

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

**BILANCIO DI ESERCIZIO  
AL 31.12.2020**

## 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 125-129 Legge 124/2017 e D.L. 34/2019 pag.22
- Nota integrativa – commenti alle principali voci del Conto Economico pag.29
- Prospetti Variazioni Immobilizzazioni pag.38
- 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.41
- Prospetto imposte anticipate e differite pag.44
- Relazione sulla Gestione pag.45
  - Monitoraggio delle spese correnti pag.46
  - Indicatori di risultato pag.47
  - Analisi della gestione finanziaria pag.50
  - Analisi delle attività dell’Azienda pag.51
  - Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità (tabella 1) pag.54
  - Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria pag.56
  - Prospetto redatto ai sensi della L.R. 39/2017 capo II pag.56
  - Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull’utilizzo di fondi conseguiti con la cessione degli alloggi (tabella 4) pag.57
  - Prospetto relativo all’attività costruttiva prevista concernente l’edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione (tabella 5) pag.70
  - 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.72
  - Tabella contenete la situazione del personale dipendente con esposizioni di eventuali variazioni (tabella 3) pag.73
  - Relazione sulla qualità, trasparenza e anticorruzione pag.74
  - Allegato C) Conto Economico per Aree di attività pag.76
  - Riparto ricavi e costi non allocabili direttamente pag.80
  - Allegato D) Rendiconto di Cassa pag.81
  - Relazione del Revisore Unico esercente attività di revisione legale pag.86

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI VERONA  
BILANCIO AL 31/12/2020**

Reg.Imp. N. 204528  
Rea N. 256408

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	31/12/2020		31/12/2019	
<b>A) Crediti per capitale di dotazione</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>				
<b>I. Immobilizzazioni immateriali</b>				
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere e dell'ingegno	41.877	41.877	36.469	36.469
<b>II. Immobilizzazioni materiali</b>				
1) Terreni	7.497.050		7.511.925	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	188.648.645			
b) fabbricati non ERP	11.147.479			
	199.796.124		201.467.553	
3) Impianti e macchinari	8.018		10.039	
5) mobili e arredi	3.655		5.482	
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	13.229		14.265	
7) altri beni	7.059		9.883	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	10.906.862		9.631.083	
		218.231.997		218.650.230
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>				
1) Partecipazioni	-		-	
2) Crediti	2.900.302		3.186.189	
		2.900.302		3.186.189
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>		<b>221.174.176</b>		<b>221.872.888</b>

	31/12/2020		31/12/2019	
<b>C) Attivo circolante</b>				
<b>I. Rimanenze</b>				
2) interventi in corso destinati alla vendita	1.760.419		1.760.419	
3) lavori in corso su ordinazione	17.498		17.498	
4) interventi finiti destinati alla vendita	4.392.731		4.392.731	
		6.170.648		6.170.648
<b>II. Crediti</b>				
1) verso clienti	1.792.158		2.242.493	
5-bis) crediti tributari	451.750		253.598	
5-ter) imposte anticipate	33.504		25.660	
5 quater) Verso altri	2.382.716		1.934.079	
		4.660.128		4.455.830
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		0		0
<b>IV. Disponibilità liquide</b>				
1) depositi bancari e postali	9.033.743		8.876.201	
3) denaro e valori in cassa	1.032		1.706	
		9.034.775		8.877.907
<b>Totale attivo circolante (C)</b>		<b>19.865.551</b>		<b>19.504.385</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>				
1) ratei e risconti attivi		<b>19.648</b>		<b>39.133</b>
<b>Totale attivo</b>		<b>241.059.375</b>		<b>241.416.406</b>

PASSIVO	31/12/2020		31/12/2019	
<b>A) Patrimonio netto:</b>				
I. Capitale	3.979.792		3.979.792	
III. Riserve di rivalutazione	57.903		57.903	
IV. Fondo riserva	44.047.680		42.979.005	
V. Riserve statutarie	3.639		3.639	
VI. Altre riserve	171.091.632		172.419.555	
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			0	
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	1.868.817		1.068.675	
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>		<b>221.049.463</b>		<b>220.508.569</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>				
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	9.698		9.698	
2) Per imposte, anche differite	318.167		123.945	
3) Strumenti finanziari derivati passivi				
4) Altri	3.939.074		4.209.705	
<b>Totale fondo per rischi ed oneri (B)</b>		<b>4.266.939</b>		<b>4.343.348</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>1.269.260</b>		<b>1.337.569</b>
<b>D) Debiti</b>				
4) Debiti verso banche				
a) mutui	3.752.054			
b) altri debiti	192			
	3.752.246		4.415.353	
6) Acconti	13.517		148.521	
7) Debiti verso fornitori	5.952.348		5.858.346	
12) Debiti tributari	146.746		271.732	
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale	142.872		148.774	
14) Altri debiti	4.367.712		4.272.072	
<b>Totale debiti (D)</b>		<b>14.375.441</b>		<b>15.114.798</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>				
1) Ratei e risconti passivi		<b>98.272</b>		<b>112.122</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>241.059.375</b>		<b>241.416.406</b>

## CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione	31/12/2020		31/12/2019	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0		0	
b) da canoni di locazione ERP	7.818.299		7.603.210	
c) da canoni di locazione non ERP	173.928		175.538	
d) altri ricavi	379.686		481.813	
		8.371.913		8.260.561
2) Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		-		4.000
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		164.000		74.787
5) Altri ricavi e proventi:				
a) contributi in conto esercizio	0		567	
b) contributi in conto capitale	3.473.616		3.453.099	
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione	2.546.041		289.572	
d) rimborsi e proventi diversi	747.745		998.721	
		6.767.402		4.741.959
<b>Totale valore della produzione (A)</b>		<b>15.303.315</b>		<b>13.081.307</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		17.665		11.614
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-		2.576	
b) altri costi per servizi	3.044.587		2.434.207	
		3.044.587		2.436.783
8) Per godimento di beni dei terzi		23.639		20.519
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.104.413		2.165.023	
b) oneri sociali	617.591		633.706	
c) trattamento di fine rapporto	148.221		157.898	
e) altri costi	3.839		3.532	
		2.874.064		2.960.159
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	43.317		27.735	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.208.375		4.167.240	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	76.968		227.858	
		4.328.660		4.422.833
12) Accantonamenti per rischi		0		0
13) Altri accantonamenti		0		243.000
14) Oneri diversi di gestione:				
a) Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	495.574		493.160	
b) Fondo sociale art. 47 L.R. 39/2017 (ex art. 21 L.R. 10/1996)	74.475		70.602	
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	4.037		-	
d) altri oneri	1.776.216		711.511	
		2.350.302		1.275.273

	31/12/2020		31/12/2019	
<b>Totale costi della produzione (B)</b>		<b>12.638.917</b>		<b>11.370.181</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>		<b>2.664.398</b>		<b>1.711.126</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
15) Proventi da partecipazioni : c) in altre imprese	-		100.749	
16) Altri proventi finanziari: a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni d) proventi diversi dai precedenti	49.196 231	49.427	45.838 702	147.289
17) Interessi ed altri oneri finanziari: d) su mutui e) altri	134.587 1.795	136.382	184.488 10.245	194.733
<b>Totale proventi e oneri finanziari (16-17)</b>		<b>- 86.955</b>		<b>47.444</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		0		0
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>		<b>2.577.443</b>		<b>1.663.682</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate		708.626		595.007
<b>21) Utile(perdita) dell'esercizio</b>		<b>1.868.817</b>		<b>1.068.675</b>

- 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 31.12.2020**

**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 tenendo 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 2020 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 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 Legge 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 il tasso di interesse del contratto, in quanto non si discosta in maniera significativa dal tasso di mercato.

## **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	31/12/2020				31/12/2019			
	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
utilizzazione delle opere dell'ingegno	478.877	0	-437.000	41.877	430.152	0	-393.683	36.469
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
<b>Totale</b>	<b>478.877</b>	<b>0</b>	<b>-437.000</b>	<b>41.877</b>	<b>430.152</b>	<b>0</b>	<b>-393.683</b>	<b>36.469</b>

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software in licenza d'uso, nel corso del 2020 hanno subito le seguenti variazioni:

Categorie	Saldo 31/12/2019	Acquisizioni	Riclassif.	(Alienazioni)	(Ammortamenti)	Rivalutaz. (Svalutaz.)	Saldo 31/12/2020
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	36.469	48.725	0	0	-43.317	0	41.877
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
<b>Totale</b>	<b>36.469</b>	<b>48.725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-43.317</b>	<b>0</b>	<b>41.877</b>

Le variazioni in aumento sono dovute all'acquisto di:

fornitura di licenze software per gestione presenze	€ 10.225
fornitura di n.5 licenza AutoCAD	€ 6.200
sviluppo software controllo di gestione	€ 20.000
sviluppo integrazioni e collegamenti con software di protocollo	€ 12.300

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari a € 43.317.

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 31/12/2019	Acquisizioni	Riclassif.	(disinvestimenti netti)	Ammortamenti	Rivalut	Saldo 31/12/2020
Terreni	7.511.925	0	0	-14.875	0	0	7.497.050
fabbricati	201.467.552	11.500	3.104.160	-603.830	-4.183.258	0	199.796.124
Impianti e macchinari	10.039	1.803	0	0	-3.824	0	8.018
mobili e arredi	5.482	3.334	0	0	-5.161	0	3.655
attrezzature elettroniche d'ufficio	14.265	12.271	0	0	-13.308	0	13.229
Altri beni materiali	9.883	0	0	0	-2.828	0	7.059
Immobilizzazioni in corso e acconti	9.631.083	4.379.954	-3.104.175	0	0	0	10.906.862
<b>Totale</b>	<b>218.650.230</b>	<b>4.408.862</b>	<b>-15</b>	<b>618.705</b>	<b>-4.208.379</b>	<b>0</b>	<b>218.231.997</b>

Al 31 dicembre 2020 i nuovi investimenti ammontano a euro 4.408.862 e sono riferibili a:

manutenzioni straordinarie effettuate presso la sede ATER di VR	€ 11.500
Attività costruttiva presso il Comune di Cerea e Legnago loc.Vigo	€ 804.042
Attività manutentiva	€ 3.575.913
Impianti e macchinari: impianto di depurazione e ionizzazione dell'acqua	€ 1.803
Mobili e arredi: sedie, frigorifero presidenza, tavolo esterno, pannelli protettivi anti Covid-19	€ 3.334
Macchine d'ufficio elettroniche: acquisto n.1 calcolatrice e 1 terminale	€ 898
CED: acquisto n. 11 notebook, n. 2 tablet rilevazione temperatura e presenze, n.1 webcam, nr. 1 scanner	€ 10.611
Attrezzatura d'ufficio: fornitura di n.2 termometri e nr.1 distruggi documenti	€ 233
Telefoni: acquisto nr.2 cellulari	€ 529
<b>totale</b>	<b>€ 4.408.862</b>

In merito alle **riclassificazioni dei fabbricati** si evidenzia che sono aumentati di complessivi euro 3.104.159 per effetto di manutenzioni straordinarie capitalizzate.

I **decrementi delle immobilizzazioni**, che al netto del fondo ammortamento risultano pari a euro 603.830 (valore contabile netto), si riferiscono prevalentemente alle cessioni di 42 alloggi avvenute nell'anno.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per euro 2.546.041.

Si rileva inoltre una diminuzione del valore dei terreni patrimonializzati per effetto della conclusione di una pratica di esproprio di una parte di terreno in località San Pancrazio a Verona, perfezionatasi con la trascrizione dell'atto, che ha portato ad una diminuzione totale dell'area di proprietà di euro 14.875, generando una minusvalenza di euro 4.037 in considerazione delle indennità di cui si è stati autorizzati allo svincolo per il successivo incasso.

I valori delle immobilizzazioni materiali sono esposti in bilancio al netto dei relativi fondi ammortamenti, ammontanti complessivamente a euro 72.650.635.

Gli **ammortamenti del periodo**, ammontanti a euro 4.208.379, 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 10.906.862.

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 31.12.2020 ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di euro 4.379.954 per interventi costruttivi in corso relativi ai cantieri siti in Cerea e Legnago e per interventi di manutenzione straordinaria incrementativa effettuati durante l'esercizio;
- in diminuzione di euro 3.104.175, per la riclassificazione ai relativi conti di fabbricato, delle opere di manutenzione straordinaria incrementativa su alloggi di proprietà dell'ATER, a conclusione delle lavorazioni, che sono state realizzate principalmente con:

- fondi propri ATER per un ammontare di euro 990.806;
- fondi POR 2014-2020 per un ammontare di euro 882.027;
- fondi propri ATER correlati all'erogazione di contributi di Conto Termico per complessivi euro 167.955;
- proventi delle vendite L.R 11/2001 e L.R. 07/2011 per euro 693.270.
- fondi derivanti dalla L.560/93 per totali euro 370.117.

Alla fine dell'esercizio pertanto gli interventi in corso ammontano a euro 10.906.862.

Di seguito si evidenzia la composizione delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2020 con il confronto dei relativi valori al 31 dicembre 2019:

Categorie	31/12/2020				31/12/2019			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Terreni	7.497.050	0	-00	7.497.050	7.511.925	0	-00	7.511.925
fabbricati erp	271.192.982	57.903	-71.454.763	199.796.123	268.933.900	57.903	-67.524.252	201.467.552
Impianti e macchinari	249.504	0	-241.486	8.018	247.701	0	-237.661	10.040
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	-9.895	-	9.895	0	-9.895	-
mobili e arredi	580.312	0	-576.657	3.655	576.978	0	-571.496	5.482
attrezzature elettroniche d'ufficio	339.615	0	-326.387	13.228	327.345	0	-313.080	14.265
Altri beni materiali	48.506	0	-41.447	7.059	48.506	0	-38.624	9.882
Immobilizzazioni in corso	10.906.862	-	-00	10.906.862	9.631.083	-	-00	9.631.084
<b>Totale</b>	<b>290.824.726</b>	<b>57.903</b>	<b>72.650.635</b>	<b>218.231.996</b>	<b>287.287.333</b>	<b>57.903</b>	<b>68.695.008</b>	<b>218.650.230</b>



### B. III.) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

I **crediti** immobilizzati iscritti per un valore complessivo di euro 2.900.302, registrano una diminuzione di euro 285.887 (8,97 %) 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 polizze collettive stipulate dall'Azienda a fronte del T.F.R.;

	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variazioni</b>
-Crediti verso cessionari	1.898.695	2.124.145	-225.451
-Crediti verso Cassa DD.PP.	115.375	115.375	0
-Crediti verso Assicurazioni Gen.li Spa	886.232	946.669	-60.437
<b>Totale</b>	<b>2.900.302</b>	<b>3.186.189</b>	<b>-285.887</b>

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### C.I.) RIMANENZE

Sono costituite dalle costruzioni destinate alla vendita.

Ammontano a euro 6.170.648 invariate rispetto all'esercizio precedente, in quanto non sono stati sostenuti costi per gli interventi destinati alla vendita e non si sono realizzate cessioni di tali immobili.

Rimanenze	Giacenza al 31.12.2019	incrementi	decrementi	Giacenza al 31.12.2020
Interventi in corso destinati alla vendita	1.760.419	0	-	1.760.419
Interventi finiti destinati alla vendita	4.392.731	0	0	4.392.731
Lavori in corso su ordinazione	17.498		-	17.498
<b>Totale</b>	<b>6.170.648</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.170.648</b>

## C.II.) CREDITI

### Crediti verso clienti

Ammontano a euro 1.792.158 con una diminuzione di euro 450.335 (-20,08%) rispetto al 31 dicembre 2019.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
Crediti V/Utenti per canoni e spese accessorie	2.200.190	2.436.864	-236.674
Crediti verso altri clienti	86.280	102.069	-15.789
Crediti per fatture da emettere	144.307	265.211	-120.904
F.do Svalutazione crediti	-638.619	-561.651	-76.968
Valore Netto	1.792.158	2.242.493	-450.335

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 € 2.200.190 e sono comprensivi della riduzione dettata dai congruagli 2020 per le note d'accredito di competenza 2019 per € 501.205, derivante dall'applicazione del Regolamento Regionale n.4/2019. Questo regolamento ha modificato l'articolo 7 del regolamento n. 4/2018, attraverso la rimodulazione di alcuni parametri, la variazione della tabella "Valori calcolo canone" (per quanto concerne le percentuali da applicare all'equo canone o all'Isee-erp in funzione dell'Isee-erp), e altre specifiche disposizioni di attuazione contenute in una deliberazione della Giunta regionale (n. 1919/2019), perfezionando i criteri per la determinazione del canone di locazione.
- 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 € 2.200.190 (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 01.01.2020	561.651
<b>UTILIZZO FONDO PER PERDITE 2020</b>	<b>0</b>
ACCANTONAMENTO	76.968
SALDO AL 31.12.2020	638.619

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 tributari ammontano a euro 451.749 e risultano composti come di seguito specificato:

<b>Voci:</b>	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
Crediti verso Erario per IRES	163.227	0	163.227
Crediti per IRAP	-	30.442	0
Crediti vs Erario per imposta sostitutiva TFR	455	389	56
Crediti verso Erario per IVA	285.627	222.767	62.860
Credito d'imposta art.1 legge 160/2019 (beni strumentali nuovi anno 2020)	392	0	392
Credito d'imposta spese di sanificazione e acquisto DPI (art. 125 D.L. 34/2020)	2.048	0	2.048
<b>Totale</b>	<b>451.749</b>	<b>253.598</b>	<b>65.356</b>

Dal calcolo delle imposte sui redditi, a seguito della determinazione dell'IRES di competenza dell'esercizio pari ad euro 390.068 e sottraendo sia gli acconti versati nel 2020 pari ad euro 549.296 che le ritenute d'acconto subite pari ad euro 3.999, risulta un importo a credito verso l'erario di euro 163.227 (rigo RN24 Redditi 2021 periodo d'imposta 2020).

Il credito IRAP risultante dalla precedente dichiarazione pari ad euro 30.442 si è ridotto nell'anno per effetto dalla compensazione verticale al fine della riduzione dell'acconto IRAP 2020.

**Crediti per imposte anticipate** ammontano a euro 33.504.

Il credito iniziale di € 25.660 è aumentato di euro 7.844 per effetto di componenti negativi di reddito imputati nell'esercizio 2020, ma privi temporaneamente dei requisiti della deducibilità.

### **Crediti verso altri**

Ammontano ad euro 2.382.716 e risultano composti come segue:

<b>Voci:</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazioni</b>
Crediti verso dipendenti	351	231	120
Altri	10.186	9.693	493
Crediti vs Regione Veneto	2.372.179	1.924.154	448.025
<b>Totale</b>	<b>2.382.716</b>	<b>1.934.078</b>	<b>448.638</b>

### **C. IV.) DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Ammontano ad euro 9.033.743, con un aumento di euro 157.542 ( 1,77%) rispetto al 31 dicembre 2019.

La voce "depositi bancari e postali" pari a euro 8.876.201 accoglie il saldo dei seguenti conti:

-Banca Popolare di Sondrio - conto tesoreria	8.939.508
UBI Banca ex Banco di Brescia c/c n.22992	751
Intesa San Paolo ex Veneto banca c/c n. 667943	1.335
BPER Banca Spa c.c. 3169366	82.492
- Conto corrente postale n. 10277374	9.657
<b>Totale</b>	<b>9.033.743</b>

La voce “Denaro e valori in cassa” di euro 1.032 comprende le somme e i valori a disposizione del Cassiere interno dell’Azienda.

#### **D ) RATEI E RISCOINTI ATTIVI**

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
Ratei attivi	1.420		
Risconti attivi	16.270	37.961	-21.691
Risconti attivi pluriennali	1.958	1.172	786
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>19.648</b>	<b>39.133</b>	<b>-19.485</b>

Al 31/12/2020, i risconti attivi ammontano a € 19.648 e riguardano premi assicurativi, commissioni su fideiussioni bancarie, abbonamenti e canoni di assistenza tecnica, pagati in via anticipata nel 2020, ma di competenza degli esercizi futuri.

#### **CONTI D'ORDINE**

I conti d'ordine al 31/12/2020 ammontano a euro 6.544.665. Sono superiori rispetto ai dati del bilancio precedente, di euro 146.402.

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
<b>totale</b>		<b>3.665.532</b>

- 2) **Fabbricati in gestione** Legnago PCR 998/94 € **568.103**
- 3) **Depositi cauzionali provvisori** € **127.062**
- 4) **BPS conto vincolo 3897X58 pro covid-19** € **24.200**

L’Azienda per contribuire concretamente al contrasto dell’emergenza epidemiologica legata al COVID-19 sul territorio provinciale, ha messo a disposizione gratuitamente il proprio patrimonio

immobiliare al personale del Dipartimento della Protezione Civile. Per la realizzazione delle attività di completamento degli alloggi, da destinare agli scopi ivi esposti, l'Azienda ha disposto l'apertura di un conto corrente dedicato al fine di rispettare le caratteristiche di tracciabilità previste dal Decreto Cura Italia art.99 comma 5. Il conto corrente dedicato è destinato in via esclusiva alla raccolta ed utilizzo delle erogazioni liberali finalizzate al parziale o totale abbattimento dei costi dell'iniziativa "messa in disponibilità in favore della Protezione Civile di 12 alloggi di Via Barrucchella".

**5) Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale:**

Fondi CER presso Tesoreria Provinciale	€	775.573
Fondi L. 560/93 presso Tesoreria Provinciale	€	1.384.196
<b>Totale Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale</b>	<b>€</b>	<b>2.159.769</b>

**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 2020 ammonta a euro 3.979.792. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

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

Al 31 dicembre 2020 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 2020 ammonta a euro 44.047.680. Nel corso dell'esercizio la voce ha avuto un incremento di euro 1.068.675 per effetto dell'accantonamento dell'utile dell'esercizio precedente.

#### **A. V.) RISERVE STATUTARIE**

Al 31 dicembre 2020 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 dell'impegno di spesa assunto dalla Regione Veneto e dagli altri enti pubblici. 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 2020 ammontano ad euro 1.699.520 e vengono di seguito riepilogati.

**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	GSE spa	1.167	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.213	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.180	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.221	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.111	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.250	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.276	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.571	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.157	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.537	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.202	31/01/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.521	01/06/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.166	01/06/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.305	01/06/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.166	01/06/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.166	01/06/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.163	01/06/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.166	01/06/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.297	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.201	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.391	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.201	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.559	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.255	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.285	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.270	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.211	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.109	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE



00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.032	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.559	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.305	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.211	31/07/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.521	01/10/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.521	01/10/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.292	30/11/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.085	30/11/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.147	30/11/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.199	30/11/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.115	30/11/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.244	30/11/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	511	31/12/2020	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
<b>Totale contributi di Conto Termico</b>		<b>51.056</b>		

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	70.718	20/04/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/94	80.248	15/05/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/95	23.725	09/06/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/96	2.459	19/06/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/97	22.599	10/07/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/98	80.146	12/08/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/99	63.717	07/10/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/100	15.759	18/12/2020	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
<b>Totale contributi Legge 560/93</b>		<b>359.371</b>		

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	4.800	14/05/2020	dec 36 Pescantina L.80 linea A
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	81.500	26/05/2020	CUPF84B15000810002 PROGR DI RE E
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	39.940	26/05/2020	CUPF84B15000800002 PROGR RE E
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	199.803	26/05/2020	CUPF14B15000370002 PROGR RE E
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	408.500	26/05/2020	CUPF14B15000380002 PROGR RE E
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	28.000	12/06/2020	CUPF81C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	14.500	12/06/2020	CUPF11C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	28.500	12/06/2020	CUPF11C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	48.000	12/06/2020	CUPF11C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	26.000	12/06/2020	CUPF11C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	16.366	12/06/2020	CUPF11C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	56.000	12/06/2020	CUPF11C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	105.000	15/06/2020	CUPF91C15000000002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	92.564	24/06/2020	CUPF64B15000540002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	15.224	24/06/2020	CUPF34B15001160002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	40.062	24/06/2020	CUPF34B15001180002 PROGRAMMA DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	28.500	25/06/2020	CUPF54B15000440002 PROGRAMMA DI
<b>Totale contributi Regione Veneto conto esercizio</b>		<b>1.233.260</b>		
CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	54.000	30/01/2020	cupB24B03000060009 PROGRAMMA 2007-2009
<b>Totale contributi Regione Veneto conto capitale</b>		<b>54.000</b>		
CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 A TER DI VERONA	ERARIO	1.833	17/04/2020	DPCM del 18/03/2020 credito imposta su
<b>Totale contributi conto esercizio dallo Stato</b>		<b>1.833</b>		
<b>Totale erogazioni pubbliche incassate o utilizzate come credito di imposta nel 2020</b>		<b>1.699.520</b>		

## A. IX.) UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo di euro 1.868.817.

## B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Ammontano a euro 4.266.939 con una diminuzione di euro 76.409 (-1,76%) rispetto al 31 dicembre 2019.

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

Descrizione	31/12/2019	Incrementi	Decrementi	31/12/2020
-Per trattamento di quiescenza	9.698	-		9.698
-Per imposte differite	123.945	244.420	50.198	318.167
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	1.522.518		270.631	1.251.887
<b>Totale</b>	<b>4.343.348</b>	<b>244.420</b>	<b>320.829</b>	<b>4.266.939</b>

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 del TUIR.

Il decremento del Fondo per altri rischi e oneri è dato per lo più dall'utilizzo di € 243.000 per l'emissione nell'esercizio delle note d'accredito relativa alla riduzione canoni di competenza per il periodo da luglio a dicembre 2019, derivanti dall'applicazione del Regolamento Regionale n.4/2019. A seguito dell'emanazione della L.R. n. 39/2017 di riforma dell'Edilizia Residenziale Pubblica e del successivo Regolamento regionale attuativo n. 4/2018, con decorrenza 1 luglio 2019 è stata data applicazione alla nuova normativa sia per quanto riguarda gli aspetti giuridici del contratto di locazione che per la determinazione del canone. In data 19/12/2019 la Regione Veneto con Regolamento Regionale n.4 /2019 ha approvato rilevanti modifiche alla L.R. n. 39/2017 e all'art. 7 del Regolamento attuativo n. 4/2018 che disciplina le modalità di determinazione del canone.

Il citato Regolamento ha infatti ridotto le percentuali massime da applicare al calcolo del canone di locazione, stabilendo tra l'altro che l'eventuale applicazione dell'Iva deve avvenire senza costituire un aggravio per l'assegnatario, operando quindi lo scorporo dell'imposta dal canone normalmente determinato.

### **C ) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO**

Ammonta a euro 1.269.260, con una diminuzione di euro 68.309 (-5,11%) rispetto al 31 dicembre 2019.

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

Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2019	€	1.337.569
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	148.221
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	-157.893
Versamento a fondo pensioni dipendenti	€	- 55.593
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	- 3.044
<b>Saldo 31.12.2020</b>	<b>€</b>	<b>1.269.260</b>

### **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 3.752.054 e sono diminuiti di euro 661.024 (-14,98%) rispetto all'esercizio precedente per il pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio e per l'estinzione di due mutui per un importo complessivo di € 2.097.681 e l'accensione di un nuovo mutuo a condizioni più favorevoli per € 2.000.000.

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).

Il TIR è calcolato utilizzando il tasso di interesse del contratto in quanto non si discosta in maniera significativa dal tasso di mercato.

#### **b) altri debiti**

Ammontano a euro 192 e sono dovuti a spese di competenza esercizio 2020 corrisposte nel 2021.

**D. 6 ) Acconti** ammontano a 13.517 e sono diminuiti di euro 135.004 rispetto all'esercizio precedente. 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 5.952.348, rispetto al bilancio precedente si rileva un aumento di euro 94.002 (1,60%).

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 € 146.746 e risultano variati in diminuzione per € -124.986 (99,39%) Sono dettagliati nella tabella che segue.

<b>Voci:</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variazione</b>
Debiti tributari per Irap	38.131		38.131
Debiti tributari per Ires		63.355	-63.355
Debiti per IVA	38.216	118.244	-80.028
Ritenute lavoro dipendente	66.514	86.997	-20.483
Ritenute lavoro autonomo	1.634	2.498	-864
Altre	2.251	638	1.613
<b>Totale</b>	<b>146.746</b>	<b>271.732</b>	<b>-124.986</b>

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 142.872, con una diminuzione di euro 5.902 (-3,97%) rispetto all'esercizio precedente.

Sono dettagliati nella tabella che segue.

<b>Voci:</b>	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazione
Debiti verso INPDAP	121.461	125.934	-4.473
Debiti verso INPS	17.776	18.107	-332
Debiti verso Enti previdenziali diversi	3.635	4.732	-1.097
<b>Totale</b>	<b>142.872</b>	<b>148.774</b>	<b>-5.902</b>

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 15 gennaio dell'esercizio successivo.

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

#### **D. 14 ) Altri debiti**

Gli altri debiti ammontano a euro 4.367.712, con un aumento di euro 95.640 rispetto all'esercizio precedente. La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazione
- Debiti per versamento Fondo ERP	495.574	493.160	2.414
- Debito verso personale dipendente	129.277	129.034	243
- Debiti verso Enti diversi	1.690.017	1.714.863	-24.846
- Debiti verso Autogestioni e condomini	71.283	33.432	37.851
- Debiti verso utenti per depositi cauzionali	1.333.724	1.309.715	24.009
- Debiti verso assegnatari	58.144	6.192	51.952
-Debiti per somme di terzi da riversare	119.717	127.214	-7.498
- Debiti diversi	469.977	458.462	11.515
<b>Totale</b>	<b>4.367.712</b>	<b>4.272.072</b>	<b>95.640</b>

#### **E ) Ratei e Risconti passivi**

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
Ratei passivi	2624	435	2.189
Risconti passivi	512	55	457
Risconti passivi pluriennali	95.136	111.631	-16.496
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>98.272</b>	<b>112.122</b>	<b>-13.850</b>

I risconti passivi sono relativi a proventi rilevati nel 2020, ma di competenza dell'anno successivo.

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 2020, ammonta a euro 15.303.315 e registra un aumento di euro 2.222.008 (17%) 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 8.260.561 con un aumento di euro 156.329 (1,935) rispetto al precedente bilancio.

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

<b>Voci:</b>	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Variazione%
a)- Ricavi delle vendite	0	0	0	0,00%
b)- Canoni locazione ERP	7.818.299	7.603.210	215.089	2,83%
c)- Canoni locazione non ERP	173.928	175.538	-1.610	-0,92%
d)- altri ricavi	379.686	481.813	-102.127	-21,20%
<b>Totale</b>	<b>8.371.913</b>	<b>8.260.561</b>	<b>111.352</b>	<b>1,35%</b>

Il valore del fatturato dei canoni di competenza dell'esercizio 2020, considera l'aumento di euro 111.352. 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. Con legge regionale n.39 del 3 novembre 2017 e con il successivo Regolamento regionale n.49 del 10 agosto 2018, successivamente modificato con BUR n.146 del 20 dicembre 2019, è stata riformata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica.

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 31.12.2020 comprende:

canoni locazione diversi da abitazione	149.581
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	85.778
corrispettivi per servizi a rimborso	193
Corrispettivi diversi	144.135
<b>totale</b>	<b>379.686</b>

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

- Indennità occupazione ospite euro 66.417
- Indennità per decadenza euro 21.833.

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**

L'attività relativa alla costruzione dei beni merce è attualmente ferma e non ci sono state alienazioni nel corso del 2020.

## **A. 4 ) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI**

Ammontano a euro 164.000 con un aumento di euro 89.213 ( 119,29%) rispetto al precedente esercizio e comprendono:

<b>Voci:</b>	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Variazione %
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	164.000	74.787	89.213	119,29%
<b>Totale incrementi immobilizzazioni</b>	<b>164.000</b>	<b>74.787</b>	<b>89.213</b>	<b>119,29%</b>

## **A. 5 ) ALTRI RICAVI E PROVENTI**

Gli altri ricavi e proventi ammontano a euro 6.767.402, con un aumento di euro 2.025.443 (42,71%) rispetto al passato esercizio.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:



<b>Voci:</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
a)- Contributi in conto esercizio	-	567	-567	-100,00%
b) contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.473.616	3.453.099	20.517	0,59%
c) Plusvalenze patrimoniali da alienazione	<b>2.546.041</b>	<b>289.572</b>	2.256.470	779,24%
alienazione alloggi L.R. 7/11	145.840	52.314		
alienazione alloggi L.R. 39/2017	2.340.307	237.258		
alienazioni immobili diversi	59.894	-		
d) rimborsi e proventi diversi:	<b>747.744</b>	<b>998.721</b>	-250.976	-25,13%
sopravvenienze attive/insussistenze passive	68.809	203.372		
proventi da estinzione diritto di prelazione	200.210	234.684		
altri proventi e rimborsi	478.726	560.665		
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>6.767.401</b>	<b>4.741.958</b>	<b>2.025.443</b>	<b>42,71%</b>

## **B ) COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione ammontano ad euro 12.638.917 e sono complessivamente aumentati di euro 1.268.736 (11,16%) rispetto all'esercizio precedente.

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

Ammontano a euro 17.665, con un aumento di euro 6.051 (52,10%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

<b>Voci:</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
Attrezzature e materiali di consumo	17.665	11.614	6.051	52,10%
<b>Totale</b>	<b>17.665</b>	<b>11.614</b>	<b>6.051</b>	

### **B. 7 ) COSTI PER SERVIZI**

I costi per servizi ammontano a euro 3.044.587 con un aumento di euro 607.804 (29,49%) rispetto all'esercizio precedente.

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

<b>Voci:</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
a)- Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		2.576	-2.576	100,00%
b)- Altri costi per servizi	3.044.587	2.434.207	610.380	25,08%
<b>Totale</b>	<b>3.044.587</b>	<b>2.436.783</b>	<b>607.804</b>	<b>24,94%</b>

b)- La voce "Altri costi per servizi" al 31.12.2020 comprende:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>variazioni</b>
Costi generali	574.176	538.023	36.153
Costi di amministrazione stabili	865.611	785.944	79.667
Costi di manutenzione stabili	1.546.428	1.101.275	445.153
Costi per servizi a rimborso	192,67	197	-5
Costi attività costruttiva	58.179	8.767	49.412
<b>Totale</b>	<b>3.044.587</b>	<b>2.434.207</b>	<b>610.380</b>

Le variazioni significative riguardano i costi di manutenzione ordinaria, rappresentativi di un intensificarsi delle attività manutentive dell'Azienda, in linea con gli obiettivi dell'Amministrazione di riqualificare anche con lievi manutenzioni gli alloggi sfitti, al fine di una tempestiva riqualificazione e successiva locazione.

La voce "costi generali" al 31.12.2020 comprende anche:

- compensi spettanti agli amministratori euro 56.471
- compensi spettanti ai sindaci euro 13.576

#### **B. 8) COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI**

Il costo complessivo per il godimento di beni di terzi per l'anno 2020 per complessivi euro 23.639, è così suddivisa:

- euro 7.439 per il noleggio di n.6 fotocopiatrici e stampanti;
- euro 16.200 per il noleggio di n. 5 auto.

#### **B. 9) COSTI PER IL PERSONALE**

I costi per il personale ammontano a euro 2.874.064 con una diminuzione di euro 86.095 rispetto all'esercizio precedente.

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

Voci:	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Variazione %
- Salari e stipendi	2.104.413	2.165.023	-60.610	-2,80%
- Oneri sociali	617.591	633.706	-16.115	-2,54%
- Trattamento di fine rapporto	148.221	157.898	-9.677	-6,13%
- Altri costi per il personale	3.839	3.532	307	8,69%
	<b>2.874.064</b>	<b>2.960.159</b>	<b>-86.095</b>	<b>-2,91%</b>

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 suddivisa per categoria:

	<b>Inizio Esercizio</b>	<b>Entrate</b>	<b>Uscite</b>	<b>Fine esercizio</b>	<b>Consistenza media</b>
Dirigenti	2	1	1	2	2
Quadri e impiegati	48	0	1	47	47
<b>Totale</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

Le posizioni in dotazione organica ricoperte e vacanti sono dettagliate nell'allegato tabella 3 relativa al personale dipendente.

#### **B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

La ripartizione degli ammortamenti e svalutazioni, già presentate nel conto economico, ammonta a euro 4.328.660, con un aumento di euro 94.173 (2,13%) ed è così composta:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	43.317
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	4.208.375
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€	76.968

#### **B. 12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI**

Non sono stati effettuati accantonamenti per rischi connessi con vertenze legali relativo a precedenti contenziosi che si sono evoluti fino alla data in cui il bilancio è stato predisposto.

#### **B. 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Ammontano a euro 2.350.302, con un aumento di euro 1.275.273 (84,30%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

<b>Voci:</b>	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Variazione %
a)Fondo Regionale erp ex art.19 LR10/1996	495.574	493.160	2.414	0,49%
b) Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1196	74.475	70.602	3.873	5,49%
c)Minusvalenze patrimoniali da alienazione	4.037		4.037	
d) altri oneri	1.776.215	711.511	1.064.704	149,64%
<b>Totale</b>	<b>2.350.302</b>	<b>1.275.273</b>	<b>1.075.029</b>	<b>84,30%</b>

La voce d) Altri oneri di gestione al 31.12.2020 comprende:

IVA indetraibile pro-rata	467.381
IMU	783.920
Imposta di registro	175.276
Imposta di bollo	41.509
Altre imposte e tasse (non sul reddito)	36.824
Altri	36.079
	17.223
sopravvenienze passive/insussistenze attive	
imposte relativi a esercizi precedenti	17.793
estinzione diritto di prelazione	200.210
<b>totale</b>	<b>1.776.215</b>

Rispetto al 2019 il totale degli oneri diversi di gestione subisce un aumento dovuto essenzialmente:

- al pagamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso da abitazione ed aree edificabili per euro 783.920. La legge di Bilancio 2020 ha previsto, infatti, l'unificazione di IMU e TASI riscrivendone la disciplina. A seguito dell'entrata in vigore della Legge 27.12.2019 n.160 possono essere classificati "alloggi sociali" solamente gli alloggi effettivamente occupati-locati (equiparazione degli alloggi sociali all'abitazione principale), pertanto l'impatto sull'esercizio 2020, è di un aumento di euro 643.835 rispetto all'annualità precedente;
- all'aumento dell'IVA indetraibile pro-rata, in quanto la percentuale di indetraibilità dell'anno 2020, in sede di denuncia annuale IVA è passata in percentuale dal 35% al 69%. Questo scostamento è imputabile, essenzialmente, all'assoggettamento non più ad IVA ma ad imposta di registro dei contratti di locazione su alloggi erp dal 01/07/2019. Tale cambiamento è dovuto alle modifiche apportate ai criteri di calcolo stabiliti dalla L.R. n.39/2017 e alla necessità di assorbire la quota dell'IVA applicata agli assegnatari, in base all'esercizio dell'opzione IVA da parte dell'Azienda ai sensi dell'art.10 comma 1 del DPR 633/72, nell'importo del canone.

## C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

### C.15) c) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE

Tale voce nel 2019 accoglieva la plusvalenza derivante dalla cessione delle partecipazioni nella Società Azionaria Cooperativa Case Alloggi "S.A.C.C.A." s.c.a.r.l in data 27.02.2019 come da atto pubblico notaio Dott. Andrea Fantin repertorio n.3.973 . Non è presente nel 2020.

### C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Ammontano a euro 49.427 con un aumento di euro 2.887 (6,20%) rispetto all'esercizio precedente.

Tale voce comprende:

Voci:	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Variazione %
a)- Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	49.196	45.838	3.358	7,33%
d) Proventi diversi dai precedenti	231	702	-471	-67,09%
<b>Totale</b>	<b>49.427</b>	<b>46.540</b>	<b>2.887</b>	<b>6,20%</b>

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 16.854;
- i proventi finanziari derivanti dalla liquidazione della Polizza TFR per riscatto e anticipazione del TFR da parte di sei dipendenti.

La voce d) Proventi diversi dai precedenti comprende:

Interessi attivi presso banche	0
Interessi attivi diversi	97
Interessi v/assegnatari per mora su canoni scaduti	134
<b>totale</b>	<b>231</b>

### C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari, sopportati dall'Azienda nell'esercizio, ammontano complessivamente a euro 136.382 con una diminuzione di euro 58.351 (-29,96%) rispetto all'esercizio precedente e sono così costituiti:

Voci:	31/12/2020	31/12/2019	Variazione	Variazione %
c) Interessi su mutui	134.587	184.488	-49.901	-27,05%
d) Interessi e oneri v/altri	1.795	10.245	-8.450	-82,48%
<b>Totale</b>	<b>136.382</b>	<b>194.733</b>	<b>-58.351</b>	<b>-29,96%</b>

Gli interessi su mutui sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente principalmente per l'estinzione di due finanziamenti per un importo complessivo di € 2.097.681 e l'accensione di un nuovo mutuo a condizioni più favorevoli per € 2.000.000.

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, in quanto non si discosta in maniera significativa dal tasso di mercato.

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 708.626, di cui:

- IRES	euro	391.976
- IRAP	euro	130.271
- anticipate	euro	- 7.843
- differite	euro	194.222

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 € 1.868.817. Tale utile netto sarà destinato ai sensi dell'art.35 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 31.12.2020 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. Ivo Biancotto rif. Prot. 7813 del 21.04.2021
- Prospetto delle imposte anticipate e differite per l'esercizio chiuso al 31.12.2020.

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 2020

Immobilizzazioni	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio						Situazione finale					
	Costo		Fondi	Saldo	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*)	Ammortam.	(Svalutaz.)	Rivalutaz.	Costo		Fondi		Saldo
	Originario	Rivalutaz.	ammortam.								31.12.2019	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
<b>Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno</b>	430.152	0	-393.682	36.470	48.725	0	0	-43.317	0	0	478.877	0	-436.999	0	41.878
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
<b>Totale</b>	<b>430.152</b>	<b>0</b>	<b>-393.682</b>	<b>36.470</b>	<b>48.725</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-43.317</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>478.877</b>	<b>0</b>	<b>-436.999</b>	<b>0</b>	<b>41.878</b>

(\*) Di cui:

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



PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo 31.12.2019	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti (VCN)	Ammortamenti	Ripristini	Rivalutazioni	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo 31.12.20
			(*)				(*)(**)	(*)						(*)	
Terreni	7.511.925	0		7.511.925	0	0	-14.875	0	0	0	7.497.050	0	0		7.497.050
fabbricati	268.933.900	57.903	-67.524.252	201.467.552	11.500	3.104.159	-603.830	-4.183.258	0	0	271.192.982	57.903	0	-71.454.763	199.796.123
Impianti e macchinari	247.701	0	-237.661	10.040	1.803	0	0	-3.825	0	0	249.504	0	0	-241.486	8.018
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	-9.895	-	0	0	0	0	0	0	9.895	0	0	-9.895	0
mobili e arredi	576.978	0	-571.496	5.482	3.334	0	0	-5.161	0	0	580.312	0	0	-576.657	3.655
attrezzature elettroniche d'ufficio	327.345	0	-313.080	14.265	12.270	0	0	-13.307	0	0	339.615	0	0	-326.387	13.228
Altri beni materiali	48.506	0	-38.624	9.882	0	0	0	-2.823	0	0	48.506	0	0	-41.447	7.059
Immobilizzazioni in corso e acconti	9.631.083	0	0	9.631.083	4.379.938	-3.104.159	0	0	0	0	10.906.862	0	0	0	10.906.862
<b>Totale</b>	<b>287.287.333</b>	<b>57.903</b>	<b>-68.695.008</b>	<b>218.650.230</b>	<b>4.408.845</b>	<b>0</b>	<b>-618.705</b>	<b>-4.208.374</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290.824.726</b>	<b>57.903</b>	<b>0</b>	<b>-72.650.635</b>	<b>218.231.996</b>

(\*) Di cui anticipati:

0

0      0

0

(\*\*) Di cui:

Costo

856.577

Rivalutazioni

0

Svalutazioni

-252.747

Ammortamenti

603.830

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale	
	Costo		Saldo		Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz)	Valutazione	Saldo	di cui:
	Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	31.12.2019					Ripristini	metodo P.N.		31.12.2020
<b>Partecipazioni</b>												
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
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Crediti</b>												
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	3.186.189	0	0	3.186.189	354.299	0	640.186	0	0	0	2.900.302	
<b>Totale</b>	<b>3.186.189</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.186.189</b>	<b>354.299</b>	<b>0</b>	<b>640.186</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.900.302</b>	<b>0</b>
<b>Altri titoli</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Azioni proprie</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2020 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. Ivo Biancotto rif. Prot. 7813 del 21.04.2021.**

I dati relativi alla situazione creditoria e debitoria risultanti alla data del 31/12/2020 tra Ater di Verona e Regione Veneto, corrispondono:

- per le uscite (residui passivi), alla situazione creditoria di ATER Verona, di cui, come evidenziato in tabella, risultano poste iscritte in bilancio per totali euro 2.372.178,86, come risultante dal totale dei crediti rilevati nelle schede contabili relative ai crediti verso la Regione Veneto per contributi. Le schede contabili partono dalla nr. 150005080077 alla nr. 150005080089.
- per le entrate (residui attivi), alla situazione debitoria di ATER Verona, pari ad euro 495.573,79, per il versamento del fondo ERP previsto all'art.37 della L.R. 39/2017.



**BIANCOTTO RAG. IVO**  
**Revisore legale**  
**Via Ca' Memo, 65**  
**NOVENTA DI PIAVE (VE)**  
**C.F. BNCVIO51E14F963O**

ATER Verona – PROT.N. 0007813 DEL 21.04.2021

e-mail [biancottoi@libero.it](mailto:biancottoi@libero.it) PEC [ivo.biancotto@pec.it](mailto:ivo.biancotto@pec.it)

**Relazione di asseverazione del Revisore Unico degli esiti della verifica dei crediti e debiti al 31 dicembre 2020 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 31.12.2020, 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. 7426 del 15.04.2021.

**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:**

E' 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 31.12.2020 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 2.372.178,86, 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 150005080077 alla 150005080089. I crediti di ATER di Verona, risultanti al 31.12.2020, 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 non risultano importi discordanti da riconciliare. Si evidenzia la rilevazione, ai fini della redazione del Bilancio di Esercizio 2020, di un debito verso la Regione Veneto nella scheda contabile nr. 340010010012 Fondo Regionale ERP, per € 495.573,79, per costi di competenza 2020, relativi al versamento dello 0,40% annuo del valore locativo di cui all'art. 37 della L.R. 39/2017.

Do atto, pertanto, che la situazione debitoria e creditoria tra ATER di Verona e la Regione Veneto al 31.12.2020 risulta coincidente senza differenze da motivare.

**Giudizio**

A mio giudizio i Prospetti dell'ATER di VERONA al 31.12.2020 sono asseverabili.

Noventa di Piave, 21 aprile 2021

Documento firmato digitalmente  
Il Revisore Unico  
Ivo Biancotto

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

PROSPETTO IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE

	Esercizio 2019		Esercizio 2020	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 12%) IRES	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 12%) IRES
Imposte anticipate:				
Emolumenti agli amministratori	0	0,00		0,00
Svalutazione crediti	213.836	25.660	279.198	33.504
<b>Totale</b>	<b>213.836</b>	<b>25.660</b>	<b>279.198</b>	<b>33.504</b>
Imposte differite:				
Plusvalenze	1.030.850	123.702	2.649.688	317.963
Interessi di mora	2.026	243	1.705	205
<b>Totale</b>	<b>1.032.876</b>	<b>123.945</b>	<b>2.651.393</b>	<b>318.167</b>
Totale imposte anticipate		25.660		33.504
Totale imposte differite		123.945		318.167
<b>Saldo netto</b>		<b>-98.285</b>		<b>-284.663</b>

**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 31.12.2020**

Il Bilancio d'esercizio 2020 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 in forza nell'anno 2020 è costituito dal Presidente Damiano Buffo (giusta nomina Deliberazione del Consiglio Regionale del Veneto nr.82 del 17.09.2019), dal Vice Presidente Giovanni Pesenato (giusta nomina D.P.G.R. del Veneto nr. 141 del 22.10.2019, notificato all'Azienda in data 30.10.2019 con prot. 20752) e dal Consigliere Claudio Righetti (giusta nomina D.P.G.R. del Veneto nr. 141 del 22.10.2019).

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.

Nel corso del 2020, a conclusione della procedura di cui all'avviso pubblico di selezione del Direttore prot. 13471 del 22.07.2020, si è provveduto alla nomina del nuovo Direttore dell'Azienda,

nella persona dell'ing. Franco Falcieri, a far data dal 1.09.2020, il quale è succeduto nel ruolo all'ing. Luca Mozzini.

In merito all'organo di revisione contabile, si ricorda che con provvedimento n. 1320 del 16/08/2016 la Giunta Regionale ha deliberato la nomina del Revisore Unico dei conti titolare e supplente, con decorrenza, per l'Ater di Verona, dal 29/08/2016. Il Revisore Unico, sig. Biancotto Ivo, ha sostituito, in forza della Legge Regionale del 28/06/2013 n. 13 e del DGR 1536/2015, il Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti. 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

Con l'introduzione del D.L. 78/2010 art.6, recepito con L.R. 47/2012, l'Azienda ha adottato idonee procedure per il contenimento e il monitoraggio dei conti interessati alla spending review.

La tabella sottostante evidenzia la situazione del monitoraggio.

<b>TIPOLOGIA DI SPESE CORRENTI SOGGETTE AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 6 di 78/2010</b>			
<b>TIPOLOGIA DI SPESA</b>	<b>ANNO</b>	<b>Note</b>	<b>IMPEGNI</b>
Studi e Consulenze	2009		51.126,15
riduzione del 80%	Ammissibile		10.225,23
costo annuo	2020	(*)	<b>14.909,08</b>
Relazioni pubbliche convegni mostre pubblicità e rappresentanza	2009		121.027,50
riduzione dell'80%	Ammissibile		24.205,50
costo annuo	2020		<b>13.287,83</b>
Missioni	2009		11.676,95
riduzione del 50%	Ammissibile		5.838,48
costo annuo	2020		<b>4.330,23</b>
Attività di formazione	2009		8.674,00
riduzione del 50%	Ammissibile		4.337,00
costo annuo	2020	(**)	<b>9.163,95</b>
Acquisto, manutenzione, noleggio autovetture	2009		37.497,77
riduzione del 20%	Ammissibile		29.998,22
costo annuo	2020		<b>18.886,70</b>
Sponsorizzazioni	2009		0
riduzione del 100%	Ammissibile		0
costo annuo	2020		0



(\*) Si precisa che nel costo studi e consulenze sono escluse le spese generali, le prestazioni professionali sia amministrative, con carattere di obbligatorietà dettate dalla normativa vigente, che tecniche ed i servizi per la certificazione della qualità. I costi sostenuti nell'esercizio 2020 hanno superato il limite annuo stabilito in euro 10.225.23, per euro 4.683,85, principalmente a causa di una consulenza sulla procedura gestionale anticorruzione.

(\*\*) Premesso che Ater di Verona ritiene la formazione uno strumento fondamentale per l'efficienza, efficacia ed il buon adempimento della propria attività istituzionale, va evidenziato che il costo per la formazione dei dipendenti ha superato il limite previsto di euro 4.337,00, per euro 4.826,95, dovuto agli adempimenti di obblighi di aggiornamento necessari per i dipendenti iscritti ad Albo o Ordini Professionali.

Ciò detto si ritiene comunque rispettato il disposto normativo a fronte di quanto indicato dalla Corte Costituzionale con pronuncia n. 139/2012 e n. 173/2012 (anche se per incarichi occasionali o a tempo determinato, incarichi soggetti comunque allo stesso principio) che riconoscono in capo alle amministrazioni una possibilità di compensazione, intesa come necessità di assicurare un risparmio complessivo corrispondente a quello disposto dall'art.6 del D.L 78/2010, ma senza imporre l'obbligo di ridurre in via puntuale ciascuna voce di spesa, essendo pertanto ammesse compensazioni, a condizione di assicurare il risparmio di cui al medesimo articolo nella sua interezza. Ciò è stato ampiamente rispettato.

## **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 2.577.443 euro ed un utile netto di euro 1.868.817.

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>IMPORTI 31/12/2020</b>	<b>IMPORTI 31/12/2019</b>	<b>IMPORTI 31/12/2018</b>
Ricavi da canoni e servizi	8.371.913	8.260.561	7.882.533
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	-00	-00	-49.119
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	164.000	74.787	136.877
Altri ricavi e proventi (nuovi schemi bilancio: contrib.c/es, plusv. rimb)	3.293.786	1.288.860	2.755.373
<b>TOTALE RICAVI NETTI (A)</b>	<b>11.829.699</b>	<b>9.624.208</b>	<b>10.725.664</b>
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	17.665	11.614	10.820
Costi per servizi e oneri diversi di gestione (nuovi schemi di bilancio)	3.872.186	3.296.422	3.909.348
Costi per godimento di beni di terzi	23.639	20.519	10.897
Imposte e tasse non sul reddito	1.522.703	411.635	805.321
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE ESTERNI (B)</b>	<b>5.436.193</b>	<b>3.740.190</b>	<b>4.736.386</b>
<b>VALORE AGGIUNTO (A-B)</b>	<b>6.393.506</b>	<b>5.884.018</b>	<b>5.989.278</b>
COSTI DEL PERSONALE (C)	2.874.064	2.960.159	2.734.238
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)</b>	<b>3.519.442</b>	<b>2.923.859</b>	<b>3.255.040</b>
ammortamenti e svalutazioni	855.044	969.734	820.585
accantonamenti per rischi ed oneri	-	243.000	-
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI (D)</b>	<b>855.044</b>	<b>1.212.734</b>	<b>820.585</b>
<b>REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)</b>	<b>2.664.398</b>	<b>1.711.125</b>	<b>2.434.455</b>
proventi finanziari	49.427,00	147.289,00	44.135
oneri finanziari	-136.382,00	-194.733,00	-208.418
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA (E)</b>	<b>-86.955</b>	<b>-47.444</b>	<b>-164.283</b>
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA (A-B-C-D+E)</b>	<b>2.577.443</b>	<b>1.663.681</b>	<b>2.270.172</b>
<b>REDDITO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D+E)</b>	<b>2.577.443</b>	<b>1.663.682</b>	<b>2.270.172</b>
IMPOSTE SUL REDDITO (F)	708.626	595.007,00	591.605
<b>REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (A-B-C-D+E-F)</b>	<b>1.868.817</b>	<b>1.068.675</b>	<b>1.678.567</b>

**Il Reddito operativo della gestione caratteristica dell'esercizio 2020** ha registrato un aumento rispetto all'esercizio precedente di 953.273 euro (56%), per le motivazioni che di seguito si riportano.

**Il totale dei Ricavi netti**, che ammonta a 11.829.699 euro, ha registrato un aumento sull'anno precedente, pari a 2.205.491 (23%) ed è stato dovuto alle seguenti variazioni:

- i ricavi da canoni e servizi hanno segnato un aumento di 111.352 euro, attestandosi a 8.371.913 euro (+1,35%);
- il saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita nel 2020 è stato pari a zero, in quanto non sono stati sostenuti costi per gli interventi destinati alla vendita e non si sono realizzate cessioni di fabbricati o parti di essi;
- gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni nel 2020 sono stati pari a 164.000 euro, in aumento del 119 % rispetto all'esercizio precedente;
- infine, gli altri ricavi e proventi, pari a 3.293.786 euro, sono aumentati di 2.004.926 euro (156%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente per l'aumento delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni derivanti da n.42 atti notarili stipulati nel 2020 (rispetto a 3 passaggi di proprietà immobiliari nel 2019).

**I Costi di gestione esterni (B)** ammontano a 5.436.193 euro, registrano un aumento rispetto all'esercizio precedente pari a 1.696.003 euro (45%); Tale aumento è dovuto principalmente:

- al pagamento dell'IMU su alloggi sfitti, in quanto la legge di Bilancio 2020 ha previsto l'unificazione di IMU e Tasi e ha definito che possono essere classificati "alloggi sociali" solamente gli alloggi effettivamente locati, aumentando l'importo dell'IMU da versare ad euro 783.920 rispetto ad euro 116.395 del 2019.
- all'aumento dell'IVA indetraibile pro-rata, in quanto la percentuale di indetraibilità dell'anno 2020 è passata dal 35% al 69% per l'assoggettamento dei contratti di locazione erp dal 01/07/2019 ad imposta di registro e non più ad IVA.

**I costi del personale**, nel 2020 pari a 2.874.064 euro, registrano una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di 86.095 euro (-3%) per effetto della quiescenza di personale a fine 2019, i cui effetti economici si sono manifestati nell'esercizio 2020.

Gli **ammortamenti e le svalutazioni** rilevano una diminuzione complessivo di euro 114.690, in particolar modo per effetto di un minore accantonamento al fondo svalutazione crediti al 31.12.2020.

La **gestione finanziaria** chiude con una perdita di 86.955 euro, peggiorativa di euro 39.511 rispetto all'esercizio precedente. La diminuzione è dovuta principalmente al fatto che il 2019 vantava la realizzazione della plusvalenza derivante dalla cessione dell'immobilizzazione finanziaria delle quote S.a.c.c.a.

Sommando la gestione caratteristica e la gestione finanziaria, il **risultato della gestione ordinaria** per il 2020 è positivo per 2.577.443 euro.

Sul reddito hanno gravato imposte per euro 708.626 che hanno portato il reddito netto di esercizio 2020 a 1.868.817 euro.

## Analisi della gestione finanziaria

### Situazione di liquidità

Esercizi	Depositi bancari e postali	Denaro e valori in cassa	Totale disponibilità liquide
31/12/2018	6.519.205	1.632	6.520.837
31/12/2019	8.876.201	1.706	8.877.907
31/12/2020	9.033.743	1.032	9.034.775

Il primo gennaio 2020 il fondo di cassa giacente presso la Banca Popolare di Sondrio, Tesoreria dell'Azienda, ammontava ad euro 8.877.907; 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 31.12.2020 di euro 9.034.775.

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

	2018	2019	2020
<b>SALDO DI CASSA AL 01/01</b>	<b>7.691.691</b>	<b>6.508.465</b>	<b>8.862.391</b>
+ ENTRATE CORRENTI	8.935.956	9.406.085	10.601.434
- SPESE CORRENTI	7.997.343	7.957.346	9.403.8560
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE</b>	<b>938.613</b>	<b>1.448.738</b>	<b>1.197.574</b>
+ TOTALE FLUSSO DI CASSA ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	5.637.431	4.856.894	4.519.901
- TOTALE FLUSSO DI CASSA USCITE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	7.711.538	3.964.638	5.654.707
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>-2.074.107</b>	<b>892.256</b>	<b>-1.134.806</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	1.080.722	1.253.965	1.289.703
- SPESE PARTITE DI GIRO	1.128.455	1.241.033	1.195.543
<b>SALDO PARTITE DI GIRO</b>	<b>-47.733</b>	<b>12.932</b>	<b>94.160</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12</b>	<b>6.508.465</b>	<b>8.862.391</b>	<b>9.019.318</b>

Nel corso dell'anno 2020 le movimentazioni finanziarie registrate secondo il rendiconto di cassa (allegato D), hanno generato un fondo di cassa a fine anno pari ad euro 9.019.318.

La differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e pari a euro 1.197.574, mentre la differenza tra entrate e uscite per l'attività di investimento è negativa e si attesta ad euro -1.134.806, 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 da alienazioni immobili ERP.

La situazione debitoria verso banche è la seguente:

Esercizi	Mutui	altri debiti	Totale debiti verso banche
31/12/2018	4.928.711	2.222	4.930.933
31/12/2019	4.413.078	2.275	4.415.353
31/12/2020	3.752.054	192	3.752.246

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 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 positivo nella gestione degli immobili di € 14.454, tuttavia il dato non è direttamente correlabile con il soddisfacimento dell'esigenza manutentiva del patrimonio aziendale; si evidenzia infatti che gli alloggi sfitti, che necessitano di interventi manutentivi, sono aumentati negli ultimi anni, attestandosi in nr. 562 alloggi sfitti da mantenere al 31.12.2020, pari al 11% circa del patrimonio immobiliare. Analisi gestionali hanno evidenziato come il turnover annuale di alloggi ritirati e mantenuti si attesti storicamente in circa

200 unità abitative. La riduzione degli immobili sfitti è priorità dell'Amministrazione dell'Azienda e oggetto di Programmazione annuale e triennale degli interventi.

Il settore interventi edilizi presenta invece una perdita di € 378.505 che si giustifica con una forte riduzione degli interventi di edilizia sovvenzionata e conseguentemente con una riduzione dei compensi tecnici relativi.

Il settore "gestione speciale e straordinaria" evidenzia un risultato positivo di € 2.232.868 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali realizzate con la cessione di 42 alloggi.

Il settore "gestione edilizia agevolata e calmierata" in assenza di interventi o cessioni relative, non ha prodotto risultati e non si rilevano sospensione dei costi di esercizio tra le variazioni delle rimanenze.

## **L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI**

### **I CANONI DI LOCAZIONE**

Il gettito per canoni di locazione relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ammonta ad euro 7.818.299. Detti canoni registrano un aumento, rispetto all'esercizio 2019, di euro 215.089, tanto è dovuto all'adozione del Regolamento attuativo della LR n. 39/2017 (rif.art.49) a far data 1 luglio 2019, (il Regolamento attuativo è stato istituito in data 10 agosto 2018 e successivamente modificato con BUR n.146 del 20 dicembre 2019) e all'aumento dei contratti di affitto.

I canoni di locazione relativi agli immobili non ERP ammontano ad euro 173.928, con una leggera diminuzione rispetto all'esercizio precedente di euro 1.610, dovuto al prolungamento del periodo di sfittanza.

L'anno 2020 è stato caratterizzato dall'applicazione delle modifiche apportate alle vigenti norme regolamentari ed in particolare dal succitato Regolamento regionale 4/2019, con particolare riferimento alle modalità di calcolo del canone di locazione. Le modifiche apportate, avendo effetto retroattivo al 1 luglio 2019, hanno determinato la necessità, di procedere alle opportune operazioni di conguaglio che hanno interessato la totalità degli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (DGR Veneto n. 1919/2019), oltre al ricalcolo dei canoni ai fini dell'allineamento alle nuove disposizioni sopra richiamate.

Sono state concluse le attività di allineamento delle autorizzazioni all'ospitalità e all'ampliamento alla nuova Legge Regionale che ha visto la gestione di circa 400 pratiche che sommate alle nuove autorizzazioni all'ospitalità rilasciate, hanno determinato un gettito pari a circa 66.000 euro.

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.

Elevato è risultato anche il numero delle revisioni dei canoni gestite (circa un 3%) a fronte della situazione pandemica i cui effetti sicuramente residueranno anche per i prossimi anni.

I nuovi contratti sottoscritti sono stati 240 mentre le disdette sono state 214. Numeroso anche il numero dei subentri contrattuali, pari a circa 190. Nel 2020 si è conclusa con Agenzia delle Entrate, l'attività di adeguamento contrattuale in forza della L.39/2017, che ha comportato l'allineamento di ogni singolo contratto di locazione in essere alla nuova decorrenza contrattuale. Le posizioni gestite sono state circa 3.570.

Con riferimento all'attività dell'ufficio autogestione, che svolge mansioni che si riconducono a quelle tipiche della gestione e delle amministrazioni condominiali, questi i dati più significativi che hanno interessato l'ufficio nell'anno 2020: risultano costituiti in condominio, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1129 del codice civile, numero 189 stabili distribuiti tra provincia e città di Verona. Si evidenzia che sussistono circa 105 stabili da considerarsi condomini anche se fuori vigenza applicativa dell'art. 1129 del c.c.

Costituiti in autogestione sono n. 334 stabili. Consistente 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) che ha visto la gestione di circa 600 pratiche.

Gestita in via diretta una mole consistente di lamentele/reclami condominiali, circa 400, registrando un aumento esponenziale anche legato all'aspetto pandemico.

Avviato nell'anno 2020 l'attività del Gruppo di Lavoro costituito dal CdA al fine di ben gestire gli obblighi in capo all'Ente ad accoglimenti dell'opportunità concessa dal così detto Superbonus 110% e che vedrà, e ha già visto, coinvolto l'ufficio sia in termini di gestione che di controllo. Nell'anno 2020, nonostante il periodo pandemico, sono state 32 le assemblee condominiali a cui si è partecipato.

I costi relativi al versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica ammontano ad euro 495.574, mentre i costi relativi al Fondo Sociale sono pari ad euro 74.475.

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)]
2019	1.389.745	646.592	125.059	8.084.300	7.276.647	618.093	807.653	1.425.747	9,99%	15,05%
2020**	1.425.747	763.934		7.992.226	7.056.663	661.813	935.563	1.597.376	11,71%	16,96%
2021*	1.772.722	650.816	150.000	8.301.950	7.500.000	971.906	801.950	1.773.856	9,66%	17,61%

\* dati di bilancio preventivo 2021.

\*\*A seguito dell'attività di conguaglio canoni nel 2020: l'importo delle riscossioni di competenza 2020 (colonna 5) è pari ad euro 7.577.868 (= 7.056.663+ 521.205) in quanto una quota parte dei conguagli per note d'accredito 2019 pari ad euro 521.205 ha saldato i canoni 2020.

Di conseguenza la morosità dell'esercizio (colonna 7) è pari ad euro 414.358 e la percentuale di morosità di competenza si abbassa a 5,18%, mentre la percentuale della morosità totale si attesta a 11,42% e l'ammontare finale dei crediti erp e non erp ammonta ad euro 1.076.172.

#### PROSPETTO CONSUNTIVO 2020

Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1123	419.670	516.980
Messa in mora	1364	572.347	601.830
Rateizzazione crediti	66	31.420	28.078
Recupero stragiudiziale in corso	93	81.630	97.630
Recupero giudiziale in corso	77	320.680	352.858
<b>TOTALI</b>		<b>1.425.747</b>	<b>1.597.376</b>

#### RELAZIONE SULLA MOROSITA' AL 31.12.2020

La morosità per canoni e.r.p. e non e.r.p ammonta, alla data del 31.12.2020, ad € 1.076.172, come da note indicate nella Tabella 1 allegata al Bilancio Consuntivo.

Va evidenziata la situazione contabile creatasi nel corso dell'esercizio: a seguito di ricalcolo dei canoni di locazione, giusta delibera della giunta regionale n.4/2018, per l'emesso dell'esercizio 2019 sono stati effettuati conguagli, nell'esercizio 2020, a favore degli utenti per la somma complessiva di € 521.205. Tali accrediti hanno saldato parte dei canoni emessi 2020, portando ad aumentare le riscossioni dei canoni di competenza e generando una consistente diminuzione della morosità dell'esercizio nonché della relativa percentuale di morosità.



La presente relazione, per dovere di trasparenza e per analizzare l'andamento della morosità di competenza dell'esercizio 2020, prende in considerazione le riscossioni effettive di competenza del presente esercizio.

Per quanto attiene la morosità l'analisi dei dati registrati negli anni 2019- 2020 e quelli che si prevedono nell'anno 2021 mettono in evidenza una tendenza alla crescita, seppure contenuta della morosità sia di competenza che totale.

La morosità di competenza dell'esercizio 2020 è di € 935.563 mentre la pregressa ammonta ad euro 661,813.

Per quanto attiene alla morosità dell'esercizio va evidenziata l'alta percentuale di ritardati pagamenti che anche per l'anno in corso che si attesta sul 41% delle posizioni oggetto di azioni di recupero della morosità, giusto Prospetto Consuntivo 2020. Va ricordato pertanto come i ritardati pagamenti della mensilità di dicembre registrati nel 2021, per la somma complessiva di € 234.530, determinino una indicazione della morosità superiore a quella reale.

Necessita altresì evidenziare a seguito della piena entrata in vigore della legge regionale 39/2017 che parte dell'insoluto deriva da canoni maggiorati a seguito della tardiva o mancata presentazione dell'attestazione Isee (pari a circa il 7,67% della morosità di competenza dell'esercizio).

L'emergenza Covid ha segnato pesantemente anche l'attività di recupero crediti durante l'esercizio 2020.

Le varie disposizioni governative hanno infatti disposto il blocco di sfratti e decadenze sino al 31/12/2020, nonché la notifica delle cartelle esattoriali da parte dell'Agenzia Entrate/Riscossioni, successive alle iscrizioni a ruolo.

Al 31/12/2020 gli sfratti e le decadenze in attesa di esecuzione sono 51.

Nell'anno in corso è stato introdotto lo strumento della riscossione coattiva tramite emissione di cartelle esattoriali. Si è lavorato in particolar modo sulla morosità consolidata con la predisposizione di cartelle esattoriali per gli anni dal 2017 al 2019 nonché per parte della morosità corrente con particolare riferimento all'iscrizione a ruolo del credito relativo a procedure di sfratto e decadenza.

Sono altresì state introdotte, condivise tra Capo Ufficio e Responsabile d'Area, nuove sperimentali linee operative volte a potenziare sia il recupero stragiudiziale che giudiziale (decadenza e sfratto), con particolare attenzione alla massima riduzione della discrezionalità e alle tempistiche di avvio dei procedimenti. Nuove modalità di interazione con i Servizi sociali, relative alla decadenza, stanno offrendo agli assegnatari morosi che versano in situazione di disagio, l'opportunità di fruire ove possibile di adeguati aiuti economici.

E' stata verificata l'efficienza, in termini di snellezza della procedura di decadenza, procedura ora in capo ad ATER a seguito delle innovazioni apportate dalla succitata L.R. 39/2017. Positivo sia il funzionamento della Commissione Alloggi, che viene regolarmente convocata, sia l'iter di rilascio dell'obbligatorio parere sulla decadenza.

La normale attività di recupero stragiudiziale è comunque proseguita nel corso dell'esercizio con l'invio di n. 1364 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. 66 a fine esercizio.

Categoria alloggi	n. alloggi	N. vani convenzionali	n. all. sfitti
Alloggi sovvenzionata (L.R. 39/17)	4.654	27.357,86	697
Alloggi sovvenzionata (L. 203/91)	146	910,56	28
Alloggi agevolata(L:392/78;431/98;203/91)+Housing	286	1.770,14	24
Alloggi calmierata( Conv+libera)	59	335,90	18
Alloggi di terzi in gestioni varie	8	49,33	3
<b>Totale</b>	<b>5.153</b>		<b>770</b>

Il numero totale di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata (L.R. 39/17), al 31.12.2020, è così composto:

- n. 62 alloggi in corso di assegnazione;
- n.71 alloggi in carico all'Ufficio Patrimonio e già oggetto di delibera regionale per la messa all'asta;
- n. 562 alloggi in carico all'Ufficio Manutenzione;
- n. 2 alloggi inseriti nei piani di recupero

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
<b>Area di protezione</b>				
FASCIA ISEE <=6000	943	65,36	365,77	17,87
<b>Area sociale</b>				
FASCIA ISEE >6000<=20000	2.577	133,46	378,83	35,23
<b>Area di decadenza</b>				
FASCIA ISEE >20000<=26000	353	293,73	343,56	85,49
FASCIA ISEE >26000	70	298,71	311,50	95,89
FASCIA SENZA ISEE	14	509,92	428,57	118,98
<b>TOTALE</b>	<b>3.957</b>	<b>135,78</b>	<b>371,56</b>	<b>36,54</b>

## **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.

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 di determinazione dei valori di mercato degli alloggi da cedere.

Pertanto a partire dall’esercizio 2014 si è iniziata la cessione degli alloggi previsti nel P.S.V. e il conseguente introito dei relativi ricavi. Alla data attuale 430 utenti hanno espresso l’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.

Alcune pratiche di vendita sono state sospese per problematiche patrimoniali; le problematiche relative agli immobili di Peschiera del Garda via Ragazzi del 99 e Palù via Belledonne sono state sistemate nel corso del 2020; pertanto gli uffici hanno potuto trasmettere il prezzo di vendita agli utenti. Dal 01/01/2020 alla data del 30/12/2020 sono stati ceduti complessivamente n. 4 alloggi agli utenti per un fatturato complessivo di €.243.120,00 di cui 1 con pagamento in unica soluzione (€ 53.625,00) e n.3 in forma dilazionata (di cui anticipi complessivi €. 47.403,75 e il rimanente in 120 rate).

## **PROSPETTO IMMOBILI CEDUTI NELL’ESERCIZIO 2020 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7/2011**

<b>PIANI DI VENDITA</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL’ESERCIZIO 2020</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL’ESERCIZIO 2020</b>
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);	<b>2.961</b>	<b>4</b>	<b>€ 441.889,97</b>

Il prezzo medio di vendita di ciascun alloggio ceduto con la Legge Regionale 7/2011 per l'anno 2020 sull'intero territorio provinciale è stato pari a €. 60.780.

L'importo complessivo introitato nel 2020 è di € 441.889,97 ed è così costituito:

- €. 340.891,22 sono le rate maturate nel 2020 al lordo degli interessi per n.80 immobili, per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata, inclusa anche l'estinzione anticipata di € 17.278.70 del debito residuo da parte di un assegnatario relativo ad un immobile sito in Sommacampagna V. Gramsci 1;
- € 47.373,75 l'anticipo versato per la vendita di n.3 immobili in Palù e Peschiera ceduti nel 2020, per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata;
- € 53.625 pagamento in unica soluzione per n.1 alloggio ceduto in Palù.

## **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. 3/16889 del 24 giugno 2020, ha approvato la proposta di reinvestimento dei proventi relativi alle vendite straordinarie dell’anno 2019 come di seguito riportato:

<b>Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite straordinarie</b>	<b>IMPORTI</b>
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
<b>TOTALE PIANI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 4.676.725,49</b>

<b>RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI	1	129
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	5.139.719
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	4.676.725
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	462.994

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 31/12/2020

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

<b>PIANI DI VENDITA</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2020</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2020</b>
DGR N.1495 DEL 29/09/2011	<b>6 + 1 complesso</b> <b>(SACCA)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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:

<b>Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite alloggi di pregio</b>	<b>IMPORTI</b>
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 (delibero 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 (delibero CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1583 del 17.11.2020	€ 3.275.754,50
<b>TOTALE PIANI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 3.275.754,50</b>

<b>RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	
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 (Legge Regionale 11/2001)**

<b>PIANI DI VENDITA (deliberazioni)</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2020</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2020</b>
DGR n. 2431 del 14/10/2010 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)	385	0	27.039,36
DGR n.429 del 09/04/2019-delibera C.d.A. Ater n. 4/1678 del 10/05/2019 (piano ordinario)	109	37	2.825.241,09

L'importo complessivo introitato nel 2020 è di € 2.852.280,45 ed è così costituito:

- per n. 6 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 2020 per un importo di €. 27.039,36.
- n.37 alloggi venduti per un importo complessivo di € 2.825.241,09.

Gli alloggi, ceduti ai sensi della legge regionale n.11/2001, sono complessivamente n.258 meglio evidenziati nella tabella che segue:

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31/12/19	IMPORTI INTROITATI AL 31/12/19	ALLOGGI CEDUTI dal 01/01/2020 al 31/12/2020	IMPORTI INTROITATI dal 01/01/20 al 31/12/20
L. R. n.11/2001 delibera n.62 del 10/11/2005	987	171	17.953.814,85	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.04/15415 del 01/02/2005	81	23	1.856.634,52	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.7/15816 del 21/11/2012	304	21	1.677.062	0	<b>27.039,36</b>
Immobili ad uso diverso da quello abitativo		4	226.588,12	0	0
DGR n.429 del 09/04/2019-delibera C.d.A. Ater n. 4/1678 del 10/05/2019 (piano ordinario)	109	2	269.520,00	37	<b>2.825.241,09</b>
<b>TOTALE</b>		<b>221</b>	<b>21.956.580</b>	<b>37</b>	<b>2.852.280,45</b>

## **REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ORDINARIO (L.R. n. 29/2002)**

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.



La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi L.R.29/2002 al 31.12.2016 e antecedenti l'entrata in vigore del PCR n. 55/2013 è la seguente:

### PIANI DI REINVESTIMENTI ANTE PCR 55/2013

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPORTI</b>
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	<del>€ 97.483,49</del>
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	<del>€ 127.500,00</del>
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
<b>TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 18.374.385,68</b>

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. 3/16889 del 24.06.2020 ha preso atto dei prospetti delle alienazioni e degli introiti netti dell'anno 2019 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	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	€ 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	€ 91.312,53
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibero CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019	€ 27.039,36
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibero CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1886 del 29.12.2020	€ 258.835,40
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	<b>€ 754.497,80</b>

### RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 11/2001-29/2002. SITUAZIONE AL 31/12/2020

Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	258
TOTALE IMPORTI INTROITATI *	2	21.609.075
TOTALE IMPORTI REINVESTITI**	3	19.128.883
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	2.480.192

\*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 € 754.497,80 per piano di reinvestimento post PCR 55/2013.

## LEGGE REGIONALE NR 18/2006 ART. 16

### RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R.18/2006 ART. 16 ESTINZIONE DIRITTO PRELAZIONE SITUAZIONE AL 31.12.2020

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
<b>TOTALI</b>	<b>2.738</b>	<b>1.047</b>

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 2020 gli introiti della L.560/93, comma 25, sono per estinzione diritto di prelazione ed ammontano a € 200.209,53

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31/12/19	ALLOGGI CEDUTI dal 01/01/20 al 31/12/20	IMPORTI INTROITATI dal 01/01/20 al 31/12/20
L.560/93 comma 25	2.738	1.047	0	200.209,53*
<b>TOTALE</b>		<b>1.047</b>	<b>0</b>	<b>200.209,53</b>

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
<b>TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 49.478.233,00</b>

**Tabella 4 - RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L. 560/93.  
SITUAZIONE AL 31/12/2020**

Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	50.191.631
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	713.398

Sono state inoltre cedute nell'anno 2020 le seguenti unità immobiliari non riconducibili all'e.r.p:

UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI	DESTINAZIONE Immobili non erp	UNITA' CEDUTE dal 01/01/20 al 31/12/20	IMPORTI INTROITATI dal 01/01/20 al 31/12/20
delibera del c.d.a 2/16937 del 13/11/2020 - Verona Via S. Giusto 1	Ufficio	1	€. 81.510,00
<b>TOTALI</b>			<b>€. 81.510,00</b>

L'unità immobiliare ad uso diverso da quello abitativo (**Ufficio in Verona Via san Giusto 1**) è stata venduta con asta senza scadenza temporale - delibera del c.d.a 2/16937 del 13/11/2020 , con pagamento in unica soluzione per un valore di €. 81.510,00.

#### **ATTIVITA' COSTRUTTIVA DELL' A.T.E.R. DI VERONA NELL'ANNO 2020**

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 preferisce concentrare i propri sforzi su erp sovvenzionata, in quanto i costi complessivi che l'Azienda deve sostenere per realizzare erp convenzionata destinati alla vendita sono tali da non consentire di mettere sul mercato alloggi con prezzi adeguatamente calmierati.

Si riporta di seguito l'attività edilizia in corso nell'anno 2020 che ha riguardato la tipologia di edilizia sovvenzionata.

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 2020
- **Interventi di nuova costruzione per un importo totale finanziato di € 3.187.515,00 così localizzati:**
  - Cerea ex area Ferrarese (C) n. 10 alloggi
  - Legnago loc. Vigo Corte Severi (U) n. 10 alloggi
- **Interventi di ristrutturazione edilizia per un importo totale di € 2.680.000,00 così localizzati:**
  - Verona via Merano n. 14 (A) n. 19 alloggi +spazi polivalenti

### **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, straordinaria degli alloggi locati e di riatto degli alloggi sfitti a suddividere il territorio provinciale in nr. 4 zone e ad affidare i relativi lavori mediante l'utilizzo dell'Albo Fornitori oppure, ove necessario, è stata applicata la procedura negoziata di cui all'art.63 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e art.1 c.2 lett. b) D.L. 16/07/2020 n. 76 convertito con L.120/2020.

In relazione all'attuazione del programma annuale 2020 e pregressi, in merito alla gestione degli alloggi sfitti, si rileva che nel corso dell'esercizio 2020 vi è stato un incremento del 47% degli alloggi sfitti mantenuti, pari a 257 alloggi nel 2020, contro i nr. 175 riqualificati nel 2019.

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie rilevate nell'esercizio 2020 per competenza.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE RILEVATI PER COMPETENZA - ESERCIZIO 2020		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO
manutenzione ordinaria	1.546.428,35	riclassificato per aree di attività B7 b) costi di manutenzione stabili (somma corrispettivi di appalto e diversi)
manutenzione straordinaria (fabbricati + immobilizzazioni e acc.)	3.587.412,00	Nota integrativa prospetto di variazione delle immob. Materiali colonna "acquisizioni" al netto dell'attività costruttiva presso i fabbricati in Cerea e Legnago (Vigo).
<b>Totale</b>	<b>5.133.840,35</b>	

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie liquidate e pagate nell'esercizio 2020.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE LIQUIDATI NELL'ANNO 2020		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO
manutenzione ordinaria	1.756.417,00	codice di cassa S040002 - rendiconto di cassa 2020
manutenzione straordinaria (fabbricati + immobilizzazioni e acc.)	3.480.784,00	Tabella 5 della Circolare del Pres. Giunta Reg. nr. 2 del 05/08/2004 (cod. cassa S090003 ed S090009)
<b>Totale</b>	<b>5.237.201,00</b>	

Di seguito si riporta il prospetto contenente dettagliati elementi informativi sull'attività costruttiva, manutentiva e di recupero del patrimonio, realizzata e intrapresa nell'esercizio 2020 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 + S090009 CON SCHEDE INTERVENTI RIF. TABELLA 5				
Descrizione	S090003	S090004	S090009	Totale generale
Manutenzine straordinaria	3.466.754		14.030	3.480.784
Nuove costruzioni				-
Recuperi	572.859	524.378		1.097.237
<b>Totale</b>	<b>4.039.613</b>	<b>524.378</b>	<b>14.030</b>	<b>4.578.021</b>
SITUAZIONE IN CONTABILITA' - BILANCIO DI CASSA				
Descrizione	S090003	S090004	S090009	Totale generale
Prestazioni	3.694.985	470.165	11.500	4.176.650
Iva	344.628	54.213	2.530	401.371
<b>Totale</b>	<b>4.039.613</b>	<b>524.378</b>	<b>14.030</b>	<b>4.578.021</b>

LEGGI DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ord. e straord. Alloggi erp L.r.1/2001 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 31/12/2019	Importi liquidati nel 2020
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>															
Fondi Ater- anno 2017 - Darmina CS 16421 del 05.12.2017 Bilancio previsione 2017	Manutenzione straordinaria 2017 - installazione contabilizzatori	vari			S					200.000,00			200.000,00	116.764,47	
Programma triennale 2017/2019 annuale 2017- det.CS n. 4/16419 del 05.12.2019	Manutenzione straordinaria anno 2017 zone e condomini	vari			S					1.000.000,00			1.000.000,00	429.274,68	
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	997.594,92	263.839,28
Programma triennale 2019/2021 annuale 2019 - Approvazione delibera CdA n.5/16643 del 31/10/2018	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti anno 2019 - n. 4 zone e condomini	vari			S					1.350.000,00			1.350.000,00	813.724,84	533.437,96
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		482.942,15
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		147.739,91
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		25.913,45
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		39.084,24
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		-
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, Montebelluna, 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	340.393,26	67.291,37
POR 2014-2020- Parte FESR - Asse Prioritario 8 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	14.278,31	955.949,79
Reinvestimento introiti piani ord. e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 1/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Cerea, Dolce, 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		438.571,49
Reinvestimento introiti piani ord. e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 1/2001 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		68.692,55
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, Trevenzolo, Valeggio e Villa Bartolomea) - intervento di manutenzione straordinaria di n. 44 alloggi sfitti di proprietà			44	S		504.931,83						504.931,83		359.370,92
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 19/1/2020 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		48.848,80
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 19/1/2020 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		49.102,56
			283			4.577.690,44	1.344.606,76	504.931,83	-	6.307.636,95	-	-	12.734.765,98	2.712.030,48	3.480.784,47



LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO														
RECUPERI		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 Lr.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 31/12/2019	importi liquidati nel 2020
INTERVENTI IN LOCAZIONE															
<b>INTERVENTI ULTIMATI</b>															
	N. ALLOGGI TOTALE A														
<b>INTERVENTI IN CORSO</b>															
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	653.196,33	423.130,15
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				44.611,79			1.757.126,79	573.335,05	572.858,58
Decreto Dirigente Incaricato n. 4627 del 05.12.2018	VERONA Via merano n. 14 (2)	639	19	3	ALP					50.000,00			50.000,00	17.156,03	101.247,84
	N. ALLOGGI TOTALE B		39												
<b>TOTALE</b>	<b>N. ALLOGGI - TOTALE A+B</b>		<b>39</b>			<b>2.850.455,37</b>	<b>-</b>	<b>170.000,00</b>	<b>-</b>	<b>261.671,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.282.126,79</b>	<b>1.243.687,41</b>	<b>1.097.236,57</b>
<b>TOTALE PAG. 1 - 2 - 3</b>	<b>(esclusi interventi in vendita)</b>		<b>322</b>			<b>7.428.145,81</b>	<b>1.344.606,76</b>	<b>674.931,83</b>	<b>-</b>	<b>6.561.196,41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>16.008.880,81</b>	<b>3.955.717,89</b>	<b>4.578.021,04</b>

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 31/12/2020 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 2020					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	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.IIa	562	0	0	3	43.667	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.IIa, Via Matteotti	623	0	0	0	276.868	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.IIa, 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	0	0	0	0	0	0
Verona - Via Albertini	596	2	0	0	227.349	0	0	0	0	0	0	0
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
<b>TOTALE</b>		<b>16</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>6.153.149</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## SITUAZIONE DEL PERSONALE DIPENDENTE AL 31.12.2020

Il 30/6/2019 è scaduto il CCNL Utilitalia 10.07.2016-settore Ambiente.

In attuazione dell'art.2, lett.A, comma 5, è stato erogato l'elemento E.C.E. nei mesi di luglio, agosto, settembre e ottobre 2019. Nel corso dell'anno 2021 ci sarà presumibilmente, il rinnovo contrattuale.

L'incentivo di produttività per l'anno 2020 è stato confermato nello stesso ammontare degli anni precedenti e rilevato come costo di competenza dell'esercizio che verrà erogato l'anno successivo.

Per quanto attiene il monitoraggio della spesa per missioni e trasferte, il limite annuo di euro 5.838,48 non è stato superato.

La situazione dell'organico è evidenziata nel prospetto seguente:

Posizioni in dotazione organica ante L.R.39/2017		posizioni ricoperte al 31.12.2020		posizioni vacanti		Variaz. posizioni da ricoprire nell'esercizio	
Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	1	Dirigenti	2	0	0
Quadri	4	Quadri	3	Quadri	1	0	0
8°	2	8°	0	8°	2	0	0
7°	13	7°	8	7°	5	0	1
6°	19	6°	17	6°	2	0	2
5°	13	5°	13	5°	0	0	0
4°	11	4°	6	4°	5	3	0
<b>Totale</b>	<b>65</b>	<b>Totale</b>	<b>48</b>	<b>Totale</b>	<b>17</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Il personale dipendente assunto a tempo determinato, in base alla selezione pubblica, è stato prorogato e successivamente trasformato a tempo indeterminato a far data dal 1/11/2020. Tale personale dipendente, inquadrato nel livello 4°, è stato quindi inserito nella tabella soprastante.

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

- n° 1 Dirigente assunto a tempo determinato, con funzioni di Direttore, il cui incarico è terminato il 21/07/2020;
- n° 1 Dirigente assunto a tempo determinato con decorrenza 1/09/2020, con funzioni di Direttore.

Rientra nel prospetto soprastante un dipendente di 5° livello, che ha cessato il rapporto di lavoro per pensionamento e che ha avuto come ultimo giorno di servizio il 31/12/2020.

Nel 2020 è stato inoltre concesso un aumento della percentuale di part-time ad una dipendente e per un dipendente di 7° livello è stata concessa la mobilità interaziendale presso una Ater di un'altra Regione con decorrenza 15/10/2020.

E' stato a suo tempo pubblicato un avviso di selezione per un'assunzione a tempo indeterminato di una figura di 8° livello il cui procedimento è ancora in essere, anche se è sospeso causa Covid-19. E' in fase di valutazione un intervento riorganizzativo della struttura organica che non porterà variazioni nella dotazione ma nella distribuzione delle lavorazioni.

Infine gli obblighi ex Legge 68 del 12.03.1999 "Norme per il diritto ai lavoratori disabili", risultano ottemperati con un numero di posizioni lavorative protette ricoperte in organico conformi al dettato normativo.

## **QUALITA' - TRASPARENZA – ANTICORRUZIONE**

In data 03/06/2021 l'Azienda ha sostenuto l'audit di terza parte per l'ottenimento 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 per il rilascio della Certificazione.

In data 30/01/2020 con delibera 16855 è stato approvato per l'anno 2020 l'aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (PTPCT) 2020-2022.

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.

E' stato presentato e diffuso in più occasioni a tutto il personale l'aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2019-2021 e le relative misure. Tali incontri si sono svolte di concerto con l'Organismo di Vigilanza, in una logica di coordinamento e di semplificazione, in quanto il PTPCT costituisce specifica appendice al "Modello 231" di cui è dotata l'Azienda, pur trattandosi di misure idonee a prevenire i fenomeni di corruzione e di illegalità, in coerenza con le finalità della legge n.190 del 2012. Tutto il personale ha inoltre ricevuto idonea formazione in materia di Trasparenza e Anticorruzione.

Di concerto con l'Organismo di Vigilanza si è svolta l'attività di analisi sia in materia di whistleblowing, che di monitoraggio di alcuni procedimenti di gara. I responsabili d'Area hanno altresì provveduto, a seguito dell'entrata in vigore della LR 39/2017 ad una revisione puntuale dei processi aziendali, consistenti in attività di analisi, aggiornamento, mappatura e pesatura dei processi di competenza di ciascuna area. Si è altresì provveduto con l'analisi degli stessi processi in materia di privacy.

L'Azienda, consapevole della rilevanza di adottare un sistema di gestione progettato per indirizzare l'Organizzazione a prevenire, rintracciare e affrontare la corruzione, ha dato il via all'iter tecnico ed amministrativo ai fini dell'acquisizione della certificazione UNI ISO 37001-2016 Anti-bribery management systems - Sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione.

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 31/12/2020	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>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>							
<b>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>							
a) ricavi delle vendite							
ricavi vendite edilizia agevolata						-	
ricavi vendite edilizia calmierata	0,00					-	
ricavi vendite diverse						-	
b) canoni di locazione ERP	7.818.298,55	7.818.298,55					
c) canoni di locazione NON ERP	173.927,78	173.927,78					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	239.116,65	239.116,65					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi						-	
affitti di aree						-	
corrispettivi e rimborsi amministrazione	85.777,65	85.777,65					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0,00			-			
corrispettivi per servizi a rimborso	192,67	192,67					
corrispettivi diversi	54.599,49			54.599,49			
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>8.371.912,79</b>	<b>8.317.313,30</b>	-	<b>54.599,49</b>	-	-	-
<b>2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione</b>							
variazioni interventi in corso per la vendita	0,00					-	
variazioni interventi finiti per la vendita	0,00					-	
<b>variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-
<b>3) Variazioni rimanenze di prodotti in corso su ordinazione</b>	<b>0,00</b>					-	
<b>4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</b>	<b>164.000,00</b>			<b>164.000,00</b>			
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>							
a) contributi in conto esercizio	0,00					-	-
b) contributi in conto capitale	3.473.615,93				3.473.615,93		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi diversi	59.893,90				59.893,90		
alienazione alloggi ex L.R. 11/2001						-	
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	145.840,17				145.840,17		
alienazione alloggi ex L.R. 39/2017	2.340.307,05				2.340.307,05		
d) rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti prelazione	200.209,53				200.209,53		
alienazione cespiti diversi	0,00						-
altri proventi e rimborsi	547.534,90	170.338,57			49.196,33		328.000,00
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>6.767.401,48</b>	<b>170.338,57</b>	-	-	<b>6.269.062,91</b>	-	<b>328.000,00</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>15.303.314,27</b>	<b>8.487.651,87</b>	-	<b>218.599,49</b>	<b>6.269.062,91</b>	-	<b>328.000,00</b>

<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>							
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>							
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	17.664,71						17.664,71
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0,00						
<b>Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>17.664,71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>17.664,71</b>
<b>7) costi per servizi</b>							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00						-
b) altri costi per servizi							
<b>COSTI GENERALI</b>							
indennità e rimborsi amministratori e revisori conti	70.047,14						70.047,14
rappresentanza	787,70						787,70
affitti e costi servizi e manutenzione uffici	120.526,93						120.526,93
posta e telefoni	38.905,42						38.905,42
gestione automezzi	2.686,70						2.686,70
gestione sistema informativo	173.503,47						173.503,47
partecipazione a corsi, seminari, convegni	9.163,95	4.306,50	1.873,95	803,50			2.180,00
consulenze e prestazioni professionali	66.456,97						66.456,97
diversi (rimb.spese trasferta, buoni pasto, ass.dip.,qualità, etc.)	92.097,65	252,58	-	2,30			91.842,77
<b>COSTI GESTIONE STABILI</b>							
<u>Costi di amministrazione stabili</u>							
assicurazioni	209.110,00	209.110,00					
incarichi legali	54.514,86	54.514,86					
diversi	601.986,26	601.986,26					
<u>Costi di manutenzione stabili</u>							
incarichi tecnici						-	
corrispettivi di appalto	1.135.688,88		1.135.688,88				
diversi	410.739,47		410.739,47				
<u>Costi per servizi a rimborso</u>	192,67	192,67					
<b>COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA</b>							
progettazione				0,00			
spese tecniche interventi alla vendita	0,00			0,00			-
commissione e collaudi	0,00			0,00			
consulenze tecniche	0,00			0,00			
procedimenti legali	4.326,40			4.326,40			
diversi	53.852,55			53.852,55			
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>3.044.587,02</b>	<b>870.362,87</b>	<b>1.548.302,30</b>	<b>58.984,75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>566.937,10</b>
<b>8) costi per il godimento di beni di terzi</b>	<b>23.639,27</b>						<b>23.639,27</b>
<b>9) costi per il personale</b>							
a) salari e stipendi	2.104.413,08	779.227,11	347.233,64	242.301,97			735.650,36
b) oneri sociali	617.591,39	230.185,61	106.706,43	71.593,84			209.105,51
c) trattamento di fine rapporto	148.220,57	49.371,67	22.227,60	18.858,64			57.762,66
d) trattamento di quiescenza e simili	0,00						
e) altri costi	3.838,97	601,60	1.822,08	894,00			521,29
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>2.874.064,01</b>	<b>1.059.385,99</b>	<b>477.989,75</b>	<b>333.648,45</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.003.039,82</b>

<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	43.317,08						43.317,08
ammortamento miglorie su beni di terzi							
ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in locazione	1.837.130,06	40.331,32			1.796.798,74		
ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	50.744,43	50.658,27			86,16		
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	124.586,11						124.586,11
ammortamenti diversi	2.195.914,61	494.065,83			1.676.731,03		25.117,75
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	76.968,00	76.968,00					
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>4.328.660,29</b>	<b>662.023,42</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.473.615,93</b>	<b>-</b>	<b>193.020,94</b>
<b>11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,</b>	<b>0,00</b>						
<b>12) accantonamenti per rischi</b>	<b>0,00</b>						<b>-</b>
<b>13) altri accantonamenti</b>							
note d'accredito per conguaglio canoni	0,00				-		-
<b>Totale altri accantonamenti</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>							
a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96	495.573,79	495.573,79					
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96	74.475,43	74.475,43					
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	4.037,43				4.037,43		
d) altri oneri							
imposta di bollo e registro	216.784,77	216.784,77					
IVA	467.381,27	467.381,27					
Imposte locali sugli immobili	783.920,00	783.920,00					
altre imposte e tasse	36.823,48	36.823,48					-
imposte relative a esercizi precedenti	15.793,44	15.793,44					-
perdite su crediti							
altri costi correnti	255.511,84	-			136.393,66		119.118,18
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>2.350.301,45</b>	<b>2.090.752,18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>140.431,09</b>	<b>-</b>	<b>119.118,18</b>
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>12.638.916,75</b>	<b>4.682.524,46</b>	<b>2.026.292,05</b>	<b>392.633,20</b>	<b>3.614.047,02</b>	<b>-</b>	<b>1.923.420,02</b>
<b>DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>2.664.397,52</b>	<b>3.805.127,41</b>	<b>-2.026.292,05</b>	<b>-</b>	<b>174.033,71</b>	<b>-</b>	<b>1.595.420,02</b>



<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>								
<b>15) Proventi da partecipazioni</b>								
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						-	
<b>Totale proventi da partecipazione</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>16) altri proventi finanziari</b>								
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	49.196,33							49.196,33
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	0,08							0,08
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale								-
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	134,22	134,22						
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	0,00	-						
interessi attivi diversi	96,93	-						96,93
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>49.427,56</b>	<b>134,22</b>	-	-	-	-	-	<b>49.293,34</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>								
a) verso imprese controllate								
b) verso imprese collegate								
c) verso imprese controllanti								
d) su mutui	134.586,72	134.586,72						
e) altri								
interessi bancari su prestiti								-
spese su depositi bancari e postali	1.789,60							1.789,60
interessi su debiti v/fornitori	0,00							-
interessi su depositi cauzionali		-						
interessi ed oneri diversi	5,78							5,78
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>136.382,10</b>	<b>134.586,72</b>	-	-	-	-	-	<b>1.795,38</b>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>	<b>-86.954,54</b>	<b>- 134.452,50</b>	-	-	-	-	-	<b>47.497,96</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>								
<b>18) Rivalutazioni</b>								
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								
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>19) Svalutazioni</b>								
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								
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19)</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)</b>	<b>2.577.442,98</b>	<b>3.670.674,91</b>	<b>- 2.026.292,05</b>	-	<b>174.033,71</b>	<b>2.655.015,89</b>	-	<b>1.547.922,06</b>
<b>20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>708.625,91</b>							<b>708.625,91</b>
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.868.817,07</b>	<b>3.670.674,91</b>	<b>- 2.026.292,05</b>	-	<b>174.033,71</b>	<b>2.655.015,89</b>	-	<b>2.256.547,97</b>

<b>RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE</b>		
criterio di imputazione : costo del personale		
<b>Totale costi netti non allocabili direttamente</b>	<b>2.256.547,97</b>	A
<b>imposte sul reddito</b>	<b>708.625,91</b>	B
<b>DIFFERENZA A-B</b>	<b>1.547.922,06</b>	C
Costo diretto personale amministrazione stabili	1.059.385,99	
Costo diretto personale manutenzione stabili	477.989,75	
Costo diretto personale interventi edilizi	333.648,45	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	-	
<b>Totale costo diretto personale</b>	<b>1.871.024,19</b>	D
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	0,83	
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	876.443,48	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	395.446,99	
<b>Totale costi netti indiretti attività gestione stabili stabili</b>	<b>1.271.890,46</b>	
<b>Totale costi netti indiretti interventi edilizi</b>	<b>276.031,60</b>	
<b>Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata</b>	<b>-</b>	
<b>RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'</b>		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	3.670.674,91	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 2.026.292,05	
<b>Risultato netto diretto attività gestione stabili</b>	<b>1.644.382,86</b>	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 1.271.890,46	
imposte sul reddito	- 358.038,77	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI</b>	<b>14.453,63</b>	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	- 174.033,71	
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 276.031,60	
imposte sul reddito	71.560,38	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>- 378.504,92</b>	
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	-	
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	-	
imposte sul reddito	-	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA</b>	<b>-</b>	
Risultato netto attività straordinaria e speciale	<b>2.655.015,89</b>	
<b>imposte sul reddito</b>	<b>-422.147,53</b>	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA</b>	<b>2.232.868,36</b>	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE</b>	<b>1.868.817,07</b>	

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

2020

**ENTRATE**

<b>Trasferimenti correnti</b>			
Dallo Stato	E010001		
Dalla Regione	E010002		1.233.260,10
Da altri	E010003		1.405,55
<b>Totale trasferimenti correnti</b>	<b>E010000</b>	<b>1</b>	<b>1.234.665,65</b>
<b>Vendite di beni</b>			
Vendite edilizia agevolata	E020001		
Vendite edilizia calmierata	E020002		
Vendite diverse	E020003		
<b>Totale vendite beni</b>	<b>E020000</b>	<b>2</b>	<b>0,00</b>
<b>Prestazioni di servizi</b>			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001		246.060,26
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		14,15
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		116,92
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		299.608,87
Corrispettivi diversi	E030005		67.988,43
<b>Totale prestazioni di servizi</b>	<b>E030000</b>	<b>3</b>	<b>613.788,63</b>
<b>Proventi patrimoniali</b>			
Canoni locazione ERP	E040001		7.647.589,91
Canoni locazione non ERP	E040002		173.006,69
Altri canoni	E040003		285.167,49
Interessi attivi	E040004		16.584,36
Altri proventi	E040005		59.683,31
<b>Totale proventi patrimoniali</b>	<b>E040000</b>	<b>4</b>	<b>8.182.031,76</b>
<b>Poste correttive e compensative di spese correnti</b>	<b>E050000</b>	<b>5</b>	<b>570.947,63</b>
<b>Alienazioni di beni patrimoniali e diritti</b>			
Alienazione immobili ERP	E060001		2.986.734,26
Alienazione immobili non ERP	E060002		0,00
Alienazione aree	E060003		0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004		244.255,68
Estinzione altri diritti	E060005		0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		73.710,00
Alienazioni diverse	E060007		
<b>Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti</b>	<b>E060000</b>	<b>6</b>	<b>3.304.699,94</b>

<b>Riscossioni di crediti e anticipazioni</b>			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		550.467,65
Depositi cauzionali	E070002		58.138,53
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		142.678,58
<b>Totale riscossioni di crediti e anticipazioni</b>	<b>E070000</b>	<b>7</b>	<b>751.284,76</b>
<b>Trasferimenti in conto capitale</b>			
Dallo Stato	E080001		50.545,22
Dalla Regione	E080002		413.370,91
Da altri	E080003		0,00
<b>Totale trasferimenti in conto capitale</b>	<b>E080000</b>	<b>8</b>	<b>463.916,13</b>
<b>Assunzione di mutui</b>	<b>E090000</b>	<b>9</b>	<b>0,00</b>
<b>Assunzione altri debiti finanziari</b>	<b>E100000</b>	<b>10</b>	
<b>Partite di giro</b>			
Ritenute erariali	E0110001		527.506,21
Ritenute previdenziali	E0110002		228.721,52
Altre ritenute	E0110003		23.812,34
fondi anticipati al cassiere	E0110004		
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		
Altre partite di giro	E0110006		509.662,82
<b>Altre partite di giro</b>	<b>E0110000</b>	<b>11</b>	<b>1.289.702,89</b>
<b>totale generale entrate</b>			<b>16.411.037,39</b>

## SPESE

<b>Spese per il personale</b>			
Retribuzioni	S010001		2.120.996,63
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		622.838,16
Altri oneri	S010003		58.768,40
<b>Totale spese per il personale</b>	<b>S010000</b>	<b>1</b>	<b>2.802.603,19</b>
<b>Personale in quiescenza</b>	<b>S020000</b>	<b>2</b>	<b>0,00</b>
<b>Acquisti di beni e servizi per la vendita</b>			
Acquisto aree	S030001		0,00
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002		0,00
<b>Totale acquisti di beni e servizi per la vendita</b>	<b>S030000</b>	<b>3</b>	<b>0,00</b>
<b>Spese per prestazioni istituzionali</b>			
Spese amministrazione stabili	S040001		844.261,57
Spese manutenzione stabili	S040002		1.756.416,53
Spese per servizi a rimborso	S040003		197,48
Spese per interventi edilizi	S040004		60.819,19
<b>Totale spese per prestazioni istituzionali</b>	<b>S040000</b>	<b>4</b>	<b>2.661.694,77</b>
<b>Spese generali</b>			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		70.210,95
Altre spese generali	S050002		617.609,02
<b>Totale spese generali</b>	<b>S050000</b>	<b>5</b>	<b>687.819,97</b>
<b>Imposte e tasse</b>			
Imposte sul reddito	S060001		674.349,60
I.M.U.- TASI	S060002		808.372,00
Imposte di bollo e registro	S060003		217.391,76
Altre	S060004		827.240,63
<b>Totale imposte e tasse</b>	<b>S060000</b>	<b>6</b>	<b>2.527.353,99</b>
<b>Oneri finanziari</b>			
Interessi su debiti verso banche	S070001		0,00
Interessi su mutui	S070002		134.251,05
Interessi e oneri diversi	S070003		2.420,38
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>S070000</b>	<b>7</b>	<b>136.671,43</b>
<b>Poste correttive e compensative di entrate correnti</b>			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		493.159,51
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		70.585,04
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		23.972,08
<b>Totale poste correttive e compensative di entrate correnti</b>	<b>S080000</b>	<b>8</b>	<b>587.716,63</b>

<b>Investimenti</b>			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		0,00
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002		0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003		3.694.985,27
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione	S090004		470.164,58
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		
Acquisto beni strumentali	S090006		66.957,87
Acquisto partecipazioni	S090007		
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		421.984,62
Investimenti diversi	S090009		11.500,00
<b>Totale investimenti</b>	<b>S090000</b>	<b>9</b>	<b>4.665.592,34</b>
<b>Estinzioni mutui ed anticipazioni</b>			
Mutui	S100001		661.024,00
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		
Debiti diversi	S100003		97.701,36
Alienazione L.560/1993	S100004		
Estinzione diritti di prelazione	S100005		230.389,59
<b>Totale estinzioni mutui ed anticipazioni</b>	<b>S100000</b>	<b>10</b>	<b>989.114,95</b>
<b>Partite di giro</b>			
Ritenute erariali	S110001		545.342,15
ritenute previdenziali	S110002		230.450,58
Altre ritenute	S110003		21.515,13
Fondi cassiere	S110004		0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005		
Altre partite di giro	S110006		398.235,02
<b>Totale partite di giro</b>	<b>S110000</b>	<b>11</b>	<b>1.195.542,88</b>
<b>totale generale spese</b>			<b>16.254.110,15</b>

\* iva in reverse charge e split payment € 208.502

\*\*iva in reverse charge e split payment € 24,846

**RENDICONTO DI DI CASSA - ESERCIZIO 2020**

<b>SALDO CASSA AL 01/01/2020</b>		<b>8.862.391,00</b>
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.601.433,67	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	9.403.859,98	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE</b>		<b>1.197.573,69</b>
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	4.519.900,83	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	5.654.707,29	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>-1.134.806,46</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.289.702,89	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.195.542,88	
<b>SALDO PARTITE DI GIRO</b>		<b>94.160,01</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12/2020</b>		<b>9.019.318,24</b>

## 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**

Il Revisore Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. cod. civ. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione è redatta ai sensi degli artt. 14, primo comma, lettera a) del D.Lgs n. 39/2010 e art. 2429 Codice Civile e successive modifiche e in conformità della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004 approvata con deliberazione n. 2416 del 30.7.2004 pubblicata nel BUR del 24.08.2004 n. 83 e secondo le disposizioni della L.R. nr. 39 del 03/11/2017 pubblicata nel BUR del 03/11/2017.

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, c.c.".

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

#### **Giudizio**

Il sottoscritto Revisore ha svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona costituito da:

- \* stato patrimoniale;
- \* conto economico
- \*rendiconto di cassa;
- \* nota integrativa;
- \* relazione sulla gestione;
- \* altri prospetti previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 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 al 31 dicembre 2020, 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 2020.



Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione

Sono indipendente rispetto all'Azienda in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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 e, nei termini previsti dalla Legge, per quella parte del controllo interno degli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio.

Il revisore unico ha la responsabilità del giudizio professionale espresso sul Bilancio d'esercizio e basato sulla revisione legale.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi e che risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il mio esame è stato condotto secondo gli statuti principi di revisione e la revisione è stata svolta al fine di acquisire ogni elemento necessario per esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Verona al 31/12/2020 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

Ho svolto il procedimento di revisione legale in modo coerente con la dimensione dell'azienda e con il suo assetto organizzativo.

Ho svolto verifiche a campione e rilevato elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel Bilanci e ho valutato l'adeguatezza e la correttezza dei criteri contabili utilizzati e la ragionevolezza delle stime effettuate.

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

Gli amministratori dell'ATER di Verona sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER di Verona al 31/12/2020, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Verona al 31/12/2020 ed è redatta in conformità alle norme di legge.



Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, riguardante l'eventuale identificazione di errori significativi, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'azienda e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non ho nulla da riportare.

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la mia attività è stata ispirata dalle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.**

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Ho partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dal Presidente del CdA e dal Direttore generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla azienda e in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

#### **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

Si evidenzia che:

- Nel corso del 2020 è stata ultimata l'attività di rideterminazione (con conteggio di rimborsi) dei canoni da luglio 2019 fino a marzo 2020, come stabilito dalla Legge regionale 03 novembre 2017 n.39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica".
- Il pro rata IVA indetraibile definitivo del 2020, in sede di denuncia annuale iva, è passato in percentuale dal 35% al 69%.
- Il pagamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso da abitazione ed aree edificabili, è aumentato ad euro 783.920. La legge di Bilancio 2020 ha previsto l'unificazione di IMU e TASI riscrivendo la disciplina. A seguito dell'entrata in vigore della Legge 27.12.2019 n.160 possono essere classificati "alloggi sociali", solamente gli alloggi effettivamente occupati-locati, pertanto l'impatto sull'esercizio 2020, è di un aumento di euro 643.835 rispetto all'esercizio precedente.

### **Risultato dell'esercizio sociale**

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.868.817

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	€	241.059.375
Passività	€	20.009.912
Patrimonio netto (escluso l'utile d'esercizio)	€	221.049.463

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€	15.303.315
Costi della produzione (ricavi non finanziari)	€	12.638.917
Differenza	€	2.664.398
Proventi e oneri finanziarie	€	(86.955)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	€	2.577.443
Imposte sul reddito	€	708.626
Utile (perdita) dell'esercizio	€	1.868.817

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività me svolta propongo di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al

31 dicembre 2020, così come redatto dagli amministratori.

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

Verona, 08 giugno 2021

Il Revisore Unico

Rag. Ivo Biancotto

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Ivo Biancotto", written in a cursive style.

