euro 10.080.405.

Le movimentazioni del conto di Tesoreria nel triennio vengono evidenziate nella tabella seguente:

	2020	2021	2022
SALDO DI CASSA AL 01/01	8.862.391	9.019.318	9.161.112
+ ENTRATE CORRENTI	10.601.434	9.352.789	10.414.129
- SPESE CORRENTI	9.539.155	8.654.180	9.021.400
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA CORRENTE	1.062.279	698.609	1.392.729
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	4.519.901	7.081.786	7.720.760
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	5.519.412	7.476.482	8.174.230
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	-999.511	-394.696	-453.470
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	1.289.703	1.058.481	1.118.708
- SPESE PARTITE DI GIRO	1.195.543	1.220.601	1.148.273
SALDO PARTITE DI GIRO	94.160	-162.120	-29.565
SALDO DI CASSA AL 31/12	9.019.318	9.161.112	10.070.805

Nel corso dell'anno 2022 le movimentazioni finanziarie registrate secondo il rendiconto di cassa (allegato D), hanno generato un fondo di cassa a fine anno pari ad euro 10.070.805.

La differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e pari a euro 1.392.729, aumentata rispetto all'esercizio precedente per lo più per maggiori incassi di canoni avvenuti durante l'anno e maggiori competenze introitate sui contributi regionali erogati nel corso del 2022.

La differenza tra entrate e uscite per l'attività di investimento è negativa e si attesta ad euro - 453.470, dovuta all'importo degli incassi dei contributi regionali minore, nel periodo, rispetto alle uscite per investimenti patrimoniali, seppur in presenza di un incremento delle entrate regionali per contributi rispetto all'esercizio precedente. La differenza è altresì imputabile alla numerosità degli interventi finanziati con fondi propri che nel 2022 hanno determinato uscite di cassa pari ad euro 1.856.300 ovvero pari al 28% del totale delle spese per attività di investimento in interventi di manutenzione, costruttivi e di recupero.

La situazione debitoria verso banche è la seguente:

Esercizi	Mutui	altri debiti	Totale debiti verso banche
31/12/2020	3.752.054	192	3.752.246
31/12/2021	3.178.656	163	3.178.819
31/12/2022	2.584.458	152	2.584.610

Per quanto riguarda il **rischio di tasso di interesse** si segnala che i mutui sottoscritti con la Cassa Depositi e Prestiti sono regolati a tasso d'interesse passivo fisso. Con riferimento, invece, ai mutui contratti con altri Istituti di credito, si segnala che il tasso di interesse è variabile per il mutuo stipulato con Intesa San Paolo (ex UBI Banca), mentre il mutuo acceso in data 15/01/2020 con BPER è a tasso fisso.

LE ATTIVITA' DELL'AZIENDA

Dettagliati elementi informativi sui costi e sui ricavi relativi alle attività espletate sono evidenziati nel Conto Economico per aree di attività, (rif. **Allegato C** alla presente relazione).

Nella tabella riportata in allegato si illustra il conto economico per aree di attività da cui risultano i costi generali netti non ripartibili e i risultati netti delle diverse gestioni:

- a) gestione immobiliare
- b) gestione interventi edilizi
- c) gestione edilizia agevolata calmierata
- d) gestione speciale e straordinaria.

Dall'analisi di detto documento si evidenzia un risultato negativo nella gestione degli immobili di € 464.028, peggiorativo rispetto all'esercizio precedente derivante per lo più da un maggior accantonamento per rischi su crediti rispetto al 2021 e dall'incidenza dei costi netti non allocabili direttamente (determinati per lo più dagli accantonamenti al fondo rischi e oneri) nelle attività di amministrazione e manutenzione degli stabili.

Il settore interventi edilizi presenta invece un lieve risultato positivo di € 49.462 che si giustifica, rispetto all'esercizio precedente, per un aumento degli interventi di edilizia sovvenzionata e conseguentemente per l'aumento dei compensi tecnici relativi.

Il settore "gestione speciale e straordinaria" evidenzia un risultato positivo di € 1.776.643 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali realizzate con la cessione di 24 unità immobiliari.

Il settore "gestione edilizia agevolata e calmierata" interessato dalla cessione di un'unità abitativa in Verona V. Albertini ha prodotto un risultato pressoché pari a zero in quanto l'alloggio è stato ceduto al costo di produzione.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

I CANONI DI LOCAZIONE

Il fatturato per canoni di locazione relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ammonta ad euro 8.229.141. Detti canoni registrano una lieve riduzione rispetto all'esercizio 2021, di euro 19.471.

I canoni di locazione relativi agli immobili non ERP ammontano ad euro 179.891, con una leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente di euro 2.057.

L'anno 2022 è stato caratterizzato dall'espletamento delle attività richieste dalla piena vigenza della Legge regionale 39/2017.

Sono state rilasciate 97 autorizzazioni di ospitalità mentre le autorizzazioni all'ampliamento sono state 55.

Un leggero calo dei subentri richiesti e gestiti che, nell'anno 2022, sono stati 74

I nuovi contratti sottoscritti sono stati n. 270 a fronte di n 244 disdette.

Elevato anche per l'anno 2022 il numero delle revisioni gestite pari ad n. 104, dato che denota il persistere delle difficoltà dovute al periodo caro energia.

Anche per l'anno in corso sono state avviate e concluse sia le attività di controllo e verifica della corrispondenza tra i nuclei autocertificati in sede di DSU e quelli presenti in gestionale nonché quelle relative alle attestazioni ISEE difformi.

Con riferimento all'attività dell'ufficio autogestione, che svolge mansioni che si riconducono a quelle tipiche della gestione e delle amministrazioni condominiali, l'anno 2022 ha visto l'ufficio ancora impegnato accanto alla normale attività, sulle pratiche di gestione delle opportunità concesse dal così detto Superbonus 110%. Nello specifico il personale oltre a partecipare alle assemblee di deliberazione dei lavori, partecipando a circa 76 assemblee, ha altresì gestito tutta la parte

burocratica di supporto agli amministratori in sede di affidamento. L'avvio dei lavori riguarda circa 60 edifici ove Ater è condomino.

Le pratiche gestite dall'ufficio autogestione di corrispondenza con l'esterno sono state n.1823.

L'attività di gestione delle liquidazioni di quote sfitti, proprietà ed anticipazioni (la proprietà si sostituisce agli assegnatari versando all'autogestione/condominio le spese delle parti comuni procedendo poi il recupero) ha visto la lavorazione di n.503 pratiche. Gestita in via diretta una mole consistente di lamentele/reclami condominiali, circa 182. Si conferma come l'introduzione nel Regolamento dei diritti e doveri degli assegnatari del patentino a punti, sia stato recepito con soddisfazione sia da parte della maggioranza degli assegnatari Ater che finalmente vedono l'introduzione di uno strumento che possa forse contenere ed intervenire sugli assegnatari che pongono in essere comportamenti non rispettosi della civile convivenza che dai rappresentanti dell'autogestione/amministratori di condominio che di concerto con l'Azienda si vedono dotati anch'essi di un strumento che possa non rendere vano la numerosa mole di richiami che ad oggi si sono rilevate, in molti casi, prive di esiti concreti. Nell'anno 2022 sono state n. 20 le procedure di contestazione gestite. Per nessuna, a seguito di conferma della condotta contestata, si è proceduto alla decurtazione dei punti. Alta la mole di lamentele gestite dall'ufficio attraverso altri canali, quali colloquio telefonico, convocazione, contatti con n servizi sociali e/o amministratori di sostegno, progetti pilota con il Comune di Legnago.

Nell'anno 2022 è stato altresì avviato un progetto pilota con il Comune di Legnago volto a contenere, grazie ad una gestione condivisa, la particolare difficoltà di gestione dei rapporti di convivenza. L'esito della sperimentazione è particolarmente positivo tant'è che si è registrato un crollo delle segnalazioni oltre ad una particolare attenzione all'educazione alla convivenza ed alla gestione anche degli aspetti quotidiani del vivere. Si sta valutando l'estensione del progetto ad altre realtà di proprietà e gestione aziendale.

I costi relativi al versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica ammontano ad euro 503.864, mentre i costi relativi al Fondo Sociale sono pari ad euro 72.313.

Con riferimento ai canoni di locazione derivanti dagli alloggi di edilizia sovvenzionata e diversi, la situazione è così sintetizzabile.

Tabella 1: canoni di locazione alloggi e morosità										
Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni crediti per canoni a inizio esercizio	stralcio crediti	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità pregressa	Morosità dell'esercizio	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio)	Percentuale morosità	Percentuale morosità totale
	-1	-2	-3	-4	-5	(6)=(1)-(2)-(3)	(7)=(4)-(5)	(8)=(6)+(7)	(9)=(7):(4)	(10)=(8)/[(1)+(4)]
2021**	1.076.172	324.815		8.430.560	7.607.511	751.357	823.049	1.574.406	9,76%	16,56%
2022	1.574.406	624.811	215.392	8.409.032	7.746.024	734.204	663.008	1.397.212	7,88%	14,00%
2023	1.442.206	800.000	140.000	8.149.300	6.950.000	502.206	1.199.300	1.701.506	14,72%	17,74%
** I canoni per crediti erp e non erp ad inizio 2021 ammontano ad euro 1.076.172 per effetto dell'attività di conguaglio canoni del 2020										
* dati di bilancio preventivo 2023										

PROSPETTO CONSUNTIVO 2022			
Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	2121	589.547	410.208
Messa in mora	791	321.989	310.826
Rateizzazione crediti	82	67.680	76.407
Recupero stragiudiziale in corso	167	162.410	160.199
Recupero giudiziale in corso	143	432.780	439.572
TOTALI		1.574.406	1.397.212

RELAZIONE SULLA MOROSITA' AL 31.12.2022

La morosità per canoni e.r.p. e non e.r.p ammonta, alla data del 31.12.2022, ad € 1.397.212, come da Tabella 1 allegata al Bilancio Consuntivo.

La morosità dell'esercizio è di € 663.008, corrispondente al 47,45% del totale, e la morosità pregressa ammonta ad € 734.204, il 52,55 % del totale.

L'andamento della morosità espone una diminuzione in termini di cifre e percentuali (2021 € 1.574.406 – 16,56%; 2022 € 1.397.212 14%) dando un riscontro contabile positivo alla attività dell'Ufficio per quanto attiene il recupero del credito.

L'attività dell'Ufficio Gestione Contenziosi e Morosità espletata nel 2022, volta all'azione di recupero della morosità, ha interessato tutte le posizioni di inquilini e proprietari che, a diverso titolo, risultavano debitori nei confronti dell'Azienda per canoni ed oneri accessori.

La normale attività di recupero stragiudiziale è pertanto proseguita nel corso dell'esercizio con l'invio di n. 791 solleciti di pagamento ad altrettanti assegnatari morosi, determinando un buon

rientro di parte del credito, anche tramite la concessione di piani di rientro del debito, che risultano essere n. 82 a fine esercizio.

Sono state avviate n. 72 decadenze per morosità, e ne sono state pronunciate 7.

Nel corso dell'esercizio 2022 sono state eseguite 20 decadenze, 2 occupazioni senza titolo e 10 sfratti per morosità.

La collaborazione con i servizi sociali dei comuni territorialmente competenti prosegue in modo proficuo, permettendo così la risoluzione situazioni di morosità di utenti fragili, permettendo loro la conservazione dell'alloggio.

Di seguito si riporta elenco della composizione degli alloggi al 31.12.22.

Categoria alloggi	n. alloggi	N. vani convenzionali	n. all. sfitti
Alloggi sovvenzionata (l.r. 39/17)	4.602	27.007	620
Alloggi sovvenzionata (L. 203/91)	146	911	26
Alloggi agevolata(L:392/78;431/98;203/91)+Housing	304	1.875	26
Alloggi calmierata(Conv+libera)	59	336	17
Alloggi di terzi in gestioni varie	198	1.007	34
	5.309		723

Il numero totale di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata (L.R. 39/17), al 31.12.2022, è così composto:

- 167 alloggi in corso di assegnazione;
- 90 alloggi in piano di vendita;
- 363 alloggi in carico all'Ufficio Manutenzione.

Con riferimento ai canoni degli alloggi assegnati ai sensi della legge regionale n.39 del 2017 si evidenzia quanto segue:

Area L.R. 39/17	N.ro Assegnatari	Canone medio mensile L.R. 39/17	Canone medio mensile di mercato	% Canone L.R. 39/17 su canone di mercato
Area di protezione				
FASCIA ISEE <=6000	990	65,19	243,64	26,75
Area sociale				
FASCIA ISEE >6000<=20000	2.533	139,38	248,80	56,02
Area di decadenza				
FASCIA ISEE >20000<=35000	345	326,33	241,87	134,92
FASCIA ISEE >35000	71	378,32	236,17	160,19
FASCIA SENZA ISEE	43	521,23	242,45	214,98
TOTALE	3.982	117,24	225,67	51,95

ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 55 del 10 luglio 2013 la Regione del Veneto ha approvato il “piano strategico delle politiche della casa nel Veneto” (Bur n. 69 del 13.08.2013); da tale data il **Piano Straordinario di vendita** degli alloggi di cui all’articolo 6 della legge regionale n. 7 /2011, ha assunto piena efficacia. Ai fini della programmazione della redazione delle perizie asseverate mediante le quali vengono determinati i valori di mercato delle unità poste in vendita, si è proceduto con nota n. 16134 del 20.08.2013 a comunicare agli utenti aventi titolo “l’inclusione dell’alloggio nel Piano straordinario di vendita”. Allo scopo di ottimizzare le procedure tecnico-amministrative necessarie all’avvio delle operazioni di vendita e per consentire una rapida cessione degli immobili (nel rispetto dei criteri di priorità indicati dalla Regione Veneto) la medesima nota conteneva, ai fini della valutazione preliminare dell’adesione all’acquisto da parte degli inquilini, l’invito ad esprimere il proprio interesse o meno all’acquisto.

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6/15983 del 27 novembre 2013 si sono determinate, oltre alla presa d’atto delle deliberazioni regionali attinenti il Piano straordinario di vendita degli alloggi, le modalità ed i criteri di priorità nella redazione delle perizie di stima asseverate.

Pertanto a partire dall’esercizio 2014 è iniziata la cessione degli alloggi previsti nel P.S.V. e il conseguente introito dei relativi ricavi. Alla data attuale solamente n. 430 utenti hanno espresso preliminare interesse all’acquisto. Il Piano Strategico di vendita aveva validità quinquennale avente decorrenza dall’approvazione del sopracitato “piano strategico delle politiche della casa del Veneto” pubblicato sul BUR n. 69 del 13/08/2013; pertanto la data di scadenza quinquennale di validità del P.S.V. è stata il 12/08/2018;

Dal 01/01/2022 alla data del 30/12/2022 non sono stati ceduti alloggi con la legge regionale n. 7/2011.

Relativamente alle cessioni previste dall’art. 65 della legge regionale 11/2001 si evidenzia che il “piano ordinario di vendita” approvato dalla Regione Veneto il 25/03/2014 DGR 369 nel quale erano compresi complessivamente n. 385 alloggi è scaduto il 13/10/2015. Con delibera del C.d.a n.4/16667 del 06/12/2018 l’Azienda formato un nuovo Piano Ordinario di vendita di n. 109 alloggi sfitti approvato dalla Regione Veneto con DGR 429 del 9/04/2019. Con delibera del C.d.A. 4/16780

del 10 maggio 2019 l'Azienda ha preso atto delle decisioni indicate dalla Regione Veneto nella citata DGR gli uffici hanno pertanto provveduto ad emanare i relativi bandi di aste pubbliche secondo le indicazioni regionali . Durante l'anno 2021 sono stati venduti 39 alloggi per un introito complessivo di €. 2.632.628,50 con pagamento in unica soluzione.

Essendo state completate le procedure di stima e pubblicazione dei bandi di vendita per il piano vendita di cui sopra, con delibera del C.d.a 8/16933 del 29/10/2020 l'Azienda ha formato le modificazioni ed integrazioni al Piano di Vendita Ordinario e inviato alla Regione Veneto per l'approvazione del nuovo piano di vendita con comunicazione prot. Ater 21421 del 9/11/2020.

Il nuovo Piano vendita proposto risulta formato da n.317 alloggi così distinti: n. 72 alloggi sfitti rimasti dal precedente piano e in corso di vendita, n. 50 alloggi sfitti di nuova entrata destinati alla vendita mediante bandi di asta pubblica e n. 195 alloggi da proporre in vendita agli inquilini.

Con DGR 964 del 13/07/2021 la regione Veneto ha autorizzato la vendita degli alloggi di cui sopra.

Nel dicembre 2021 è stato pubblicato il primo bando asta per circa 20 alloggi sfitti.

Durante l'anno 2022 sono stati venduti n. 23 immobili per un importo di €. 1.998.156,99 riconducibili all' e.r.p. e n. 2 immobili (uso ufficio sito in S. Bonifacio (VR) Corso Italia 12 e immobile uso abitazione sito in Verona Via Albertini n. 1) per un importo di €. 206.049,10.

PROSPETTO IMMOBILI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7/2011

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022	IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2022
D.G.R. n.2752 del 24/12/2012 – deliberazione Consiglio Regionale n.55 del 10/07/2013 - delibera C.d.A. Ater n. 6/15983 del 27/11/2013 (piano vendita straordinario);	2.961	0	€ 315.312

L'importo complessivo introitato nel 2022 è di € 315.312 ed è costituito dalle rate maturate nel 2022 al lordo degli interessi per n.76 immobili, per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata.

REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA STRAORDINARIO

La Legge Regionale n. 29 del 16.08.2002 prevedeva l'alienazione di alloggi di E.R.P. a condizione che i proventi fossero destinati al reinvestimento in nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti.

Con l'entrata in vigore del "Piano strategico delle politiche della casa" approvato con PCR n. 55 del 10.07.2013, è stato disposto che i "Proventi delle Ater derivanti da alienazioni del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli alloggi di pregio" debbano essere destinati ad interventi approvati preliminarmente dalla Regione Veneto; in merito, le Ater sono tenute a presentare entro il 30 giugno di ogni anno di attuazione del Piano, una Proposta di reinvestimento dei propri proventi disponibili alla Regione Veneto ai fini dell'approvazione.

L'Ater, nel tempo, ha reinvestito i proventi della L.R.29/2002, antecedenti l'entrata in vigore del PCR n. 55/2013, con Piani di reinvestimento per un importo complessivo di € 18.374.385,68.

La DGRV n. 2567/2014 correlata al PCR 55/2013 unitamente alla successiva Deliberazione del Consiglio Regionale n. 50 del 05.04.2017 di modifica al "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto (P.C.R. n. 55/2013) norma i criteri per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite oltre che il reinvestimento dei relativi proventi.

La citata Delibera regionale esplica anche i criteri di reinvestimento con le seguenti percentuali:

vendite ordinarie:

- 90% in interventi di realizzazione, acquisto o recupero di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;
- 10% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996.

vendite straordinarie :

- 80% in interventi di realizzazione, acquisto di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;
- 20% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996.

In merito alle sopra citate percentuali, la Deliberazione di modifica al "Piano strategico in particolare nell'allegato A al punto Ab) e al punto B2) cita "*.....Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziali impedimenti di settore ed al fine di consentire la*

realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale..... nelle more dell'approvazione in Legge da parte del Consiglio regionale, del disegno di legge di iniziativa della Giunta regionale DGR 11/DDL del 29.06.2016 concernente "norme in materia di edilizia residenziale pubblica", i suddetti proventi reinvestibili sono prioritariamente destinati ad interventi di cui all'art. 3 del DPR n. 380/2001 non classificabili quale manutenzione ordinaria, sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione..... Che non può essere assegnato a breve a causa dei rilevanti costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle Azienda stesse, ovvero a copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi , già parzialmente finanziati

Per quanto sopra l'Azienda, con delibera C.d.A. n. 5/17139 del 20 giugno 2022, ha approvato la proposta di accantonamento somme dei proventi relativi alle vendite straordinarie dell'anno 2021 come di seguito riportato:

Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite straordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)-)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017	€ 2.973.920,40
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019	€ 620.654,42
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibero CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019	€ 711.839,39
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibero CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1886 del 29.12.2020	€ 370.311,28
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibero CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2021 (delibero CdA n. 5/17139 del 20.06.2022)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023	accantonamento somme reinvestibili
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 4.676.725,49

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI	1	129
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	5.774.894
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	4.676.725
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	1.098.169

L'importo introitato è al netto delle imposte.

REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DALLA VENDITA DI ALLOGGI DI PREGIO

Gli introiti netti derivanti dalla vendita degli alloggi di pregio – punto 6.2.3 lettera C) dell'allegato "A" del PCR 55/2013 - risultano pari ad € 3.275.754 al 31/12/2021

L'elenco degli immobili di pregio, sono evidenziati nella seguente tabella:

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022	IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2022
DGR N.1495 DEL 29/09/2011	6 + 1 complesso (SACCA)	0	0

L'Azienda, con delibera C.d.A. n. 3/16889 del 24 giugno 2020, ha approvato la proposta di reinvestimento dei proventi relativi alle vendite alloggi di pregio come di seguito riportato:

Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite alloggi di pregio	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)-)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibera CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibera CdA n. 3/16889 del 24.06.2020- autorizzata con DGRV 1583 del 17.11.2020	€ 3.275.754,50
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 3.275.754,50

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI	1	6
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	3.275.754
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	3.275.754
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	0

Tabella 4 - ALLOGGI CEDUTI - LEGGE REGIONALE n. 29/2002 e n.39/2017

PIANI DI VENDITA (deliberazioni)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022	IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2022
DGR n. 2431 del 14/10/2010	385	0	39.726,00
delibera C.d.A. Ater n. 7/15816 del 21/11/2012 (piano vendite ordinario)			
DGR n. 1688 del 07/08/2012			
delibera C.d.A. Ater n. 7/15816 del 21/11/2012 (integrazione al piano ordinario)			
DGR n.429 del 09/04/2019- delibera C.d.A. Ater n. 4/1678 del 10/05/2019 (piano ordinario)	109	23	1.998.157,00
D.G.R. N.964 del 13/07/2021- delibera C.d.A. Ater 16933 (integrazione piano ordinario DGR 429/2019)	50		
		totale	2.037.883,00

L'importo complessivo introitato nel 2022 è di € 2.037.883 ed è così costituito:

- per n. 5 immobili (tutti venduti negli esercizi precedenti), per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata, sono maturate al lordo degli interessi le relative rate nell'esercizio 2022 per un importo di €. 25.765;
- l'estinzione anticipata di € 13.961 del debito residuo da parte di un assegnatario relativo ad un immobile sito in Verona V. Tartaro n.5;
- n.23 alloggi venduti per un importo complessivo di € 1.998.157.

Gli alloggi, ceduti ai sensi della legge regionale n.29/2002 e legge regionale n.39/2017, sono complessivamente n.320 meglio evidenziati nella tabella che segue:

Legge Regionale 29/2002 (L.R.11/2001)				
PIANI DI VENDITA ORDINARIO SCADUTO	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31/12/21	ALLOGGI CEDUTI 2022	IMPORTI INTROITATI 2022
L. R. n.11/2001 delibera n.62 del 10/11/2005	987	171	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.04/15415 del 01/02/2005	81	23	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.7/15816 del 21/11/2012	304	21	0	39.726
Immobili ad uso diverso da quello abitativo		4	0	0
TOTALE		219	0	39.726,00

LEGGE REGIONALE N.39/2017				
PIANI DI VENDITA ORDINARIO - VIGENTE	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31.12. 2021	ALLOGGI CEDUTI 2022	IMPORTI INTROITATI 2022
D.G.R. n. 429 del 09/04/2019 – delibera C.d.A. Ater n. 4/16780 del 10/05/2019 (piano ordinario); e	109			
D.G.R. n. 964 del 13/07/2021 – delibera C.d.A. Ater 16933 (integrazione piano ordinario DGR 429/2019)	50	78	23	1.998.156,99

REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ORDINARIO (L.R. n. 29/2002 e n.39/2017)

La Legge Regionale n. 29 del 16.08.2002 prevedeva l’alienazione di alloggi di E.R.P. a condizione che i proventi fossero destinati al reinvestimento in nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti.

Con l’entrata in vigore del “Piano strategico delle politiche della casa” approvato con PCR n. 55 del 10.07.2013 nell’allegato “A” al punto 6.2.3 “Proventi delle Ater derivanti da alienazioni del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli alloggi di pregio” le Ater sono tenute a presentare entro il 30 giugno di ogni anno di attuazione del Piano, una Proposta di reinvestimento dei propri proventi disponibili, proposta soggetta ad approvazione da parte della Regione.

L’Ater ha reinvestito i proventi della L.R. 29/2002, antecedenti l’entrata in vigore del PCR n.55/2013 per un importo complessivo di 18.374.385,68:

PIANI DI REINVESTIMENTI ANTE PCR 55/2013

DESCRIZIONE	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2006-2007 (delibera C.d.A. n. 6/14993 del 11.12.2007)	€ 7.746.267,42
Piano di reinvestimento anno 2006-2008 e previsione anno 2009 (delibera C.d.A. n. 4/15207 del 11.12.2008)	€ 2.745.088,18
Piano di reinvestimento anno 2006-2009 e previsione anno 2010 (delibera C.d.A. n. 3/15396 del 11.12.2009)	€ 1.897.987,64
Piano di reinvestimento anno 2006/2010 (delibera C.d.A. n. 5/15551 del 22.12.2010)	€ 1.524.548,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15635 del 21.07.2011)	€ 425.801,76
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15686 del 19.12.2011)	€ 2.081.885,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011- integrazione finanziamento Intervento in Verona Borgo Nuovo (delibera C.d.A. n. 14/15742 del 06.04.2012)	€ 415.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2012 (delibera C.d.A. n. 2/15842 del 27.12.2012)	€ 1.125.786,82
Piano di reinvestimento anno 2006/2012- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 4/15922 del 14.06.2013)	€ 100.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2013 (delibera C.d.A. n. 3/15996 del 23.12.2013)	€ 294.353,23
Piano di reinvestimento anno 2006/2013- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 11/16068 del 18.06.2014) – ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ 97.483,49
Piano di reinvestimento anno 2006/2014 (delibera C.d.A. n. 7/16118 del 12.12.2014) - ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ 127.500,00
Reinvestimento economie ed introiti antecedenti l'entrata in vigore del Piano strategico (PCR 55/2013) -delibera CS n. 2/16177 del 11.06.2015	€ 17.667,63
Bilanciamento fondi L.29/2002 -delibera CS n. 1/16342 del 26.04.2016	€ 0,00
TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO	€ 18.374.385,68

La DGRV n. 2567/2014 correlata al PCR 55/2013 norma i criteri per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite oltre che il reinvestimento dei relativi proventi. La citata Delibera regionale esplica anche i criteri di reinvestimento, che per quanto riguarda le vendite ordinarie devono considerarsi le seguenti percentuali:

- 90% in interventi di realizzazione, acquisto o recupero di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;

- 10% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996.

Per quanto sopra l'Azienda con delibera di C.d.A. n. 5/17139 del 20.06.2022 ha preso atto dei prospetti delle alienazioni e degli introiti netti dell'anno 2021 da reinvestire al Piano Ordinario determinando di reinvestirli come di seguito riportato:

PIANI DI REINVESTIMENTO POST PCR 55/2013

Piani reinvestimento art. 65 L.R. n. 11/2001 - Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015 L.R. 11/2001	accantonamento somme reinv estibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016 L.R. 11/2001	accantonamento somme reinv estibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017 L.R. 11/01	€ 377.310,51
Piano di reinvestimento introiti anno 2017 (determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019 L.R. 11/01	€ 91.312,53
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibera CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019 L.R. 11/01	€ 27.039,36
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 IMPORTO TOTALE DI EURO 1.525.000 DI CUI L.R. 11/01 EUR. 27.039 E L.R. 39/2017 EUR. 1.497.961	€ 27.039,00
	€ 522.701,40
Piani reinvestimento LR 39/2017 - Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibera CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1886 del 29.12.2020 L.R. 11/01	€ 258.835,40
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 IMPORTO TOTALE DI EURO 1.525.000 DI CUI L.R. 11/01 EUR. 27.039 E L.R. 39/2017 EUR. 1.497.961	€ 1.497.961,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2021 (delibera CdA n. 5/17139 del 20.06.2022)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 L.R. 39/2017	€ 1.536.000,00
	€ 3.292.796,40
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 3.815.497,80

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 11/2001-29/2002 SITUAZIONE AL 31/12/2022

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 11/01		
Descrizione	Operazione	AL 2022
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	219
TOTALE IMPORTI INTROITATI *	2	18.990.913
TOTALE IMPORTI REINVESTITI**	3	18.897.087
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	93.826

*L'importo introitato è comprensivo dei proventi per estinzione diritti di prelazione LR 18/2006, introitati fino al 31/12/2013, ed è al netto delle imposte.

**L'importo reinvestito è comprensivo dell'importo di € 18.374.386 per piano di reinvestimento ante PCR 55/2013 e di € 522.701,40 per piano di reinvestimento post PCR 55/2013.

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 39/2017 SITUAZIONE AL 31/12/2022

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 39/17		
Descrizione	Operazione	AL 2022
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	101
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	6.714.110
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	3.292.796
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	3.421.313

LEGGE REGIONALE NR 18/2006 ART. 16

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R.18/2006 ART. 16 ESTINZIONE DIRITTO PRELAZIONE SITUAZIONE AL 31.12.2022

Descrizione		2014	2015	2016
DIRITTO DI PRELAZIONE	1	63.566	63.844	130.782
DA REINVESTIRE ART. 16 L.R.18/				
NETTO DA REINVESTIRE		63.566	63.844	130.782

PIANO DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	€ 258.192

Dopo l'entrata in vigore della legge regionale n.29 del 16 agosto 2002 e successive modifiche ed integrazioni si è conclusa la procedura di vendita degli alloggi di erp con le modalità stabilite dalla Legge 560/93.

Da alcuni anni infatti è attiva la "procedura amministrativa" per la cessione degli alloggi ai sensi dell'art.65 della Legge Regionale n.11/2001 e si è definitivamente concluso quello stabilito dalla legge 560/93 (a tutti gli aventi diritto è stato comunicato il prezzo di cessione).

Complessivamente gli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93 sono 1047 così come evidenziato nella tabella che segue:

PIANI DI VENDITA (DELIBERAZIONI)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI
P.V.1994 delibera 12/11237 del 08/7/1994	326	174
P.V.1995 delibera 18/11369 del 07/11/1994	481	266
P.V.1996 delibera 24/11911 del 17/07/1995	134	89
P.V.1997 delibera 22/12338 del 15/11/1996	383	145
P.V.1998 delibera 2/12692 del 11/11/1997	543	233
P.V.1999 delibera 6/12960 del 23/12/1998	488	57
P.V.1998 delibera 5/13198 del 29/02/2000	55	44
P.V. STATO delibera Consiglio Regionale n. 108 del 10/12/1998	328	19
IMMOBILI D'USO DIVERSO (posti in fabbricati inseriti nei piani di vendita)		20
TOTALI	2.738	1.047

Complessivamente ai sensi della legge 560/93 sono stati ceduti n. 1.047 immobili con relative pertinenze. E' terminata nel 2018 l'emissione delle rate relative agli ultimi 2 immobili ceduti ai sensi della L.560/93.

*Per l'esercizio 2022 gli introiti della L.560/93, comma 25, sono per estinzione diritto di prelazione ed ammontano a € 216.659.

Inoltre, come da relazione generale acclarante i rapporti tra Regione del Veneto e ATER di Verona protocollo ATER 12536 del 20.06.22, è stato fatto un travaso, sulle somme spese per l'intervento "Corte Severi" in località Vigo Legnago, tra il finanziamento DPCM 16/07/2009 ai fondi ex L.560/2003 per un importo complessivo di € 244.200,46.

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31/12/21	ALLOGGI CEDUTI dal 01/01/21 al 31/12/22	IMPORTI INTROITATI dal 01/01/21 al 31/12/22
L.560/93 comma 25	2.738	1.047	0	216.659*
TOTALE		1.047	0	216.659

La situazione dei programmi costruttivi da realizzarsi mediante il reinvestimento dei ricavi di tale legge al 31 dicembre 2020 è la seguente:

DESCRIZIONE	IMPORTI
Piano di reinvestimento anno 1995/96 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n. 14609/C.S. del 16.01.2006)	€ 8.785.964,77
Piano di reinvestimento anno 1997 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005)	€ 5.824.032,80
Piano di reinvestimento anno 1998/99 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n.3/14738 del 03.08.2006)	€ 11.079.291,63
Piano di reinvestimento anno 2000/01 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n.3/14738 del 03.08.2006)	€ 10.121.832,18
Piano di reinvestimento anno 2004 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n. 14668/C.S. del 03.04.06)	€ 11.303.221,59
Piano di reinvestimento anno 2005 e 2006 (delibera C.d.A. n.5/14992 del 11.12.2007 e del. n.3/15101 del 09.06.2008)	€ 1.131.130,52
Piano di reinvestimento anno 2007 e 2008 (delibera C.d.A. n.6/15280 del 27.04.2009)	€ 159.327,19
Piano di reinvestimento anno 2009 (delibera C.d.A. n.2/15484 del 07.06.2010)	€ 272.255,73
Piano di reinvestimento anno 2010 (delibera C.d.A. n.4/15685 del 19.12.2011)	€ 71.545,52
Piano di reinvestimento anno 2011 (delibera C.d.A. n.3/15843 del 27.12.2012)	€ 72.475,07
Piano di reinvestimento anno 2012 (delibera C.d.A. n.3/15891 del 28.03.2013)	€ 49.104,00
Piano di reinvestimento anno 2012 (delibera C.d.A. n.4/15997 del 23.12.2013)	€ 0,00
Piano di reinvestimento anno 2013 (delibera C.d.A. 10/16067 del 18.06.2014)	€ 25.777,35
Riutilizzo residuo fondi (determina CS n. 3/16418 del 05.12.2016)	€ 0,00
Riutilizzo residuo fondi (determina CS n. 3/16591 del 21.06.2018)	€ 582.275,00
TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO	€ 49.478.233,00

**Tabella 4 - RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L. 560/93.
SITUAZIONE AL 31/12/2022**

Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	50.891.334
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	1.413.101

Nell'anno **2022** sono state inoltre vendute le seguenti unità immobiliari **non** riconducibili all'e.r.p:

UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI	DESTINAZIONE Immobili non erp	UNITA' CEDUTE dal 01/01/22 al 31/12/22	IMPORTI INTROITATI dal 01/01/22 al 31/12/22
Ufficio sito in S. Bonifacio (VR) Corso Italia 12	- Ufficio	1	€ 88.010,00
Abitazione sito in Verona Via Albertini n. 1	- Fabbricato Verona via Albertini 1 (NON ERP)	1	€ 118.039,10
TOTALI			€ 206.049,10

ATTIVITA' COSTRUTTIVA DELL' A.T.E.R. DI VERONA NELL'ANNO 2022

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'A.T.E.R. di Verona attua interventi di edilizia sociale e residenziale su tutto il territorio della provincia di Verona, provvedendo alla loro programmazione, progettazione, realizzazione e gestione.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e vengono attuati mediante l'acquisto, la costruzione ed il recupero di aree e di edifici anche attraverso programmi integrati di recupero urbano, con risorse finanziarie proprie e/o provenienti da altri soggetti pubblici (Regione Veneto, Stato).

Per finalizzare le risorse in modo ottimale A.T.E.R. svolge un monitoraggio sulle reali esigenze abitative del territorio della provincia di Verona, con verifiche dirette presso le sedi comunali, con

informazioni fornite dai comuni a seguito di specifiche richieste e con l'analisi dei risultati della pubblicazione dei bandi annuali di assegnazione degli alloggi.

L' A.T.E.R. attualmente nel proprio intendimento concentra l'attività costruttiva su erp sovvenzionata, sul recupero e riatto degli alloggi sfitti, in quanto i costi complessivi che l'Azienda deve sostenere per realizzare erp convenzionata destinati alla vendita sono tali da non consentire di immettere sul mercato alloggi con prezzi adeguatamente calmierati.

Si riporta di seguito l'attività edilizia in corso nell'anno 2022 che ha riguardato la tipologia di edilizia sovvenzionata e agevolata alla locazione permanente.

Di seguito si evidenzia la legenda sullo stato di fatto degli interventi sotto riportati:

LEGENDA

- (P) - interventi in progettazione
- (A) - interventi in fase di appalto
- (C) - interventi in corso
- (U) - interventi ultimati in fase di collaudo
- (Coll)- interventi collaudati nell'anno 2022
- (Acq)- acquisto alloggi

Interventi di nuova costruzione per un importo totale finanziato di € 3.187.515,00 così localizzati:

- Cerea ex area Ferrarese (collaudo 2021 e redazione di CRE nel 2022) n. 10 alloggi
- Legnago loc. Vigo Corte Severi (Coll) n. 10 alloggi

Interventi di ristrutturazione edilizia (efficientamento energetico ed adeguamento/miglioramento sismico) per un importo totale di € 13.797.551,19 così localizzati:

- Verona via Merano n. 14 (C) n. 19 alloggi +spazi polivalenti
- Caldiero, Monteforte d'Alpone, S. Martino B/A (P) n. 22 alloggi
- Bardolino, Dolcè (P) n. 21 alloggi
- Pescantina e Valeggio sul Mincio (P) n. 29 alloggi

ATTIVITA' MANUTENTIVA DEL PATRIMONIO

Per la gestione delle richieste e delle segnalazioni che pervengono dagli utenti e dagli amministratori di condominio, si è provveduto, per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria e di pronto intervento per la conservazione del patrimonio, a suddividere il territorio provinciale in nr. 4 zone e ad affidare i relativi lavori mediante l'utilizzo dell'Albo Fornitori.

Si rileva che nel corso dell'esercizio 2022 l'Azienda ha attuato manutenzioni ordinarie cofinanziate relative al programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di erp di cui all'art 4 DL 47/2014 L.80/2014. Decreto MIT 189/2020 DGRV 587 del 04.05.2021 - intervento di

non lieve entità linea intervento a) per un importo totale di finanziamento statale di euro 180.000 e fondi ATER pari ad euro 120.000.

In merito agli interventi specifici del settore della manutenzione straordinaria su parti comuni degli edifici, adeguamenti impianti, eliminazione barriere architettoniche e di riatto alloggi sfitti, a seguito di programmazione degli interventi ed al recepimento del relativo specifico finanziamento si è proceduto agli affidamenti dei lavori mediante lo strumento dell'Albo fornitori, suddivisi in n. 4 categorie specifiche di lavorazioni (edile - idraulico - elettricista - serramentista)

Si è proceduto invece la pubblicazione di un avviso pubblico di manifestazione di interesse per l'individuazione degli operatori economici da invitare alla successiva procedura negoziata di cui all'art. 1 c. 2 lett b) D.L 76/2020 per:

-l'affidamento finanziato in quota parte con POR FESR 2014/2020 Asse Prioritario 4. Azione 4.1.1 e "SUPERBONUS 110% dei lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico degli edifici siti in Via Fedeli n. 69-71-73 nel Comune di Verona;

-l'affidamento finanziato in quota parte con POR FESR 2014/2020 Asse Prioritario 4. Azione 4.1.1 e "SUPERBONUS 110% dei lavori di manutenzione straordinaria per l'efficientamento energetico degli edifici siti in Via Ugo Foscolo n. 33-41-43 nel Comune di San Giovanni Lupatoto

-l'affidamento dei lavori di efficientamento energetico in 44 alloggi sfitti di erp siti nei comuni vari della Provincia di Verona di proprietà di ATER Verona, finanziati con fondo complementare al piano di ripresa e resilienza "SICURO VERDE E SOCIALE" del DL 59/2021 convertito dalla L. 101/2021 Decreto MEF 15/07/2021 – DPCM 15/09/2021- DGRV N. 1885 del 29/12/2021 e Decreto Regionale n. 5 Del 25/02/2022;

-l'affidamento di tutti i lavori e forniture necessari per l'intervento di manutenzione straordinaria di n. 11 alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. siti n. 9 nel Comune di Verona in prevalenza in 3[^], 4[^] e in 5[^] circoscrizione, individuati - n.2 in Via Pole - n.4 in Via Emo - n.3 in Via Maddalena, e n.2 nel Comune di San Giovanni Lupatoto in Via Nenni, finanziato in quota parte con PSC Veneto 2014-2020 Sezione Speciale FESR - Asse 6 SISUS Area Urbana di Verona. e parte con Fondi Ater.

In relazione all'attuazione del programma annuale 2022 e pregressi, in merito alla gestione degli alloggi sfitti, si rileva che nel corso dell'esercizio 2022 vi è stato un incremento del 6% degli alloggi sfitti mantenuti, pari a 280 alloggi nel 2022, contro i nr. 264 riqualificati nel 2021.

Si evidenzia che gli alloggi sfitti, che necessitano di una tempestiva gestione per la reimmissione nel circuito di assegnazione, si attestano a nr. 414 alloggi in carico all'ufficio manutenzione al 31.12.2022 (516 al 2021), ovvero pari al 8% circa del patrimonio immobiliare. L'impegno dell'Amministrazione per la riduzione degli alloggi sfitti in capo all'Ufficio Manutenzione ha confermato il risultato positivo di riduzione degli alloggi sfitti da mantenere al 31.12.2022.

La riduzione degli immobili sfitti rimane una priorità dell'Amministrazione dell'Azienda e oggetto di Programmazione annuale e triennale degli interventi e la gestione dell'esercizio 2022 conferma l'inversione di tendenza avvenuta a partire dal 2020.

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie rilevate nell'esercizio 2022 per competenza.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE E ATTIVITA' COSTRUTTIVA/RECUPERO RILEVATI PER COMPETENZA - ESERCIZIO 2022		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO
manutenzione ordinaria	1.307.639,21	riclassificato per aree di attività B7 b) costi di manutenzione stabili (somma corrispettivi di appalto e diversi)
manutenzione straordinaria e costruttiva/di recupero	7.095.824,86	Nota integrativa prospetto di dettaglio delle immobilizzazioni materiali.
Totale	8.403.464,07	

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie liquidate e pagate nell'esercizio 2022.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE LIQUIDATI NELL'ANNO 2022 (AL NETTO DELL'IVA)		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO
manutenzione ordinaria	1.298.204,72	codice di cassa S040002 - rendiconto di cassa 2022
manutenzione straordinaria (fabbricati + immobilizzazioni e acc.)	7.161.644,22	Tabella 5 della Circolare del Pres. Giunta Reg. nr. 2 del 05/08/2004 (cod. cassa S090003 ed S090004)
Totale	8.459.848,94	

Di seguito si riporta il prospetto contenente dettagliati elementi informativi sull'attività costruttiva, manutentiva e di recupero del patrimonio, realizzata e intrapresa nell'esercizio 2022 di cui alla **Tabella 5** della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 05/08/2004.

Si evidenzia quindi uno schema di riconciliazione dei codici di cassa utilizzati nei pagamenti con la Tabella 5.

QUADRATURA CODICI CASSA S090003 + S090004 CON SCHEDE INTERVENTI RIF.TABELLA 5			
Descrizione	S090003	S090004	Totale generale
Manutenzione straordinaria	6.028.356		6.028.356
Nuove costruzioni	2.928		2.928
Recuperi	377.350	753.010	1.130.361
Totale	6.408.634	753.010	7.161.644

SITUAZIONE IN CONTABILITA' - BILANCIO DI CASSA 2022			
Descrizione	S090003	S090004	Totale generale
Prestazioni	5.918.465	679.297	6.597.762
Iva	490.169	73.713	563.882
Totale	6.408.634	753.010	7.161.644

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO													
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		cant	N. ALL.	ALIRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2021	Importi liquidati nel 2022
Programma triennale 2018/2020 ANNUALE 2018 - Determina 1/16536 del 29/11/2017	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti anno 2018 - alloggi in proprietà e condomini		vari		S				1.350.000,00			1.350.000,00	1.342.086,06	
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti anno 2020 - alloggi in proprietà		vari		S				990.000,00			990.000,00	961.049,94	20.532,16
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria parti comuni condomini anno 2020 - zona 1		vari		S				260.000,00			260.000,00	253.459,26	-
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria parti comuni condomini anno 2020 - zona 2		vari		S				260.000,00			260.000,00	245.228,50	-
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria parti comuni condomini anno 2020 - zona 3		vari		S				260.000,00			260.000,00	203.213,29	44.737,57
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria parti comuni condomini anno 2020 - zona 4		vari		S				260.000,00			260.000,00	210.489,47	1.635,15
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2		vari		S				800.000,00			800.000,00	464.835,77	189.896,00
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3 - 4		vari		S				800.000,00			800.000,00	188.690,44	388.775,15
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)		vari		S				450.000,00			450.000,00	320.945,04	129.054,99
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - approvato con delibera CdA n. 2/17022 del 224/09/2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2		vari		S				800.000,00			800.000,00		299.856,49
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - approvato con delibera CdA n. 2/17022 del 224/09/2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3 - 4		vari		S				800.000,00			800.000,00		110.112,22

Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - approvato con delibera CdA n. 2/17022 del 224/09/2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)		vari		S				450.000,00			450.000,00		277.418,19
Programma triennale 2018/2020 annuale 2018 - Adozione det. Cs 16522 del 06.10.2017 - Piano strategico delle politiche della casa in veneto, dgrv n. 2567/2014 e Deliberazione Consiglio regionale n. 50 del 05.04.17 -Determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Bardolino, Bovolone, Caldiero, Caprino, Cerea, Cologna V.ta, Illasi, Isola d/S, Legnago, Monteforte d'Alpone, Nogara, Peschiera, S.Ambrogio S.Bonifacio, Sommacampagna e Verona) - intervento di manutenzione straordinaria di n. 26 alloggi sfitti di proprietà		26		S		625.000,00					625.000,00	597.742,49	27.257,51
POR 2014-2020- Parte FESR - Asse Prioritario 6 Sviluppo Urbano Sostenibile - Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) dell'Area Urbana di Verona. - Azione 9.4.1 - Sub-azione 1 - fase 2	COMUNE DI VERONA recupero di n. 37 alloggi di proprietà		37		S	948.202,13			22.041,96			970.244,09	970.228,10	
Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Cerea, Dolcè, Legnago Oppeano, S.Giovanni Lupatoto Sanguinetto, Terrazzo, Verona, Villafranca, Pescantina, Povegliano Sommacampagna, Sona, S.Ambrogio e S.Pietro Incariano) intervento di manutenzione straordinaria di n.53 alloggi sfitti di proprietà		53		S		628.294,23					628.294,23	571.485,47	53.306,37
Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Cerea, Soave, S.Bonifacio e Bevilacqua) intervento di manutenzione straordinaria di n.8 alloggi sfitti di proprietà		8		S		91.312,53					91.312,53	77.692,55	13.619,98
Fondi ex L. 560/93 - Determina CS n. 3/16591 del 21.06.2018	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Albaredo, Bovolone,Bussolengo, Caprino, Castagnaro, Cologna V.ta, Concamarise, Erbe, Gazzo, Minerbe, Nogara, Peschiera, Pressana, Roveredo di Guà, S.Martino B/A, Selva di progno, Trevenzuolo, Valeggio e Villa Bartolomea) - intervento di manutenzione straordinaria di n. 44 alloggi sfitti di proprietà		44		S		504.931,83					504.931,83	464.275,00	34.272,04
Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 6/16797 del 20.06.2019	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Bovolone, Cerea,Castagnaro,Cologna Veneta, Legnago, Nogara,Pressana,S.Bonifacio, Terrazzo, Verona, Vigasio, Villabartolomea) intervento di manutenzione straordinaria di n.61 alloggi sfitti di proprietà		61		S		738.878,75					738.878,75	647.909,01	76.841,45

Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020 Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Manutenzione straordinaria di n.40 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Affi,Bovolone, Brentino Belluno, Bussolengo, Buttapietra,Castagnaro, Cerro V.se, Cologna Veneta, Legnago, Minerbe, Nogareto Rocca, Rivoli V.se, S.Ambrogio V.lia, S.Giovanni Lupatoto, Sanguinetto, Sommacampagna, Verona Vigasio, Villabartolomea, Villafranca) e (Manutenzione straordinaria di n.28 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Bardolino, Cerea, Cologna Veneta, Isola della Scala, Legnago, Peschiera, Roveredo di Guà, S.Ambrogio V.lia, S.Bonifacio, S.Giovanni Lupatoto, S.Martino B/A, S.Pietro Incariano, Soave, Verona, Villafranca						68	S		629.146,68				629.146,68	129.975,56	388.106,20
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 E Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n. 2/16909 del 24.09.2020 Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi pregio ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020	Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 E Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n. 2/16909 del 24.09.2020 Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi pregio ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020						163	S		3.275.754,50				3.275.754,50	786.661,05	1.503.967,05
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - ADOTTATO con delibera CdA n. 2/17022 del 24.09.2021 Reinvestimento VENDITA 2020 alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021							65	S	1.525.000,00					1.525.000,00		35.890,73
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - OR Fers 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 - Decreto Area Gestione Fers n. 183 del 04.06.2020 vepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater	VERONA via Fedeli n. 69-71-73 n. 63 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficientamento energetico dell'edificio						63	S	1.802.360,78				772.440,33	2.574.801,11	48.864,80	62.178,35
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 - Decreto Area Gestione Fers n. 183 del 04.06.2020 vepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater	SAN GIOVANNI LUPATOTO via Foscolo n. 33-41-43 n. 52 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficientamento energetico dell'edificio						52	S	1.827.127,53				783.054,66	2.610.182,19	49.118,56	844.837,22

residenziale pubblica 2001-2003 PCR n. 74 del 31.07.2002. D.G.R. n. 556599 del 23.12.2002 – Rimodulazione di quota parte del finanziamento assegnato da ridestinare alla manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi, disposto con Delibera di Giunta Regionale n. 1287 del 08.09.2020	REIVESTIMENTO Economie Legnago DGR 183 del 17/11/2020		6	S	65.725,68					65.725,68	58.680,57	7.045,11	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 modifica - approvato con delibera CdA n. 7/17001 del 23.06.2021 - Assorbito reinv econ Castel D'azzano	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n. 91 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni vari della provincia di Verona		91	S	1.900.000,00					1.900.000,00	80.766,43	1.021.521,69	
FONDI PROPRI ATER	MANUTENZIONE STRAORDINARIA Lavori complementari al superbonus 110% sui condomini e compensi agli amministratori - Fondi ATER - N. 223 fabbricati di Verona e Provincia			S				3.042.000,00		3.042.000,00		431.379,16	
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 - Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022			44		1.703.000,00					1.703.000,00		66.114,91	
			781		9.771.416,12	5.988.386,69	504.931,83	12.099.536,95	-	-	28.364.271,59	8.673.397,36	6.028.355,69

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO																
NUOVE COSTRUZIONI	INTERVENTI IN LOCAZIONE	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/02	Fondi propri	ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 31/12/2021	IMPORTI LIQUIDATI NEL 2022	
INTERVENTI ULTIMATI																	
INTERVENTI IN CORSO																	
D.P.C.M. 19.07.2009- DGRV 2566/2013 E 227/2016 E FONDI PROPRI ATER- Programma triennale 2017/2019 annuale 2017 adozione- det.CS 4/16415 del 21.11.2016	SAN MARTINO BUON ALBERGO - LOC. MARCELLISE	634	8		ag	1.033.320,28				576.679,72				1.610.000,00	1.613.209,98		
ZU1 - adottato con delibera CGA n.2/16909 del 24/09/2020 intervento inserito negli anni 2022 e 2023 Fondi propri	VERONA PRUSST - Intervento di realizzazione di alloggi erp - PROGETTAZIONE ALLOGGI	621			S					150.000,00				150.000,00	10.527,65	2.928,00	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n.2/16909 del 24/09/2020 BANDO A VALERE SULL'INIZIATIVA UE "URBAN INNOVATIVE ACTIONS -uia" 5ª EDIZIONE	VERONA VIA ZANCLE COMPLESSO EDILIZIO "LA NAVE" - realizzazione spazi da destinare al sociale	641			S					125.626,00		502.504,00		628.130,00	4.025,00		
	N. ALLOGGI TOTALE B		8														
TOTALE	N.ALLOGGI - TOTALE A+B		8			1.033.320,28	-	-	-	852.305,72	-	502.504,00		2.388.130,00	1.627.762,63	2.928,00	

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/2002	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2021	importi liquidati nel 2022
RECUPERI															
INTERVENTI IN LOCAZIONE															
INTERVENTI ULTIMATI															
INTERVENTI ULTIMATI															
ART21 D.L.159-1/10/2007 progr.2008/2010 Delibera 16594 del 12.07.2018	LEGNAGO LOC. VIGO (PRU)	574	10		S	1.712.515,00							1.712.515,00	1.370.871,07	217.352,47
N. ALLOGGI TOTALE A			10												
INTERVENTI IN CORSO															
DPCM 19.07.2009- dgrv n. 2566 del 20.12.2013 - Piano triennale 2017/2019 annuale 2017 adottato con det.4/16415 DEL 21.11.2016	CEREA Area ex Ferrarese - 1° stralcio	633/1	10		ALP	1.137.940,37	170.000,00			167.059,63			1.475.000,00	1.081.509,91	153.053,37
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 6 SISUS Azione 9.4.1 sub azione B Co-housing - Decreto Avepa del 15.06.2020 rep 19/1/2020 class.VI/9+fondi Ater	VERONA via Merano n. 14 - Ristrutturazione edilizia di una palazzina per la realizzazione di n. 19 alloggi di erp in co- housing + spazi comuni polivalenti	638	19	3	ALP	2.280.000,00				400.000,00			2.680.000,00	586.789,50	599.956,70
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 - Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI PESCANTINA n. 1 fabbricato in via La Bella n. 1 , COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO N. 3 fabbricati in via Magenta - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	649	29		S	3.718.021,04							3.718.021,04		72.344,29
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 - Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI BARDOLINO n. 1 fabbricato in via Verona n. 87 , COMUNE DI DOLCE' N. 1 fabbricato in via XXI Novembre 118 e COMUNE DI DOLCE' LOC PERI n. 1 fabbricato in via Stazione n. 118 - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	648	21		S	2.899.522,95							2.899.522,95		19.031,15
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 - Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI CALDIERO n. 1 fabbricato in via trezza n. 11 - COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE n. 1 fabbricato in via Roma 55 e COMUNE DI S. MARTINO BUON ALBERGO n. 1 fabbricato in via Pindemonte 24 - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	647	22		S	2.797.007,20				456.239,30			3.253.246,50		68.622,55
N. ALLOGGI TOTALE B			101	3											
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE A+B		111	3		14.545.006,56	-	170.000,00	-	1.023.298,93	-	-	15.738.305,49	3.039.170,48	1.130.360,53
TOTALE PAG. 1 - 2 - 3	(esclusi interventi in vendita)		900			25.349.742,96	5.988.386,69	674.931,83	12.099.536,95	1.875.604,65	-	28.866.775,59	18.126.435,49	4.666.933,11	7.161.644,22
(1) INTERVENTI SOSPESI															
(2) INTERVENTO IN FASE DI OTTENIMENTO DEL FINANZIAMENTO (ANTICIPO SPESE PER PROGETTAZIONE)															

Manutenzione ordinaria finanziata:

MANUTENZIONE ORDINARIA FINANZIATA (LINEA A L80)	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2021	Importi liquidati nel 2022
Programma recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di erp art 4 DL 47/2014 L.80/2014. Decreto MIT 189/2020 DGRV 587 del 04.05.2021 - intervento di non lieve entità linea intervento a) COMUNE DI VERONA manutenzione di lieve entità in n. 9 alloggi di proprietà		9	O		81.000,00			54.000,00			135.000,00		97.035,52
Programma recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di erp art 4 DL 47/2014 L.80/2014. Decreto MIT 189/2020 DGRV 587 del 04.05.2021 - intervento di non lieve entità linea intervento a) SAN GIOVANNI LUPATOTO manutenzione di lieve entità in n. 5 alloggi di proprietà		5	O		45.000,00			30.000,00			75.000,00		60.442,13
Programma recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di erp art 4 DL 47/2014 L.80/2014. Decreto MIT 189/2020 DGRV 587 del 04.05.2021 - intervento di non lieve entità linea intervento a) VILLAFRANCA manutenzione di lieve entità in n. 4 alloggi di proprietà		4	O		36.000,00			24.000,00			60.000,00		42.103,57
Programma recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di erp art 4 DL 47/2014 L.80/2014. Decreto MIT 189/2020 DGRV 587 del 04.05.2021 - intervento di non lieve entità linea intervento a) S. MARTINO B.A. manutenzione di lieve entità in n. 2 alloggi di proprietà		2	O		18.000,00			12.000,00			30.000,00		18.879,89
		20	0	0	180.000,00	-	-	120.000,00	-	-	300.000,00	-	218.461,11

L'Azienda, oltre agli interventi di edilizia per la locazione, realizza immobili destinati alla vendita.

Il prospetto che segue evidenzia per ciascun intervento le rimanenze iniziali, i costi e i ricavi di competenza dell'esercizio. Le unità indicate in tabella rappresentano quelle ad oggi realizzate, mentre in mancanza di unità, si vuole evidenziare che al 31/12/2022 non è stato realizzato ancora nessun fabbricato.

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA (PUNTO G) CIRCOLARE 5 AGOSTO 2004 N.2)												
INTERVENTO	NR. UNITA'				RIMANENZE INIZIALI	COSTI ESERCIZIO 2022					n. unità	RICAVI VENDITA ESERCIZIO
	Cant	alloggi	u. diverse	garage		COSTI PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	COSTI PER APPALTI	COSTI PER PERSONALE	SPESE TECNICHE	TOTALE COSTI		
Caprino V.se	556	4	0	0	627.278	0	0	0	0	0	0	0
Castagnaro	584	0	0	0	232.338	0	0	0	0	0	0	0
Cavaion loc Sega	611	0	0	0	181.875	0	0	0	0	0	0	0
Isola della Scala Peep loc. Pellegrina	619	0	0	0	97.233	0	0	0	0	0	0	0
Legnago loc. Vigo	574	0	0	0	558.126	0	31.156	0	0	31.156	0	0
S. Ambrogio di Valp.Illa	562	0	0	3	43.667	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.Illa, Via Matteotti	623	0	0	0	276.868	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.Illa, Domegliara	622	0	0	0	212.558	0	0	0	0	0	0	0
San Pietro in Cariano, loc. Nassar	473	10	0	7	1.572.992	0	31.478	0	0	31.478	0	0
Verona - Via Albertini	596	2	0	0	227.349	0	0	0	0	0	1	118.039
Verona- San Domenico Uffici	494	0	0	0	1.921.444	0	0	0	0	0	0	0
Villafranca - loc. Quaderni	620	0	0	0	201.421	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		16	0	10	6.153.149	0	62.634	0	0	62.634	1	118.039

SITUAZIONE DEL PERSONALE DIPENDENTE AL 31.12.2022

La presente a sunto dei fatti salienti circa la gestione ed i rapporti della Forza Lavoro nell'anno 2022.

In data 18 maggio 2022 è stato firmato un accordo nazionale tra Utilitalia-Ambiente e le OO.SS. con il quale è stato rinnovato il CCNL Utilitalia – settore Ambiente con decorrenza 1.7.2022

L'incentivo di produttività per l'anno 2022 è stato confermato nello stesso ammontare degli anni precedenti.

La situazione dell'organico, al 31.12.2022 è evidenziata nel prospetto seguente:

Posizioni in dotazione organica ante L.R.39/2017		posizioni ricoperte al 31.12.2022		posizioni vacanti		Variaz. posizioni da ricoprire nell'esercizio	
Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	0	Dirigenti	3	0	1
Quadri	4	Quadri	2	Quadri	2	0	0
8°	2	8°	0	8°	2	0	0
7°	13	7°	10	7°	3	2	0
6°	19	6°	19	6°	0	1	2
5°	13	5°	11	5°	2	1	1
4°	11	4°	2	4°	9	0	1
Totale	65	Totale	44	Totale	21	4	5

Con decorrenza 1.4.2022, a seguito di concorso pubblico sono state assunte, per anni 1, n° 3 figure di 4° livello parametro B , a tempo determinato, come da delibera del C.d.A. n. 6/17083 del 22/2/2022 con la quale è stata approvata la graduatoria di merito relativa all'avviso di selezione , per titoli ed esami, pubblicato in data 17/9/2021 .

Il personale dipendente assunto a tempo determinato, escluso dalla tabella soprastante, è pertanto il seguente:

- n° 1 Dirigente assunto a tempo determinato con decorrenza 1/9/2020, con funzioni di Direttore;
- n° 3 impiegati, 4° livello B, a tempo determinato, con decorrenza 1/4/2022, per 12 mesi eventualmente rinnovabili.

Nel corso dell'anno 2022:

a) sono cessati dal servizio n° 2 dipendenti aventi livello rispettivamente: 1 impiegato di 5° livello (per pensionamento) e 1 Dirigente (per licenziamento per giusta causa);

b) è stato concesso il ritorno al full time per n. 3 dipendenti che lo hanno richiesto;

c) è stata erogata ad una dipendente la sospensione dal servizio di n. 10 giorni lavorativi per sanzione disciplinare;

f) è stato pubblicato in data 10/6/2022 un avviso di selezione per un'assunzione a tempo indeterminato di una figura di Dirigente dell'Area Amministrativa - Ccnl Confservizi-Federmanager il cui procedimento è ancora in corso.

A conclusione si segnala che è tutt'ora in corso un intervento riorganizzativo della struttura organica che non porterà variazioni nella dotazione ma nella distribuzione delle lavorazioni. A tal fine sono stati deliberati n° 2 passaggi di livello con decorrenza 1.1.2022 (che hanno portato variazioni ai 6° e 7° livelli) e n° 2 passaggi di livello con decorrenza 1.9.2022 (che hanno portato variazioni ai 4°, 5° e 6° livelli).

L'adozione dell'iter riorganizzativo ed il nuovo organigramma aziendale sono stati definiti con delibera del C.d.A. n.5/17151 del 24/8/2022. A tal fine, nel corso del prossimo anno, previo nulla osta della Regione Veneto, si procederà con gli avvisi di selezione di diverse figure/posizioni.

Infine, con il pensionamento di una dipendente, per quanto riguarda gli obblighi ex Legge 68 del 12.03.1999 "Norme per il diritto ai lavoratori disabili", risulta scoperta una posizione lavorativa delle cosiddette "categorie protette". Per la stessa è stato iniziato l'iter con Veneto Lavoro ed è tutt'ora in corso l'avviamento della fase di selezione.

QUALITA' - TRASPARENZA – ANTICORRUZIONE

In data 21/06/2022 l'Azienda ha sostenuto l'audit di terza parte – Surveillance Audit - per il rinnovo della Certificazione UNI EN ISO 9001:2015 dall'Ente di Certificazione del Sistema di Gestione della Qualità, Dasa Raegister. Il Sistema di Gestione della Qualità, ha soddisfatto le condizioni previste dalla norma ISO 9001.

In data 29/04/2022 con delibera del Cda n. 17102 è stato approvato per l'anno 2022 l'aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (PTPCT) 2022-2024.

Le novità introdotte nel PTPCT, hanno riguardato soprattutto le seguenti attività:

- aggiornato il contesto esterno anche con uno “Speciale Covid 2019”;
- aggiornato il contesto interno;
- inserita l'adozione di ulteriori misure specifiche di disciplina del conflitto di interessi
- inserita l'adozione di misure sul pantouflage (c.d incompatibilità successiva)
- inserita l'attività di aggiornamento del Codice di Comportamento;
- inserita l'adozione di Codice di Condotta del Presidente e dei componenti il Consiglio di Amministrazione;
- declinata nelle varie fasi la misura organizzativa preventiva della rotazione “ordinaria” del personale;
- declinata la formazione specifica e generale del personale;
- declinata l'attività di acquisizione certificazione ISO 3700:2016 con termine di conclusione entro l'anno;
- declinate misure specifiche per i contratti pubblici, personale e ced.

Per quanto attiene agli allegati oltre all'aggiornamento della Tabella sulla trasparenza particolare attenzione è stato l'aspetto della puntuale pubblicazione.

E' stato diffuso a tutto il personale l'aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2022-2024 e le relative misure.

Nell'anno è proseguita l'attività di sensibilizzazione del personale, con particolare attenzione nei confronti dei referenti individuati nella parte del Piano dedicata alla Trasparenza, sull'importanza della misura della trasparenza con particolare attenzione all'aspetto della puntuale pubblicazione.

Continua la regolare revisione dei processi aziendali, consistenti in attività di analisi aggiornamento, mappatura e pesatura dei processi di competenza di ciascuna area.

ALLEGATI:

C) CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'(RIF.L.R. N.2 DEL 5/08/2004)

D) RENDICONTO DI CASSA (RIF.L.R. N.2 DEL 5/08/2004)

Il Presidente

Geom. Matteo Mattuzzi

Il Direttore

Ing. Franco Falcieri

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2022	CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'						
	TOTALE	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) ricavi delle vendite							
ricavi vendite edilizia agevolata						-	
ricavi vendite edilizia calmierata	118.039,10					118.039,10	
ricavi vendite diverse						-	
b) canoni di locazione ERP	8.229.140,57	8.229.140,57					
c) canoni di locazione NON ERP	179.891,41	179.891,41					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	478.028,29	478.028,29					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi							
affitti di aree							
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	115.203,81	115.203,81					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0,00						
corrispettivi per servizi a rimborso							
corrispettivi diversi	51.329,59			51.329,59			
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.171.632,77	9.002.264,08	-	51.329,59	-	118.039,10	-
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione							
variazioni interventi in corso per la vendita	62.634,31					62.634,31	
variazioni interventi finiti per la vendita	-118.039,02					-118.039,02	
Totale variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	-55.404,71	-	-	-	-	55.404,71	-
3) Variazioni rimanenze di prodotti in corso su ordinazione							
	-					-	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni							
	358.920,52			358.920,52			
5) Altri ricavi e proventi							
a) contributi in conto esercizio	158.029,40						158.029,40
b) contributi in conto capitale	3.668.703,41				3.668.703,41		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi diversi	85.644,67				85.644,67		
alienazione alloggi ex L.R. 11/2001							
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0,00						
alienazione alloggi ex L.R. 39/2017	1.687.733,27				1.687.733,27		
d) rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti prelazione	216.658,88				216.658,88		
alienazione cespiti diversi	0,00						
altri proventi e rimborsi	520.221,96	392.636,96			124.002,33		3.582,67
Totale altri ricavi e proventi	6.336.991,59	392.636,96	-	-	5.782.742,56	-	161.612,07
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	15.812.140,17	9.394.901,04	-	410.250,11	5.782.742,56	62.634,39	161.612,07

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2022	CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'						
	TOTALE	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
acquisto materiali edili							
immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita						-	
costi per realizzazione interventi edilizia agevolata							
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita	0,00					-	
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata						-	
altri acquisti	12.296,48						12.296,48
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0,00						
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	12.296,48	-	-	-	-	-	12.296,48
7) costi per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	62.634,31					62.634,31	
b) altri costi per servizi							
COSTI GENERALI	619.851,05						
indennità e rimborsi amministratori e revisori conti	69.632,96						69.632,96
rappresentanza	503,19						503,19
affitti e costi servizi e manutenzione uffici	185.898,99						185.898,99
posta e telefoni	38.204,35						38.204,35
gestione automezzi	2.336,93						2.336,93
gestione sistema informativo	108.463,93						108.463,93
partecipazione a corsi, seminari, convegni	7.460,00	1.158,00	1.022,00	168,00			5.112,00
consulenze e prestazioni professionali	97.610,31						97.610,31
diversi (rimb.spese trasferta, buoni pasto, ass.dip., qualità, etc.)	109.740,39	48,84	56,50	-			109.635,05
COSTI GESTIONE STABILI							
<u>Costi di amministrazione stabili</u>	879.156,74						
assicurazioni	266.354,40	266.354,40					
incarichi legali	93.310,82	93.310,82					
diversi	519.491,52	519.491,52					
<u>Costi di manutenzione stabili</u>	1.307.639,21						
incarichi tecnici			-				
corrispettivi di appalto	977.871,40		977.871,40				
diversi	329.767,81		329.767,81				
<u>Costi per servizi a rimborso</u>	2.962,36	2.962,36					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	14.388,10						
progettazione				0,00			
spese tecniche interventi alla vendita	0,00			0,00		-	
commissione e collaudi	0,00			0,00			
consulenze tecniche	0,00	85		0,00			
procedimenti legali	5.106,92			5.106,92			
diversi	9.281,18			9.281,18			
Totale costi per servizi	2.886.631,77	883.325,94	1.308.717,71	14.556,10	-	62.634,31	617.397,71

8) costi per il godimento di beni di terzi	26.735,74						26.735,74
9) costi per il personale							
a) salari e stipendi	2.050.308,88	673.988,33	507.000,06	102.450,91			766.869,58
b) oneri sociali	590.698,42	192.521,39	152.760,06	31.820,39			213.596,58
c) trattamento di fine rapporto	228.461,03	80.671,71	63.088,25	11.814,82			72.886,25
d) trattamento di quiescenza e simili	0,00						
e) altri costi	3.266,70	303,20	1.800,00	880,00			283,50
Totale costi per il personale	2.872.735,03	947.484,63	724.648,37	146.966,12	-	-	1.053.635,91
10) ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	24.468,93						24.468,93
ammortamento migliorie su beni di terzi							
ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in locazione	1.975.753,15	65.336,32		1.910.416,83			
ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	52.932,07	52.845,91		86,16			
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	124.594,14						124.594,14
ammortamenti diversi	2.303.394,47	517.865,77		1.758.200,41			27.328,29
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	450.576,98	450.576,98					
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.931.719,74	1.086.624,98	-	-	3.668.703,40	-	176.391,36
11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,	0,00						
12) accantonamenti per rischi	248.195,25						248.195,25
13) altri accantonamenti							
incentivi funzioni tecniche	135.971,45						135.971,45
Totale altri accantonamenti	135.971,45	-	-	-	-	-	135.971,45
14) Oneri diversi di gestione							
a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96	503.863,75	503.863,75					
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96	72.313,49	72.313,49					
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00						
d) altri oneri							
imposta di bollo e registro	193.843,25	193.843,25					
IVA	449.024,90	449.024,90					
Imposte locali sugli immobili	848.498,00	848.498,00					
altre imposte e tasse	40.779,32	40.779,32					
imposte relative a esercizi precedenti	30.475,59						30.475,59
perdite su crediti							
altri costi correnti	278.568,59			1.503,15			277.065,44
Totale oneri diversi di gestione	2.417.366,89	2.108.322,71	-	-	1.503,15	-	307.541,03
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.531.652,35	5.025.758,26	2.033.366,08	161.522,22	3.670.206,55	62.634,31	2.578.164,93
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	2.280.487,82	4.369.142,78	- 2.033.366,08	248.727,89	2.112.536,01	0,08	- 2.416.552,86

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI						
15) Proventi da partecipazioni						
a) in imprese controllate	0,00					
b) in imprese collegate	0,00					
c) in imprese controllanti soggette al controllo di quest'ultime						
d) in altre imprese	0,00				-	
Totale proventi da partecipazione	0,00	-	-	-	-	-
16) altri proventi finanziari						
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	18.692,06					
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono immobilizzazioni						
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni						
d) proventi diversi dai precedenti						
interessi attivi su mutui da erogare						
interessi attivi presso banche e amministrazione postale	48.659,36					
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale						
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	6.180,88	6.180,88				
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	0,00	-				
interessi attivi diversi	0,00	-				
Totale altri proventi finanziari	73.532,30	6.180,88	-	-	-	-
17) interessi e altri oneri finanziari						
a) verso imprese controllate						
b) verso imprese collegate						
c) verso imprese controllanti						
d) su mutui	93.982,55	93.982,55				
e) altri						
interessi bancari su prestiti						
spese su depositi bancari e postali	1.470,07					
interessi su debiti v/fornitori	0,00					
interessi su depositi cauzionali					-	
interessi ed oneri diversi	33,08					
Totale interessi e altri oneri finanziari	95.485,70	93.982,55	-	-	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-21.953,40	- 87.801,67	-	-	-	-

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE							
18) Rivalutazioni							
a) di partecipazioni	0,00						-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00						
d) di strumenti finanziari derivati							
Totale rivalutazioni	0,00	-	-	-	-	-	-
19) Svalutazioni							
a) di partecipazioni	0,00						-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00						
d) di strumenti finanziari derivati							
Totale svalutazioni	0,00	-	-	-	-	-	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19)	0,00	-	-	-	-	-	-
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	2.258.534,42	4.281.341,11	- 2.033.366,08	248.727,89	2.112.536,01	0,08	- 2.350.704,59
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	896.457,44						896.457,44
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.362.076,98	4.281.341,11	- 2.033.366,08	248.727,89	2.112.536,01	0,08	- 3.247.162,03

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE		
criterio di imputazione : costo del personale		
Totale costi netti non allocabili direttamente	3.247.162,03	A
imposte sul reddito	896.457,44	B
DIFFERENZA A-B	2.350.704,59	C
Costo diretto personale amministrazione stabili	947.484,63	
Costo diretto personale manutenzione stabili	724.648,37	
Costo diretto personale interventi edilizi	146.966,12	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	-	
Totale costo diretto personale	1.819.099,12	D
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	1,29	
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	1.224.373,34	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	936.416,40	
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili stabili	2.160.789,74	
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	189.914,85	
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata	-	
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	4.281.341,11	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 2.033.366,08	
Risultato netto diretto attività gestione stabili	2.247.975,03	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 2.160.789,74	
imposte sul reddito	- 551.212,93	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	- 464.027,64	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	248.727,89	
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 189.914,85	
imposte sul reddito	- 9.351,27	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	49.461,77	
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	0,08	
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	-	
imposte sul reddito	- 0,01	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	0,07	
Risultato netto attività straordinaria e speciale	2.112.536,01	
imposte sul reddito	-335.893,23	
TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	1.776.642,78	
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	1.362.076,98	

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA**

2022

ENTRATE

Trasferimenti correnti			
Dallo Stato	E010001		
Dalla Regione	E010002		
Da altri	E010003		
Totale trasferimenti correnti	E010000	1	0,00
Vendite di beni			
Vendite edilizia agevolata	E020001		
Vendite edilizia calmierata	E020002		122.760,66
Vendite diverse	E020003		
Totale vendite beni	E020000	2	122.760,66
Prestazioni di servizi			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001		191.449,00
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		504.562,82
Corrispettivi diversi	E030005		44.725,26
Totale prestazioni di servizi	E030000	3	740.737,08
Proventi patrimoniali			
Canoni locazione ERP	E040001		8.201.064,73
Canoni locazione non ERP	E040002		169.769,28
Altri canoni	E040003		312.841,74
Interessi attivi	E040004		14.919,68
Altri proventi	E040005		100.496,35
Totale proventi patrimoniali	E040000	4	8.799.091,78
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	5	751.539,53
Alienazioni di beni patrimoniali e diritti			
Alienazione immobili ERP	E060001		2.086.018,00
Alienazione immobili non ERP	E060002		
Alienazione aree	E060003		
Estinzione diritti di prelazione	E060004		264.323,80
Estinzione altri diritti	E060005		
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		88.010,00
Alienazioni diverse	E060007		
Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti	E060000	6	2.438.351,80

Riscossioni di crediti e anticipazioni			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		511.258,20
Depositi cauzionali	E070002		75.343,86
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		80.799,83
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	7	667.401,89
Trasferimenti in conto capitale			
Dallo Stato	E080001		15.963,07
Dalla Regione	E080002		4.599.043,63
Da altri	E080003		0,00
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	8	4.615.006,70
Assunzione di mutui	E090000	9	0,00
Assunzione altri debiti finanziari	E100000	10	
Partite di giro			
Ritenute erariali	E0110001		515.538,04
Ritenute previdenziali	E0110002		224.777,58
Altre ritenute	E0110003		22.357,75
fondi anticipati al cassiere	E0110004		
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		
Altre partite di giro	E0110006		356.034,86
Altre partite di giro	E0110000	11	1.118.708,23
totale generale entrate			19.253.597,67

SPESE

Spese per il personale			
Retribuzioni	S010001		2.088.789,51
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		552.879,46
Altri oneri	S010003		70.276,67
Totale spese per il personale	S010000	1	2.711.945,64
Personale in quiescenza	S020000	2	0,00
Acquisti di beni e servizi per la vendita			
Acquisto aree	S030001		0,00
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002		9.839,59
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	3	9.839,59

Spese per prestazioni istituzionali			
Spese amministrazione stabili	S040001		932.610,66
Spese manutenzione stabili	S040002		1.298.204,72
Spese per servizi a rimborso	S040003		2.962,36
Spese per interventi edilizi	S040004		50.626,45
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	4	2.284.404,19
Spese generali			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		68.510,30
Altre spese generali	S050002		631.186,37
Totale spese generali	S050000	5	699.696,67
Imposte e tasse			
Imposte sul reddito	S060001		864.289,00
I.M.U.- TASI	S060002		882.121,27
Imposte di bollo e registro	S060003		192.571,15
Altre	S060004		694.889,09
Totale imposte e tasse	S060000	6	2.633.870,51
Oneri finanziari			
Interessi su debiti verso banche	S070001		
Interessi su mutui	S070002		93.982,55
Interessi e oneri diversi	S070003		1.179,74
Totale oneri finanziari	S070000	7	95.162,29
Poste correttive e compensative di entrate correnti			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		505.099,99
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		70.544,92
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		10.836,29
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	8	586.481,20
Investimenti			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002		
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata*	S090003		5.918.464,77
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione*	S090004		679.297,10
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		
Acquisto beni strumentali	S090006		19.408,72
Acquisto partecipazioni	S090007		
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		704.962,31
Investimenti diversi	S090009		
Totale investimenti	S090000	9	7.322.132,90
Estinzioni mutui ed anticipazioni			
Mutui	S100001		594.198,16
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		
Debiti diversi	S100003		23.425,41
Alienazione L.560/1993	S100004		234.474,07

Estinzione diritti di prelazione	S100005		
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	10	852.097,64
Partite di giro			
Ritenute erariali	S110001		509.246,42
ritenute previdenziali	S110002		249.868,57
Altre ritenute	S110003		20.823,60
Fondi cassiere	S110004		
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005		
Altre partite di giro	S110006		368.334,81
Totale partite di giro	S110000	11	1.148.273,40
totale generale spese			18.343.904,03

* Iva in reverse charge e split payment relativa agli interventi
rif. Tabella 5 euro 563.882,35

RENDICONTO DI DI CASSA - ESERCIZIO 2022

SALDO CASSA AL 01/01/2022		9.161.111,36
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.414.129,05	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	9.021.400,09	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		1.392.728,96
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	7.720.760,39	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	8.174.230,54	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-453.470,15
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.118.708,23	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.148.273,40	
SALDO PARTITE DI GIRO		-29.565,17
SALDO DI CASSA AL 31/12/2022		10.070.805,00

Relazione unitaria del Revisore Unico esercente attività di revisione legale dei conti

Al Sig. Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona.

Premessa

Si premette che il Revisore Unico dei Conti firmatario della presente Relazione si è insediato in data 17 gennaio 2023 a seguito della Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 24 del 10/01/2023, di nomina del Revisore Unico dei Conti, notificata il 17 gennaio 2023 con prot. 28625.

Pertanto, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. Cod. civile, sia quelle previste dall'art. 2409 e ss. Cod. civ., sono state svolte dal Revisore uscente.

La presente relazione unitaria contiene, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, cod. civ.".

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sul bilancio d'esercizio

Per quanto di competenza dato che il mio insediamento è avvenuto dopo la chiusura dell'esercizio 2022, ho svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2022, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa, mediante l'acquisizione di informazioni e l'esame delle voci di bilancio.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio



Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È mia la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale effettuata con le precisazioni di cui sopra. Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale 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'Azienda 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'Azienda. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il mio giudizio.

Per il giudizio relativo al bilancio dell'esercizio precedente, i cui dati sono presentati ai

fini comparativi secondo quanto richiesto dalla legge, si fa riferimento alla relazione emessa dal precedente Revisore Unico in data 8 giugno 2022.

Giudizio

Il sottoscritto Revisore ha svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Padova costituito da:

- stato patrimoniale;
- conto economico;
- rendiconto finanziario;
- nota integrativa;
- relazione degli Amministratori sulla gestione;
- altri prospetti previsti dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 05 agosto 2004 per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona al 31 dicembre 2022, 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.

Ho preso atto dei contenuti della nota integrativa e della relazione sulla gestione esercizio 2022.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

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

Il Revisore Unico uscente ha svolto le procedure indicate nel principio di revisione (ISA 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 Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Verona al 31 dicembre 2022.

B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, cod. civ.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. cod. civ.

Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Ricordando che il mio insediamento è avvenuto solo con effetto dal 17 gennaio 2023, dichiaro di aver sufficiente conoscenza in merito alla società e per quanto concerne:

- i) la tipologia dell'attività svolta;
- ii) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'Azienda, la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza, per la parte successiva al mio insediamento e sino al rilascio della presente Relazione, - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto conosciuto in base alle informazioni acquisite dal momento dell'insediamento stesso.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente all'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, cod. civ. e più precisamente su:

- * i risultati dell'esercizio sociale;
- * l'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- * le osservazioni e le proposte in ordine al bilancio;

Le attività da me svolte non hanno riguardato l'intero esercizio; Le riunioni di cui all'art. 2404 cod. civ sono state svolte dal Revisore uscente di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione.

Attività svolta

Dalla data di insediamento, ho preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Ho, quindi, valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'Ente e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

Dalla data di insediamento ho avuto incontri con il Presidente e con il Direttore per avere informazioni sull'andamento della gestione sociale e sulla sua prevedibile evoluzione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura - amministratori, dipendenti - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del Revisore Unico.

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta dal mio insediamento, posso ragionevolmente affermare che:

- * le decisioni assunte dal C.d.A. sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- * sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società;
- * le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale e tali da non compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- * non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo



e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- * nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022 risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- l'organo di amministrazione ha, altresì, predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al revisore unico in tempo utile affinché siano depositati presso la sede della società corredati dalla presente relazione, e ciò indipendentemente dal termine previsto dall'art. 2429, comma 1, cc.

Ho esaminato il bilancio d'esercizio chiuso al 31.12.2022, in merito al quale rilevo la chiara esposizione degli accadimenti contabili intervenuti nel corso dell'esercizio. Per l'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31.12.2022 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Azienda, rimando alla prima parte della mia relazione.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.362.077.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro	245.946.244
Passività	Euro	20.684.377

Patrimonio netto (escluso l'utile di esercizio)	Euro	223.899.790
Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	1.362.077
Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:		
Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro	15.812.140
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro	13.531.652
Differenza	Euro	2.280.488
Proventi e oneri finanziari	Euro	(21.954)
Rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0
Risultato prima delle imposte	Euro	2.258.534
Imposte sul reddito	Euro	896.457
Utile (perdita) dell'esercizio	Euro	1.362.077

Concordo con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'amministrazione in nota integrativa.

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio

Raccomanda di continuare a porre particolare attenzione all'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda stessa.

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta in qualità di revisore unico propongo al C.d.A. di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, così come redatto dall' Organo Amministrativo.

Verona, 09/06/2023

Il Revisore Unico:

rag. Leonello Badoer



