

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

**BILANCIO DI ESERCIZIO  
AL 31.12.2021**

## SOMMARIO

- Stato Patrimoniale e Conto Economico (allegati A e B della circolare del Presidente della Giunta regionale n.2 del 05/08/2004 - schemi bilancio struttura civilistica) pag.1
- Nota integrativa – commenti alle principali Stato Patrimoniale pag.6
- Nota integrativa – prospetto delle erogazioni pubbliche ai sensi dell’art. 1 commi Legge 124/2017 e D.L. 34/2019 pag.23-24
- Nota integrativa – commenti alle principali voci del Conto Economico pag.29
- Prospetti Variazioni Immobilizzazioni pag.39
- 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.42
- Prospetto imposte anticipate e differite pag.46
- Relazione sulla Gestione pag.47
  - Indicatori di risultato pag.48
  - Analisi della gestione finanziaria pag.51
  - Analisi delle attività dell’Azienda pag.52
  - Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità (tabella 1) pag.53
  - Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria pag.57
  - Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull’utilizzo di fondi conseguiti con la cessione degli alloggi (tabella 4) pag.58
  - Prospetto relativo all’attività costruttiva prevista concernente l’edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione (tabella 5) pag.72
  - Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell’esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita (punto 9 della Circolare 2 del 05/08/2004) pag.76
  - Tabella contenete la situazione del personale dipendente con esposizioni di eventuali variazioni (tabella 3) pag.77
  - Relazione sulla qualità, trasparenza e anticorruzione pag.79
  - Allegato C) Conto Economico per Aree di attività pag.81
  - Riparto ricavi e costi non allocabili direttamente pag.85
  - Allegato D) Rendiconto di Cassa pag.86
  - Relazione del Revisore Unico esercente attività di revisione legale pag.91

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI VERONA  
BILANCIO AL 31/12/2021**

Reg.Imp. N. 204528  
Rea N. 256408

**STATO PATRIMONIALE**

<b>ATTIVO</b>	31/12/2021		31/12/2020	
<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	25.529	25.529	41.877	41.877
<b>II. Immobilizzazioni materiali</b>				
1) Terreni	7.497.050		7.497.050	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	194.777.525			
b) fabbricati non ERP	10.801.672			
	205.579.197		199.796.124	
3) Impianti e macchinari	9.221		8.018	
5) mobili e arredi	2.969		3.655	
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	66.756		13.229	
7) altri beni	4.235		7.059	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	6.186.327		10.906.862	
		219.345.755		218.231.997
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>				
1) Partecipazioni	-		-	
2) Crediti	2.416.501		2.900.302	
		2.416.501		2.900.302
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>		<b>221.787.785</b>		<b>221.174.176</b>

	31/12/2021		31/12/2020	
<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	2.390.774		1.792.158	
5-bis) crediti tributari	817.041		451.750	
5-ter) imposte anticipate	51.626		33.504	
5 quater) Verso altri	2.102.355		2.382.716	
		5.361.796		4.660.128
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		0		0
<b>IV. Disponibilità liquide</b>				
1) depositi bancari e postali	9.173.193		9.033.743	
3) denaro e valori in cassa	1.050		1.032	
		9.174.243		9.034.775
<b>Totale attivo circolante (C)</b>		<b>20.706.687</b>		<b>19.865.551</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>				
1) ratei e risconti attivi		7.483		19.648
<b>Totale attivo</b>		<b>242.501.955</b>		<b>241.059.375</b>

PASSIVO	31/12/2021		31/12/2020	
<b>A) Patrimonio netto:</b>				
I. Capitale	3.979.792		3.979.792	
III. Riserve di rivalutazione	57.903		57.903	
IV. Fondo riserva	45.916.497		44.047.680	
V. Riserve statutarie	3.639		3.639	
VI. Altre riserve	170.418.967		171.091.632	
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo			0	
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	2.154.967		1.868.817	
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>		<b>222.531.765</b>		<b>221.049.463</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>				
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	-		9.698	
2) Per imposte, anche differite	421.855		318.167	
3) Strumenti finanziari derivati passivi				
4) Altri	4.004.459		3.939.074	
<b>Totale fondo per rischi ed oneri (B)</b>		<b>4.426.314</b>		<b>4.266.939</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>1.100.695</b>		<b>1.269.260</b>
<b>D) Debiti</b>				
4) Debiti verso banche				
a) mutui	3.178.656			
b) altri debiti	163			
		3.178.819	3.752.246	
6) Acconti		13.264	13.517	
7) Debiti verso fornitori		6.370.416	5.952.348	
12) Debiti tributari		337.208	146.746	
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		140.157	142.872	
14) Altri debiti		4.321.870	4.367.712	
<b>Totale debiti (D)</b>		<b>14.361.734</b>		<b>14.375.441</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>				
1) Ratei e risconti passivi		<b>81.447</b>		<b>98.272</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>242.501.955</b>		<b>241.059.375</b>

**CONTO ECONOMICO**

	31/12/2021		31/12/2020	
<b>A) Valore della produzione</b>				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0		0	
b) da canoni di locazione ERP	8.248.612		7.818.299	
c) da canoni di locazione non ERP	181.948		173.928	
d) altri ricavi	550.871		379.686	
		8.981.431		8.371.913
2) Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		-		-
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		306.642		164.000
5) Altri ricavi e proventi:				
a) contributi in conto esercizio	1.401		0	
b) contributi in conto capitale	3.592.084		3.473.616	
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione	2.100.981		2.546.041	
d) rimborsi e proventi diversi	845.738		747.745	
		6.540.204		6.767.402
<b>Totale valore della produzione (A)</b>		<b>15.828.277</b>		<b>15.303.315</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		14.842		17.665
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-		-	
b) altri costi per servizi	2.851.118		3.044.587	
		2.851.118		3.044.587
8) Per godimento di beni dei terzi		25.140		23.639
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.028.285		2.104.413	
b) oneri sociali	602.019		617.591	
c) trattamento di fine rapporto	172.322		148.221	
e) altri costi	3.275		3.839	
		2.805.901		2.874.064
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	31.036		43.317	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.356.131		4.208.375	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	149.459		76.968	
		4.536.626		4.328.660
12) Accantonamenti per rischi		71.984		0
13) Altri accantonamenti		0		0
14) Oneri diversi di gestione:				
a) Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	505.100		495.574	
b) Fondo sociale art. 47 L.R. 39/2017 (ex art. 21 L.R. 10/1996)	70.590		74.475	
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-		4.037	
d) altri oneri	1.900.601		1.776.216	
		2.476.291		2.350.302

	31/12/2021		31/12/2020	
<b>Totale costi della produzione (B)</b>		<b>12.781.902</b>		<b>12.638.917</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>		<b>3.046.375</b>		<b>2.664.398</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
15) Proventi da partecipazioni : c) in altre imprese	-		-	
16) Altri proventi finanziari: a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni d) proventi diversi dai precedenti	89.281 278	89.559	49.196 231	49.427
17) Interessi ed altri oneri finanziari: d) su mutui e) altri	114.567 1.583	116.150	134.587 1.795	136.382
<b>Totale proventi e oneri finanziari (16-17)</b>		<b>- 26.591</b>		<b>- 86.955</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		0		0
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>		<b>3.019.784</b>		<b>2.577.443</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate		864.817		708.626
<b>21) Utile(perdita) dell'esercizio</b>		<b>2.154.967</b>		<b>1.868.817</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 31.12.2021**

**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. I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI.**

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

Categorie	31/12/2021				31/12/2020			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Costi di impianto e ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	493.564	0	-468.035	25.529	478.877	0	-437.000	41.877
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>493.564</b>	<b>0</b>	<b>-468.035</b>	<b>25.529</b>	<b>478.877</b>	<b>0</b>	<b>-437.000</b>	<b>41.877</b>

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software in licenza d'uso, nel corso del 2021 hanno subito le seguenti variazioni:

Categorie	Saldo 31/12/2020	Acquisizioni	Riclassif.	(Alienazioni)	(Ammortamenti)	Rivalutaz. (Svalutaz.)	Saldo 31/12/2021
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	41.877	14.688	0	0	-31.036	0	25.529
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>41.877</b>	<b>14.688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31.036</b>	<b>0</b>	<b>25.529</b>

Le variazioni in aumento sono dovute all'acquisto di:

licenze software office windows, teamviewer, zyxel security, calcolo ec70 € 14.688.

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari a € 31.036.

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 31/12/2020	Acquisizioni	Riclassif.	(disinvestimenti netti)	(Ammortamenti)	Rivalut	Saldo 31/12/2021
Terreni	7.497.050	0	0	0	0	0	7.497.050
fabbricati	199.796.124		10.646.651	-531.648	-4.331.930	0	205.579.197
Impianti e macchinari	8.018	6.000	0	0	-4.797	0	9.221
mobili e arredi	3.655		0	0	-686	0	2.969
attrezzature elettroniche d'ufficio	13.229	69.422	0	0	-15.895	0	66.756
Altri beni materiali	7.059	0	0	0	-2.824	0	4.235
Immobilizzazioni in corso e acconti	10.906.862	5.926.115	10.646.651	0	0	0	6.186.326
<b>Totale</b>	<b>218.231.996</b>	<b>6.001.537</b>	<b>0</b>	<b>-531.648</b>	<b>-4.356.131</b>	<b>0</b>	<b>219.345.754</b>

Al 31 dicembre 2021 i nuovi investimenti ammontano a euro 6.001.537 e sono riferibili a:

manutenzioni straordinarie effettuate presso la sede ATER di VR - impianto spegnimento incendi	€ 6.000
Attrezzature elettroniche d'ufficio/beni CED: a seguito dell'emergenza Covid-19 l'Azienda ha effettuato significativi investimenti in beni strumentali mobili atti a garantire il proseguo dell'attività lavorativa da postazioni diverse dalla sede aziendale (smart working)	€ 69.422
Attività costruttiva presso il Comune di Cerea, Legnago loc.Vigo e saldo acquisto immobile in San Martino Buon Albergo, spese per intervento Prusst e UIA	€ 1.738.006
Attività manutentiva	€ 4.188.109
<b>totale</b>	<b>€ 6.001.537</b>

In merito alle **riclassificazioni dei fabbricati** si evidenzia che sono aumentati di complessivi euro 10.646.651 per effetto di manutenzioni straordinarie capitalizzate.

I **decrementi delle immobilizzazioni**, che al netto del fondo ammortamento risultano pari a euro 531.648 (valore contabile netto), si riferiscono prevalentemente alle cessioni di 39 alloggi avvenute nell'anno.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per euro 2.100.981.

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

Gli **ammortamenti del periodo**, ammontanti a euro 4.356.131, sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali.

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

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Fabbricati strumentali (uso commerciale istituzionale)	3,00%
Fabbricati non strumentali (civili ad uso abitativo)	1,50%
Mobili	12,00%
Arredi	15,00% (al 2018 al. del 12%)
Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20,00%
Telefonia cellulare e fissa	20,00%
Autovetture, motoveicoli e simili	25,00%
Impianto di condizionamento e riscaldamento	8,00% (al 2018 al. del 15%)
Impianti d'allarme, fotografico, audiovisivo, spegnimento incendi	30,00% (al 2018 al. del 25%)
Impianti di comunicazione-rete informatica	20,00% (al 2018 al. del 25%)
Attrezzature	15,00% (al 2018 al. del 25%)
Software	33,33%

Le **immobilizzazioni in corso e acconti** ammontano a euro 6.186.327.

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 31.12.2021 ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di euro 5.926.115 per interventi costruttivi in corso relativi ai cantieri siti in Cerea, Legnago, per gli acconti all'acquisto del fabbricato in San Martino Buon Albergo e per interventi di manutenzione straordinaria incrementativa effettuati durante l'esercizio;

- in diminuzione di euro 10.646.651, per:

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

- fondi propri ATER per un ammontare di euro 2.008.358;
- fondi reinvestimento economie Legnago per un ammontare di euro 60.384;
- fondi reinvestimento economie Castel D'Azzano per un ammontare di euro 209.854;
- fondi derivanti dal reinvestimento somme immobili pregio per euro 1.063.146;
- proventi delle vendite L.R 11/2001 e L.R. 07/2011 per euro 1.014.494.
- fondi derivanti dalla L.560/93 per totali euro 71.223;

b) per effetto degli interventi di recupero/costruttivi conclusi nell'anno a seguito dell'ottenimento dell'abitabilità in Legnago loc. Vigo per euro 1.172.253 e Verona via Zancle per euro 3.581.384;

c) per la conclusione dell'iter di acquisto di un fabbricato sito in Verona San Martino Buon Albergo per euro 1.465.555.

Alla fine dell'esercizio pertanto gli interventi in corso ammontano a euro 6.186.326.

Di seguito si evidenzia la composizione delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2021 con il confronto dei relativi valori al 31 dicembre 2020:

Categorie	31/12/2021				31/12/2020			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Terreni	7.497.050	0	-00	7.497.050	7.497.050	0	-00	7.497.050
fabbricati erp	281.078.989	57.903	-75.557.695	205.579.197	271.192.982	57.903	-71.454.763	199.796.123
Impianti e macchinari	255.505	0	-246.284	9.221	249.504	0	-241.486	8.018
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	-9.895	-	9.895	0	-9.895	-
mobili e arredi	574.633	0	-571.665	2.969	580.312	0	-576.657	3.655
attrezzature elettroniche d'ufficio	314.025	0	-247.270	66.756	339.615	0	-326.387	13.228
Altri beni materiali	16.189	0	-11.954	4.235	48.506	0	-41.447	7.059
Immobilizzazioni in corso	6.186.326	-	-00	6.186.326	10.906.862	-	-00	10.906.862
<b>Totale</b>	<b>295.932.613</b>	<b>57.903</b>	<b>76.644.762</b>	<b>219.345.754</b>	<b>290.824.726</b>	<b>57.903</b>	<b>72.650.635</b>	<b>218.231.996</b>

### B. III. ) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

I **crediti** immobilizzati iscritti per un valore complessivo di euro 2.416.501, registrano una diminuzione di euro 483.801 (16,68 %) 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.;

	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
-Crediti verso cessionari	1.551.742	1.898.695	-346.953
-Crediti verso Cassa DD.PP.	115.375	115.375	0
-Crediti verso Assicurazioni Gen.li Spa	749.384	886.232	-136.848
<b>Totale</b>	<b>2.416.501</b>	<b>2.900.302</b>	<b>-483.801</b>

In data 29.04.2021 l'Azienda ha stipulato con Assicurazioni Generali una nuova polizza a copertura del TFR versato in Azienda (polizza nr.104176). L'ammontare del credito a fine esercizio ammonta ad euro 52.911.

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

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C.I.) RIMANENZE

Sono costituite dalle costruzioni destinate alla vendita.

Ammontano a euro 6.170.648 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 31.12.2020	incrementi	decrementi	Giacenza al 31.12.2021
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 2.390.774 con un aumento di euro 598.615 (33,40%) rispetto al 31 dicembre 2020.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
Crediti V/Utenti per canoni e spese accessorie	2.904.130	2.200.190	703.939
Crediti verso altri clienti	50.291	86.280	-35.989
Crediti per fatture da emettere	224.430	144.307	80.124
F.do Svalutazione crediti	-788.077	-638.619	-149.459
Valore Netto	2.390.774	1.792.158	598.615

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 € 2.904.130. Sono aumentati rispetto all’anno precedente per l’applicazione a pieno regime del Regolamento Regionale n.4/2019. Mentre il 2020 assorbiva la riduzione dettata dai congruagli 2020 per le note d’accredito di competenza 2019 per € 501.205, derivante dall’applicazione del Regolamento suddetto. Come noto, tale 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’Ise-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 € 2.904.130 (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	638.619
<b>UTILIZZO FONDO PER PERDITE 2021</b>	<b>0</b>
ACCANTONAMENTO	149.459
SALDO AL 31.12.2021	788.078

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 Tributari

I crediti tributari ammontano a euro 817.041 e risultano composti come di seguito specificato:

Voci:	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
Crediti verso Erario per IRES		163.227	-163.227
Crediti vs Erario per imposta sostitutiva TFR		455	-455
Crediti verso Erario per IVA	185.005	285.627	-100.622
Credito d'imposta art.1 legge 160/2019 (beni strumentali nuovi anno 2020)	313	392	-79
Credito d'imposta art.1 legge 178/2020 (beni strumentali nuovi anno 2021)	7.349,21		7.349,21
Credit d'imposta interventi di risparmio energetico (L.145/18)	536.893,00		536.893,00
Credit d'imposta interventi di recupero facciate (L.160/19)	87.480,00		87.480,00
Credito d'imposta spese di sanificazione e acquisto DPI (art. 125 D.L. 34/2020)	0	2.048	- 2.048,00
<b>Totale</b>	<b>817.041</b>	<b>451.749</b>	<b>365.292</b>

Dal calcolo delle imposte sui redditi, a seguito della determinazione dell'IRES di competenza dell'esercizio pari ad euro 600.925, sottraendo gli acconti versati nel 2021 pari ad euro 386.069, le ritenute d'acconto subite pari ad euro 10.411 e la quota dell'esercizio delle detrazioni spettanti per

interventi di risparmio energetico e recupero delle facciate pari ad euro 69.375, risulta un importo a debito verso l'erario di euro 135.070 (rigo RN23 Redditi 2022 periodo d'imposta 2021).

I crediti verso l'erario, aumentati rispetto alle annualità precedenti, comprendono la rilevazione del credito d'imposta per i lavori di efficientamento energetico e di recupero delle facciate effettuati sui fabbricati a patrimonio e conclusi nell'esercizio 2021, per totali euro 693.748. Tali crediti avranno una durata di 10 anni, con effetto della prima rata, a detrazione dell'imposta dell'esercizio, a partire dal bilancio d'esercizio 2021, per un importo di euro 69.375, pertanto il credito a fine esercizio ammonta ad euro 624.373.

Dal calcolo dell'IRAP, per effetto dell'aumento del valore della produzione ai fini dell'Imposta regionale, si riconferma un saldo a debito pari ad euro 33.559, scomputati gli acconti versati nell'anno di euro 140.962.

**Crediti per imposte anticipate** ammontano a euro 51.626.

Il credito iniziale di € 33.504 è aumentato di euro 18.122 per effetto di componenti negativi di reddito imputati nell'esercizio 2021, ma privi temporaneamente dei requisiti della deducibilità.

#### **Crediti verso altri**

Ammontano ad euro 2.102.355 e risultano composti come segue:

<b>Voci:</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazioni</b>
Crediti verso dipendenti	11	351	-340
Altri		10.186	-10.186
Crediti vs Regione Veneto	2.102.344	2.372.179	-269.834
<b>Totale</b>	<b>2.102.355</b>	<b>2.382.716</b>	<b>-280.361</b>

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

Ammontano ad euro 9.174.243, con un aumento di euro 139.467 ( 1,54%) rispetto al 31 dicembre 2020.

La voce "depositi bancari e postali" pari a euro 9.173.193 accoglie il saldo dei seguenti conti:

-Banca Popolare di Sondrio - conto tesoreria	9.161.111
Intesa SanPaolo ex Ubi Banca c/c n.1000/823	456
Intesa San Paolo ex Veneto banca c/c n. 10000001139	1.173
BPER Banca Spa c.c. 3169366	4.186
- Conto corrente postale n. 10277374	6.267
<b>Totale</b>	<b>9.173.193</b>

La voce “Denaro e valori in cassa” di euro 1.050 comprende le somme e i valori a disposizione del Cassiere interno dell’Azienda.

#### **D ) RATEI E RISCONTI ATTIVI**

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
Ratei attivi	1.841	1.420	421
Risconti attivi	4.110	16.270	-12.160
Risconti attivi pluriennali	1.532	1.958	-426
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>7.483</b>	<b>19.648</b>	<b>-12.165</b>

Al 31/12/2021, i risconti attivi ammontano a € 7.483 e riguardano premi assicurativi, commissioni su fideiussioni bancarie, abbonamenti e canoni di assistenza tecnica, pagati in via anticipata nel 2021, ma di competenza degli esercizi futuri.

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

I conti d'ordine al 31/12/2021 ammontano a euro 6.577.095.

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** € **55.478**

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	€	787.945
Fondi L. 560/93 presso Tesoreria Provinciale	€	1.475.837
<b>Totale Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale</b>	<b>€</b>	<b>2.263.782</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 2021 ammonta a euro 3.979.792. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

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

Al 31 dicembre 2021 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 2021 ammonta a euro 45.916.497. Nel corso dell'esercizio la voce ha avuto un incremento di euro 1.868.817 per effetto dell'accantonamento dell'utile dell'esercizio precedente.

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

Al 31 dicembre 2021 le riserve statuarie ammontano a euro 3.639. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

#### **A. VI.) ALTRE RISERVE**

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

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

I finanziamenti erogati all'Azienda nell'anno 2021 ammontano ad euro 3.204.141 e vengono di seguito riepilogati. I finanziamenti erogati contemplano importi accreditati nel conto di cassa dell'Azienda o utilizzati in compensazione a versamenti tributari.

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

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogatore	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	20.258,34	02/02/2021	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/94	30.638,30	23/02/2021	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/95	6.823,34	02/03/2021	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/96	18.998,20	12/03/2021	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/97	8.502,15	24/08/2021	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/98	19.683,74	07/10/2021	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	31/03/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	31/03/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	31/03/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	31/03/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1332,04	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1302,64	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1269,3	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1108,58	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1558,66	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1239	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1268,82	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1311,2	31/05/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1233,58	02/08/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	933,22	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1267,2	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1305,22	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1135,52	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1305,22	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	996,91	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1008,82	30/09/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	30/11/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1450,94	30/11/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1152,83	30/11/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1077,34	30/11/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1022,04	30/11/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1305,22	30/11/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	390,35	31/12/2021	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	295071,7	17/03/2021	CUPF37C18000110006 PROGETTO N. 10182981.POR FESR 2014-2020 - ASSE 6 STRATEGIE INTEGRATE DI
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	126459,3	17/03/2021	CUPF37C18000110006 PROGETTO N. 10182981.POR FESR 2014-2020 - ASSE 6 STRATEGIE INTEGRATE DI
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	421531	17/03/2021	CUPF37C18000110006 PROGETTO N. 10182981.POR FESR 2014-2020 - ASSE 6 STRATEGIE INTEGRATE DI
<b>Totale contributi incassati rilevati direttamente a PN</b>		<b>986.999,18</b>		

CF e denominazione del soggetto ri	Denominazione del soggetto erogar	Somma Incassa	Data di incas	Causale
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	136.283,09	01/02/2021	CUPF31E13000580002 PROGRAMMA ATTUATIVO REGIONALE DEL FONDO PER LO SVILUPPO E LA
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	171.215,50	19/02/2021	ACCREDITO Intervento Legnago Vigo IMPEGNO DI SPESA 00004250 CAP101504 CAMPAGNA GEN-GIU 2020
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	342.503,00	19/02/2021	ACCREDITO Intervento Legnago Vigo IMPEGNO DI SPESA 00004250 CAP101504 CAMPAGNA GEN-GIU 2020
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	45.517,62	02/03/2021	Intervento Cerea 10 alloggi IMPEGNO DI SPESA 000000054 CAP101504 CAMPAGNA GEN-GIU 2020 ACCREDITATO
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	538.410,16	02/03/2021	Intervento Cerea 10 alloggi IMPEGNO DI SPESA 000000054 CAP101504 CAMPAGNA GEN-GIU 2020 ACCREDITATO
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	3.600,00	23/03/2021	EROGAZIONE DI CONTRIBUTI ALLE ATER PER L.INTEGRAZIONE DEI RISPETTIVI SISTEMI DI
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	50.000,00	31/03/2021	CUPF25J18000100005 ASSEGNAZIONE ALLE AZIENDE TERRITORIALI PER L.EDILIZIA RESIDENZIALE
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	69.302,43	31/03/2021	CUPF95J18000070005 ASSEGNAZIONE ALLE AZIENDE TERRITORIALI PER L.EDILIZIA RESIDENZIALE DEL
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	856.257,50	19/02/2021	ACCREDITO Intervento Legnago Vigo IMPEGNO DI SPESA 00004250 CAP101504 CAMPAGNA GEN-GIU 2020
00223640236 A TER DI VERONA	REGIONE VENETO	525,00	25/02/2021	Conto di tesoreria fondi ATER
<b>Totale contributi incassati a chiusura crediti con la RV</b>		<b>2.213.614,30</b>		
CF e denominazione del soggetto ri	Denominazione del soggetto erogar	Somma Incassa	Data di incas	Causale
00223640236 A TER DI VERONA	ERARIO	1401	19/04/2021	credito d'imposta per investimenti pubblicitari incrementali (art. 57-bis DL 50/2017, art. 3-bis DL 59/2019) riconosciuto ad
00223640236 A TER DI VERONA	ERARIO	78,4	19/04/2021	credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi "generici" pari al 6% costo (art. 1, comma 184 Legge n. 160/2019 - Finanziaria 2020) utilizzabile in compensazione
00223640236 A TER DI VERONA	ERARIO	2048	17/03/2021	credito d'imposta spese sanificazione e dispositivi vs covid-19 (ART. 125 DL 34-2020) concesso con prot ADE 202000151692 provvedimento del 17.12.2020 determinazione
<b>Totale contributi cui beneficio è stato ottenuto attraverso l'utilizzo nell'esercizio di cr</b>		<b>3527,4</b>		
<b>Totale generale</b>		<b>3.204.140,88</b>		

Il totale delle erogazioni pubbliche corrisponde agli accreditamenti rilevati tra i codici di cassa E080001 ed E080002 al netto delle posizioni che non hanno generato una movimentazione di incasso, per effetto dell'utilizzo in compensazione (vedere euro 3.527,4 crediti di imposta verso l'erario ed euro 390,35 GSE).

## A. IX.) UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo di euro 2.154.967.

## B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Ammontano a euro 4.426.315 con un aumento di euro 159.376 (3,74%) rispetto al 31 dicembre 2020.

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

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
-Per trattamento di quiescenza	9.698	-	9.698,00	-
-Per imposte differite	318.167	201.696	98.008	421.855
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	1.251.887	71.984	6.598	1.317.273
<b>Totale</b>	<b>4.266.939</b>	<b>273.680</b>	<b>114.304</b>	<b>4.426.315</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, pari ad euro 6.598, è determinato dalla refusione di spese legali di controparte disposte da sentenze di Tribunale in merito a cause legali precedentemente accantonate.

L'incremento del Fondo per altri rischi e oneri pari ad euro 71.984, è composto da valutazioni prudenziali circa le passività potenziali o probabilità di soccombenza, considerando le informazioni ricevute dalla responsabile dell'Ufficio Legale e, ove presenti, confermate dai legali dell'Azienda, in merito alle nuove vertenze legali intercorse nell'esercizio 2021.

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

Ammonta a euro 1.100.695, con una diminuzione di euro 68.309 (-5,11%) rispetto al 31 dicembre 2020.

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

Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2020	€	269.260
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	172.323
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	- 276.136
Versamento a fondo pensioni dipendenti	€	- 57.319
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	- 7.433
<b>Saldo 31.12.2021</b>	<b>€</b>	<b>1.100.695</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 3.178.656 e sono diminuiti di euro 573.398 (-15,28%) rispetto all'esercizio precedente per il pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio. Nel corso dell'esercizio 2019, essendo l'andamento dei tassi d'interesse sui mutui ai minimi storici, si è evidenziato la necessità di analizzare la posizione debitoria dell'Ente e la rinegoziazione dei mutui in essere. Con delibera del C.d.A. n.3/16787 del 30/05/2019 si è convenuto di estinguere anticipatamente due mutui 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.

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 163 e sono dovuti a spese di competenza esercizio 2021 corrisposte nel 2022.

**D. 6 ) Acconti** ammontano a euro 13.264. 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 6.370.416, rispetto al bilancio precedente si rileva un aumento di euro 418.068 (7,02%).

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 € 337.208 e risultano variati in aumento per € 190.462 (129,79%) Sono dettagliati nella tabella che segue.

<b>Voci:</b>	<b>Saldo al 31.12.2021</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
Debiti tributari per Irap	33.559	38.131	-4.572
Debiti tributari per Ires	135.070		135.070
Debiti per IVA	72.412	38.216	34.196
Ritenute lavoro dipendente	68.782	66.514	2.268
Ritenute lavoro autonomo	8.393	1.634	6.759
Altre	18.992	2.251	16.741
<b>Totale</b>	<b>337.208</b>	<b>146.746</b>	<b>190.462</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 140.157, con una diminuzione di euro 2.715 (-1,90%) rispetto all'esercizio precedente.

Sono dettagliati nella tabella che segue.

<b>Voci:</b>	<b>Saldo al 31.12.2021</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Variazione</b>
Debiti verso INPDAP	120.836	121.461	-625
Debiti verso INPS	15.895	17.776	-1.881
Debiti verso Enti previdenziali diversi	3.426	3.635	-209
<b>Totale</b>	<b>140.157</b>	<b>142.872</b>	<b>-2.715</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**

Gli altri debiti ammontano a euro 4.321.870, con una diminuzione di euro 45.841 rispetto all'esercizio precedente. La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazione
- Debiti per versamento Fondo ERP	505.100	495.574	9.526
- Debito verso personale dipendente	133.343	129.277	4.066
- Debiti verso Enti diversi	1.689.779	1.690.017	-238
- Debiti verso Autogestioni e condomini	117.862	71.283	46.579
- Debiti verso utenti per depositi cauzionali	1.335.945	1.333.724	2.221
- Debiti verso assegnatari	20.812	58.144	-37.332
-Debiti per somme di terzi da riversare	140.310	119.717	20.593
- Debiti diversi	378.719	469.977	-91.257
<b>Totale</b>	<b>4.321.870</b>	<b>4.367.712</b>	<b>-45.841</b>

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

### E ) Ratei e Risconti passivi

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
Ratei passivi	0	2.624	-2.624
Risconti passivi	514	512	2
Risconti passivi pluriennali	80.933	95.136	-14.203
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>81.447</b>	<b>98.272</b>	<b>-16.825</b>

I risconti passivi sono relativi a proventi rilevati nel 2021, 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 2021, ammonta a euro 15.828.277 e registra un aumento di euro 524.962 (3,43%) 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 8.981.431 con un aumento di euro 609.518 (7,28%) rispetto al precedente bilancio.

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

<b>Voci:</b>	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Variazione%
a)- Ricavi delle vendite	0	0	0	0,00%
b)- Canoni locazione ERP	8.248.612	7.818.299	430.313	5,50%
c)- Canoni locazione non ERP	181.948	173.928	8.020	4,61%
d)- altri ricavi	550.871	379.686	171.185	45,09%
<b>Totale</b>	<b>8.981.431</b>	<b>8.371.913</b>	<b>609.518</b>	<b>7,28%</b>

Il valore del fatturato dei canoni di competenza dell'esercizio 2021, considera l'aumento di euro 609.518 per l'applicazione a pieno regime del Regolamento Regionale n.4/2019 e per l'aumento delle assegnazione alloggi nell'anno (si veda relazione sui canoni di gestione pagina 52).

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 31.12.2021 comprende:

canoni locazione diversi da abitazione	137.600
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	169.335
Corrispettivi diversi	243.936
<b>totale</b>	<b>550.871</b>

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

- Indennità occupazione ospite euro 94.412
- Indennità per decadenza euro 94.516

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 2021.

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

Ammontano a euro 306.642 con un aumento di euro 142.642 ( 86,98%) rispetto al precedente esercizio e comprendono:

<b>Voci:</b>	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Variazione %
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	306.642	164.000	142.642	86,98%
<b>Totale incrementi immobilizzazioni</b>	<b>306.642</b>	<b>164.000</b>	<b>142.642</b>	<b>86,98%</b>

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

Gli altri ricavi e proventi ammontano a euro 6.540.204 con una diminuzione di euro 227.197 (3,36%) rispetto al passato esercizio.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

<b>Voci:</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
a)- Contributi in conto esercizio	1.401	-	1.401	
b) contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.592.084	3.473.616	118.468	3,41%
c) Plusvalenze patrimoniali da alienazione	<b>2.100.981</b>	<b>2.546.041</b>	-445.060	-17,48%
alienazione alloggi L.R. 7/11	-	145.840		
alienazione alloggi L.R. 39/2017	2.100.981	2.340.307		
alienazioni immobili diversi	-	59.894		
d) rimborsi e proventi diversi:	<b>845.738</b>	<b>747.744</b>	97.994	13,11%
sopravvenienze/insussistenze attive	36.843	68.809		
proventi da estinzione diritto di prelazione	238.845	200.210		
altri proventi e rimborsi	583.941	478.726		
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>6.540.204</b>	<b>6.767.401</b>	<b>-227.197</b>	<b>-3,36%</b>

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione ammontano ad euro 12.781.902 e registra un aumento di euro 142.985 (1,13%) rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando le poste che lo compongono.

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

Ammontano a euro 14.842, con una diminuzione di euro 2.832 (15,98%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

<b>Voci:</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
Attrezzature e materiali di consumo	14.842	17.665	-2.823	-15,98%
<b>Totale</b>	<b>14.842</b>	<b>17.665</b>	<b>-2.823</b>	

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

I costi per servizi ammontano a euro 2.851.118 con una diminuzione di euro 193.469 (6,35%) rispetto all'esercizio precedente.



## B. 9) COSTI PER IL PERSONALE

I costi per il personale ammontano a euro 2.805.902 con una diminuzione di euro 68.163 rispetto all'esercizio precedente.

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

Voci:	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Variazione %
- Salari e stipendi	2.028.285	2.104.413	-76.128	-3,62%
- Oneri sociali	602.019	617.591	-15.572	-2,52%
- Trattamento di fine rapporto	172.322	148.221	24.101	16,26%
- Altri costi per il personale	3.275	3.839	-564	-14,69%
	<b>2.805.901</b>	<b>2.874.064</b>	<b>-68.164</b>	<b>-2,37%</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:

	Inizio Esercizio	Entrate	Uscite	Fine esercizio	Consistenza media
Dirigenti	2	0	0	2	2
Quadri e impiegati	47	9	11	45	46
<b>Totale</b>	<b>49</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>47</b>	<b>48</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 4.387.167, con un aumento di euro 58.507 (1,35%) ed è così composta:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	31.036
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	4.356.131
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€	149.459

## B. 12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Sono stati effettuati accantonamenti per rischi di € 71.984 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 2.476.291, con un aumento di euro 125.989 (5,36%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

Voci:	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Variazione %
a) Fondo Regionale erp ex art.19 LR10/1996	505.100	495.574	9.526	1,92%
b) Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1196	70.590	74.475	-3.885	-5,22%
c) Minusvalenze patrimoniali da alienazione		4.037	-4.037	
d) altri oneri	1.900.601	1.776.215	124.386	7,00%
<b>Totale</b>	<b>2.476.291</b>	<b>2.350.302</b>	<b>125.989</b>	<b>5,36%</b>

La voce d) Altri oneri di gestione al 31.12.2021 comprende:

IVA indetraibile pro-rata	392.709
IMU	894.864
Imposta di registro	175.157
Imposta di bollo	62.653
Altre imposte e tasse (non sul reddito)	39.078
Altri	34.046
sopravvenienze passive/insussistenze attive	58.225
imposte relativi a esercizi precedenti	5.023
estinzione diritto di prelazione	238.845
<b>totale</b>	<b>1.900.602</b>

Rispetto al 2020 il totale degli oneri diversi di gestione subisce un aumento di euro 124.386, dovuto essenzialmente al pagamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso da abitazione ed aree edificabili per euro 894.864, rispetto ad euro 783.920 dell'anno precedente. L'aumento suddetto è determinato dall'andamento degli alloggi sfitti dell'anno. Si ricorda che la legge di Bilancio 2020 ha previsto l'unificazione di IMU e TASI riscrivendone la disciplina. 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).

L'iva indetraibile pro-rata, per l'anno 2021, in sede di denuncia annuale IVA è passata in percentuale dal 69% al 50%. Questo miglioramento rispetto all'anno precedente, considerando che l'ammontare delle vendite soggette ad IVA è leggermente inferiore rispetto al 2020, è imputabile essenzialmente alle note d'accredito emesse nel corso del 2020 per stornare le fatture canoni emesse dal 01/07/2019 al 01/02/2020 assoggettate ad iva. L'assoggettamento non più ad iva ma ad imposta di registro dei canoni erp dal 01/07/2019 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 2021.

### C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Ammontano a euro 89.559 con un aumento di euro 40.132 (81,19%) rispetto all'esercizio precedente. Tale voce comprende:

<b>Voci:</b>	31/12/2021	31/12/2020	Variazione	Variazione %
a)- Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	89.281	49.196	40.085	81,48%
d) Proventi diversi dai precedenti	278	231	47	20,35%
<b>Totale</b>	<b>89.559</b>	<b>49.427</b>	<b>40.132</b>	<b>81,19%</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 14.152;
- i proventi finanziari derivanti dalla liquidazione della Polizza TFR per riscatto e anticipazione del TFR da parte di sei dipendenti per euro 75.129.

La voce d) Proventi diversi dai precedenti comprende:

Interessi attivi presso banche	0
Interessi attivi diversi	48
Interessi v/assegnatari per mora su canoni scaduti	230
<b>totale</b>	<b>278</b>

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

Gli interessi e gli altri oneri finanziari, sopportati dall'Azienda nell'esercizio, ammontano complessivamente a euro 116.150 con una diminuzione di euro 20.232 (-14,83%) rispetto all'esercizio precedente e sono così costituiti:

<b>Voci:</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>Variazione</b>	<b>Variazione %</b>
c) Interessi su mutui	114.567	134.587	-20.020	-14,88%
d) Interessi e oneri v/altri	1.583	1.795	-212	-11,81%
<b>Totale</b>	<b>116.150</b>	<b>136.382</b>	<b>-20.232</b>	<b>-14,83%</b>

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

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

### 20 ) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano a euro 864.817, di cui:

- IRES	euro	604.729
- IRAP	euro	174.521
- anticipate	euro	- 18.122
- differite	euro	103.689

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 € 2.154.967. 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 31.12.2021.

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 2021

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutaz.	Fondi ammortam.	Saldo 31.12.2020	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*)	Ammortam.	(Svalutaz.)	Rivalutaz.	Costo Originario	Rivalutaz.	Fondi ammortam.	Svalutazioni	Saldo 31.12.2021
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>	478.877	0	-436.999	41.878	14.688	0	0	-31.036	0	0	493.565	0	-468.035	0	25.529
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>478.877</b>	<b>0</b>	<b>-436.999</b>	<b>41.878</b>	<b>14.688</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-31.036</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>493.565</b>	<b>0</b>	<b>-468.035</b>	<b>0</b>	<b>25.529</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 2021

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo 31.12.20	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti (VCN)	Ammortamenti	(Svalutaz.) Ripristini	Rivalutazioni	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo 31.12.21
	(*)				(*) (**)			(*)		(*)					
Terreni	7.497.050	0		7.497.050	0	0	0	0		0	7.497.050	0	0		7.497.050
fabbricati	271.192.983	57.903	-71.454.763	199.796.124	0	10.646.651	-531.648	-4.331.930		0	281.078.990	57.903	0	-75.557.697	205.579.197
Impianti e macchinari	249.504	0	-241.486	8.018	6.000	0	0	-4.797		0	255.504	0	0	-246.283	9.221
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	-9.895	-	0	0	0	0		0	9.895	0	0	-	9.895
mobili e arredi	580.312	0	-576.657	3.655			0	-686			580.312	0	0	-	577.343
attrezzature elettroniche d'ufficio	339.616	0	-326.387	13.228	69.422		0	-15.895			409.038	0	0	-	342.282
Altri beni materiali	48.506	0	-41.447	7.059	0	0	0	-2.824		0	48.506	0	0	-	44.271
Immobilizzazioni in corso e acconti	10.906.862	0	0	10.906.862	5.926.115	-10.646.651		0		0	6.186.326	0	0	0	6.186.326
Totale	290.824.728	57.903	-72.650.635	218.231.996	6.001.537	0	531.648	-4.356.132	0	0	296.065.621	57.903	0	-76.777.771	219.345.755

(\*) Di cui anticipati:

0

0      0

0

(\*\*) Di cui:

Costo

760.644

Rivalutazioni

0

Svalutazioni

-228.996

Ammortamenti

531.648

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2021

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti						Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo 31.12.2020	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz) R ripristini	Valutazione metodo P.N.	Saldo 31.12.2021	di cui: Rivalutaz.
<b>Partecipazioni</b>												
Imprese controllate - valutate secondo il metodo del patrimonio netto - 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	2.900.302	0	0	2.900.302	307.911	0	791.713	0	0	0	2.416.501	
<b>Totale</b>	<b>2.900.302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.900.302</b>	<b>307.911</b>	<b>0</b>	<b>791.713</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.416.501</b>	<b>0</b>
<b>Altri titoli</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Azioni proprie</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2021 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. 6272 del 31.03.2022.**

I dati relativi alla situazione creditoria e debitoria risultanti alla data del 31/12/2021 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 2.102.344,45, 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. 150005080079 alla nr. 150005080094.
- per le entrate (residui attivi), alla situazione debitoria di ATER Verona, pari ad euro 505.099,99, per il versamento del fondo ERP, pari allo 0,4% annuo del valore locativo, previsto all'art.37 della L.R. 39/2017.

## 07\_ATER DI VERONA

Parte	Descrizione Struttura	Anno Impegno o Accertamento	Impegno o Accertamento	Capitolo	Oggetto Impegno o Accertamento	Anno Provvedimento	Sigla provvedimento	Numero Provvedimento	Descrizione Struttura Atto	Accertato o Impegnato/Residuo Iniziale	Variazioni dell'esercizio	Pagato/Riscosso	Residuo Finale	Importo iscritto in Bilancio della Società/Ente
Entrata	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00005581	101152	LETTERA PROT. N. 37607 DEL 27.01.2022 DELLA U.O. EDILIZIA - L. R. N. 39 DEL 03.11.2017 ART. 37: VERSAMENTO QUOTA 0,4% ANNO A FAVORE FONDO E.R.P. - ANNO 2021 - ATER DI VERONA	2022	LETT	37607	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	505.099,99			505.099,99	505.099,99
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00003993	101504	PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (D.P.C.M. 16.07.2009) - ATTO AGGIUNTIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 19.10.2011, SOTTOSCRITTO IL 24.02.2015, PROT. N. 2159 E RIMODULATO CON DECRETO DIRETTORIALE MINISTERIALE DEL 22.05.2018, PROT. N. 5330. ACCERTAMENTO CONTABILE ED ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56 DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I..	2021	DGR	366	DIREZIONE BILANCIO E RAGIONERIA	606.090,50			606.090,50	606.090,50
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00000441	101504	PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA EX ART. 21 DEL DECRETO-LEGGE 1 OTTOBRE 2007, N. 159, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 29 NOVEMBRE 2007, N. 222. ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA DELLA SECONDA TRANCHE DI FINANZIAMENTO.	2019	DGR	370	DIREZIONE BILANCIO E RAGIONERIA	163.573			163.573	163.573
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00001949	040060	"PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001 - 2003". P.C.R. N. 74 DEL 31.07.2002. D.G.R. N. 4083 DEL 23.12.2002. OPERATORE: AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE - A.T.E.R. - VERONA. RIMODULAZIONE DI QUOTA PARTE DEL FINANZIAMENTO ASSEGNATO DA DESTINARE ALLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI N. 6 ALLOGGI. ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56 DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I..	2020	DDR	183	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	65.725,68			65.725,68	65.725,68
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00003992	101504	PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (D.P.C.M. 16.07.2009) - ATTO AGGIUNTIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 19.10.2011, SOTTOSCRITTO IL 24.02.2015, PROT. N. 2159 E RIMODULATO CON DECRETO DIRETTORIALE MINISTERIALE DEL 22.05.2018, PROT. N. 5330. ACCERTAMENTO CONTABILE ED ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56 DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I..	2021	DGR	366	DIREZIONE BILANCIO E RAGIONERIA	13.901,67			13.901,67	13.901,67
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00002241	101931	PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO. P.C.R. N. 55 DEL 10.07.2013 - DD.G.R. N. 2385 DEL 16.12.2013, N. 2004 DEL 06.12.2017 E N. 1635 DEL 24.11.2020. OPERATORE: A.T.E.R. DI VERONA. ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56 DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I..	2020	DDR	194	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	760.000			760.000	760.000
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2020	00002190	101504	PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (D.P.C.M. 16.07.2009) - ATTO AGGIUNTIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 19.10.2011, SOTTOSCRITTO IL 24.02.2015, PROT. N. 2159 E RIMODULATO CON DECRETO DIRETTORIALE MINISTERIALE DEL 22.05.2018, PROT. N. 5330. ACCERTAMENTO CONTABILE ED ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA CON COSTITUZIONE DEL FONDO PLURIENNALE VINCOLATO AI SENSI DELL'ART. 56 DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I..	2019	DDR	192	UNITA' ORGANIZZATIVA EDILIZIA	697.204,20		538.410,16	158.794,04	158.794,04
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00000440	101504	PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA EX ART. 21 DEL DECRETO-LEGGE 1 OTTOBRE 2007, N. 159, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI, DALLA LEGGE 29 NOVEMBRE 2007, N. 222. ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA DELLA SECONDA TRANCHE DI FINANZIAMENTO.	2019	DGR	370	DIREZIONE BILANCIO E RAGIONERIA	178.966			178.966	178.966
Uscita	DIREZIONE LAVORI PUBBLICI ED EDILIZIA	2021	00004470	101504	PIANO NAZIONALE DI EDILIZIA ABITATIVA (D.P.C.M. 16 LUGLIO 2009) - ATTO AGGIUNTIVO ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA DEL 19.10.2011, SOTTOSCRITTO IN DATA 24.02.2015. ASSUNZIONE DELL'IMPEGNO DI SPESA, AI SENSI DELL'ART. 56 DEL D.LGS. N. 118/2011 E S.M.I., SUL BILANCIO PLURIENNALE 2016-2018, ESERCIZIO DI COMPETENZA 2017.	2021	DGR	366	DIREZIONE BILANCIO E RAGIONERIA	154.998,04			154.998,04	154.998,04
Uscita	UNITA' ORGANIZZATIVA GENIO CIVILE VERONA	2015	00024100	102327	PRAT. D/10129 - RICERCA E CONCESSIONE DERIVAZIONE D'ACQUA DA FALDA SOTTERRANEA AD USO POTABILE IN LOC. CARPI IN COMUNE DI VILLABARTOLOMEA, DITTA: ATER DI VERONA	2015	DDR	87	SEZIONE RAGIONERIA	149,22			149,22	149,22
Uscita	UNITA' ORGANIZZATIVA GENIO CIVILE VERONA	2015	00019840	102327	P/1934 - RICERCA D'ACQUA DALLA FALDA SOTTERRANEA PER USO POTABILE IGIENICO SAN TARIO IN LOC. MACCACARI DEL COMUNE DI GAZZO V.SE - VERSAMENTO IN CCP 34439364 IN DATA 11/05/04 N. 0500	2015	DDR	87	SEZIONE RAGIONERIA	146,3			146,3	146,3
										<b>totale crediti ATER VR</b>			<b>2.102.344,45</b>	<b>2.102.344,45</b>
										<b>totale debiti ATER VR</b>			<b>505.099,99</b>	<b>505.099,99</b>

**BIANCOTTO RAG. IVO**  
**Revisore legale**  
**Via Ca' Memo, 65**  
**NOVENTA DI PIAVE (VE)**  
**C.F. BNCVIO51E14F963O**  
e-mail [biancottoi@libero.it](mailto:biancottoi@libero.it) PEC [ivo.biancotto@pec.it](mailto:ivo.biancotto@pec.it)

ATER Verona – PROT.N. 0006272 DEL 31.03.2022

**Relazione di asseverazione del Revisore Unico degli esiti della verifica dei crediti e debiti al 31 dicembre 2021 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 31.12.2021, 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. 0006194 del 30.03.2022.

**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 31.12.2021 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 2.102.344,45, come risultante dal totale dei crediti rilevati nelle schede contabili relative ai crediti verso Regione Veneto per contributi in base alle DGR, DDR o impegni di erogazione. Le schede contabili di interesse partono dalla 150005080079 alla 150005080094. I crediti di ATER di Verona, risultanti al 31.12.2021, 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 2021, di un debito verso la Regione Veneto nella scheda

contabile nr. 340010010012 Fondo Regionale ERP, per € 505.099,99, per costi di competenza 2021, 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 31.12.2021 risulta coincidente senza differenze da motivare.

**Giudizio**

A mio giudizio i Prospetti dell'ATER di VERONA al 31.12.2021 sono asseverabili.

Noventa di Piave, 31 marzo 2022

Documento firmato digitalmente  
Il Revisore Unico  
Ivo Biancotto

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

PROSPETTO IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE

	Esercizio 2020		Esercizio 2021	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 12%) IRES	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 12%) IRES
Imposte anticipate:				
Emolumenti agli amministratori		0,00	1.560	187,20
Svalutazione crediti	279.198	33.504	428.657	51.439
<b>Totale</b>	<b>279.198</b>	<b>33.504</b>	<b>430.217</b>	<b>51.626</b>
Imposte differite:				
Plusvalenze	2.649.688	317.963	3.513.741	421.649
Interessi di mora	1.705	205	1.722	207
<b>Totale</b>	<b>2.651.393</b>	<b>318.167</b>	<b>3.515.463</b>	<b>421.856</b>
Totale imposte anticipate		33.504		51.626
Totale imposte differite		318.167		421.856
<b>Saldo netto</b>		<b>-284.663</b>		<b>-370.230</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 31.12.2021**

Il Bilancio d'esercizio 2021 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 2021 è costituito dal Presidente Matteo Mattuzzi, dal Vice Presidente Emanuele Tosi e dal consigliere Giuseppe Mazza (giusta nomina D.P.G.R. del Veneto nr. 32 del 28.05.21).

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

Si ricorda che 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.

In merito all'organo di revisione contabile, 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**

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

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

## **INDICATORI DI RISULTATO**

### **Analisi del Conto Economico**

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

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

A tal fine è stato riclassificato il conto economico secondo il criterio della pertinenza gestionale, il quale presenta un utile al lordo di imposte di 3.019.784 euro ed un utile netto di euro 2.154.967

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>IMPORTI 31/12/2021</b>	<b>IMPORTI 31/12/2020</b>	<b>IMPORTI 31/12/2019</b>
Ricavi da canoni e servizi	8.981.431	8.371.913	8.260.561
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	-00	-00	-00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	306.642	164.000	74.787
Altri ricavi e proventi (nuovi schemi bil: contrib.c/es, plusv. rimb)	2.948.120	3.293.786	1.288.860
<b>TOTALE RICAVI NETTI (A)</b>	<b>12.236.193</b>	<b>11.829.699</b>	<b>9.624.208</b>
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	14.842	17.665	11.614
Costi per servizi e oneri diversi di gestione (nuovi sch.)	3.756.873	3.872.186	3.296.422
Costi per godimento di beni di terzi	25.140	23.639	20.519
Imposte e tasse non sul reddito	1.570.536	1.522.703	411.635
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE ESTERNI (B)</b>	<b>5.367.391</b>	<b>5.436.193</b>	<b>3.740.190</b>
<b>VALORE AGGIUNTO (A-B)</b>	<b>6.868.802</b>	<b>6.393.506</b>	<b>5.884.018</b>
COSTI DEL PERSONALE (C)	2.805.901	2.874.064	2.960.159,00
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)</b>	<b>4.062.901</b>	<b>3.519.442</b>	<b>2.923.859</b>
ammortamenti e svalutazioni	944.542	855.044	969.734
accantonamenti per rischi ed oneri	71.984	-00	243.000
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI (D)</b>	<b>1.016.526</b>	<b>855.044</b>	<b>1.212.734</b>
<b>REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)</b>	<b>3.046.375</b>	<b>2.664.398</b>	<b>1.711.125</b>
proventi finanziari	89.559,00	49.427,00	147.289,00
oneri finanziari	-116.150,00	-136.382,00	-194.733,00
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA (E)</b>	<b>-26.591</b>	<b>-86.955</b>	<b>-47.444</b>
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA (A-B-C-D+E)</b>	<b>3.019.784</b>	<b>2.577.443</b>	<b>1.663.681</b>
<b>REDDITO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D+E)</b>	<b>3.019.784</b>	<b>2.577.443</b>	<b>1.663.682</b>
IMPOSTE SUL REDDITO (F)	864.817,00	708.626,00	595.007,00
<b>REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (A-B-C-D+E-F)</b>	<b>2.154.967</b>	<b>1.868.817</b>	<b>1.068.675</b>

Il **Reddito operativo della gestione caratteristica dell'esercizio 2021** ha registrato un aumento rispetto all'esercizio precedente di 543.459 euro (15,44%), per le motivazioni che di seguito si riportano.

**Il totale dei Ricavi netti**, che ammonta a 12.236.193 euro, ha registrato un aumento sull'anno precedente, pari a 406.494 (3,44%) , dovuto alle seguenti variazioni:

- i ricavi da canoni e servizi hanno segnato un aumento di 609.518 euro, attestandosi ad euro 8.981.431 euro (+7,28%); tale incremento è dovuto principalmente per la piena vigenza della L.R.39/2017 e per l'aumento dei contratti di affitto;
- il saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita nel 2021 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 2021 sono stati pari a 306.642 euro, in aumento del 86,98 % rispetto all'esercizio precedente;
- infine, gli altri ricavi e proventi, pari a 2.948.120 euro, sono diminuiti di 345.666 euro (-10,49%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente per la diminuzione delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni derivanti da n.39 atti notarili stipulati nel 2021 (rispetto a 42 passaggi di proprietà immobiliari nel 2020).
- I **Costi di gestione esterni (B)** ammontano a 5.367.391euro, registrano una lieve diminuzione rispetto all'esercizio precedente pari a 68.802 euro (-1,27%), dovuto principalmente ad una leggera diminuzione dei costi su lavori di manutenzione ordinaria.

I **costi del personale**, nel 2021 pari a 2.805.901 euro, registrano una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di 68.163 euro (-2,37%) per effetto del pensionamento di tre dipendenti durante l'esercizio 2021.

Gli **ammortamenti e le svalutazioni** rilevano un aumento complessivo di euro 161.482, in particolar modo per effetto di un maggiore accantonamento al fondo svalutazione crediti al 31.12.2021.

La **gestione finanziaria** chiude con una perdita di 26.591 euro, migliorativa di euro 60.364 rispetto all'esercizio precedente. Il miglioramento è dato dai maggiori proventi derivanti dalla liquidazione delle polizze TFR per pensionamenti e anticipazioni richieste nell'esercizio e alla riduzione degli interessi maturati sui mutui.

Sommando la gestione caratteristica e la gestione finanziaria, il **risultato della gestione ordinaria** per il 2021 è positivo per 3.019.784 euro.

Sul reddito hanno gravato imposte per euro 864.817 che hanno portato il reddito netto di esercizio 2021 a 2.154.967 euro.

## Analisi della gestione finanziaria

### Situazione di liquidità

Esercizi	Depositi bancari e postali	Denaro e valori in cassa	Totale disponibilità liquide
31/12/2019	8.876.201	1.706	8.877.907
31/12/2020	9.033.743	1.032	9.034.775
31/12/2021	9.173.193	1.050	9.174.243

Il primo gennaio 2021 le liquidità dell'Azienda, ammontavano ad euro 9.034.775; 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 31.12.2021 di euro 9.174.243.

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

	2019	2020	2021
<b>SALDO DI CASSA AL 01/01</b>	<b>6.508.465</b>	<b>8.862.391</b>	<b>9.019.318</b>
+ ENTRATE CORRENTI	9.406.085	10.601.434	9.352.789
- SPESE CORRENTI	7.957.346	9.539.155	8.654.180
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA CORRENTE</b>	<b>1.448.738</b>	<b>1.062.279</b>	<b>698.609</b>
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	4.856.894	4.519.901	7.081.786
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	3.964.638	5.519.412	7.476.482
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>892.256</b>	<b>-999.511</b>	<b>-394.696</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	1.253.965	1.289.703	1.058.481
- SPESE PARTITE DI GIRO	1.241.033	1.195.543	1.220.601
<b>SALDO PARTITE DI GIRO</b>	<b>12.932</b>	<b>94.160</b>	<b>-162.120</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12</b>	<b>8.862.391</b>	<b>9.019.318</b>	<b>9.161.111</b>

Nel corso dell'anno 2021 le movimentazioni finanziarie registrate secondo il rendiconto di cassa (allegato D), hanno generato un fondo di cassa a fine anno pari ad euro 9.161.111.

La differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e pari a euro 698.609, mentre la differenza tra entrate e uscite per l'attività di investimento è negativa e si attesta ad euro -392.969, 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
31/12/2019	4.413.078	2.275	4.415.353
31/12/2020	3.752.054	192	3.752.246
31/12/2021	3.178.656	163	3.178.819

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 € 587.240,61, tuttavia il dato non è direttamente correlabile con la giacenza di alloggi sfitti che compongono il patrimonio aziendale. Si evidenzia infatti che gli alloggi sfitti, che necessitano di una tempestiva gestione per la reimmissione nel circuito di assegnazione, si attestano a nr. 516 alloggi in carico all'ufficio manutenzione al 31.12.2021 (562 al 2020), ovvero pari al 10% circa del patrimonio immobiliare. Il dato si può desumere a pag. 55 della presente relazione. L'impegno

dell'attuale Amministrazione per la riduzione degli alloggi sfitti in capo all'Ufficio Manutenzione ha portato ad un risultato positivo, in controtendenza con l'andamento degli ultimi anni, ovvero ad una riduzione degli alloggi sfitti da mantenere al 31.12.2021, pari all'8% rispetto all'annualità precedente. Analisi gestionali hanno evidenziato come il turnover annuale di alloggi ritirati e mantenuti si attesti storicamente in circa 200 unità abitative, tuttavia nel 2021 il rapporto tra alloggi ritirati per cessioni contrattuali e alloggi mantenuti è in diminuzione considerando il maggior numero di alloggi riqualificati rispetto alle annualità precedenti. La riduzione degli immobili sfitti rimane una priorità dell'Amministrazione dell'Azienda e oggetto di Programmazione annuale e triennale degli interventi.

Il settore interventi edilizi presenta invece una perdita di € 377.526,34 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 € 1.905.253,14 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali realizzate con la cessione di 39 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' 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

## **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 8.248.612. Detti canoni registrano un aumento, rispetto all'esercizio 2020, di euro 430.313, tanto è dovuto all'adozione a pieno regime 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 181.948, con un leggero aumento rispetto all'esercizio precedente di euro 8.020.

L'anno 2021 è stato caratterizzato dall'espletamento delle attività richieste dalla piena vigenza della Legge regionale 39/2017.

Sono state rilasciate 127 autorizzazioni di ospitalità, che hanno determinato un gettito pari a 94.412 euro, mentre le autorizzazioni all'ampliamento sono state 74.

Un leggero calo dei subentri richiesti e gestiti che, nell'anno 2021, sono stati 90.

I nuovi contratti sottoscritti sono stati n. 219 a fronte di n. 214 disdette.

Elevato anche per l'anno 2021 il numero delle revisioni gestite pari ad n. 166, dato che denota il persistere delle difficoltà dovute al periodo pandemico.

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

Con riferimento all'attività dell'ufficio autogestione, che svolge mansioni che si riconducono a quelle tipiche della gestione e delle amministrazioni condominiali, l'anno 2021 ha visto l'ufficio impegnato accanto alla normale attività, in particolar modo alla pratica gestione delle opportunità concesse dal così detto Superbonus 110%. Nello specifico il personale ha partecipato a circa 126 assemblee tra città e provincia dove di concerto con i proprietari si è deliberato di dare avvio alla procedura prevista per l'effettuazione dei lavori del Superbonus 110%. L'avvio della procedura è stato deliberato per circa n. 134 edifici in cui Ater è condomino. Importante la mole di lavoro che ha visto l'ufficio supportare gli amministratori di condominio, in tutte le pratiche successive alla delibera di affidamento dello studio di fattibilità, fase propedeutica all'assegnazione e controllo esecuzione lavori. Nell'anno 2021 per n. 132 edifici è in fase di conclusione lo studio di fattibilità, due invece gli interventi di riqualificazione energetica di cui al Superbonus 110% conclusi.

Le pratiche gestite dall'ufficio autogestione di corrispondenza con l'esterno sono state n.500.

L'attività di gestione delle liquidazioni di quote sfitti, proprietà ed anticipazioni (la proprietà si sostituisce agli assegnatari versando all'autogestione/condominio le spese delle parti comuni procedendo poi il recupero) ha visto la lavorazione di n. 497 pratiche. Gestita in via diretta una mole consistente di lamentele/reclami condominiali, circa 345. L'introduzione nel Regolamento dei diritti e doveri degli assegnatari del patentino a punti, avvenuto nei primi mesi dell'anno 2021, è stata recepita con soddisfazione sia da parte della maggioranza degli assegnatari Ater che finalmente vedono l'introduzione di uno strumento che possa forse contenere ed intervenire sugli assegnatari che pongono in essere comportamenti non rispettosi della civile convivenza che dai rappresentanti dell'autogestione/amministratori di condominio che di concerto con l'Azienda si

vedono dotati anch'essi di un strumento che possa non rendere vano la numerosa mole di richiami che ad oggi si sono rilevate, in molti casi, prive di esiti concreti.

Nell'anno 2021 è stato altresì avviato un progetto pilota con il Comune di Legnago, in cui vi è una particolare difficoltà di gestione dei rapporti di convivenza, caratterizzata da realtà abitative complesse all'interno degli edifici di edilizia residenziale pubblica, finalizzato a regolare le procedure da attivare, in presenza di situazioni di violazione del Regolamento concernente i diritti e doveri degli assegnatari, di concerto tra azienda, Comune e rappresentanti autogestione/amministratori di condominio per una puntuale applicazione del Regolamento ed intervento per le realtà più fragili. Se l'esito della sperimentazione risulterà positivo il progetto potrà essere esteso ad altre realtà di proprietà e gestione aziendale.

I costi relativi al versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica ammontano ad euro 505.100, mentre i costi relativi al Fondo Sociale sono pari ad euro 70.590.

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)]
<b>2020</b>	1.425.747	763.934		7.992.226	7.056.663	661.813	935.563	1.597.376	11,71%	16,96%
<b>2021**</b>	1.076.172	324.815		8.430.560	7.607.511	751.357	823.049	1.574.406	9,76%	16,56%
<b>2022*</b>	1.077.306	650.000	150.000	8.364.900	7.200.000	277.306	1.164.900	1.442.206	13,93%	15,27%
** I canoni per crediti erp e non erp ad inizio 2021 ammontano ad euro 1.076.172 per effetto dell'attività di conguaglio canoni del 2020										
* dati di bilancio preventivo 2022										

PROSPETTO CONSUNTIVO 2021			
Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	2210	516.980	589.547
Messa in mora	892	601.830	321.989
Rateizzazione crediti	123	28.078	67.680
Recupero stragiudiziale in corso	144	97.630	162.410
Recupero giudiziale in corso	105	352.858	432.780
<b>TOTALI</b>		<b>1.597.376 *</b>	<b>1.574.406</b>
*crediti canoni erp e non erp al 31.12.20 non considerando l'effetto del conguaglio canoni anno 2019 di € 521.205			

## **RELAZIONE SULLA MOROSITA' AL 31.12.2021**

La morosità per canoni e.r.p. e non e.r.p ammonta, alla data del 31.12.2021, ad € 1.574.406, come da Tabella 1 allegata al Bilancio Consuntivo.

L'andamento della morosità presenta una lieve flessione, infatti vi è una diminuzione percentuale del 1,435% rispetto al risultato del precedente esercizio, infatti al 31/12/2020 la morosità ammontava ad € 1.597.376, mentre al 31/12/2021 è di € 1.574.406.

La morosità di competenza dell'esercizio 2021 è di € 823.049, mentre la pregressa ammonta ad euro 751.357.

L'attività dell'Ufficio Gestione Contenziosi e Morosità espletata nel 2021, volta all'azione di recupero della morosità, ha interessato tutte le posizioni di inquilini e proprietari che, a diverso titolo, risultavano debitori nei confronti dell'Azienda per canoni ed oneri accessori.

La normale attività di recupero stragiudiziale è pertanto proseguita nel corso dell'esercizio con l'invio di n. 892 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. 123 a fine esercizio.

Sono state avviate n. 83 decadenze per morosità, il cui esito ha portato alla conclusione positiva di n. 43 assegnatari, che hanno saldato, n. 13 assegnatari hanno richiesto una rateizzazione, 21 decadenze sono state sospese a seguito di interventi da parte dei Servizi Sociali territorialmente competenti.

Nel corso dell'esercizio 2021 sono state pronunciate 21 decadenze.

Le esecuzioni di sfratti e decadenze nel corso dell'esercizio 2021 sono state estremamente limitate, a causa del blocco delle esecuzioni sancito dalle misure relative alla emergenza Covid, pertanto sino al 30/9/2021 non è stato possibile rientrare nel possesso degli alloggi oggetto di procedure, e, successivamente a tale data, le esecuzioni dei provvedimenti sono stati sbloccate, programmate in scaglioni in ordine temporale.

I provvedimenti conclusi al 31/12/2021 sono pertanto 9 (4 decadenze e 5 sfratti)

La sospensione delle esecuzioni di decadenze e sfratti, durata quasi un biennio, ha comportato un aumento del credito incagliato.

La sospensione delle notifiche delle cartelle esattoriali, determinata dalla varie disposizioni governative a causa della emergenza Covid, ha ulteriormente rallentato la riscossione dei crediti in forma coattiva.

Allo stato vi è una piena ripresa dell'attività degli Uffici UNEP presso il Tribunale, e delle notifiche delle cartelle esattoriali da parte di Agenzia delle Entrate, con progressivi riallineamenti dei procedimenti di esecuzione e recupero crediti in corso.

Categoria alloggi	n. alloggi	N. vani convenzionali	n. all. sfitti
Alloggi sovvenzionata (L.R. 39/17)	4.625	27.164,97	664
Alloggi sovvenzionata (L. 203/91)	146	910,56	24
Alloggi agevolata(L:392/78;431/98;203/91)+Housing	286	1.770,14	18
Alloggi calmierata( Conv+libera)	59	335,90	16
Alloggi di terzi in gestioni varie	8	49,33	3
<b>Totale</b>	<b>5.124</b>		<b>757</b>

Il numero totale di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata (L.R. 39/17), al 31.12.2021, è così composto:

- n. 107 alloggi in corso di assegnazione;
- n. 39 alloggi in carico all'Ufficio Patrimonio e già oggetto di delibera regionale per la messa all'asta;
- n. 516 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	944	62,07	241,43	25,71
<b>Area sociale</b>				
FASCIA ISEE >6000<=20000	2.515	136,81	245,68	55,69
<b>Area di decadenza</b>				
FASCIA ISEE >20000<=35000	377	316,04	236,74	133,49
FASCIA ISEE >35000	82	368,25	242,12	152,09
FASCIA SENZA ISEE	43	506,86	233,17	217,37
<b>TOTALE</b>	<b>3.961</b>	<b>144,87</b>	<b>243,61</b>	<b>59,47</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. Ai fini della programmazione della redazione delle perizie asseverate mediante le quali vengono determinati i valori di mercato delle unità poste in vendita, si è proceduto con nota n. 16134 del 20.08.2013 a comunicare agli utenti aventi titolo “l’inclusione dell’alloggio nel Piano straordinario di vendita”. Allo scopo di ottimizzare le procedure tecnico-amministrative necessarie all’avvio delle operazioni di vendita e per consentire una rapida cessione degli immobili (nel rispetto dei criteri di priorità indicati dalla Regione Veneto) la medesima nota conteneva, ai fini della valutazione preliminare dell’adesione all’acquisto da parte degli inquilini, l’invito ad esprimere il proprio interesse o meno all’acquisto.

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

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

Dal 01/01/2021 alla data del 30/12/2021 non sono stati ceduti alloggi con la legge regionale n. 7 /2011.

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

sfitti approvato dalla Regione Veneto con DGR 429 del 9/04/2019. Con delibera del C.d.A. 4/16780 del 10 maggio 2019 l'Azienda ha preso atto delle decisioni indicate dalla Regione Veneto nella citata DGR gli uffici hanno pertanto provveduto ad emanare i relativi bandi di aste pubbliche secondo le indicazioni regionali.

**Durante l'anno 2021 sono stati venduti 39 alloggi per un introito complessivo di € 2.632.628,50 con pagamento in unica soluzione.**

### **PROSPETTO IMMOBILI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7/2011**

<b>PIANI DI VENDITA</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2021</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>0</b>	<b>€ 319.863</b>

L'importo complessivo introitato nel 2021 è di € 319.863 ed è costituito:

- € 319.863,4 sono le rate maturate nel 2021 al lordo degli interessi per n.77 immobili, per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata, inclusa anche l'estinzione anticipata di € 3.631 del debito residuo da parte di un assegnatario relativo ad un immobile sito in Verona V. Emo 62/10;

### **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. 6/17000 del 23 giugno 2021, ha approvato la proposta di accantonamento somme dei proventi relativi alle vendite straordinarie dell’anno 2020 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
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibero CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in fase di autorizzazione da parte della Regione Veneto	accantonamento somme reinvestibili
<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	5.459.582
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	4.676.725
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	782.857

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:

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021	IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2021
DGR N.1495 DEL 29/09/2011	6 + 1 complesso (SACCA)	0	0

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

Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite alloggi di pregio	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- )- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (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>

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

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

<b>PIANI DI VENDITA (deliberazioni)</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2021</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	39	2.632.628,50

L'importo complessivo introitato nel 2021 è di € 2.659.667,86 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 2021 per un importo di €. 27.039,36.
- n.39 alloggi venduti per un importo complessivo di € 2.632.628,50.

Gli alloggi, ceduti ai sensi della legge regionale n.11/2001, sono complessivamente n.297 meglio evidenziati nella tabella che segue:

<b>PIANI DI VENDITA</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI al 31/12/20</b>	<b>IMPORTI INTROITATI AL 31/12/20</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI dal 01/01/2021 al 31/12/2021</b>	<b>IMPORTI INTROITATI dal 01/01/21 al 31/12/21</b>
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	1.704.101,36	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	39	3.094.761,09	<b>39</b>	<b>2.632.628,50</b>
<b>TOTALE</b>		<b>258</b>	<b>21.956.580</b>	<b>39</b>	<b>2.659.667,86</b>

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

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

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

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.	€ <del>97.483,49</del>

C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	
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. 6/17000 del 23.06.2021 ha preso atto dei prospetti delle alienazioni e degli introiti netti dell'anno 2020 da reinvestire al Piano Ordinario determinando di reinvestirli come di seguito riportato:

<b>Piani reinvestimento art. 65 L.R. n. 11/2001 – Vendite ordinarie</b>	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
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibero CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in fase di autorizzazione da parte della Regione Veneto	€ 1.525.000,00
<b>TOTALE PIANI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 2.279.497,80</b>

## PIANI DI REINVESTIMENTO POST PCR 55/2013

### RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 11/2001-29/2002-39/2017 SITUAZIONE AL 31/12/2021

Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	297
TOTALE IMPORTI INTROITATI *	2	23.935.489
TOTALE IMPORTI REINVESTITI**	3	20.653.883
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	3.281.606

\*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 € 2.279.497,80 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 31.12.2021

Descrizione		2014	2015	2016
DIRITTO DI PRELAZIONE DA REINVESTIRE ART. 16 L.R.18/	1	63.566	63.844	130.782
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 2021 gli introiti della L.560/93, comma 25, sono per estinzione diritto di prelazione ed ammontano a € 238.844,93

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31/12/20	ALLOGGI CEDUTI dal 01/01/21 al 31/12/21	IMPORTI INTROITATI dal 01/01/21 al 31/12/21
L.560/93 comma 25	2.738	1.047	0	238.844,93*
<b>TOTALE</b>		<b>1.047</b>	<b>0</b>	<b>238.844,93</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 31/12/2021**

Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	50.430.475
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	952.242

#### **ATTIVITA' COSTRUTTIVA DELL' A.T.E.R. DI VERONA NELL'ANNO 2021**

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 2021 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 2021

(Acq)- acquisto alloggi

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

- Cerea ex area Ferrarese (Coll) n. 10 alloggi
- Legnago loc. Vigo Corte Severi (U) n. 10 alloggi

San martino Buon Albergo loc Marcellise (Acq) n. 8 alloggi

Interventi di ristrutturazione edilizia per un importo totale di € 2.680.000,00 così localizzati:

Verona via Merano n. 14 (C) 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 2021 e pregressi, in merito alla gestione degli alloggi sfitti, si rileva che nel corso dell'esercizio 2021 vi è stato un incremento del 5% degli alloggi sfitti mantenuti, pari a 264 alloggi nel 2021, contro i nr. 251 riqualificati nel 2020.

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie rilevate nell'esercizio 2021 per competenza.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE RILEVATI PER COMPETENZA - ESERCIZIO 2021		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO
manutenzione ordinaria	1.424.245,02	riclassificato per aree di attività B7 b) costi di manutenzione stabili (somma corrispettivi di appalto e diversi)
manutenzione straordinaria (fabbricati + immobilizzazioni e acc.)	4.194.109,00	Nota integrativa prospetto di dettaglio delle immob. Materiali, colonna "acquisizioni" al netto dell'attività costruttiva presso Comune di Cerea, Legnago loc.Vigo e saldo acquisto immobile in San Martino Buon Albergo, spese per intervento Prusst e UIA. (rif. pag.12)
Totale	5.618.354,02	

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie liquidate e pagate nell'esercizio 2021.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE LIQUIDATI NELL'ANNO 2021 (al netto dell'iva)		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO
manutenzione ordinaria	1.529.182,83	codice di cassa S040002 - bilancio di cassa 2021
manutenzione straordinaria (fabbricati + immobilizzazioni e acc.)	4.360.602,02	cod. cassa S090003 ed S090006 euro 6.000 per impianto di riscaldamento/raffreddamento sede) - bilancio di cassa 2021
Totale	5.889.784,85	

Di seguito si riporta il prospetto contenente dettagliati elementi informativi sull'attività costruttiva, manutentiva e di recupero del patrimonio, realizzata e intrapresa nell'esercizio 2021 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**.

\*nel codice S090006 del bilancio di cassa vi è l'ammontare totale del flusso in uscita per i beni strumentali aziendali, mentre nella tabella sotto indicata vi è l'importo afferente l'intervento specifico realizzato sulla sede, al fine della quadratura con la **Tabella 5**.

**QUADRATURA CODICI CASSA S090003 + S090004 + S090009 CON SCHEDE INTERVENTI  
RIF.TABELLA 5**

<b>Descrizione</b>	<b>S090003</b>	<b>S090004</b>	<b>S090006</b>	<b>Totale generale</b>
Manutenzine straordinaria	4.387.814		7.320	4.395.134
Nuove costruzioni	14.553	1.373.217		1.387.770
Recuperi	343.606	484.664		828.271
<b>Totale</b>	<b>4.745.973</b>	<b>1.857.882</b>	<b>7.320</b>	<b>6.611.175</b>

**SITUAZIONE IN CONTABILITA' - BILANCIO DI CASSA**

<b>Descrizione</b>	<b>S090003</b>	<b>S090004</b>	<b>S090006</b>	<b>Totale generale</b>
Prestazioni	4.354.602	1.696.198	6.000	6.056.800
Iva	391.371	161.684	1.320	554.375
<b>Totale</b>	<b>4.745.973</b>	<b>1.857.882</b>	<b>7.320</b>	<b>6.611.175</b>

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO																	
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>		cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/02	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2020	Importi liquidati nel 2021			
Programma triennale 2018/2020 ANNUALE 2018 - Determina 1/16536 del 29/11/2017	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti <b>anno 2018</b> - alloggi in proprietà e condomini		vari		S					1.350.000,00		-	1.350.000,00	1.261.434,20	80.651,86			
Programma triennale 2019/2021 annuale 2019 - Approvazione delibera CdA n15/16643 del 31/10/2018	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti <b>anno 2019</b> - <b>n. 4 zone e condomini</b>		vari		S					1.350.000,00			1.350.000,00	1.347.162,80				
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti <b>anno 2020</b> - alloggi in proprietà		vari		S					990.000,00			990.000,00	468.912,15	492.137,79			
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	105.719,35			
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	219.315,05			
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	164.129,05			
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria parti comuni condomini anno 2020 - zona 4		vari		S					260.000,00			260.000,00		210.489,47			
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà ( parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2		vari		S					800.000,00			800.000,00		464.835,77			
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà ( parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3 - 4		vari		S					800.000,00			800.000,00		188.690,44			
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> impianti ( riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)		vari		S					450.000,00			450.000,00		320.945,04			

Programma triennale 2018/2020 annuale 2018 - Adozione det. Cs 16522 del 06.10.2017 - Piano strategico delle politiche della casa in veneto, dgrv n. 2567/2014 e Deliberazione Consiglio regionale n. 50 del 05.04.17 -Determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA ( Bardolino, Bovolone, Caldiero, Caprino, Cerea, Cologna V.ta, Illasi, Isola d/S, Legnago, Monteforte d'Alpone, Nogara, Peschiera, S.Ambrogio S.Bonifacio, Sommacampagna e Verona ) - intervento di manutenzione straordinaria di n. 26 alloggi sfitti di proprietà					26	S		625.000,00					625.000,00	407.684,63	190.057,86
POR 2014-2020- Parte FESR - Asse Prioritario 6 Sviluppo Urbano Sostenibile - Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) dell'Area Urbana di Verona. - Azione 9.4.1 - Sub-azione 1 - fase 2	COMUNE DI VERONA recupero di n. 37 alloggi di proprietà					37	S	948.202,13						22.041,96	970.244,09	970.228,10
Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Cerea, Dolcè, Legnago Oppeano,S.Giovanni Lupatoto Sanguinetto, Terrazzo, Verona, Villafranca, Pescantina, Povegliano Sommacampagna, Sona, S.Ambrogio e S.Pietro Incariano) intervento di manutenzione straordinaria di n.53 alloggi sfitti di proprietà					53	S		628.294,23					628.294,23	438.571,49	132.913,98
Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA ( Cerea, Soave, S.Bonifacio e Bevilacqua) intervento di manutenzione straordinaria di n.8 alloggi sfitti di proprietà					8	S		91.312,53					91.312,53	68.692,55	9.000,00
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, Erbè, Gazzo, Minerbe, Nogara, Peschiera, Pressana, Roveredo di Guà, S.Martino B/A, Selva di progno, Trevenzuolo, Valeggio e Villa Bartolomea) - intervento di manutenzione straordinaria di n. 44 alloggi sfitti di proprietà					44	S		504.931,83					504.931,83	359.370,92	104.904,08
Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 6/16797 del 20.06.2019	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Bovolone, Cerea,Castagnaro,Cologna Veneta, Legnago, Nogara,Pressana,S.Bonifacio, Terrazzo, Verona, Vigasio, Villabartolomea) intervento di manutenzione straordinaria di n.61 alloggi sfitti di proprietà					61	S		738.878,75					738.878,75		647.909,01
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 -approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020 Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020	<b>COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA</b> (Manutenzione straordinaria di n.40 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Affi,Bovolone, Brentino Belluno, Bussolengo, Buttapietra,Castagnaro, Cerro V.se, Cologna Veneta, Legnago, Minerbe, Nogarole Rocca, Rivoli V.se, S. Ambrogio V.lia, S.Giovanni Lupatoto, Sanguinetto, Sommacampagna, Verona Vigasio, Villabartolomea, Villafranca ) e (Manutenzione straordinaria di n.28 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Bardolino, Cerea, Cologna Veneta, Isola della Scala, Legnago, Peschiera, Roveredo di Guà, S.Ambrogio V.lia, S.Bonifacio, S.Giovanni Lupatoto, S.Martino B/A, S.Pietro Incariano, Soave, Verona, Villafranca					68	S		629.146,68					629.146,68		129.975,56

Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 E Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n. 2/16909 del 24.09.2020 Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi pregio ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020	Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 E Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n. 2/16909 del 24.09.2020 Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi pregio ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020		163	S		3.275.754,50					3.275.754,50		786.661,05		
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - OR Fers 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 - Decreto Area Gestione Fers n. 183 del 04.06.2020 vepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater	VERONA via Fedeli n. 69-71-73 n. 63 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficientamento energetico dell'edificio		63	S	1.802.360,78			772.440,33			2.574.801,11	48.848,80	16,00		
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 - Decreto Area Gestione Fers n. 183 del 04.06.2020 vepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater	SAN GIOVANNI LUPATOTO via Foscolo n. 33-41-43 n. 52 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficientamento energetico dell'edificio		52	S	1.827.127,53			783.054,66			2.610.182,19	49.102,56	16,00		
residenziale pubblica 2001-2003 PCR n. 74 del 31.07.2002. D.G.R. n. 556599 del 23.12.2002 - Rimodulazione di quota parte del finanziamento assegnato da ridestinare alla manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi, disposto con Delibera di Giunta Regionale n. 1287 del 08.09.2020	REIVESTIMENTO Economie Legnago DGR 183 del 17/11/2020		6	S	65.725,68						65.725,68		58.680,57		
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 modifica - approvato con delibera CdA n. 7/17001 del 23.06.2021 - Assorbito reinv econ Castel D'azzano	<b>COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA</b> - Manutenzione straordinaria di n. 91 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni vari della provincia di Verona		91	S	1.900.000,00						1.900.000,00		80.766,43		
Fondi Ater anno 2020 - Del.16827 del 24/10/2019	manutenzione straordinaria sede Ater							15.000,00			15.000,00		7.320,00		
			<b>672</b>			<b>6.543.416,12</b>	<b>5.988.386,69</b>	<b>504.931,83</b>	<b>-</b>	<b>8.372.536,95</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>21.409.271,59</b>	<b>5.632.745,80</b>	<b>4.395.134,36</b>

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/02	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 31/12/2020	IMPORTI LIQUIDATI NEL 2021
<b>NUOVE COSTRUZIONI INTERVENTI IN LOCAZIONE</b>															
<b>INTERVENTI ULTIMATI</b>															
<b>INTERVENTI IN CORSO</b>															
D.P.C.M. 19.07.2009- DGRV 2566/2013 E 227/2016 E FONDI PROPRI ATER- Programma triennale 2017/2019 annuale 2017 adozione- det.CS 4/16415 del 21.11.2016	SAN MARTINO BUON ALBERGO - LOC. MARCELLISE	634	8		ag	1.033.320,28				576.679,72			1.610.000,00	239.992,72	1.373.217,26
2021 - adottato con delibera CdA n.2/16909 del 24/09/2020 intervento inserito negli anni 2022 e 2023 Fondi propri	VERONA PRUSST - Intervento di realizzazione di alloggi erp - PROGETTAZIONE ALLOGGI	621			S					150.000,00			150.000,00		10.527,65
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n.2/16909 del 24/09/2020 BANDO A VALERE SULL'INIZIATIVA UE "URBAN INNOVATIVE ACTIONS -uia" 5^ EDIZIONE	VERONA VIA ZANCLE COMPLESSO EDILIZIO "LA NAVE" - realizzazione spazi da destinare al sociale	641			S					125.626,00		502.504,00	628.130,00		4.025,00
N. ALLOGGI TOTALE B			8												
<b>INTERVENTI CONTO TERZI</b>															
<b>TOTALE</b>	<b>N.ALLOGGI - TOTALE A+B</b>					<b>1.033.320,28</b>	-	-	-	<b>852.305,72</b>	-	<b>502.504,00</b>	<b>2.388.130,00</b>	<b>239.992,72</b>	<b>1.387.769,91</b>

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/2002	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2020	importi liquidati nel 2021
<b>RECUPERI INTERVENTI IN LOCAZIONE</b>															
<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	1.076.326,48	5.208,38
ART21 D.L.159-1/10/2007 progr.2008/2010 Delibera 16594 del 12.07.2018	LEGNAGO LOC. VIGO (PRU)	574	10		S	1.712.515,00							1.712.515,00	1.146.193,63	343.606,26
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 6 SISUS Azione 9.4.1 sub	VERONA via Merano n. 14 - Ristrutturazione edilizia di una palazzina per la realizzazione di n. 19 alloggi di erp in co- housing + spazi comuni polivalenti	638	19	3	ALP	2.280.000,00				400.000,00			2.280.000,00	118.403,87	479.455,90
N. ALLOGGI TOTALE B			39	3											
<b>TOTALE</b>	<b>N. ALLOGGI - TOTALE A+B</b>		<b>39</b>	<b>3</b>		<b>5.130.455,37</b>	-	<b>170.000,00</b>	-	<b>567.059,63</b>	-	-	<b>5.467.515,00</b>	<b>2.340.923,98</b>	<b>828.270,54</b>
<b>TOTALE PAG. 1 - 2 - 3</b>	<b>(esclusi interventi in vendita)</b>		<b>674</b>			<b>12.707.191,77</b>	<b>5.988.386,69</b>	<b>674.931,83</b>	-	<b>9.791.902,30</b>	-	<b>502.504,00</b>	<b>29.264.916,59</b>	<b>8.213.662,50</b>	<b>6.611.174,81</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 31/12/2021 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 2021					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 31.12.2021

In data 9 dicembre 2021 è stato firmato un accordo nazionale tra Utilitalia-Ambiente e le OO.SS. con il quale è stata concordata la copertura del periodo contrattuale 1° lug.2019-31 dic.2021 con un importo “Una Tantum” per livello che verrà erogato con dec. 1.1.2022 e 1.4.2022 . Nel corso dei primi mesi dell’anno 2022 la trattativa contrattuale presumibilmente si concluderà con la firma del nuovo C.C.N.L.

L'incentivo di produttività per l'anno 2021 è stato confermato nello stesso ammontare degli anni precedenti.

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 31.12.2021		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	2	Quadri	2	0	1
8°	2	8°	0	8°	2	0	0
7°	1	7°	8	7°	5	0	0
6°	1	6°	2	6°	-1	5	2
5°	1	5°	1	5°	1	4	5
4°	1	4°	3	4°	8	0	3
<b>Totale</b>	<b>6</b>	<b>Totale</b>	<b>4</b>	<b>Totale</b>	<b>1</b>	<b>9</b>	<b>11</b>
	<b>5</b>		<b>6</b>		<b>9</b>		

Dal prospetto si rileva che per quanto riguarda il livello VI vi è una posizione vacante in negativo che si deve intendere provvisoria nel processo riorganizzativo aziendale nel quale sono previste assunzioni e cessazioni per quiescenza che di fatto comportano mutamenti anche negli avanzamenti

di livello in figure soggette a passaggio di consegne in forza di nuovi incarichi lavorativi. In merito si evidenzia che:

Con dec. 1.6.2021 sono stati assunti n° 2 dipendenti a tempo indeterminato, attingendo alla graduatoria della selezione pubblica conclusasi nell'anno 2020 ed ancora valida. . Tale personale dipendente, inquadrato nel livello 5°, 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 decorrenza 1/9/2020, con funzioni di Direttore

Nel corso dell'anno 2021 sono cessati dal servizio per pensionamento n° 3 dipendenti aventi livello rispettivamente: 2 di 6° livello e 1 Quadro

E' stato concesso un aumento della percentuale di part-time ad una dipendente che ne ha fatto richiesta.

E' stato pubblicato un avviso di selezione per titoli ed esami per l'assunzione a tempo determinato e a tempo pieno di n° 3 figure con inquadramento nel 4° livello, la cui conclusione avverrà nel 2022.

E' stato pubblicato un avviso pubblico di mobilità volontaria esterna per la copertura a tempo pieno ed indeterminato di n° 1 posizione di dirigente dell'area amministrativa: il procedimento è ancora in corso.

E' stato a suo tempo pubblicato un avviso di selezione per un'assunzione a tempo indeterminato di una figura di 8° livello: il procedimento è stato revocato con delibera del C.D.A. n° 7/17034 del 29/10/2021.

E' tuttora in corso un intervento riorganizzativo della struttura organica che non porterà variazioni nella dotazione ma nella distribuzione delle lavorazioni. A tal fine sono stati deliberati n° 7 passaggi di livello con dec. 1.9.2021 (che hanno portato variazioni ai 4°, 5° e 6° livelli ) e n° 2 passaggi di livello con dec. 1.1.2022 (che hanno portato variazioni ai 6° e 7° livelli)

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 24/03/2021 con delibera 16975 è stato approvato per l'anno 2021 l'aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (PTPCT) 2021-2023.

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

1. aggiornato il contesto esterno con uno "Speciale Covid 2019";
2. inserita misura per inconfiribilità specifica;
3. inserita nuova misura in materia di conflitto di interessi con particolare attenzione alla procedura di affidamento dei contratti pubblici;
4. declinata nelle varie fasi la misura organizzativa preventiva della rotazione "ordinaria" del personale;
5. declinata la misura sulle segnalazioni di operazioni sospette di riciclaggio;
6. declinata la misura sul controllo delle autocertificazioni;
7. potenziata la misura sul pantouflage.

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 diffuso a tutto il personale l'aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2021-2023 e le relative misure.

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 31/12/2021	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	8.248.612,20	8.248.612,20					
c) canoni di locazione NON ERP	181.947,82	181.947,82					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	329.767,58	329.767,58					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi							
affitti di aree							
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	169.334,72	169.334,72					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0,00						
corrispettivi per servizi a rimborso							
corrispettivi diversi	51.768,30			51.768,30			
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>8.981.430,62</b>	<b>8.929.662,32</b>		<b>51.768,30</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>Totale variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>306.642,30</b>			<b>306.642,30</b>			
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>							
a) contributi in conto esercizio	1.401,00					-	1.401,00
b) contributi in conto capitale	3.592.083,76				3.592.083,76		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi diversi						-	
alienazione alloggi ex L.R. 11/2001						-	
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0,00					-	
alienazione alloggi ex L.R. 39/2017	2.100.980,56				2.100.980,56		
d) rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti prelazione	238.844,93				238.844,93		
alienazione cespiti diversi	0,00						-
altri proventi e rimborsi	606.892,68	563.686,77			40.202,77		3.003,14
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>6.540.202,93</b>	<b>563.686,77</b>		<b>-</b>	<b>5.972.112,02</b>		<b>4.404,14</b>
<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>15.828.275,85</b>	<b>9.493.349,09</b>		<b>358.410,60</b>	<b>5.972.112,02</b>		<b>4.404,14</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	14.841,84						14.841,84	14.841,84
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0,00							-
<b>Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>14.841,84</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.841,84</b>	<b>14.841,84</b>
<b>7) costi per servizi</b>								
a) appalti per interventi edili destinati alla vendita	0,00						-	-
b) altri costi per servizi								-
<b>COSTI GENERALI</b>								
indennità e rimborsi amministratori e revisori conti	69.559,10						69.559,10	69.559,10
rappresentanza	681,58						681,58	681,58
affitti e costi servizi e manutenzione uffici	152.497,24						152.497,24	152.497,24
posta e telefoni	33.720,17						33.720,17	33.720,17
gestione automezzi	2.394,11						2.394,11	2.394,11
gestione sistema informativo	178.951,77						178.951,77	178.951,77
partecipazione a corsi, seminari, convegni	12.242,00	4.980,00	3.087,00	1.465,00			2.710,00	12.242,00
consulenze e prestazioni professionali	64.517,16						64.517,16	64.517,16
diversi (rimb.spese trasferta, buoni pasto, ass.dip.,qualità, etc.)	101.126,86	-	-	115,07			101.011,79	101.126,86
<b>COSTI GESTIONE STABILI</b>								
<u>Costi di amministrazione stabili</u>								
assicurazioni	267.608,00	267.608,00						267.608,00
incarichi legali	36.929,58	36.929,58						36.929,58
diversi	481.321,58	481.321,58						481.321,58
<u>Costi di manutenzione stabili</u>								
incarichi tecnici				-				-
corrispettivi di appalto	1.003.003,02		1.003.003,02					1.003.003,02
diversi	421.242,00		421.242,00					421.242,00
<u>Costi per servizi a rimborso</u>	0,00	-						-
<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	21.182,05			21.182,05				21.182,05
diversi	4.141,77			4.141,77				4.141,77
<b>Totale costi per servizi</b>	<b>2.851.117,99</b>	<b>790.839,16</b>	<b>1.427.332,02</b>	<b>26.903,89</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>606.042,92</b>	<b>2.851.117,99</b>
<b>8) costi per il godimento di beni di terzi</b>	<b>25.139,66</b>						<b>25.139,66</b>	<b>25.139,66</b>

<b>9) costi per il personale</b>								
a) salari e stipendi	2.028.285,27	734.616,62	389.226,18	265.036,27			639.406,20	2.028.285,27
b) oneri sociali	602.018,80	218.584,59	122.385,20	77.840,66			183.208,35	602.018,80
c) trattamento di fine rapporto	172.322,38	62.217,33	33.865,60	25.706,30			50.533,15	172.322,38
d) trattamento di quiescenza e simili	0,00							-
e) altri costi	3.275,05	331,50	1.806,30	884,00			253,25	3.275,05
<b>Totale costi per il personale</b>	<b>2.805.901,50</b>	<b>1.015.750,04</b>	<b>547.283,28</b>	<b>369.467,23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>873.400,95</b>	<b>2.805.901,50</b>
<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>								
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali								-
ammortamento software	31.036,14						31.036,14	31.036,14
ammortamento migliorie su beni di terzi								-
ammortamento costi pluriennali diversi								-
b) ammortamento immobilizzazioni materiali								-
ammortamento stabili con contributo in locazione	1.935.436,43	55.116,80		1.880.319,63				1.935.436,43
ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	51.443,27	51.357,11		86,16				51.443,27
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	124.586,11						124.586,11	124.586,11
ammortamenti diversi	2.244.665,09	508.786,00		1.711.677,96			24.201,13	2.244.665,09
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni								-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante								-
accantonamento per rischi su crediti	149.458,58	149.458,58						149.458,58
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>4.536.625,62</b>	<b>764.718,49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.592.083,75</b>	<b>-</b>	<b>179.823,38</b>	<b>4.536.625,62</b>
<b>11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,</b>	<b>0,00</b>							<b>-</b>
<b>12) accantonamenti per rischi</b>	<b>71.983,64</b>						<b>71.983,64</b>	<b>71.983,64</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>-</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>								
a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96	505.099,99	505.099,99						505.099,99
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96	70.590,36	70.590,36						70.590,36
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00							-
d) altri oneri								-
imposta di bollo e registro	237.809,92	237.809,92						237.809,92
IVA	392.708,95	392.708,95						392.708,95
Imposte locali sugli immobili	894.864,00	894.864,00						894.864,00
altre imposte e tasse	39.078,07	39.078,07						39.078,07
imposte relative a esercizi precedenti	5.022,89						5.022,89	5.022,89
perdite su crediti								-
altri costi correnti	331.116,95				114.566,75		216.550,20	331.116,95
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>2.476.291,13</b>	<b>2.140.151,29</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>114.566,75</b>	<b>-</b>	<b>221.573,09</b>	<b>2.476.291,13</b>
<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>12.781.901,38</b>	<b>4.711.458,98</b>	<b>1.974.615,30</b>	<b>396.371,12</b>	<b>3.706.650,50</b>	<b>-</b>	<b>1.992.805,48</b>	<b>12.781.901,38</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 partecipazioni</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>16) altri proventi finanziari</b>										
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	89.281,10							89.281,10		89.281,10
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	0,00									-
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale										-
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	229,76	229,76								229,76
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	0,00	-								-
interessi attivi diversi	48,46	-						48,46		48,46
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>89.559,32</b>	<b>229,76</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>89.329,56</b>	<b>-</b>	<b>89.559,32</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>										
a) verso imprese controllate										-
b) verso imprese collegate										-
c) verso imprese controllanti										-
d) su mutui	114.566,75	114.566,75								114.566,75
e) altri										-
interessi bancari su prestiti										-
spese su depositi bancari e postali	1.583,03							1.583,03		1.583,03
interessi su debiti v/fornitori	0,00									-
interessi su depositi cauzionali		-								-
interessi ed oneri diversi	0,00									-
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>116.149,78</b>	<b>114.566,75</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.583,03</b>	<b>-</b>	<b>116.149,78</b>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>	<b>-26.590,46</b>	<b>- 114.336,99</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>87.746,53</b>	<b>-</b>	<b>26.590,46</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19)</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D-)</b>	<b>3.019.784,01</b>	<b>4.667.553,12</b>	<b>- 1.974.615,30</b>	<b>-</b>	<b>37.960,52</b>	<b>2.265.461,52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.900.654,81</b>	<b>3.019.784,01</b>
<b>20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>864.816,60</b>							<b>864.816,60</b>		<b>864.816,60</b>
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>2.154.967,41</b>	<b>4.667.553,12</b>	<b>- 1.974.615,30</b>	<b>-</b>	<b>37.960,52</b>	<b>2.265.461,52</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.765.471,41</b>	<b>2.154.967,41</b>

<b>RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE</b>		
<b>criterio di imputazione : costo del personale</b>		
<b>Totale costi netti non allocabili direttamente</b>	<b>2.765.471,41</b>	<b>A</b>
<b>imposte sul reddito</b>	<b>864.816,60</b>	<b>B</b>
<b>DIFFERENZA A-B</b>	<b>1.900.654,81</b>	<b>C</b>
Costo diretto personale amministrazione stabili	1.015.750,04	
Costo diretto personale manutenzione stabili	547.283,28	
Costo diretto personale interventi edilizi	369.467,23	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	-	
<b>Totale costo diretto personale</b>	<b>1.932.500,55</b>	<b>D</b>
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	0,98	
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	999.011,46	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	538.264,58	
<b>Totale costi netti indiretti attività gestione stabili stabili</b>	<b>1.537.276,04</b>	
<b>Totale costi netti indiretti interventi edilizi</b>	<b>363.378,77</b>	
<b>Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata</b>	<b>-</b>	
<b>RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'</b>		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	4.667.553,12	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 1.974.615,30	
<b>Risultato netto diretto attività gestione stabili</b>	<b>2.692.937,82</b>	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 1.537.276,04	
imposte sul reddito	- 568.421,17	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI</b>	<b>587.240,61</b>	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	- 37.960,52	
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 363.378,77	
imposte sul reddito	63.812,95	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>- 337.526,34</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	2.265.461,52	
<b>imposte sul reddito</b>	<b>-360.208,38</b>	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA</b>	<b>1.905.253,14</b>	
<b>TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE</b>	<b>2.154.967,41</b>	

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

2021

**ENTRATE**

<b>Trasferimenti correnti</b>			
Dallo Stato	E010001		
Dalla Regione	E010002		
Da altri	E010003		525,00
<b>Totale trasferimenti correnti</b>	<b>E010000</b>	<b>1</b>	<b>525,00</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		148.367,60
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		1.160,60
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		164.000,00
Corrispettivi diversi	E030005		35.377,86
<b>Totale prestazioni di servizi</b>	<b>E030000</b>	<b>3</b>	<b>348.906,06</b>
<b>Proventi patrimoniali</b>			
Canoni locazione ERP	E040001		7.763.113,35
Canoni locazione non ERP	E040002		169.212,22
Altri canoni	E040003		243.043,52
Interessi attivi	E040004		15.501,74
Altri proventi	E040005		16.211,33
<b>Totale proventi patrimoniali</b>	<b>E040000</b>	<b>4</b>	<b>8.207.082,16</b>
<b>Poste correttive e compensative di spese correnti</b>	<b>E050000</b>	<b>5</b>	<b>796.275,95</b>
<b>Alienazioni di beni patrimoniali e diritti</b>			
Alienazione immobili ERP	E060001		2.767.026,61
Alienazione immobili non ERP	E060002		0,00
Alienazione aree	E060003		0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004		291.390,81
Estinzione altri diritti	E060005		0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		0,00
Alienazioni diverse	E060007		
<b>Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti</b>	<b>E060000</b>	<b>6</b>	<b>3.058.417,42</b>

<b>Riscossioni di crediti e anticipazioni</b>			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		504.578,04
Depositi cauzionali	E070002		56.265,53
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		262.826,99
<b>Totale riscossioni di crediti e anticipazioni</b>	<b>E070000</b>	<b>7</b>	<b>823.670,56</b>
<b>Trasferimenti in conto capitale</b>			
Dallo Stato	E080001		38.642,76
Dalla Regione	E080002		3.161.055,37
Da altri	E080003		0,00
<b>Totale trasferimenti in conto capitale</b>	<b>E080000</b>	<b>8</b>	<b>3.199.698,13</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		491.554,62
Ritenute previdenziali	E0110002		221.391,82
Altre ritenute	E0110003		16.174,51
fondi anticipati al cassiere	E0110004		
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		
Altre partite di giro	E0110006		329.359,96
<b>Altre partite di giro</b>	<b>E0110000</b>	<b>11</b>	<b>1.058.480,91</b>
<b>totale generale entrate</b>			<b>17.493.056,19</b>

## SPESE

<b>Spese per il personale</b>			
Retribuzioni	S010001		2.032.299,45
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		604.268,35
Altri oneri	S010003		59.662,81
<b>Totale spese per il personale</b>	<b>S010000</b>	<b>1</b>	<b>2.696.230,61</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		766.881,77
Spese manutenzione stabili	S040002		1.529.182,83
Spese per servizi a rimborso	S040003		2.509,80
Spese per interventi edilizi	S040004		18.469,94
<b>Totale spese per prestazioni istituzionali</b>	<b>S040000</b>	<b>4</b>	<b>2.317.044,34</b>
<b>Spese generali</b>			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		67.999,10
Altre spese generali	S050002		600.219,44
<b>Totale spese generali</b>	<b>S050000</b>	<b>5</b>	<b>668.218,54</b>
<b>Imposte e tasse</b>			
Imposte sul reddito	S060001		401.935,00
I.M.U.- TASI	S060002		899.645,00
Imposte di bollo e registro	S060003		239.326,89
Altre	S060004		746.866,58
<b>Totale imposte e tasse</b>	<b>S060000</b>	<b>6</b>	<b>2.287.773,47</b>
<b>Oneri finanziari</b>			
Interessi su debiti verso banche	S070001		0,00
Interessi su mutui	S070002		93.356,92
Interessi e oneri diversi	S070003		1.266,75
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>S070000</b>	<b>7</b>	<b>94.623,67</b>
<b>Poste correttive e compensative di entrate correnti</b>			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		495.573,79
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		74.515,79
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		20.199,76
<b>Totale poste correttive e compensative di entrate correnti</b>	<b>S080000</b>	<b>8</b>	<b>590.289,34</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		4.354.602,02
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione*	S090004		1.696.197,53
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		
Acquisto beni strumentali*	S090006		97.446,11
Acquisto partecipazioni	S090007		
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		569.555,12
Investimenti diversi	S090009		
<b>Totale investimenti</b>	<b>S090000</b>	<b>9</b>	<b>6.717.800,78</b>
<b>Estinzioni mutui ed anticipazioni</b>			
Mutui	S100001		516.555,09
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		
Debiti diversi	S100003		45.580,18
Alienazione L.560/1993	S100004		
Estinzione diritti di prelazione	S100005		196.545,70
<b>Totale estinzioni mutui ed anticipazioni</b>	<b>S100000</b>	<b>10</b>	<b>758.680,97</b>
<b>Partite di giro</b>			
Ritenute erariali	S110001		479.448,01
ritenute previdenziali	S110002		221.342,47
Altre ritenute	S110003		15.470,26
Fondi cassiere	S110004		0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005		
Altre partite di giro	S110006		424.530,63
<b>Totale partite di giro</b>	<b>S110000</b>	<b>11</b>	<b>1.140.791,37</b>
<b>totale generale spese</b>			<b>17.271.453,09</b>

\* iva in reverse charge e split payment relativa agli interventi rif. Tabella 5  
€ 554.375,26

<b>SALDO CASSA AL 01/01/2021</b>		9.019.318,26
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	9.352.789,17	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	8.654.179,97	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE</b>		<b>698.609,20</b>
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	7.081.786,11	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	7.476.481,75	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>-394.695,64</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.058.480,91	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.220.601,37	
<b>SALDO PARTITE DI GIRO</b>		<b>-162.120,46</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12/2021</b>		<b>9.161.111,36</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 2021, 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 .

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 2021 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 2021, 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 2021.

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 31/12/2021 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 e rilevato elementi probativi a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nei 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 31/12/2021, 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 31/12/2021 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 2021 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:

- Il pro rata IVA indetraibile definitivo del 2021, in sede di denuncia annuale iva, è passato in percentuale dal 69% al 50%.
- Il pagamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso da abitazione ed aree edificabili, è aumentato ad euro 894.864. 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 prosegue l'impatto sull'esercizio 2021, con un aumento rispetto al 2020 di euro 110.944 dovuto all'andamento degli alloggi sfitti nell'anno.

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

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 2.154.967.

Lo **stato patrimoniale** si riassume nei seguenti valori:

Attività	€	242.501.955
Passività	€	19.970.190
Patrimonio netto (escluso l'utile d'esercizio)	€	222.531.765

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€	15.828.277
Costi della produzione (ricavi non finanziari)	€	12.781.902
Differenza	€	3.046.375
Proventi e oneri finanziarie	€	(26.591)
Rettifiche di valore di attività finanziarie		
Risultato prima delle imposte	€	3.019.784
Imposte sul reddito	€	864.817
Utile (perdita) dell'esercizio	€	2.154.967

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 2021, così come redatto dagli amministratori.

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

Verona, 08 giugno 2022

Il Revisore Unico

Rag. Ivo Biancotto

