



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

**BILANCIO DI ESERCIZIO
AL 31.12.2023**

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.22
- Nota integrativa – commenti alle principali voci del Conto Economico pag.28
- Prospetti Variazioni Immobilizzazioni pag.37
- Prospetto di riconciliazione dei crediti e dei debiti al 31.12.2023 tra la Regione Veneto ed Ater di Verona con asseverazione trasmessa dal Revisore Unico pag.41
- Prospetto imposte anticipate e differite pag.44
- Relazione sulla Gestione pag.45
 - Indicatori di risultato pag.46
 - Analisi della gestione finanziaria pag.49
 - Analisi delle attività dell’Azienda pag.51
 - Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità (tabella 1) pag.52
 - Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria pag.56
 - Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull’utilizzo di fondi conseguiti con la cessione degli alloggi (tabella 4) pag.60
 - Prospetto relativo all’attività costruttiva prevista concernente l’edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione (tabella 5) pag.78
 - 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.84
 - Tabella contenete la situazione del personale dipendente con esposizioni di eventuali variazioni (tabella 3) pag.85
 - Relazione sulla qualità, trasparenza e anticorruzione pag.87
 - Allegato C) Conto Economico per Aree di attività pag.89
 - Riparto ricavi e costi non allocabili direttamente pag.93
 - Allegato D) Rendiconto di Cassa pag.94
 - Relazione del Revisore Unico esercente attività di revisione legale pag.98

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA
BILANCIO AL 31/12/2023**

Reg.Imp. N. 204528
Rea N. 256408

STATO PATRIMONIALE

	31/12/2023		31/12/2022	
ATTIVO				
A) Crediti per capitale di dotazione		0		0
B) Immobilizzazioni				
I. Immobilizzazioni immateriali				
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere e dell'ingegno	1.602		6.868	
		1.602		6.868
II. Immobilizzazioni materiali				
1) Terreni	7.853.756		7.497.050	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	202.704.941			
b) fabbricati non ERP	10.133.440			
	212.838.381		207.758.112	
3) Impianti e macchinari	2.798		4.743	
5) mobili e arredi	2.358		2.403	
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	45.638		56.997	
7) altri beni	-		1.412	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	5.721.141		6.361.101	
		226.464.072		221.681.818
III. Immobilizzazioni finanziarie				
1) Partecipazioni	-		-	
2) Crediti	1.641.294		2.045.656	
		1.641.294		2.045.656
Totale immobilizzazioni (B)		228.106.968		223.734.342

C) Attivo circolante	31/12/2023		31/12/2022	
I. Rimanenze				
2) interventi in corso destinati alla vendita	1.874.713		1.874.713	
3) lavori in corso su ordinazione	17.498		17.498	
4) interventi finiti destinati alla vendita	4.308.362		4.306.169	
		6.200.573		6.198.380
II. Crediti				
1) verso clienti	2.361.530		2.332.395	
5-bis) crediti tributari	6.932.234		560.680	
5-ter) imposte anticipate	74.037		72.353	
5 quater) Verso altri	2.306.952		2.960.226	
		11.674.753		5.925.654
III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		0		0
IV. Disponibilità liquide				
1) depositi bancari e postali	7.831		10.078.658	
3) denaro e valori in cassa	2.389		1.747	
		10.220		10.080.405
Totale attivo circolante (C)		17.885.546		22.204.439
D) Ratei e risconti attivi				
1) ratei e risconti attivi		6.188		7.463
Totale attivo		245.998.702		245.946.244

PASSIVO	31/12/2023		31/12/2022	
A) Patrimonio netto:				
I. Capitale		3.979.792		3.979.792
III. Riserve di rivalutazione		57.903		57.903
IV. Fondo riserva		49.433.541		48.071.465
V. Riserve statutarie		3.639		3.639
VI. Altre riserve		168.187.848		171.786.991
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				0
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo				
IX. Utile (perdita) dell'esercizio		1.978.211		1.362.077
Totale patrimonio netto (A)		223.640.934		225.261.867
B) Fondi per rischi ed oneri				
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		-		-
2) Per imposte, anche differite		429.267		453.811
3) Strumenti finanziari derivati passivi				
4) Altri		4.763.719		4.352.114
Totale fondo per rischi ed oneri (B)		5.192.986		4.805.925
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato		1.003.985		1.161.186
D) Debiti				
4) Debiti verso banche				
a) mutui	1.968.211			
b) altri debiti	2.518.243			
6) Acconti		4.486.454		2.584.610
7) Debiti verso fornitori		9.664		66.864
12) Debiti tributari		5.451.868		7.300.532
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		908.106		284.023
14) Altri debiti		119.234		141.462
Totale debiti (D)		15.519.538		14.648.738
E) Ratei e risconti				
1) Ratei e risconti passivi				
Totale passivo		245.998.702		245.946.244

CONTO ECONOMICO

	31/12/2023		31/12/2022	
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0		118.039	
b) da canoni di locazione ERP	8.725.615		8.229.141	
c) da canoni di locazione non ERP	180.246		179.891	
d) altri ricavi	629.389		644.562	
		9.535.250		9.171.633
2) Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		2.192	-	55.405
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		108.625		358.921
5) Altri ricavi e proventi:				
a) contributi in conto esercizio	2.599		158.029	
b) contributi in conto capitale	3.772.655		3.668.703	
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione	1.431.979		1.773.378	
d) rimborsi e proventi diversi	897.063		736.881	
		6.104.296		6.336.991
Totale valore della produzione (A)		15.750.363		15.812.140
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		16.762		12.296
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	2.192		62.634	
b) altri costi per servizi	2.551.684		2.823.997	
		2.553.876		2.886.631
8) Per godimento di beni dei terzi		25.976		26.736
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	1.903.543		2.050.309	
b) oneri sociali	583.843		590.698	
c) trattamento di fine rapporto	141.631		228.461	
e) altri costi	3.156		3.267	
		2.632.173		2.872.735
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.265		24.469	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.620.696		4.456.674	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	169.339		450.577	
		4.795.300		4.931.720
11) Variazione delle rimanenze di materie prime sussidiarie e di consumo e merci		-		-
12) Accantonamenti per rischi		150.000		248.195
13) Altri accantonamenti		317.608		135.971
14) Oneri diversi di gestione:				
a) Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	500.214		503.864	
b) Fondo sociale art. 47 L.R. 39/2017 (ex art. 21 L.R. 10/1996)	75.822		72.313	
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.203		-	
d) altri oneri	1.978.230		1.841.191	
		2.555.469		2.417.368

	31/12/2023		31/12/2022	
	Totale costi della produzione (B)		13.047.164	
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		2.703.199		2.280.488
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni : c) in altre imprese		-		-
16) Altri proventi finanziari:				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	65.073		18.692	
d) proventi diversi dai precedenti	195.904		54.840	
		260.977		73.532
17) Interessi ed altri oneri finanziari:				
d) su mutui	73.829		93.983	
e) altri	21.339		1.503	
		95.168		95.486
Totale proventi e oneri finanziari (16-17)		165.809	-	21.954
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		0		0
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)		2.869.008		2.258.534
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate		890.797		896.457
21) Utile(perdita) dell'esercizio		1.978.211		1.362.077

- Il Direttore
ing. Franco Falcieri

Il Presidente
geom. Matteo Mattuzzi

**L'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 31.12.2023

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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

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

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

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

- la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tendendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;

- si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si deve tener conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
- si deve tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro.

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2023 in osservanza dell'art. 2426 c.c. sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

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

I costi per software sono ammortizzati in tre anni.

Immobilizzazioni materiali

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

1. Le Ater gestiscono singole unità immobiliari (singoli alloggi) e non fabbricati cielo-terra, di conseguenza non sussiste un vero e proprio valore dell'area "correttamente" abbinabile al singolo alloggio.
2. Dal punto di vista civilistico e fiscale, l'operazione di non ammortamento dei terreni risulta "irrilevante" ai sensi dell'art. 2423 c.c. in quanto gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili

sono civilisticamente neutralizzati da una Voce A5) Altri ricavi e proventi lettera b) quota contributi in conto capitale. Gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale. Il procedere con ammortamenti dei terreni abbinati ai fabbricati non influenza pertanto le decisioni degli utilizzatori delle informazioni di bilancio, in particolare quelle della Regione Veneto-Ente di controllo dell'attività aziendale.

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

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

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

Rimanenze

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

Crediti

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

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

In merito ai crediti tributari si è tenuto conto, per le modalità di contabilizzazione del cd. Superbonus a fronte di interventi edilizi, del documento pubblicato dall'OIC il 03.08.2021 denominato la "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali".

In deroga alle disposizioni in tema di valutazione dei crediti previste dall'OIC 15, si è ritenuto di non applicare l'attualizzazione per i crediti fiscali, che in forza della loro natura e tipologia, vengano

recuperati in più anni. Non essendoci uno specifico mercato di riferimento, in quanto portati direttamente in detrazione (e non ceduti tramite cessione e/o sconto), anche alla luce del calcolo dell'interesse attivo, si è valutato di non applicare il suddetto criterio in quanto di importo non significativo.

Ratei e risconti

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

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

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

Fondo per rischi e oneri

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

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Debiti

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

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

Ricavi

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

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

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

Imposte sul reddito dell'esercizio

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

Le imposte differire 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	31/12/2023				31/12/2022			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Costi di impianto e ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	499.372	0	-497.770	1.602	499.372	0	-492.504	6.868
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	499.372	0	-497.770	1.602	499.372	0	-492.504	6.868

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software in licenza d'uso, nel corso del 2023 hanno subito le seguenti variazioni:

Categorie	Saldo 31/12/2022	Acquisizioni	Riclassif.	(Alienazioni)	(Ammortamenti)	Rivalutaz. (Svalutaz.)	Saldo 31/12/2023
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	6.868	0	0	0	-5.265	0	1.602
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0
Totale	6.868	0	0	0	-5.265	0	1.602

Le variazioni in diminuzione delle immobilizzazioni immateriali sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari a € 5.265.

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 31/12/2022	Acquisizioni	Riclassif.	(disinvestimenti netti)	(Ammortamenti)	Rivalut	Saldo 31/12/2023
Terreni	7.497.050	0	382.919	-26.213	0	0	7.853.756
fabbricati	207.758.112	0	9.916.545	-263.988	-4.572.289	0	212.838.380
Impianti e macchinari	4.743	0	0	0	-1.944	0	2.798
mobili e arredi	2.403	25.989	0	0	-26.033	0	2.358
attrezzature elettroniche d'ufficio	56.997	7.659	0	0	-19.018	0	45.638
Altri beni materiali	1.412	0	0	0	-1.412	0	-0
Immobilizzazioni in corso e acconti	6.361.101	9.276.585	-9.916.545,00	0	0	0	5.721.141
Totale	221.681.818	9.310.233	382.919	290.201	-4.620.696	0	226.464.072

Al 31 dicembre 2023 i nuovi investimenti ammontano a euro 9.310.233 e sono riferibili a:

Costi rilevati nell'esercizio per competenza	Importo
Attrezzature elettroniche d'ufficio/beni CED - mobili e arredi	€ 33.648
Attività di recupero presso il Comune di Cerea, Verona via Merano, PNRR, costi complementari PPP	€ 2.115.811
Attività manutentiva	€ 7.160.774
Totale	€ 9.310.233

In merito alle **riclassificazioni dei fabbricati** si evidenzia che sono aumentati di complessivi euro 9.916.545 per effetto di manutenzioni straordinarie capitalizzate.

I **decrementi delle immobilizzazioni**, che al netto del fondo ammortamento risultano pari a euro 263.988 (valore contabile netto), si riferiscono prevalentemente alle cessioni di 22 alloggi.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per euro 1.431.979.

Tra i **decrementi dei terreni** si rileva la cessione ad un soggetto privato di una porzione di terreno in località Cerea per euro 26.213, generando una minusvalenza di euro 1.203.

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

Gli **ammortamenti del periodo**, ammontanti a euro 4.620.696, 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 5.721.141.

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 31.12.2023 ha subito le seguenti variazioni:

- in aumento di euro 9.276.585 per interventi di recupero in corso in Verona via Merano, interventi finanziati con il Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021, costi complementari finanziati con fondi propri relativi al Partenariato pubblico e privato e per interventi di manutenzione straordinaria incrementativa effettuati durante l'esercizio;
- in diminuzione di euro 9.916.545, per la riclassificazione ai relativi conti di fabbricato, delle opere di manutenzione straordinaria incrementativa su alloggi di proprietà dell'ATER a conclusione delle lavorazioni, realizzate con:

- fondi propri ATER per un ammontare di euro 1.497.706;

- conto termico per euro 50.415;
 - fondi reinvestimento economie Castel D’Azzano per un ammontare di euro 191.566;
 - fondi derivanti dal reinvestimento somme immobili pregio per euro 417.693;
 - proventi delle vendite L.R 11/2001 e L.R. 07/2011 per euro 714.101;
 - fondi PNRR (somma dei 4 interventi) per euro 1.835.437;
 - lavori complementari extra super bonus per euro 1.207.255;
 - lavori finanziati con POR per alloggi sfitti per euro 357.914;
 - Lavori in via Fedeli per totali euro 1.985.060 finanziati con POR per euro 1.802.360,78;
 - Lavori in via Foscolo per totali euro 1.938.999, finanziati con POR per euro 1.827.127,53;
- a) Rettifiche alle valorizzazioni delle unità in Cerea cant.633 per valorizzazione di lotti edificabili (nr.2), diversi dal lotto dove si è edificato il fabbricato di cui al cant.633. Uno dei due lotti identificati come terreni patrimoniali è stato successivamente ceduto a terzi. Rettifiche operate per euro -279.601.

Alla fine dell’esercizio, pertanto, gli interventi in corso ammontano a euro 5.721.141.

Di seguito si evidenzia la composizione delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2023 con il confronto dei relativi valori al 31 dicembre 2022:

Categorie	31/12/2023				31/12/2022			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Terreni	7.853.756	0	-00	7.853.756	7.497.050	0	-00	7.497.050
fabbricati erp	297.071.566	57.903	-84.291.089	212.838.380	287.554.616	57.903	-79.854.408	207.758.112
Impianti e macchinari	255.505	0	-252.707	2.798	255.504	0	-250.761	4.743
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	-9.895	-	9.895	0	-9.895	-
mobili e arredi	600.623	0	-598.264	2.359	580.312	0	-577.909	2.403
attrezzature elettroniche d'ufficio	214.053	0	-168.415	45.638	404.313	0	-347.316	56.997
Altri beni materiali	16.189	0	-16.189	-	48.506	0	-47.095	1.411
Immobilizzazioni in corso	5.721.141	-	-00	5.721.141	6.361.101	-	-00	6.361.101
Totale	311.742.728	57.903	85.336.559	226.464.072	302.711.297	57.903	81.087.384	221.681.818

B. III.) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

I **crediti** immobilizzati iscritti per un valore complessivo di euro 1.641.294, registrano una diminuzione di euro 404.361 (20 %) rispetto all'esercizio precedente.

Tale voce è costituita da:

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

Crediti diversi in immobilizzazioni finanziarie	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
-Crediti verso cessionari	860.905	1.195.631	334.726
-Crediti verso Cassa DD.PP.	115.375	115.375	0
-Crediti verso Assicurazioni Gen.li Spa	665.014	734.649	69.635
Totale	1.641.294	2.045.656	404.361

In data 29.04.2021 l'Azienda ha stipulato con Assicurazioni Generali una nuova polizza a copertura del TFR versato in Azienda (polizza nr.104176), il cui credito a fine esercizio ammonta ad euro 189.505.

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 6.200.573 variare rispetto all'esercizio precedente, in quanto sono stati sostenuti costi per gli interventi destinati alla vendita in San Pietro Cariano, Nassar.

	Giacenza al 31.12.2022	incrementi	decrementi	Giacenza al 31.12.2023
Interventi in corso destinati alla vendita	1.874.713	0	-	1.874.713
Interventi finiti destinati alla vendita	4.306.169	2.192		4.308.361
Lavori in corso su ordinazione	17.498		-	17.498
Totale	6.198.380	2.192	-	6.200.573

C.II.) CREDITI

Crediti verso clienti

Ammontano a euro 2.361.530 con un aumento di euro 29.135 (1,25%) rispetto al 31 dicembre 2022.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
Crediti V/Utenti per canoni e spese accessorie	3.096.409	2.872.132	224.277
Crediti verso altri clienti	53.287	22.447	30.840
Crediti per fatture da emettere	207.061	263.703	-56.642
F.do Svalutazione crediti	-995.227	-825.887	-169.340
Valore Netto	2.361.530	2.332.395	29.135

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 € 3.096.409. Sono aumentati rispetto all'esercizio precedente di euro 224.277 dovuti ad un aumento del fatturato dei canoni rispetto all'esercizio precedente, come evidenziato dalla tabella 1 analisi dell'andamento della morosità;
- crediti derivanti dalla fatturazione, ai comuni convenzionati, delle competenze per l'istruttoria e formazione graduatoria domande di assegnazioni alloggi erp e per la bollettazione e riscossione canoni per conto dei comuni.

Si precisa che non tutto il credito verso utenti di € 3.096.409 (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 01.01.2023	825.887
ACCANTONAMENTO	169.339
SALDO AL 31.12.2023	995.226

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 6.932.234 e risultano composti come di seguito specificato:

Voci	saldo al 31.12.2023	saldo al 31.12.2022	variazione
Crediti verso Erario per IRAP	37.184	0	37.184
Crediti verso Erario per IRES	-	0	0
Crediti verso Erario per IVA	-	0	0
eccedenza di versamenti di ritenute di lavoro mod 770	12.344	0	12.344
credito d'imposta art.1legge 160/2019 (beni strumentali 2020)	157	235	-78
Credito d'imposta beni strum. art. 1, c.1051 a 1067, L.178/2020	2.815	5.447	-2.632
Credito d'imposta interventi di risparmio energetico (L.145/18)	417.583	477.238	-59.655
Credito d'imposta interventi di recupero facciate (L.160/2019)	68.040	77.760	-9.720
credito d'imposta superbonus 110 art. 119 DL34/20	6.394.111	0	6.394.111
Totale crediti tributari	6.932.234	560.680	6.371.554

Dal calcolo delle imposte sui redditi, a seguito della determinazione dell'IRES di competenza dell'esercizio pari ad euro 749.736, sottraendo gli acconti versati nel 2023 pari ad euro 599.271, le ritenute d'acconto subite pari ad euro 52.583, la quota dell'esercizio delle detrazioni spettanti per interventi di risparmio energetico e recupero delle facciate (rata 3/10) pari ad euro 69.375 risulta un importo a debito verso l'erario di euro 28.507.

I crediti verso l'erario sono aumentati in misura significativa rispetto all'esercizio precedente per effetto degli interventi Superbonus 110 effettuati nel corso dell'anno.

Il credito fiscale 110 Superbonus maturato è così determinato:

- iva indetraibile 54% sui lavori con sconto in fattura effettuati nei condomini in piena proprietà e iva indetraibile sui lavori trainati effettuati sui condomini misti per complessivi euro 4.039.406;

- lavori Superbonus 110 effettuati sui condomini misti senza lo sconto in fattura che ammontano complessivamente ad euro 2.354.705.

In merito ai crediti derivanti dai lavori di efficientamento energetico e di recupero delle facciate, effettuati sui fabbricati a patrimonio, rilevati nel 2021 per euro 693.748, con durata decennale, si sono ridotti nell'esercizio 2023 di euro 69.375, pertanto il credito a fine esercizio ammonta ad euro 485.623.

Dal calcolo dell'IRAP, scomputati gli acconti versati nell'anno di euro 201.916, si rileva un credito pari ad euro 37.184, dovuto principalmente a minori riprese in aumento rispetto all'esercizio 2022.

Crediti per imposte anticipate ammontano a euro 74.037.

Il credito iniziale di € 72.353 è aumentato di euro 1.684 per effetto di componenti negativi di reddito imputati nell'esercizio 2023, ma privi temporaneamente dei requisiti della deducibilità.

Crediti verso altri

Ammontano ad euro 2.306.952 risultano composti come segue:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Crediti verso dipendenti	6	28	-22
Crediti verso Banca Popolare di Sondrio	108.857	36.008	72.849
Crediti vs Regione Veneto	2.198.090	2.924.190	-726.100
Totale	2.306.952	2.960.226	-653.274

C. IV.) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Ammontano ad euro 10.220 con una diminuzione di euro 10.070.185 rispetto all'esercizio precedente.

La voce "depositi bancari e postali" pari a euro 7.831 accoglie il saldo dei seguenti conti:

BPER Banca Spa c.c. 3169366	3.666
Intesa SanPaolo ex Ubi Banca c.c. n.1000/82	364
conto corrente postale n. 10277374	3.801
totale	7.831

La voce "Denaro e valori in cassa" di euro 2.389 comprende le somme e i valori a disposizione del Cassiere interno dell'Azienda.

Il saldo del conto di tesoreria ammonta ad euro -2.518.085 e lo si trova nella voce del passivo D)Debiti 4)Debiti verso banche b). Nel corso dell'esercizio 2023 i corposi interventi inseriti in programmazione, di cui alla delibera n. 2/17173 del 28/10/2022 in approvazione del programma triennale 2023/2025 dei lavori pubblici - annuale 2023 ed il venir meno, per cause imputabili a fattori esterni e ad interferenze di soggetti terzi, di alcune condizioni economico finanziarie previste in fase di programmazione oltre agli esborsi finanziari anticipati relativamente agli interventi assoggettati al Fondo Complementare al PNRR "Sicuro Verde e Sociale", agli interventi Por Fesr avviati sugli stabili in Verona via Fedeli e via Merano, in San Giovanni Lupatoto in via Foscolo e al Superbonus 110%, che troveranno futura copertura negli esercizi finanziari successivi, espongono temporaneamente l'Azienda.

Pertanto, in data 29.09.23 sono state aperte due anticipazioni con il proprio Istituto di Credito: un'anticipazione ordinaria e un'anticipazione straordinaria per interventi garantiti dalle erogazioni future dei contributi regionali e/o statali per totali euro 5.037.325, disponibilità che in parte verranno restituite nel corso dell'esercizio 2024.

D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
Ratei attivi	1.954	-	1.954
Risconti attivi	3.056	4.953	-1.897
Risconti attivi pluriennali	1.178	2.510	-1.332
Totale risconti attivi	6.188	7.463	-1.275

Al 31/12/2023, i risconti attivi ammontano a € 4.234 e riguardano premi assicurativi, commissioni su fideiussioni bancarie, abbonamenti e canoni di assistenza tecnica, pagati in via anticipata nel 2023, ma di competenza degli esercizi futuri, mentre i ratei attivi per euro 1.954 riguardano proventi per ospitalità concentratore di competenza dell'esercizio 2023 ma fatturati nel 2024.

CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine al 31/12/2023 ammontano a euro 7.045.834.

Comprendono:

1) fideiussioni prestate

fidejussione	beneficiario	importo
Banca popolare di sondrio	Comune di Legnago (a garanzia lavori)	155.532,00
Unicredit spa	Comune di Verona (a garanzia del trasferimento di nr.32 alloggi per 9,500 mc)	3.500.000,00

Totale		3.655.532,00
---------------	--	---------------------

2) Fabbricati in gestione	Legnago PCR 998/94	€	568.103
3) Depositi cauzionali provvisori		€	284.014
5) Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale:			
Fondi CER presso Tesoreria Provinciale		€	787.945
Fondi L. 560/93 presso Tesoreria Provinciale		€	1.750.240
Totale Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale		€	2.538.185

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 2023 ammonta a euro 3.979.792. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

A. III.) RISERVE DI RIVALUTAZIONE

Al 31 dicembre 2023 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 2023 ammonta a euro 49.433.541. Nel corso dell'esercizio la voce ha avuto un incremento di euro 1.362.077 per effetto dell'accantonamento dell'utile dell'esercizio precedente.

A. V.) RISERVE STATUTARIE

Al 31 dicembre 2023 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 2023 ammontano ad euro 974.297,61 e vengono di seguito riepilogati. I finanziamenti erogati contemplano sia importi accreditati nel conto di cassa dell'Azienda, sia utilizzati in compensazione a versamenti tributari.

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

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	8.767,76	02/03/2023	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	4.909,04	09/05/2023	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	14.474,84	23/08/2023	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	Tesoreria Provinciale dello Stato Legge 560/93	45.624,96	11/09/2023	Conto di tesoreria fondi CER contabilità speciale Banca d'Italia
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.305,22	31/01/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.584,00	31/01/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.526,98	31/03/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.214,11	31/07/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.526,98	31/07/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	959,01	31/07/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.140,48	31/07/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	959,01	31/07/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.034,44	02/10/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.288,18	02/10/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.267,20	30/11/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	1.305,22	30/11/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE spa	136,62	31/12/2023	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	12.673,28	04/09/2023	CUPF37C17000000006 PROGETTO N. 10268208.POR FESR 2014-2020 - ASSE 6 - SVILUPPO URBANO SOST
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	42.244,27	04/09/2023	CUPF37C17000000006 PROGETTO N. 10268208.POR FESR 2014-2020 - ASSE 6 - SVILUPPO URBANO SOST
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA	29.570,99	04/09/2023	CUPF37C17000000006 PROGETTO N. 10268208.POR FESR 2014-2020 - ASSE 6 - SVILUPPO URBANO SOST
Totale contributi incassati rilevati direttamente a PN		173.512,59		

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	30.084,91	30/01/2023	CUPF86G21001680002 PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI IN VR VILLAFRANCA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	69.336,28	30/01/2023	CUPF36G21001220002 PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI IN VERONA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	43.188,66	30/01/2023	CUPF16G21001090002 PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI IN S. GIOVANNI L.
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	13.490,55	30/01/2023	CUPF36G21001230002 PROGRAMMA DI RECUPERO E RAZIONALIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI ALLOGGI IN S.M. B.A.
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	570.000,00	14/12/2023	CUPF38G20038020002 PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO P C R N 55 DEL 1
Totale contributi incassati a chiusura crediti con la RV		726.100,40		

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del	Somma utilizzata nell'esercizio	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	2599	17/05/2023	credito di imposta investimenti pubblicitari incrementali 2021 pubblicati nel 2022 - utilizzato con F24
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	78,4	10/03/2023	credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi "generici" pari al 6% costo (Finanziaria 2020) - utilizzato con F24
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	2632,22	10/03/2023	credito d'imposta per investimenti in beni strumentali nuovi "generici" pari al 6% costo (Finanziaria 2021) - utilizzato con F24
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	59655	31/12/2023	riduzione rata 2/10 credito aperto per utilizzo detrazione risparmio energetico redditi 2024 p.i. 2023 RN10 - utilizzato in REDDITI 2024
00223640236 ATER DI VERONA	ERARIO	9720	31/12/2023	riduzione rata 2/10 credito aperto per utilizzo detrazione bonus facciate redditi 2024 p.i. 2023 RN10 - utilizzato in REDDITI 2024
Totale contributi il cui beneficio è stato ottenuto attraverso l'utilizzo di crediti di i		74.684,62		
Totale generale		974.297,61		

* Il totale delle erogazioni pubbliche corrisponde agli accreditamenti rilevati tra i codici di cassa E010002, E080001 ed E080002, al netto delle posizioni che non hanno generato una movimentazione di incasso, per effetto dell'utilizzo in compensazione.

I contributi GSE incassati per euro 15.110,83, come indicato in E080001, sommato il rilevato per compensazione di euro 136,62, corrispondono al totale rilevato nella scheda contabile per euro 15.247,45;

I contributi regionali incassati come indicato in E080002 per euro 728.265,14 sono determinati dai contributi incassati a riduzione dei crediti con la R.V. pari ad euro 570.000 e quelli incassati direttamente 173.512,59 (erogazioni da AVEPA), al netto dei GSE di euro 15.247,45.

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

A. IX.) UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo di euro 1.978.211.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Ammontano a euro 5.192.986 con un aumento di euro 387.061 (8,05%) rispetto al 31 dicembre 2022.

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

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
-Per trattamento di quiescenza	-			-
-Per imposte differite	453.811	139.055	163.599	429.267
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	1.664.927	467.608	56.003	2.076.531
Totale	4.805.925	606.663	219.602	5.192.985

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

L'incremento del Fondo per altri rischi e oneri pari ad euro 467.608 è composto da:

- valutazioni prudenziali circa un eventuale contenzioso per le modalità di trattamento dell'IVA negli interventi stipulati con contratto d'appalto in nome proprio ma per conto di terzi con mandato senza rappresentanza per euro 150.000,00, come da delibera ATER n.7/17417 del 27.02.2024.
- accantonamento di competenza al fondo incentivante per le funzioni tecniche per euro 207.607,67;
- accantonamento di competenza per premio di produzione 2023 da erogare nel 2024 per euro 110.000,00 che si è ritenuto di riconoscere al Personale per la straordinaria attività posta in essere dalla struttura aziendale che di fatto ha permesso di raggiungere risultati storici nella riqualificazione del patrimonio ATER.

Il decremento di euro 56.003,48 rappresenta l'utilizzo per l'accordo transitorio raggiunto nel corso dell'esercizio con un dipendente che si è dimesso e con il quale era in essere una causa di lavoro.

La voce di euro 1.664.927 comprende l'accantonamento al fondo rischi relativo alla quota IMU per euro 1.096.847 qualora si manifestasse una interpretazione più favorevole ai Comuni ex art. 13, comma 10 del D.L. n. 201/2011.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Ammonta a euro 1.003.985, con una diminuzione di euro 157.201 (13,54%) rispetto al 31 dicembre 2022.

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

Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2022	€	1.161.186
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	141.631
Liquidazioni trattamento fine rapporto	€	- 238.899
Versamento a fondo pensioni dipendenti	€	- 56.853
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-3.080
Saldo 31.12.2023	€	1.003.985

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 1.968.211 e sono diminuiti di euro 616.247 (23,84%) 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).

b) altri debiti

Ammontano a euro 2.518.243 e sono così composti:

- euro 158 per spese di competenza di competenza esercizio 2023 corrisposte nel 2024 ;

- euro 2.518.085 per lo sconfinamento del conto di tesoreria derivante dall'utilizzo delle anticipazioni di cassa accese in data 29.09.23 .

D. 6) Acconti ammontano a euro 9.664. Gli acconti accolgono versamenti da parte di aggiudicatari di immobili per i quali non è ancora avvenuto l'atto di cessione.

D. 7) Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano complessivamente a euro 5.451.868, rispetto al bilancio precedente si rileva una diminuzione di euro 1.848.664 (25,32%) .

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 € 908.106 e risultano variati in aumento per € 624.083.

Sono dettagliati nella tabella che segue.

Voci:	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazione
Debiti tributari per Irap	-	27.395,00	- 27.395,00
Debiti tributari per Ires	28.507,35	78.132,00	- 49.624,65
Debiti per IVA	786.655,82	73.139,00	713.516,82
Ritenute lavoro dipendente	77.690,34	76.253,00	1.437,34
Ritenute lavoro autonomo	3.819,65	4.513,00	- 693,35
Altre	11.432,83	24.591,00	- 13.158,17
Totale	908.105,99	284.023,00	624.082,99

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 119.234, con una diminuzione di euro 22.228 (15,71%) rispetto all'esercizio precedente.

Sono dettagliati nella tabella che segue.

Voci:	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazione
Debiti verso INPDAP	91.886	117.723	-25.837
Debiti verso INPS	15.317	19.225	-3.908
Debiti verso Enti previdenziali diversi	12.031	4.514	7.517
Totale	119.234	141.462	-22.228

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

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

D. 14) Altri

Gli altri debiti ammontano a euro 4.544.212, con un aumento di euro 272.966 rispetto all'esercizio precedente. La composizione della voce è la seguente:

Voci:	Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazione
Debiti per versamento Fondo ERP	500.214	503.864	-3.650
Debiti verso personale dipendente	58.135	128.815	-70.680
Debiti verso Enti diversi	1.695.927	1.697.090	-1.163
Debiti verso Autogestione e condomini	76.452	61.374	15.078
Debiti verso utenti per depositi cauzionali	1.359.215	1.362.594	-3.379
Debiti verso assegnatari	9.691	11.696	-2.005
Debiti per somme di terzi da riversare	136.994	137.658	-664
Debiti diversi	707.585	368.156	339.429
Totale	4.544.212	4.271.246	272.966

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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	0	0	0
Risconti passivi pluriennali	641.259	68.528	572.731
Totale ratei e risconti	641.259	68.528	572.731

I risconti passivi pluriennali sono relativi a interessi sui piani di ammortamento per vendita alloggi a rate di competenza degli esercizi futuri e ai proventi finanziari del 10% sui crediti fiscali superbonus per euro 581.283 di competenza degli esercizi futuri.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione, realizzato nel 2023, ammonta a euro 15.750.363 e registra una diminuzione di euro 16.137 rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando le poste che lo compongono.

A. 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 9.535.250 con un aumento di euro 363.617 (3,96%) rispetto al precedente bilancio, determinato per lo più da un aumento del fatturato dei canoni ERP.

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

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione%
a)- Ricavi delle vendite	-	118.039	-118.039	
b)- Canoni locazione ERP	8.725.615	8.229.141	496.474	6,03%
c)- Canoni locazione non ERP	180.246	179.891	355	0,20%
d)- altri ricavi	629.389	644.562	- 15.173	-2,35%
Totale	9.535.250	9.171.633	363.617	3,96%

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

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

La voce "altri ricavi" al 31.12.2023 comprende:

canoni locazione diversi da abitazione	162.881
rimborsi e proventi amministrazione stabili	133.992
Corrispettivi diversi	332.516
totale	629.389

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

- Indennità occupazione ospite euro 138.739
- Indennità per decadenza euro 143.589

L'art. 17 comma 12 del Regolamento 4/2018 definisce l'indennità di occupazione come "valore massimo OMI aumentato del 20%". L'art. 22 sempre del Regolamento al comma 5 indica i casi in

cui tale indennità di occupazione è applicabile tra cui l'assegnatario decaduto. Pertanto, è indennità l'importo applicato in caso di decadenza e in caso di ospitalità autorizzata e non autorizzata.

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

Nel corso del 2023 si è verificata un esiguo aumento delle rimanenze di € 2.192 per interventi in corso per la vendita.

A. 4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Ammontano a euro 108.625 con una diminuzione di euro 250.296 (69,74%) rispetto al precedente esercizio e comprendono:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione %
Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	66.625	203.097	-136.472	-67,20%
Incrementi per interventi risanamento ristrutturazione	42.000	155.824	-113.824	-73,05%
Totale incrementi immobilizzazioni	108.625	358.921	-250.296	-69,74%

A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a euro 6.104.296 con una diminuzione di euro 232.695 (3,67%) rispetto al passato esercizio.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione %
a)- Contributi in conto esercizio	2.599	158.029	-155.430	-98,36%
b) contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.772.655	3.668.703	103.952	2,83%
c) Plusvalenze patrimoniali da alienazione	1.431.979	1.773.378	-341.399	-19,25%
alienazione alloggi L.R. 7/11	-	-		
alienazione alloggi L.R. 39/2017	1.431.979	1.687.733		
alienazioni immobili diversi		85.645		
d) rimborsi e proventi diversi:	897.063	736.881	160.182	21,74%
sopravvenienze/insussistenze attive	82.577	121.756		
proventi da estinzione diritto di prelazione	307.637	216.659		
altri proventi e rimborsi	506.849	401.716		
Totale altri ricavi e proventi	6.104.296	6.336.991	-232.695	-3,67%

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano ad euro 13.047.164 e registra una diminuzione di euro 484.488 (3,58%) 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 16.762, con un aumento di euro 4.466 (36,32%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione %
Attrezzature e materiali di consumo	16.762	12.296	4.466	36,32%
Totale	16.762	12.296	4.466	

B. 7) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi ammontano a euro 2.553.876 con una diminuzione di euro 332.755 (11,53%) rispetto all'esercizio precedente.

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione%
a)- Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	2.192	62.634	-60.442	
b)- Altri costi per servizi	2.551.684	2.823.997	-272.313	
Totale	2.553.876	2.886.631	-332.755	-11,53%

b)- La voce "Altri costi per servizi" al 31.12.2023 comprende:

Voci:	2023	2022	variazioni
Costi generali	764.466	619.851	144.615
Costi di amministrazione stabili	790.062	879.157	-89.094
Costi di manutenzione stabili	990.899	1.307.639	-316.740
Costi per servizi a rimborso		2.962	-2.962
Costi attività costruttiva	6.257	14.388	-8.131
Totale	2.551.684	2.823.997	-272.314

Le variazioni principalmente riguardano riduzione dei costi di manutenzione ordinaria e di amministrazione degli sfiti e aumento dei costi generali.

B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La ripartizione degli ammortamenti e svalutazioni, già presentate nel conto economico, ammonta a euro 4.795.300, con una diminuzione di euro 240.562 (9,14%) ed è così composta:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	5.265
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	4.620.696
d) accantonamento al fondo svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante	€	169.339

B. 12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI

Sono stati effettuati accantonamenti per rischi di € 150.000, come da delibera ATER n.7/17417 del 27.04.2024, connessi ad un eventuale potenziale contenzioso per le modalità assunte di trattamento dell'IVA negli interventi stipulati con contratto d'appalto in nome proprio ma per conto di terzi con mandato senza rappresentanza.

B. 13) ALTRI ACCANTONAMENTI

Sono stati effettuati accantonamenti per oneri di € 207.608 relativi agli incentivi funzioni tecniche art.113 della D.Lgs. n.50/2016 maturati nell'anno, in base al regolamento interno approvato con delibera n.6/17284 del 16.05.2023 e per premio di produzione 2023 di € 110.000 che si è ritenuto di riconoscere al Personale per la straordinaria attività posta in essere dalla struttura aziendale che di fatto ha permesso di raggiungere risultati storici nella riqualificazione del patrimonio ATER.

B. 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Ammontano a euro 2.555.469 con un aumento di euro 138.102 (5,71%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione %
a)Fondo Regionale erp ex art.19 LR10/1996	500.214	503.864	-3.650	-0,72%
b) Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1196	75.822	72.313	3.509	4,85%
c)Minusvalenze patrimoniali da alienazione	1.203		1.203	
d) altri oneri	1.978.230	1.841.190	137.040	7,44%
Totale	2.555.469	2.417.367	138.102	5,71%

La voce d) Altri oneri di gestione al 31.12.2023 comprende:

IVA indetraibile pro-rata	610.457
IMU	788.427
Imposta di registro	124.192
Imposta di bollo	67.178
Altre imposte e tasse (non sul reddito)	43.745
Altri	32.597
sopravvenienze passive/insussistenze attive	3.997
estinzione diritto di prelazione	307.637
totale	1.978.230

Rispetto al 2022 il totale degli oneri diversi di gestione subisce un aumento di euro 77.628, dovuto essenzialmente:

- alla lieve riduzione dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso da abitazione ed aree edificabili per euro 788.427 rispetto ad euro 848.498 dell'anno precedente e l'IMU pagata sugli alloggi sfitti si attesta ad euro 643.167. La diminuzione suddetta è determinata dall'andamento degli alloggi sfitti dell'anno. Si ricorda che la legge di Bilancio 2020 ha previsto l'unificazione di IMU e TASI riscrivendone la disciplina.
- all'iva indetraibile pro-rata, per l'anno 2023, in sede di denuncia annuale IVA è passata in percentuale dal 52% al 54%. Questo aumento rispetto all'anno precedente ha portato ad un costo iva indetraibile pro rata di € 610.457, rispetto ad € 449.025 dell'anno precedente.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Ammontano a euro 260.977 con un aumento di euro 187.445 (254,92%) rispetto all'esercizio precedente. Tale voce comprende:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione %
a)- Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	65.073	18.692	46.381	
d) Proventi diversi dai precedenti	195.904	54.840	141.064	
Totale	260.977	73.532	187.445	254,92%

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 8.552;
- i proventi finanziari derivanti dalla liquidazione della Polizza TFR per riscatto e anticipazione del TFR da parte di due dipendenti per euro 56.521

La voce d) Proventi diversi dai precedenti comprende:

Interessi attivi presso Tesoreria	169.099
Interessi v/assegnatari per mora su canoni scaduti	26.805
totale	195.904

C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari, sopportati dall'Azienda nell'esercizio, ammontano complessivamente a euro 95.168 con una diminuzione di euro 318 (-0,33%) rispetto all'esercizio precedente e sono così costituiti:

Voci:	31/12/2023	31/12/2022	Variazione	Variazione %
c) Interessi su mutui	73.829	93.983	-20.154	-21,44%
d) Interessi e oneri v/altri	21.339	1.503	19.836	1319,76%
Totale	95.168	95.486	-318	-0,33%

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

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

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

La voce interessi e oneri v/altri comprende gli interessi bancari maturati sull'utilizzo delle anticipazioni accese in data 29.09.2023.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano a euro 890.797, di cui:

- IRES euro 752.293 (IRES dell'esercizio e imposta sostitutiva su proventi polizze TFR)
- IRAP euro 164.732
- anticipate euro -1.684
- differite euro -24.544

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

21) UTILE DELL'ESERCIZIO

Il Conto Economico dell'esercizio ha registrato un utile netto di € 1.978.211. Tale utile netto sarà destinato ai sensi dell'art.33 comma 1 dello Statuto dell'Azienda a riserva di utili.

ALLEGATI

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

Tali informazioni sono contenute nei seguenti allegati:

- Prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni;
- Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2023 tra Regione Veneto ed Ater di Verona, ex art. 11 comma 6 lettera J) del D.Lgs. N. 118/2011 asseverato dal Revisore Unico rag. Leonello Badoer rif. Prot. 7699 del 27.03.2024.
- Prospetto delle imposte anticipate e differite per l'esercizio chiuso al 31.12.2023.

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 2023

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutaz.	Fondi ammortam.	Saldo 31.12.2022	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*)	Ammortam.	(Svalutaz.)	Rivalutaz.	Costo Originario	Rivalutaz.	Fondi ammortam.	Svalutazioni	Saldo 31.12.2023
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	499.372	0	-492.504	6.868	0	0	0	-5.265	0	0	499.372	0	-497.769	0	1.602
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	478.877	0	-436.999	6.868	0	0	0	-5.265	0	0	499.372	0	-497.769	0	1.602

(*) Di cui:

Costo	0
Rivalutazioni	0
Svalutazioni	0
Ammortamenti	0
	0

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo 31.12.22	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti (VCN)	Ammortamenti	(Svalutaz.) Ripristini	Rivalutazioni	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo 31.12.23
	(*)				(*) (**)			(*)			(*)				
Terreni	7.497.050	0		7.497.050	0	382.919	-26.213	0		0	7.853.756	0	0		7.853.756
fabbricati	287.554.616	57.903	-79.854.408	207.758.112	0	9.916.545	-263.988	-4.572.289		0	297.071.565	57.903	0	-84.291.090	212.838.380
Impianti e macchinari	255.504	0	-250.761	4.743	0	0	0	-1.944		0	255.504	0	0	-252.705	2.798
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	-577.909	2.403	25.989		0	-26.033			606.301	0	0	-	603.942
attrezzature elettroniche d'ufficio	404.313	0	-347.316	56.997	7.659		0	-19.018			411.972	0	0	-	366.334
Altri beni materiali	48.507	0	-47.095	1.412	0	0	0	-1.412		0	48.507	0	0	-	48.507
Immobilizzazioni in corso e acconti	6.361.100	0	0	6.361.100	9.276.585	-	9.916.545	0		0	5.721.140	0	0	0	5.721.141
Totale	302.711.297	57.903	-81.087.384	221.681.818	9.310.233	382.919	290.201	-4.620.696	0	0	311.978.641	57.903	0	-85.572.473	226.464.072

(*) Di cui anticipati: 0 0 0

(**) Di cui:
 Costo 399.596
 Rivalutazioni
 Svalutazioni 0
 Ammortamenti -135.607
263.988

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2023

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti						Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Saldo 31.12.2022	Incrementi	Riclassificazioni	Decrementi	Rivalutazioni	(Svalutazioni) Ripristini	Valutazione metodo P.N.	Saldo 31.12.2023	di cui: Rivalutazioni
Partecipazioni												
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
Totale	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Crediti												
Verso Imprese controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Imprese collegate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Imprese controllanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Altri	2.045.656	0	0	2.045.656	322.983	0	727.345	0	0	0	1.641.294	0
Totale	2.045.656	0	0	2.045.656	322.983	0	727.345	0	0	0	1.641.294	0
Altri titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Azioni proprie	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2023 tra Regione veneto ed Ater di Verona, ex art. 11 comma 6 lettera J) del D.Lgs. N. 118/2011 asseverato dal Revisore Unico rag. Leonello Badoer rif. Prot. 7699 del 27.03.24.

I dati relativi alla situazione creditoria e debitoria risultanti alla data del 31/12/2023 tra Ater di Verona e Regione Veneto, corrispondono:

- per i residui passivi (uscite per la Regione Veneto), alla situazione creditoria di ATER Verona, di cui come evidenziato in tabella, risultano poste iscritte in bilancio per totali euro 2.198.089,56, come risultante dal totale dei crediti rilevati nelle schede contabili relative ai crediti verso Regione Veneto per contributi in base alle DGR, DDR o impegni di erogazione. Le schede contabili di interesse partono dalla 150005080079 alla 150005080096.

- per i residui attivi (entrate per la Regione Veneto), alla situazione debitoria di ATER Verona, di cui risulta un importo in riconciliazione di euro 3.785,72.

L'importo in riconciliazione, opportunamente motivato, è relativo al versamento della quota dello 0,4% annuo a favore del Fondo E.r.p. per l'anno 2023.

Il debito verso la Regione Veneto per Fondo Regionale ERP, ammonta ad € 500.214,28, per costi di competenza 2023.

RAG. LEONELLO BADOER

ATER Verona - PROT.N. 0007699 DEL 27/03/2024

Revisore Legale

Via San Gaetano, n° 35/3

31044 MONTEBELLUNA (TV)

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

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

Relazione di asseverazione del Revisore Unico degli esiti della verifica dei crediti e debiti al 31 dicembre 2023 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 31.12.2023, 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. 0007257 del 22.03.2024.

Responsabilità del Direttore

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

Responsabilità del Revisore Unico:

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

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

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

I dati relativi alla situazione creditoria e debitoria risultanti alla data del 31.12.2023 comunicati all'ATER di Verona dalla Regione Veneto, corrispondono:

- per le "uscite", alla situazione creditoria di ATER Verona, di cui come evidenziato in tabella, risultano poste iscritte in bilancio per totali euro 2.198.089,56, come risultante dal totale dei crediti rilevati nelle schede contabili relative ai crediti verso Regione Veneto per contributi in base alle DGR, DDR o impegni di erogazione. Le schede contabili di interesse partono dalla 150005080079 alla 150005080096. I crediti di ATER di Verona, risultanti al 31.12.2023, corrispondono alla situazione debitoria indicata dalla Regione Veneto; pertanto, non vi sono poste in riconciliazione.

- per le "entrate", alla situazione debitoria di ATER Verona, di cui risulta un importo in riconciliazione di euro 3.785,72. L'importo in riconciliazione, opportunamente motivato, è relativo al versamento della quota dello 0,4% annuo a favore del Fondo E.r.p. per l'anno 2023. L'importo era stato accertato in via previsionale dalla Regione Veneto in euro 504.000, mentre è stato successivamente determinato e comunicato da ATER con prot. regionale 37560 del 24.01.2024, un importo di euro 500.214,28. Ai fini della redazione del Bilancio di Esercizio 2023, si evidenzia un debito verso la Regione Veneto nella scheda

contabile nr. 340010010012 Fondo Regionale ERP, per € 500.214,28, per costi di competenza 2023, 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 31.12.2023 risulta coincidente e le differenze puntualmente motivate.

Giudizio

A mio giudizio i Prospetti dell'ATER di VERONA al 31.12.2023 sono asseverabili.

Montebelluna, 27.03.2024

Documento firmato digitalmente

Il Revisore Unico

Leonello Badoer

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

PROSPETTO IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE

	Esercizio 2022		Esercizio 2023	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota12%) IRES	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota12%) IRES
Imposte anticipate:				
Emolumenti agli amministratori	1.123	135	15.157	1.819
Svalutazione crediti	601.818	72.218	601.818	72.218
Totale	602.941	72.353	15.157	74.037
Imposte differite:				
Plusvalenze	3.776.952	453.234	3.559.211	427.105
Interessi di mora	4.809	577	18.020	2.162
Totale	3.781.761	453.811	3.577.231	429.268
Totale imposte anticipate		72.353		74.037
Totale imposte differite		453.811		429.268
Saldo netto		-381.458		-355.231

**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 31.12.2023

Il Bilancio d'esercizio 2023 è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 2423 e seguenti del Codice Civile, con le modifiche apportate alla sezione IX del Codice Civile di cui al D.Lgs 139/2015, nel rispetto della Legge Regionale 39/2017 e alla Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004, contenente disposizioni in materia di Contabilità e Bilancio.

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

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

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

SITUAZIONE GENERALE DEGLI ORGANI DELL'AZIENDA

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

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

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

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

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

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

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

MONITORAGGIO DELLE SPESE CORRENTI

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

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

INDICATORI DI RISULTATO

Analisi del Conto Economico

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

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

A tal fine è stato riclassificato il conto economico secondo il criterio della pertinenza gestionale, il quale presenta un utile al lordo di imposte di 2.869.008 euro ed un utile netto di euro 1.978.211.

CONTO ECONOMICO	IMPORTI 31/12/2023	IMPORTI 31/12/2022	IMPORTI 31/12/2021
Ricavi da canoni e servizi	9.535.250	9.053.594	8.981.431
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	2.192	62.634	0
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	108.625	358.921	306.642
Altri ricavi e proventi (nuovi schemi bil: contrib.c/es, plusv. rimb)	2.331.641	2.668.288	2.948.120
TOTALE RICAVI NETTI (A)	11.977.708	12.143.437	12.236.193
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	16.762	12.296	14.842
Costi per servizi e oneri diversi di gestione (nuovi sch.)	3.475.346	3.741.378	3.756.873
Costi per godimento di beni di terzi	25.976	26.736	25.140
Imposte e tasse non sul reddito	1.633.999	1.562.621	1.570.536
TOTALE COSTI DI GESTIONE ESTERNI (B)	5.152.083	5.343.031	5.367.391
VALORE AGGIUNTO (A-B)	6.825.625	6.800.406	6.868.802
COSTI DEL PERSONALE (C)	2.632.173	2.872.735	2.805.901
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)	4.193.452	3.927.671	4.062.901
ammortamenti e svalutazioni	1.022.645	1.263.017	944.542
accantonamenti per rischi ed oneri	467.608	384.166	71.984
TOTALE AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI (D)	1.490.253	1.647.183	1.016.526
REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)	2.703.199	2.280.488	3.046.375
proventi finanziari	260.977	73.532,00	89.559
oneri finanziari	-95.168	-95.486,00	-116.150
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA (E)	165.809	-21.954	-26.591
RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA (A-B-C-D+E)	2.869.008	2.258.534	3.019.784
REDDITO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D+E)	2.869.008	2.258.534	3.019.784
IMPOSTE SUL REDDITO (F)	890.797	896.457,00	864.817
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (A-B-C-D+E-F)	1.978.211	1.362.077	2.154.967

Il **Reddito operativo della gestione caratteristica dell'esercizio 2023** ha registrato un aumento rispetto all'esercizio precedente di 422.711 euro (18,54%), per le motivazioni che di seguito si riportano.

Il totale dei Ricavi netti, che ammonta a 11.977.708 euro, ha registrato una diminuzione sull'anno precedente, pari a € 165.729 (-1,36%) , dovuto alle seguenti variazioni:

- i ricavi da canoni e servizi hanno segnato un aumento di 481.656 euro, attestandosi ad euro 9.535.250 euro (+5,32%);
- il saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita nel 2023 è pari a euro 2.192, dovuta ai costi sostenuti per interventi in corso per la vendita per lavori eseguiti in S.Pietro in Cariano loc.Nassar.
- gli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni nel 2023 sono stati pari a 108.625 euro, in diminuzione del 69,74 % rispetto all'esercizio precedente;
- infine, gli altri ricavi e proventi, pari a 2.331.641 euro, sono diminuiti di 336.647 euro (-12,62%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente per la diminuzione delle plusvalenze patrimoniali da alienazioni derivanti da n.22 atti notarili stipulati nel 2023 (rispetto a 23 passaggi di proprietà immobiliari nel 2022).

I **Costi di gestione esterni (B)** ammontano a 5.152.083, registrano una diminuzione rispetto all'esercizio precedente pari a 190.948 euro (-3,57%), dovuto principalmente ad una diminuzione dei costi su lavori di manutenzione ordinaria.

I **costi del personale**, nel 2023 pari a 2.632.173 euro, registrano una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di euro 240.562 (8,37%) per effetto di cessazione dal servizio di n.4 dipendenti.

Gli **ammortamenti e accantonamenti** rilevano una diminuzione complessiva di euro 156.930 in particolar modo per effetto:

- di un accantonamento al fondo svalutazione crediti al 31.12.2023 di euro 169.339 minore rispetto al 31.12.2022 che si attestava ad euro 450.577;
- di accantonamenti per rischi ed oneri di euro 467.608 maggiore rispetto all'esercizio precedente per euro 83.442 in particolar modo per effetto dell'aumento dell'accantonamento al fondo oneri di euro 317.608 per la quota di competenza degli incentivi funzione tecnica art.113 D.Lgs n.50/2016 e del premio di produzione 2023.

La **gestione finanziaria** chiude con un margine positivo di euro 165.809, anche se negli ultimi mesi del 2023 sono state utilizzate aperture di credito bancario che hanno generato interessi passivi per euro 26.805. Questo miglioramento rispetto all'esercizio precedente è originato:

- dai proventi derivanti dallo smobilizzo delle polizze TFR per la cessazione dal servizio di n. 4 dipendenti per euro 56.521;
- dagli interessi attivi maturati sul conto corrente presso la Banca Popolare di Sondrio per euro 169.099, determinato dall'aumento significativo dei tassi interbancari nel corso del 2023.

Sommando la gestione caratteristica e la gestione finanziaria, il **risultato della gestione ordinaria** per il 2023 è positivo per 2.869.008 euro.

Sul reddito hanno gravato imposte per euro 890.797 che hanno portato il reddito netto di esercizio 2023 a 1.978.211 euro.

Analisi della gestione finanziaria

Situazione di liquidità

Esercizi	Depositi bancari e postali	Denaro e valori in cassa	Totale disponibilità liquide
31/12/2021	9.173.193	1.050	9.174.243
31/12/2022	10.078.658	1.747	10.080.405
31/12/2023	- 2.510.254	2.389	- 2.507.865

Il primo gennaio 2023 la liquidità dell’Azienda, ammontava ad euro 10.080.405.

Nel corso dell’esercizio 2023 i corposi interventi inseriti in programmazione, di cui alla delibera n. 2/17173 del 28/10/2022 in approvazione del programma triennale 2023/2025 dei lavori pubblici - annuale 2023 ed il venir meno, per cause imputabili a fattori esterni e ad interferenze di soggetti terzi, di alcune condizioni economico finanziarie previste in fase di programmazione oltre agli esborsi finanziari anticipati relativamente agli interventi assoggettati al Fondo Complementare al PNRR “Sicuro Verde e Sociale”, agli interventi Por Fesr avviati sugli stabili in Verona via Fedeli e via Merano, in San Giovanni Lupatoto in via Foscolo e al Superbonus 110%, che troveranno futura copertura negli esercizi finanziari successivi, espongono temporaneamente l’Azienda.

Pertanto, in data 29.09.23 sono state aperte due anticipazioni con il proprio Istituto di Credito: un’anticipazione ordinaria e un’anticipazione straordinaria per interventi garantiti dalle erogazioni future dei contributi regionali e/o statali per totali euro 5.037.325, disponibilità che in parte verranno restituite nel corso dell’esercizio 2024.

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

	2021	2022	2023
SALDO DI CASSA AL 01/01	9.019.318	9.161.112	10.070.805
+ ENTRATE CORRENTI	9.352.789	10.414.129	10.675.739
- SPESE CORRENTI	8.654.180	9.021.400	9.787.507
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA CORRENTE	698.609	1.392.729	888.233
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	7.081.786	7.720.760	3.745.282
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	7.476.482	8.174.230	17.192.749
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	-394.696	-453.470	-13.447.467
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	1.058.481	1.118.708	1.120.943
- SPESE PARTITE DI GIRO	1.220.601	1.148.273	1.150.600
SALDO PARTITE DI GIRO	-162.120	-29.565	-29.657
SALDO DI CASSA AL 31/12	9.161.112	10.070.805	-2.518.085

Nel corso dell'anno 2023 le movimentazioni finanziarie registrate secondo il rendiconto di cassa (allegato D), hanno generato un fondo di cassa a fine anno pari ad euro -2.518.085.

Nonostante un aumento nell'incasso dei canoni erp e non erp per euro 483.086 rispetto al 2022, la differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e ammonta a 888.233 euro, ma rispetto all'esercizio precedente si è ridotta, principalmente a causa delle minori competenze introitate dai contributi regionali erogati.

La differenza tra entrate e uscite per l'attività di investimento è negativa e si attesta ad euro -13.447.467. Tale differenza è, per lo più, imputabile agli esborsi finanziari anticipati durante l'anno per i seguenti lavori:

- interventi finanziati dal Fondo Complementare al PNRR "Sicuro Verde e Sociale" per complessivi euro 2.146.485,52 come da tabella 5;
- interventi finanziati dal POR FESR 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 per euro 3.629.488 (liquidati nel 2023 complessivi euro 4.179.984 e finanziati dal POR FERS per euro 3.629.488 come da tabella 5);
- interventi Superbonus 110% effettuati senza lo sconto in fattura e per l'iva indetraibile anticipata che ha generato un credito fiscale pari ad euro 5.812.829 (al netto del provento del 10%). Queste uscite sono assorbite dal codice di cassa S090008 per i pagamenti alle imprese

relativi ai lavori 110 non scontati e all'iva esposta in fattura e dal codice di cassa S060004 per l'iva in reverse charge entrata nelle liquidazioni iva mensili.

La situazione debitoria verso banche è la seguente:

Esercizi	Mutui	altri debiti	Totale debiti verso banche
31/12/2021	3.178.656	163	3.178.819
31/12/2022	2.584.458	152	2.584.610
31/12/2023	1.968.211	2.518.243	4.486.454

Per quanto riguarda il **rischio di tasso di interesse** si segnala che i mutui sottoscritti con la Cassa Depositi e Prestiti sono regolati a tasso d'interesse passivo fisso. Con riferimento, invece, ai mutui contratti con altri Istituti di credito, si segnala che il tasso di interesse è variabile per il mutuo stipulato con Intesa San Paolo (ex UBI Banca), mentre il mutuo acceso in data 15/01/2020 con BPER è a tasso fisso. Si evidenzia che a fine 2023 si è estinto il Mutuo con Intesa San Paolo (ex UBI Banca) e al 31.12.2024 si concluderanno i 7 mutui accessi con la Cassa Depositi Prestiti accessi in data 28.07.2004. Al 31.12.2023 in altri debiti verso banca è compreso l'utilizzo delle anticipazioni aperte con il proprio istituto di credito per euro 2.518.085.

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 € 632.269, migliorativo rispetto all'esercizio precedente derivante per lo più da un miglior risultato di gestione amministrativa degli stabili (aumento dei ricavi delle prestazioni) e una relativa diminuzione dei costi di manutenzione degli stabili in quanto la programmazione dell'anno ha focalizzato

maggiormente l'attenzione alle attività di manutenzione incrementativa utilizzando i fondi e i benefici fiscali straordinari, rispetto agli interventi di manutenzione ordinaria.

Il settore interventi edilizi presenta invece un lieve risultato negativo di € 112.272 che si giustifica, rispetto all'esercizio precedente, per una inferiore richiesta di competenze da incassare con la relativa rilevazione contabile dei compensi tecnici relativi.

Il settore "gestione speciale e straordinaria" evidenzia un risultato positivo di € 1.458.213 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali realizzate con la cessione di 22 unità immobiliari.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

I CANONI DI LOCAZIONE

Il fatturato per canoni di locazione relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ammonta ad euro 8.725.615. Detti canoni registrano un aumento rispetto all'esercizio 2022, di euro 496.474 .

I canoni di locazione relativi agli immobili non ERP ammontano ad euro 180.246, con un leggero aumento rispetto all'esercizio precedente di euro 354.

L'anno 2023 ha visto l'ufficio Utenza impegnato, accanto alle normali attività, nell'espletamento delle attività di allineamento dei canoni di locazione, giusta lettera c dell'art. 7 comma 6 Bis del RRV n. 4/2018, allineamento che ha, tra le altre, inciso sull'aumento del fatturato come sopra evidenziato. Sono state rilasciate 148 autorizzazioni di ospitalità mentre le autorizzazioni all'ampliamento sono state 55.

Un leggero calo dei subentri richiesti e gestiti che, nell'anno 2023, sono stati 68

I nuovi contratti sottoscritti sono stati n. 191 a fronte di n 194 disdette.

Elevato anche per l'anno 2023 il numero delle revisioni gestite pari ad n. 114, dato che denota il persistere delle difficoltà dovute al periodo economico che stiamo vivendo.

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.

L'ufficio ha dato avvio alle verifiche possesso requisiti propedeutiche al rinnovo contrattuale, giusto art. 34 della LR 39/2017.

Con riferimento all'attività dell'ufficio autogestione, che svolge mansioni che si riconducono a quelle tipiche della gestione e delle amministrazioni condominiali, l'anno 2023 ha visto l'ufficio operare in forte carenza di personale: una sola unità di personale affiancata da una unità al cinquanta per cento.

L'ufficio ha comunque gestito, accanto alla normale attività, le pratica relative Superbonus 110%. Nello specifico ha supportato gli amministratori nella parte burocratica di gestione e chiusura del superbonus 110% per gli interventi avviati e conclusisi al 31.12.2023 effettuati su n. 824 alloggi di proprietà aziendale.

Le pratiche gestite dall'ufficio autogestione di corrispondenza con l'esterno sono state n.3.183 (pratiche ricevute e relativi riscontri).

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. 442 pratiche. Gestita in via diretta una mole consistente di lamentele/reclami condominiali, circa 220 tra arrivi e partenze. Purtroppo, la carenza di personale e la mancata costituzione di un ufficio dedicato rende non sempre tempestivo e puntuale l'intervento Si conferma anche per l'anno in corso come l'introduzione nel Regolamento dei diritti e doveri degli assegnatari del patentino a punti, si rilevi uno strumento molto incisivo nei confronti degli assegnatari che pongono in essere comportamenti non rispettosi della civile convivenza. Anche per l'anno in corso per le procedure di contestazione gestire, per nessuna, a seguito di conferma della cessazione della condotta, è stato necessario procedere alla decurtazione dei punti.

Alta, anche per il presente anno, la mole di lamentele gestite dall'ufficio attraverso altri canali, quali colloquio telefonico, convocazione, contatti con amministratori/responsabili autogestione contatti con servizi sociali e/o amministratori di sostegno, progetti pilota con il Comune di Legnago.

Si conferma come anche per l'anno in corso la sperimentazione del progetto pilota con il Comune di Legnago abbia confermato gli esiti positivi con una forte riduzione delle segnalazioni pervenute, con particolare riferimento alla gestione degli aspetti quotidiani del vivere.

È in fase di progettazione l'estensione del progetto ad altre realtà di proprietà e gestione aziendale.

I costi relativi al versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica ammontano ad euro 500.214, mentre i costi relativi al Fondo Sociale sono pari ad euro 75.822.

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)]
2022	1.574.406	624.811	215.392	8.409.032	7.746.024	734.204	663.008	1.397.212	7,88%	14,00%
2023	1.397.212	584.700		8.905.861	8.269.220	812.512	636.641	1.449.153	7,15%	14,07%
2024*	1.701.506	830.000	100.000	8.533.600	7.450.000	771.506	1.083.600	1.855.106	12,70%	18,12%
* dati di bilancio preventivo 2024										

PROSPETTO CONSUNTIVO 2023			
Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	2510	410.208	518.749
Messa in mora	384	310.826	300.426
Rateizzazione crediti	160	76.407	148.675
Recupero stragiudiziale in corso	413	160.199	133.576
Recupero giudiziale in corso	46	439.572	347.727
TOTALI		1.397.212	1.449.153

RELAZIONE SULLA MOROSITA' AL 31.12.2023

L'anno 2023 ha visto, con decorrenza da luglio, il pensionamento della Responsabile dell'Ufficio Gestione Contenziosi e l'inserimento di una nuova unità di personale. La responsabilità dell'ufficio è affidata alla Responsabile del Settore Gestione dell'Abitare.

Nel secondo semestre dell'anno 2023 l'ufficio è stato impegnato oltre che nella formazione della nuova unità di personale, nell'applicazione puntuale di disposizioni operative, nonché all'avvio delle attività di gestione, lato morosità, dei rinnovi contrattuali.

La situazione di morosità contabile degli assegnatari per canoni ERP e non ERP, giusta Tabella 1 evidenzia una morosità di esercizio in diminuzione (2021 euro 823.049 – 9,76% 2022 euro 663.008 – 7,88 % 2023 euro 636.641 – 7,15%), ciò anche a fronte di un aumento del fatturato dei canoni.

Ciò emerge, altresì, dal riscosso dell'anno 2023 che al netto del contributo "Bonus Energia" erogato dal Comune di Verona per assegnatari in difficoltà economica, nell'importo complessivo di euro 287.745, risulta comunque superiore al riscosso dell'anno precedente.

Necessita mettere in evidenza come i ritardati pagamenti costituiscano per Ater di Verona un fenomeno particolarmente diffuso e pertanto solo dopo tre/quattro mesi dalla scadenza si può avere un dato di morosità che giustifichi l'avvio delle azioni da parte dell'ufficio Gestione Contenziosi. Basti evidenziare come quasi il fatturato del mese di dicembre - di euro 769.485,97 - sia alla data del 31.12.2023 quasi interamente insoluto.

La morosità pregressa è in leggero aumento (anno 2021 euro 823.049 – anno 2022 euro 734.204 – anno 2023 euro 812.512). Si evidenzia che l'ultimo stralcio di vecchi credi risultanti ormai inesigibili risale al bilancio di esercizio 2022 (posizioni creditorie fino al 2019) e che la situazione ereditata è particolarmente complessa. Dall'assunzione dell'incarico si è provveduto all'analisi delle singole posizioni degli ex assegnatari e all'invio di diffide interruttive della prescrizione.

Nell'anno 2023 sono state inviate n.384 diffide e n. 413 solleciti, concessi n. 160 piani di rientro, avviati n. 124 procedimenti di decadenze, pronunciare n. 15 decadenze, n. 25 gli incarichi di sfratto conferiti, e n. 6 gli sfratti eseguiti, n. 1 occupazione senza titolo. Fortemente implementata l'attività telefonica con gli assegnatari e con i servizi sociali.

Per l'ufficio Gestione Contenziosi, chiusa l'importante attività di rinnovi contrattuali – lato morosità - proseguirà anche nel 2024 l'ordinaria attività di invio di solleciti e di diffide di pagamento, nonché i vari contatti telefonici con gli assegnatari e/o con i Servizi sociali comunali, finalizzati all'apertura di piani di rientro sostenibili e/o alla successiva valutazione dell'avvio e/o esecuzione delle procedure di decadenza/sfratto per morosità.

Continueranno inoltre le attività finalizzate al monitoraggio costante, tempestivo ed approfondito delle posizioni debitorie anche in stretto rapporto con le Amministrazioni comunali, nello specifico i Servizi sociali, con i quali proseguirà la collaborazione finalizzata alla gestione della morosità e alla definizione di piani di rientro concordati o un loro intervento economico a sostegno. In particolare, proseguirà l'invio di report dettagliati ai Comuni che ne faranno richiesta e a quelli oggetto di progettualità (Comune di Legnago e i 37 Comuni dell'Ambito Territoriale Sociale Ven 22 – Distretto Ovest Veronese).

Nell'anno 2024 l'Ufficio Gestione Contenziosi sarà infine particolarmente impegnato all'avvio delle azioni nei confronti degli ex assegnatari, nella redazione di report specifici, nonché nella gestione delle pratiche di recupero dei crediti nei confronti degli stessi, sia attraverso ingiunzioni fiscali che tramite conferimento di incarico professionale a legali esterni.

Di seguito si riporta elenco della composizione degli alloggi al 31.12.23.

Categoria alloggi	n. alloggi	N. vani convenzionali	n. all. sfitti
Alloggi sovvenzionata (l.r. 39/17)	4.569	26.802,42	605
Alloggi sovvenzionata (L. 203/91)	146	910,56	30
Alloggi agevolata(L:392/78;431/98;203/91)+Housing	304	1.875,23	25
Alloggi calmierata(Conv+libera)	59	335,88	20
Alloggi di terzi in gestioni varie	198	1.008,46	38

Il numero totale di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata (L.R. 39/17), al 31.12.2023, è così composto:

- 34 alloggi in corso di assegnazione;
- 91 alloggi in piano di vendita;
- 457 alloggi in carico all'Ufficio Manutenzione;
- 17 alloggi sfitti non disponibili per procedimento legale;
- 6 alloggi non agibili.

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

Area L.R. 39/17	N.ro Assegnatari	Canone medio mensile L.R. 39/17	Canone medio mensile di mercato	% Canone L.R. 39/17 su canone di mercato
Area di protezione				
FASCIA ISEE <=6000	883,00	64,05	262,27	24,42
Area sociale				
FASCIA ISEE >6000<=20000	2.612,00	150,65	270,51	55,69
Area di decadenza				
FASCIA ISEE >20000<=35000	364,00	371,60	272,09	136,57
FASCIA ISEE >35000	79,00	432,93	250,00	173,17
FASCIA SENZA ISEE	33,00	522,88	261,57	199,90
TOTALE	3.971,00	126,29	243,40	51,89

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 **01/01/2023** alla data del **30/12/2023** non sono stati ceduti alloggi con la legge regionale n. 7/2011. Relativamente alle cessioni previste dall’art. 65 della legge regionale 11/2001 si evidenzia che il “piano ordinario di vendita” approvato dalla Regione Veneto il 25/03/2014 DGR 369 nel quale erano compresi complessivamente n. 385 alloggi è scaduto il **13/10/2015**.

Con delibera del C.d.a n.4/16667 del 06/12/2018 l’Azienda formato un nuovo Piano Ordinario di vendita di n. 109 alloggi sfitti approvato dalla Regione Veneto con DGR 429 del 9/04/2019. Con delibera del C.d.A. 4/16780 del 10 maggio 2019 l’Azienda ha preso atto delle decisioni indicate dalla Regione Veneto nella citata DGR gli uffici hanno pertanto provveduto ad emanare i relativi bandi di aste pubbliche secondo le indicazioni regionali. Durante **l’anno 2021** sono stati venduti 39 alloggi per un introito complessivo di €. 2.632.628,50 con pagamento in unica soluzione.

Essendo state completate le procedure di stima e pubblicazione dei bandi di vendita per il piano vendita di cui sopra, con delibera del C.d.a 8/16933 del 29/10/2020 l’Azienda ha formato le modificazioni ed integrazioni al Piano di Vendita Ordinario e inviato alla Regione Veneto per l’approvazione del nuovo piano di vendita con comunicazione prot. Ater 21421 del 9/11/2020 composto da 317 alloggi (n. 72 alloggi sfitti rimasti dal precedente piano e in corso di vendita, n. 50 alloggi sfitti di nuova entrata destinati alla vendita mediante bandi di asta pubblica e n. 195 alloggi da proporre in vendita agli inquilini) . Con DGR 964 del 13/07/2021 la regione Veneto ha autorizzato la vendita degli alloggi di cui sopra. Nel dicembre 2021 è stato pubblicato il bando asta e durante **l’anno 2022** sono stati stipulati n. 23 atti notarili di vendita di alloggi per un importo di €. 1.998.156,99 riconducibili all’ e.r.p. Durante **l’anno 2023** sono stati ceduti ulteriori n. 22 alloggi per un importo di €. 1.695.967,00 riconducibili all’ e.r.p..

Nell’anno 2023 sono stati ceduti altri immobili non riconducibili all’e.r.p. e piu’ precisamente : la quota di 44/100 di una terrazza in Verona Via Santa Maria Rocca Maggiore per un valore di € . 4.500,00 e una porzione del lotto in Cerea Via Battisti per un importo di €. 25.010,00.

PROSPETTO IMMOBILI CEDUTI NELL’ESERCIZIO 2023 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7/2011

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2023	IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2023
D.G.R. n.2752 del 24/12/2012 – deliberazione Consiglio Regionale n.55 del 10/07/2013 - delibera C.d.A. Ater n. 6/15983 del 27/11/2013 (piano vendita straordinario);	2.961	0	€ 315.312

L'importo complessivo introitato nel 2023 è di € 315.312 ed è costituito dalle rate maturate nel 2023 al lordo degli interessi per n.76 immobili, per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata.

REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA STRAORDINARIO

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

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

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

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

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

vendite ordinarie:

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

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

vendite straordinarie:

- 80% in interventi di realizzazione, acquisto di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;

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

In merito alle sopra citate percentuali, la Deliberazione di modifica al “Piano strategico in particolare nell’allegato A al punto Ab) e al punto B2) cita “.....*Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziali impedimenti di settore ed al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale..... nelle more dell’approvazione in Legge da parte del Consiglio regionale, del disegno di legge di iniziativa della Giunta regionale DGR 11/DDDL del 29.06.2016 concernente “norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, i suddetti proventi reinvestibili sono prioritariamente destinati ad interventi di cui all’art. 3 del DPR n. 380/2001 non classificabili quale manutenzione ordinaria, sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione..... Che non può essere assegnato a breve a causa dei rilevanti costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle Azienda stesse, ovvero a copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi , già parzialmente finanziati*”.

Per quanto sopra l’Azienda, con delibera C.d.A. n. 3/17298 del 30 giugno 2023, ha approvato la proposta di reinvestimento somme dei proventi relativi alle vendite straordinarie dell’anno 2022 come di seguito riportato:

Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite straordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)-)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017	€ 2.973.920,40
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019	€ 620.294,23
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibera 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 (delibera 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 (delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2021 (delibera CdA n. 5/17139 del 20.06.2022)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2022 (delibera CdA n. 3/17298 del 30.06.2023)- autorizzata con DGRV 1427 del 20.11.2023	€ 811.543,54
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 5.488.269

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.7/11		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI	1	129
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	6.090.206
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	5.488.269
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	601.938

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 € 3.279.539 al 31/12/2023. Nell'anno 2023 è stata ceduta la quota di 44/100 di una terrazza in Verona Via Santa Maria Rocca Maggiore per un valore di € 4.500.

UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI	DESTINAZIONE Immobili non erp	UNITA' CEDUTE dal 01/01/23 al 31/12/23	IMPORTI INTROITATI dal 01/01/23 al 31/12/23
Verona via Ssanta Maria Rocca Maggiore	- Quota 44/100 di una terrazza (immobili di pregio)	1	€. 4.500,00

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

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2023	IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2023
DGR N.1495 DEL 29/09/2011	6 + 1 complesso (SACCA)	0	4.500

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
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 3.275.754,50

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE BENI DI PREGIO		
Descrizione	Operazione	AL 2021
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI	1	6
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	3.279.539
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	3.275.754
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	3.785

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

PIANI DI VENDITA (deliberazioni)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI 2023	IMPORTI INTROITATI 2023
	delibera C.d.A ATER n.7/15816 del 21.11.12 (piano di vendita ordinario)	385	0
L. R. n.11/2001 delibera n.7/15816 del 21/11/2012			
D.G.R. n. 429 del 09/04/2019 – delibera C.d.A. Ater n. 4/16780 del 10/05/2019 (piano ordinario); e	109		
D.G.R. n. 964 del 13/07/2021 – delibera C.d.A. Ater 16933 (integrazione piano ordinario DGR 429/2019	50	22	1.695.967,00
	totale		1.715.381,11

L'importo complessivo introitato nel 2023 è di € 1.715.381 ed è così costituito:

- per n. 4 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 2023 per un importo di €. 19.414;
- n.22 alloggi venduti per un importo complessivo di € 1.695.967.

Gli alloggi, ceduti ai sensi della legge regionale n.29/2002 e legge regionale n.39/2017, sono complessivamente n.342 meglio evidenziati nella tabella che segue:

Legge Regionale 29/2002 (L.R.11/2001)				
DI VENDITA ORDINARIO SCADUTO	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31/12/22	ALLOGGI CEDUTI 2023	IMPORTI INTROITATI 2023
11/2001 delibera n.62 del 10/11/2005	987	171	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.04/15415 del 01/02/2005	81	23	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.7/15816 del 21/11/2012	304	21	0	19.414
li ad uso diverso da quello abitativo		4	0	0
TOTALE		219	0	19.414,11

LEGGE REGIONALE N.39/2017				
PIANI DI VENDITA ORDINARIO - VIGENTE	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31.12. 2022	ALLOGGI CEDUTI 2023	IMPORTI INTROITATI 2023
D.G.R. n. 429 del 09/04/2019 – delibera C.d.A. Ater n. 4/16780 del 10/05/2019 (piano ordinario); e	109			
D.G.R. n. 964 del 13/07/2021 – delibera C.d.A. Ater 16933 (integrazione piano ordinario DGR 429/2019	50	101	22	1.695.967,00

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

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

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

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

PIANI DI REINVESTIMENTI ANTE PCR 55/2013

DESCRIZIONE	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2006-2007 (delibera C.d.A. n. 6/14993 del 11.12.2007)	€ 7.746.267,42
Piano di reinvestimento anno 2006-2008 e previsione anno 2009 (delibera C.d.A. n. 4/15207 del 11.12.2008)	€ 2.745.088,18
Piano di reinvestimento anno 2006-2009 e previsione anno 2010 (delibera C.d.A. n. 3/15396 del 11.12.2009)	€ 1.897.987,64
Piano di reinvestimento anno 2006/2010 (delibera C.d.A. n. 5/15551 del 22.12.2010)	€ 1.524.548,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15635 del 21.07.2011)	€ 425.801,76
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15686 del 19.12.2011)	€ 2.081.885,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011- integrazione finanziamento Intervento in Verona Borgo Nuovo (delibera C.d.A. n. 14/15742 del 06.04.2012)	€ 415.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2012 (delibera C.d.A. n. 2/15842 del 27.12.2012)	€ 1.125.786,82
Piano di reinvestimento anno 2006/2012- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 4/15922 del 14.06.2013)	€ 100.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2013 (delibera C.d.A. n. 3/15996 del 23.12.2013)	€ 294.353,23
Piano di reinvestimento anno 2006/2013- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 11/16068 del 18.06.2014) – ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ 97.483,49
Piano di reinvestimento anno 2006/2014 (delibera C.d.A. n. 7/16118 del 12.12.2014) - ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ 127.500,00
Reinvestimento economie ed introiti antecedenti l'entrata in vigore del Piano strategico (PCR 55/2013) -delibera CS n. 2/16177 del 11.06.2015	€ 17.667,63
Bilanciamento fondi L.29/2002 -delibera CS n. 1/16342 del 26.04.2016	€ 0.00
TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO	€ 18.374.385,68

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

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

- 10% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996. Per quanto sopra l'Azienda con delibera di C.d.A. n. 3/17298 del 30.06.2023 ha preso atto dei prospetti delle alienazioni e degli introiti netti dell'anno 2022 da reinvestire al Piano Ordinario determinando di reinvestirli come di seguito riportato:

PIANI DI REINVESTIMENTO POST PCR 55/2013

Piani reinvestimento art. 65 L.R. n. 11/2001 - Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015 L.R. 11/2001	accantonamento somme reinv estibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016 L.R. 11/2001	accantonamento somme reinv estibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017 L.R. 11/01	€ 377.310,51
Piano di reinvestimento introiti anno 2017 (determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019 L.R. 11/01	€ 91.312,53
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibera CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019 L.R. 11/01	€ 27.039,36
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 IMPORTO TOTALE DI EURO 1.525.000 DI CUI L.R. 11/01 EUR. 27.039 E L.R. 39/2017 EUR. 1.497.961	€ 27.039,00
	€ 522.701,40
Piani reinvestimento LR 39/2017 - Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibera CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1886 del 29.12.2020 L.R. 11/01	€ 258.835,40
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 IMPORTO TOTALE DI EURO 1.525.000 DI CUI L.R. 11/01 EUR. 27.039 E L.R. 39/2017 EUR. 1.497.961	€ 1.497.961,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2021 (delibera CdA n. 5/17139 del 20.06.2022)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 L.R. 39/2017	€ 1.536.000,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2022 (delibera CdA n. 3/17298 del 30.06.2023)- autorizzata con DGRV 1427 del 20.11.2023	€ 727.110,42
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 4.019.906,82
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 4.542.608,22

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 11/2001-29/2002 SITUAZIONE AL 31/12/2023

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 11/01		
Descrizione	Operazione	AL 2023
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	219
TOTALE IMPORTI INTROITATI *	2	19.010.327
TOTALE IMPORTI REINVESTITI**	3	18.897.087
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	113.240

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

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

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 39/2017 SITUAZIONE AL 31/12/2023

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 39/17		
Descrizione	Operazione	AL 2023
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	123
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	8.182.295
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	4.019.907
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	4.162.389

LEGGE REGIONALE NR 18/2006 ART. 16

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

Descrizione		2014	2015	2016
DIRITTO DI PRELAZIONE 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
TOTALI	2.738	1.047

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

*Per l'esercizio 2023 gli introiti della L.560/93, comma 25, sono per estinzione diritto di prelazione ed ammontano a € 307.637

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI al 31/12/23	ALLOGGI CEDUTI dal 2023	IMPORTI INTROITATI 2023
L.560/93 comma 25	2.738	1.047	0	307.637*
TOTALE		1.047	0	307.637

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

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

**Tabella 4 - RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L. 560/93.
SITUAZIONE AL 31/12/2023**

Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	51.198.971
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	1.720.738

Nell'anno **2023** sono state inoltre vendute le seguenti unità immobiliari **non** riconducibili all'e.r.p:

Ubicazione unità immobiliari	Destinazione immobili non erp	Unità cedute dal 01/01/2023 al 31/12/2023	Importi introitati dal 01/01/2023 al 31/12/2023
Cerea (VR) via Battisti	Area (non erp)	1	25.010,00

ATTIVITA' COSTRUTTIVA DELL' A.T.E.R. DI VERONA NELL'ANNO 2023

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

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

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

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

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

L'attività edilizia in corso nell'anno 2023 ha riguardato la tipologia di edilizia sovvenzionata con interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico su fabbricati di proprietà finanziati con fondi "Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza – Sicuro verde e sociale DL 59/2021" -PNRR.

Inoltre Ater di Verona, in relazione al DL 19.05.2020, convertito con modificazioni con la Legge 17.07.2020 n. 77 che ha introdotto alcuni benefici fiscali per interventi di riqualificazione che migliorano l'efficienza energetica degli immobili tra i quali il c/d "Superbonus 110%" ha inteso cogliere l'opportunità del Superbonus 110%, relativamente ai fabbricati di proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica e limitatamente agli interventi di riqualificazione energetica e sisma-bonus, in presenza dei requisiti previsti dall'art. 119 del DL n. 34/2020 (Decreto Rilancio). A seguito di pubblicazione di un "Avviso pubblico esplorativo concernente il ricevimento da parte di operatori economici di proposte di partenariato pubblico privato finalizzato all'utilizzo del superbonus 110%", finalizzato alla ricezione di manifestazioni di interesse da parte di operatori economici privati, interessati a proporre la riqualificazione energetica e l'efficientamento termico, mediante il ricorso alle forme del PPP (partenariato pubblico privato) di cui all'art. 180 e ss del D. Lgs 50/2016 e all'utilizzo degli incentivi fiscali del superbonus 110% (art. 119 co.9 lett.d) DL 19.05.2020 n. 34.), sono stati stipulati due contratti di PPP (partenariato pubblico privato), i cui lavori sono iniziati nel 2023.

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

LEGENDA

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

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

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

■ **Interventi di efficientamento energetico con il c/d “Superbonus 110%” per un importo totale di € 39.754.669 così localizzati:**

- Aggiudicatario RTI Alperia Green Future Srl (C)

COMUNE	Edificio	Alloggi
BOVOLONE	Via Folgore n. 25 A-B	15
BOVOLONE	Via Folgore n. 23 A-B	15
BOVOLONE	Via F.lli Bandiera n. 12	9
CEREA	Via Petrarca, 47 - loc. Cherubine	10
CEREA	Via del Partigiano n. 6-8	12
COLOGNA V.TA	Via Mascagni n. 8	12
LEGNAGO	Via Fusinato, 3/B - Terranegra	12
LEGNAGO	Via Sandrini, 1 - Terranegra	9
SAN BONIFACIO	Via A. De Gasperi n. 10	8
SAN BONIFACIO	Via D. Minzoni 20	8
SAN BONIFACIO	Via Don Sturzo 2-4	24
SAN BONIFACIO	Via Giovanni XXIII 43 - Lobia	12
SAN BONIFACIO	Via Renato Simoni 28 Fraz. Locara	12
VERONA	Via Friuli n. 7	24
VERONA	Via Friuli n. 9	20
VERONA	Via Marotto, 9	114
VERONA	Via Gentilin, 21	8
VERONA	Via Gentilin, 23	8
VERONA	Via Gentilin, 27	70
VILLAFRANCA VR	Piazzale Madonna del Popolo 8	10

- Aggiudicatario RTI Enel-x Italia Srl (C)

COMUNE	Edificio	Alloggi
ARCOLE	Via Sanguane 3	10
NOGARA	Via Rossini 44-66	12
VERONA	Via Brioni 1/1a/1b/1c/1d	93
ZIMELLA	Via Fiorette 284/294	12

ATTIVITA' MANUTENTIVA DEL PATRIMONIO

UFFICIO MANUTENZIONI ORDINARIE

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'Ufficio Manutenzioni Ordinarie attua interventi di su tutto il territorio della provincia di Verona, per mantenere lo stato di efficienza degli alloggi, dei fabbricati, della sede Ater e degli impianti attraverso opere di riparazione e/o sostituzione dell'esistente.

Il bilancio consuntivo dell'anno 2023 è relativo all'insieme degli interventi specifici per l'anno 2023 di manutenzione ordinaria e pronto intervento. L'ufficio pertanto ha provveduto ad evadere le richieste a seguito delle segnalazioni pervenute da parte degli inquilini e degli amministratori di condominio ed a conservare gli stabili, gli alloggi e gli impianti del territorio suddiviso in n. 4 (quattro) ZONE, attraverso affidamenti dei lavori in n. 4 categorie specifiche di lavorazioni (edile - idraulico - elettricista - serramentista - verde) tramite lo strumento dell'Albo fornitori.

Si elenca di seguito l'importo dei lavori liquidati nell'anno 2023 (dati gestionali) per un totale di € **858.283,48** (al netto di IVA), suddivisi tra le diverse tipologie di interventi così distinti nella legenda sotto riportata:

LEGENDA MANUTENZIONE ORDINARIA

- (MO) - interventi di manutenzione ordinaria stabili
- (MO-A) - oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi
- (MO-V) - taglio, sfalcio erba e pulizia aree verdi
- (MO-R) - rimborsi interventi di manutenzione ad inquilini ed amministratori
- (AT-O) - interventi di manutenzione ordinaria SEDE A.T.E.R.
- (AT-S) - spese relative ai servizi SEDE (verde "San Rocco", pulizia "Velox")
- (ST) - spese tecniche
- (MO-SG)- interventi di manutenzione ordinaria per lo sgombero disinfestazione e pulizia alloggi sfitti.

CONSUNTIVO SPESE DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA

- (MO)	- €	507.779,21
- (MO-A)	- €	100,00
- (MO-V)	- €	00,00
- (MO-R)	- €	92.806,23
- (AT-O)	- €	17.253,93
- (AT-S)	- €	50.614,80
- (ST)	- €	00,00
TOTALE	€	<u>858.283,48</u>

RECUPERO INCENTIVO GSE CONTO TERMICO C.T.) € 15.247,45

A seguito installazione di caldaie a condensazione abbinate alle valvole termostatiche dei termosifoni, l'ufficio ha provveduto a redigere la relativa domanda per il recupero presso il GSE del contributo previsto con conto termico.

UFFICIO MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'Ufficio Manutenzione Straordinaria attua interventi su tutto il territorio della provincia di Verona, provvedendo alla loro programmazione, progettazione, realizzazione e gestione.

Il bilancio consuntivo dell'anno 2023 è relativo a:

- interventi specifici del settore della manutenzione straordinaria su parti comuni degli edifici, adeguamenti impianti, eliminazione barriere architettoniche e di riatto alloggi sfitti;
- interventi di efficientamento energetico:
 - o n. 2 due edifici (Verona Via Fedeli 69,71-73 e San Giovanni Lupatoto Via Focolo 33-41-43) finanziati attraverso il POR FESR 2014/2020 Asse Prioritario 4. Azione 4.1.1, "SUPERBONUS 110% e quota fondi di bilancio
 - o n. 11 alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. siti n. 9 nel Comune di Verona in prevalenza in 3^, 4^ e in 5^ circoscrizione, individuati - n.2 in Via Pole - n.4 in Via Emo - n.3 in Via Maddalena, e n.2 nel Comune di San Giovanni Lupatoto in Via Nenni, finanziato in quota parte con PSC Veneto 2014-2020 Sezione Speciale FESR - Asse 6 SISUS Area Urbana di Verona. e parte con Fondi Ater;
 - o n. 44 alloggi sfitti di erp siti nei comuni vari della Provincia di Verona di proprietà di ATER Verona, finanziati con fondo complementare al piano di ripresa e resilienza "SICURO VERDE E SOCIALE" del DL 59/2021 convertito dalla L. 101/2021

Decreto MEF 15/07/2021 – DPCM 15/09/2021- DGRV N. 1885 del 29/12/2021 e
Decreto Regionale n. 5 Del 25/02/2022;

- intervento di riqualificazione della centrale termica e frigorifera al piano copertura ed al piano interato e regolazione centralizzata Fancoil finanziati da fondi di bilancio: Sede Ater (si informa che tali lavori sono inseriti nel Programma triennale 2022/2025 annuale 2022 - approvato con delibera CdA n. 2/17022 del 224/09/2021 - Manutenzione Straordinaria ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà e condomini - zona 1-2)

Sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria per riatto di n. **90** alloggi sfitti ed n.1 negozio. Rimangono in giacenza presso l'ufficio manutenzione al 31 dicembre 2023 n. **484** alloggi sfitti da manutentare per la successiva messa in disponibilità.

CONSUNTIVO SPESE MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER LAVORI COMPLEMENTARI ESXTRA 110% E COMPENSO DEGLI AMMINISTRATORI IN CONDOMINI MISTI

La manutenzione straordinaria ha riguardato anche interventi di efficienza energetica di n. 33 condomini misti attraverso c/d “Superbonus 110%” (avviati nel corso 2022) relativamente ai lavori extra complementari, compenso amministratori per un importo totale di € **1.183.587,67**, così ripartiti:

lavori extra 110	1.077.420,79
compenso per amministratori	106.166,88
	1.183.587,67

Note: rilevato in codice di cassa S090003 ed evidenziato in Tabella 5.

Inoltre, sono stati pagati, con fondi propri, lavori Superbonus 110% senza sconto in fattura ed iva indetraibile su fatture in sconto, per euro 2.289.029, i quali hanno generato un credito fiscale e non hanno incrementato i fabbricati relativi, per effetto della nota OIC di riferimento.

Tali pagamenti sono stati registrati come già indicato a pag. 50 della relazione, nei codici di cassa S090008 e S060004.

I condomini misti sono così localizzati:

Ubicazione	alloggi locati	alloggi venduti
Bussolengo via Tonale 21/23	11	13
Buttapietra Via Rossini 1	3	3

Cerea Calcara/Frejus (nel complesso Cerea Due)	24	
Isola della Scala Via Vittorio Veneto 50/52/54	42	1
Mozzecane Via Quartieri 15/A-B	16	2
Mozzecane Via San Lorenzo 1a-1b-3a-3b	12	2
Pescantina via S. D'Acquisto 6/48	6	22
Peschiera D.G. Via Cattaneo 14/16/18	17	1
Verona Via Benedetti 36/38/40/42	73	2
Verona Via Cernisone 9/11	5	7
Verona Via Cernisone 13	1	5
Verona Via Cernisone 15	1	5
Verona via Cimarosa 1-1/A-1/B	28	21
Verona Via Durlindana 11 - 23	32	10
Verona Via Emo 62	4	8
Verona Via Emo 64	7	5
Verona Via Emo 66	4	8
Verona Via Emo 68	6	6
Verona Via Fedeli 69/71/73	63	2
Verona Via Monreale 1	16	24
Verona Via Monte Crocetta 15	3	5
Verona Via Pole 11/13/15	33	16
Verona Via Pole 17/19 - S. Euprepio 3/5 - Ognibene 8	74	2
Verona via Selinunte 62/A-F	49	3
Verona Via Tanaro 12/14 (all. locato)	1	17
Verona Via Tartaro 1/3	29	7
Verona Via Tartaro 5/7/9/11	75	9
Verona Via Tartaro 13/15/17	43	11
Verona Via Valpolicella 53 e 55	14	2
Verona Via Valpolicella 51	7	1
Verona Via Valpolicella 49	7	1
San Bonifacio via De Gasperi 5/7/9	41	2
San Giovanni Lupatoto Via Foscolo 33/41/43	52	3
Soave Via La Pira 3	11	1
Zevio via San Zeno 18/A-B	14	10
	824	238

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie rilevate nell'esercizio 2023 per competenza.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE E ATTIVITA' COSTRUTTIVA/RECUPERO RILEVATI PER COMPETENZA - ESERCIZIO 2023		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO

manutenzione ordinaria	990.899	riclassificato per aree di attività B7 b) costi di manutenzione stabili (somma corrispettivi di appalto e diversi)
manutenzione straordinaria e costruttiva/di recupero	9.276.585	Nota integrativa prospetto di dettaglio delle immobilizzazioni materiali.
Totale	10.267.484	

Si evidenzia di seguito una tabella riepilogativa delle manutenzioni ordinarie e straordinarie liquidate e pagate nell'esercizio 2023.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE PAGATI NELL'ANNO 2023 (AL NETTO DELL'IVA)		
TIPOLOGIA	IMPORTO	EVIDENZA IN BILANCIO
manutenzione ordinaria	935.683	codice di cassa S040002 - rendiconto di cassa 2023
manutenzione straordinaria (fabbricati + immobilizzazioni e acc.)	11.951.965	cod. cassa S090003 ed S090004
Totale	12.887.648	

Di seguito si riporta il prospetto contenente dettagliati elementi informativi sull'attività costruttiva, manutentiva e di recupero del patrimonio, realizzata e intrapresa nell'esercizio 2023 di cui alla **Tabella 5** della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 05/08/2004.

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

QUADRATURA CODICI CASSA S090003 + S090004 CON SCHEDE INTERVENTI RIF.TABELLA 5			
Descrizione	S090003	S090004	Totale generale
Manutenzione straordinaria	10.182.155		10.182.155
Nuove costruzioni			0
Recuperi	1.801.747	903.974	2.705.721
Totale	11.983.902	903.974	12.887.876

SITUAZIONE BILANCIO DI CASSA 2023			
Descrizione	S090003	S090004	Totale generale
Prestazioni	11.130.797	821.167	11.951.965
Iva	853.365	82.547	935.911
Totale	11.984.162	903.714	12.887.876

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO																	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 31/12/2022	Importi liquidati nel 2023	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP	
Programma triennale 2018/2020 ANNUALE 2018 - Determina 1/16536 del 29/11/2017	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti anno 2018 - alloggi in proprietà e condomini	vari			S				1.350.000,00			1.350.000,00	1.342.086,06		gen-18	dic-20	MB	
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti anno 2020 - alloggi in proprietà	vari			S				990.000,00			990.000,00	981.582,10	-	gen-20	dic-20	MB	
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria parti comuni condomini anno 2020 - zona 1	vari			S				260.000,00			260.000,00	253.459,26	-	gen-20	dic-20	MB	
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - Approvazione delibera CdA n. 5/16827 del 24.10.2019	Manutenzione straordinaria parti comuni condomini anno 2020 - zona 2	vari			S				260.000,00			260.000,00	245.228,50	-	gen-20	dic-20	MB	
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	247.950,86	12.049,14	gen-20	dic-20	MB	
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	212.124,62	0,00	gen-20	dic-20	MB	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2	vari			S				800.000,00			800.000,00	654.731,77	17.957,27	gen-21	dic-21	MB	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3 - 4	vari			S				800.000,00			800.000,00	577.465,59	50.101,58	gen-20	dic-21	MB	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)	vari			S				450.000,00			450.000,00	450.000,03	-	gen-20	dic-21	MB	
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - approvato con delibera CdA n. 2/17022 del 224/09/2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2	vari			S				800.000,00			800.000,00	299.856,49	409.425,35	gen-22	dic-22	MB	
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - approvato con delibera CdA n. 2/17022 del 224/09/2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3 - 4	vari			S				800.000,00			800.000,00	110.112,22	496.340,51	gen-22	dic-22	MB	
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - approvato con delibera CdA n. 2/17022 del 224/09/2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)	vari			S				450.000,00			450.000,00	277.418,19	172.581,82	gen-22	dic-22	MB	
PROGRAMMA TRIENNALE 2022-2024 annuale 2022 - ADOZIONE DELIBERA 17022 del 24/09/2021 - INTEGRAZIONE - ASSESTAMENTO SETT2022 PROT. 20985 27/10/2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2-3-4	vari			S				450.000,00			450.000,00	140.769,33		gen-23	dic-24	MB	

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO																	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 31/12/2022	Importi liquidati nel 2023	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP	
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	625.000,00		gen-18	dic-20	MB	
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		gen-19	dic-20	MB	
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	624.791,84	-	gen-19	dic-20	MB	
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	91.312,53	-	gen-19	dic-20	MB	
PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025 annuale 2023 approvato con delibera 3/17160 del 27.09.2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2		vari		S				800.000,00			800.000,00	448.182,28		gen-23	dic-24	MB	
PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025 annuale 2023 approvato con delibera 3/17160 del 27.09.2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3 - 4		vari		S				800.000,00			800.000,00			gen-23	dic-24	MB	
PROGRAMMA TRIENNALE 2023-2025 annuale 2023 approvato con delibera 3/17160 del 27.09.2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)		vari		S				450.000,00			450.000,00	196.480,04		gen-23	dic-24	MB	

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO																	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA		cant	N. ALL.	ALRO	T.L.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2022	Importi liquidati nel 2023	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP	
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.VI9-Fondi Alter	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	893.955,78	1.716.226,41	giu-20	dic-21	MB	
POR Fers 2014-2020 Asse 6 sviluppo urbano e sostenibile e fondi propri - decreto Dirigente Area gestione FERS AVEP	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n. 91 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni vari della provincia di Verona		11		S	342.960,41			59.999,99			402.960,40		393.705,44	giu-20	dic-22	MB	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 modifica - approvato con delibera CdA n. 7/17001 del 23.06.2021 - Assorbito reinv econ Castel D'azzano	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n. 91 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni vari della provincia di Verona		91		S	1.900.000,00						1.900.000,00	1.102.288,12	282.785,30	giu-20	giu-22	MB	
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 - Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	PROVINCIA DI VERONA Comuni di Albaredo Arcole, Buttapietra, Castagnaro, Cerro Veronese, Cologna Veneta, Concamarise, Gazzo Veronese, Grezzana, Legnago, Nogara, Pressana, Rivoli Veronese, Ronco all'Adige, Roveredo di Gua, S.Giovanni Lupatoto, S.Pietro Morubio, Selva di progno, Sorgà, Trevenzuolo, Villabartolomea, Villafranca) di n. 44 alloggi sfitti lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico		44			1.703.000,00						1.703.000,00	66.114,91	362.454,82	gen-22	dic-26	MB	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA Lavori complementari al superbonus 110% sui condomini e compensi agli amministratori - Fondi ATER - N. 223 fabbricati di Verona e Provincia			VARI		S				3.042.000,00			3.042.000,00	431.379,16	1.183.587,67	gen-22	dic-23	MB	
FONDI ATER (AUTOGESTIONE)			11	4					35.598,86					35.598,86	nov-23	nov-23	LF	
			797	4		8.523.650,85	7.513.386,69	504.931,83	14.695.135,80	-	-	28.159.506,31	14.636.027,37	10.182.155,30				

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e L.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/2002	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2022	importi liquidati nel 2023	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP
RECUPERI INTERVENTI IN LOCAZIONE																		
INTERVENTI ULTIMATI																		
INTERVENTI ULTIMATI																		
ART21 D.L. 159-1/10/2007 progr.2008/2010 Delibera 16594 del 12.07.2018	LEGNAGO LOC. VIGO (PRU)	574	10		S	1.712.515,00							1.712.515,00	1.588.223,54	-	apr-19	gen-21	SS
N. ALLOGGI TOTALE A			10															
INTERVENTI IN CORSO																		
DPCM 19.07.2009- dgrv n. 2566 del 20.12.2013 - Piano triennale 2017/2019 annuale 2017 adottato con det.4/16415 DEL 21.11.2016	CEREA Area ex Ferrarese - 1° stralcio	633/1	10		ALP	1.137.940,37	170.000,00			167.059,63			1.475.000,00	1.234.563,28	135.291,51	gen-18	giu-21	SS
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 6 SISUS Azione 9.4.1 sub azione B Co-housing - Decreto Avepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9-Fondi Ater	VERONA via Merano n. 14 - Ristrutturazione edilizia di una palazzina per la realizzazione di n. 19 alloggi di erp in co- housing + spazi comuni polivalenti	638	19	3	ALP	2.280.000,00				400.000,00			2.680.000,00	1.186.746,20	768.682,50	mar-21	giu-22	SS
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI PESCANTINA n. 1 - fabbricato in via La Bella n. 1, COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO N. 3 fabbricati in via Magenta - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	649	29		S	3.718.021,04							3.718.021,04	72.344,29	121.455,89	apr-23	gen-25	SB
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI BARDOLINO n. 1 fabbricato in via Verona n. 87 - COMUNE DI DOLCE N. 1 fabbricato in via XXI Novembre 118 e COMUNE DI DOLCE/LOC PERI n. 1 fabbricato in via Stazione n. 118 - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	648	21		S	2.899.522,95							2.899.522,95	19.031,15	839.732,66	apr-23	gen-25	SB
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI CALDIERO n. 1 fabbricato in via trezza n. 11 - COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE n. 1 fabbricato in via Roma 55 e COMUNE DI S. MARTINO BUON ALBERGO n. 1 fabbricato in via Pindemonte 24 - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	647	22		S	2.797.007,20				456.239,30			3.253.246,50	68.622,55	822.842,15	apr-23	gen-25	SS
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 MODIFICA - approvato con delibera CdA n. 17163 del 04.10.2022 - Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L. 77/2020 e s.m.i.	PROVINCIA DI VERONA - Partenariato pubblico privato per la progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi di efficientamento energetico di immobili di proprietà dell'ATER di Verona con utilizzo delle agevolazioni fiscali denominate "Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L. 77/2020 e s.m.i. interventi in n. 41 fabbricati Ater ubicati nei Comuni vari della PROVINCIA DI VERONA-	651	658		S					1.120.000,00			1.120.000,00	17.680,89		feb-23	mar-24	MD
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 MODIFICA - approvato con delibera CdA n. 17163 del 04.10.2022 - Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L. 77/2020 e s.m.i.	Partenariato pubblico privato per la progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi di efficientamento energetico di immobili di proprietà dell'ATER di Verona con utilizzo delle agevolazioni fiscali denominate "Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L. 77/2020 e s.m.i.	652	298		S					320.000,00			320.000,00	35,00		feb-23	mar-24	MD
N. ALLOGGI TOTALE B			1057	3														
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE A+B		1067	3		14.545.006,56	-	170.000,00	-	2.463.298,93	-	-	17.178.305,49	4.169.531,01	2.705.720,60			
TOTALE PAG. 1 - 2 - 3	(esclusi interventi in vendita)		1.864			23.068.657,41	7.513.386,69	674.931,83	14.695.135,80	2.613.298,93	-	28.159.506,31	61.520.667,26	4.182.986,66	12.887.875,90			

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 31/12/2023 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 2023					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	672.420	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla	562	0	0	3	43.667	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla, Via Matteotti	623	0	0	0	212.558	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla, Domegliara	622	0	0	0	276.868	0	0	0	0	0	0	0
San Pietro in Cariano, loc. Nassar	473	10	0	7	1.604.470	0	2.192	0	0	2.192	0	0
Verona - Via Albertini	596	2	0	0	109.310	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
TOTALE		16	0	10	6.180.882	0	2.192	0	0	2.192	0	0

SITUAZIONE DEL PERSONALE DIPENDENTE AL 31.12.2023

In merito alla gestione dei rapporti della Forza Lavoro nell'anno 2023 si rileva quanto segue:

- In data 18 maggio 2022 è stato firmato un accordo nazionale tra Utilitalia-Ambiente e le OO.SS. con il quale è stato rinnovato il CCNL Utilitalia – settore Ambiente. La parte economica prevedeva che la decorrenza dell'aumento della retribuzione base parametrica avesse inizio a partire dal 1.7.2023;
- L'incentivo di produttività per l'anno 2023, a seguito delle numerose attività straordinarie e significative sul patrimonio aziendale realizzate e in corso, è stato aumentato del 24%, ovvero da 89.000 a 110.000, quale riconoscimento degli innumerevoli sforzi fatti dal personale in una situazione di evidente carenza di organico (-9% rispetto al 2022 del personale a tempo indeterminato). L'aumento è stato pertanto dettato anche da un risparmio complessivo dei costi rilevati alla voce Personale B9) rispetto al Previsionale 2023 (risparmio del 23%) oltre che per lo storico risultato raggiunto nella riqualificazione del patrimonio ATER;
- La situazione dell'organico, al 31.12.2023 è evidenziata nel prospetto seguente:

Posizioni in dotazione organica ante L.R.39/2017		posizioni ricoperte al 31.12.2023		posizioni vacanti		Variaz. posizioni da ricoprire nell'esercizio	
Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	0	Dirigenti	3	0	0
Quadri	4	Quadri	2	Quadri	2	0	0
8°	2	8°	0	8°	2	0	0
7°	13	7°	8	7°	5	0	2
6°	19	6°	18	6°	1	0	1
5°	13	5°	10	5°	3	0	1
4°	11	4°	2	4°	9	0	0
Totale	65	Totale	40	Totale	25	0	4

- Con decorrenza 1.4.2022, a seguito di concorso pubblico sono state assunte, per anni 1, n° 3 figure di 4° livello parametro B, a tempo determinato, come da delibera del C.d.A. n.

6/17083 del 22/2/2022 con la quale è stata approvata la graduatoria di merito relativa all'avviso di selezione, per titoli ed esami, pubblicato in data 17/9/2021 . Con il 1.4.2023 sono state prorogate di 1 anno.

- Il personale dipendente assunto a tempo determinato, escluso dalla tabella soprastante, è pertanto il seguente:
 - n° 1 Dirigente assunto a tempo determinato con decorrenza 1/9/2020, con funzioni di Direttore;
 - n° 3 impiegati, 4° livello B, a tempo determinato, con scadenza 31/3/2024
- Tra il personale dipendente assunto a tempo indeterminato vi sono n.6 contratti di lavoro a tempo parziale.
- Nel corso dell'anno 2023:
 - a) sono cessati dal servizio n° 4 dipendenti aventi livello rispettivamente: n.1 impiegato di 6° livello (dimissioni per giusta causa), n.2 impiegati di 7° livello (per pensionamento), n. 1 impiegato di 5° livello (per pensionamento).;
 - b) è stato concesso il ritorno al full time per n. 1 dipendente che lo ha richiesto;
 - c) è stato concesso un part-time al 79% per anni 2 ad una dipendente rientrata dalla maternità che lo ha richiesto per motivi familiari.
 - d) c'è stato un passaggio di livello parametrico, da livello 6°B a liv.6°A, per n. 1 dipendente;
 - e) Sono stati pubblicati in data 03/04/2023 i seguenti avvisi pubblici di selezione per: n. 1 figura professionale assunzione a tempo determinato, liv. 5°, profilo "Specialista Tecnico"; n.1 figura professionale assunzione a tempo determinato, liv. 6°, profilo "Addetto Informatico"; n.1 figura professionale assunzione a tempo determinato, liv. 4° , profilo "Tecnico - amministrativo"; mobilità volontaria per n. 1 figura professionale a tempo indeterminato , liv.4°, profilo "impiegato amministrativo" in possesso della tutela prevista dall'art.1 Legge n.68/1999
 - f) Sono stati pubblicati in data 02/10/2023 i seguenti avvisi pubblici di selezione per: n. 1 figura professionale assunzione a tempo determinato, liv. 5°, profilo "Specialista Tecnico"; n.1 figura professionale assunzione a tempo determinato, liv. 6°, profilo

“Addetto Informatico”; n. 1 figura professionale assunzione a tempo indeterminato , liv.4°, profilo “impiegato amministrativo” in possesso della tutela prevista dall’art.1 Legge n.68/1999

g) è stato pubblicato in data 31/10/2023 l’avviso di selezione interna per una posizione di 6° liv. per un profilo di “Tecnico di zona”

A conclusione, si segnala che è tutt’ora in corso un intervento riorganizzativo della struttura organica che non porterà variazioni nella dotazione ma nella distribuzione delle lavorazioni.

L’attuale organigramma aziendale è stato definito con delibera del C.d.A. n.5/17151 del 24/8/2022.

Infine, con il pensionamento di una dipendente, per quanto riguarda gli obblighi ex Legge 68 del 12.03.1999 "Norme per il diritto ai lavoratori disabili", al 31.12.2023 risulta scoperta una posizione lavorativa delle cosiddette “categorie protette”. È in fase di conclusione la selezione pubblica per la copertura della posizione scoperta e nel corso del 2024 si procederà all’assunzione del candidato vincitore.

QUALITA’ - TRASPARENZA – ANTICORRUZIONE

In data 21/06/2023 l’Azienda ha sostenuto il secondo audit di sorveglianza per il mantenimento 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 aziendale ha soddisfatto le condizioni previste dalla norma ISO 9001 pertanto ha conseguito il mantenimento della certificazione n.IQ-1203-36.

Con delibera del CDA n. 17273 del 31/03/2023 è stato approvato per l’anno 2023 l’aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (PTPCT) 2023-2025.

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

- aggiornato il contesto esterno anche con uno speciale sul Superbonus 110% e PNRR;
- aggiornato il contesto interno;
- declinati i compiti dei responsabili Area e Settore;
- inserita per ogni misura generale e trasversale tabella di sintesi che raggruppa le misure attuate, da attuare, tempistiche e soggetti responsabili dell’attuazione, per una più agevole lettura;
- declinato per i responsabili il sistema di monitoraggio e dei flussi informativi con le relative tempistiche;

Durante l'anno 2023 particolare attenzione è stata posta all'aspetto della puntuale pubblicazione.

È stato diffuso a tutto il personale l'aggiornamento al Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione 2023-2025 e le relative misure con comunicazione del 24/05/2023.

Per quanto attiene agli allegati, oltre all'aggiornamento della Tabella Elenco degli obblighi di pubblicazione – Tabella riepilogativa Ater Verona 2023-2025, modificata sulla base degli aggiornamenti introdotti dal PNA 2022, è stata predisposta la Mappatura a rischio con azioni correttive PTPCT 2023-2025, che indica le misure specifiche introdotte a seguito dell'attività di mappatura sui processi.

Si è altresì realizzata l'attività di monitoraggio della mappatura dei rischi sviluppata nel 2023, secondo i dettami Anac di cui al PNA 2019, i cui esito sono stati pubblicati nel PTPCT 2024-2026.

Nell'anno in corso ha preso avvio altresì il progetto di integrazione dei Sistemi di gestione e controllo interni con la finalità, ove possibile, di allineamento degli atti di controllo interno quali il Modello 231/01, il Piano Triennale Anticorruzione, quale appendice del Modello 231/01, e il sistema Qualità – UNI EN ISO 9001:2015, di cui è dotata l'Azienda.

Il progetto ha visto nell'anno 2023 la revisione complessiva del Modello 231/01 con la relativa mappatura. L'aggiornamento del Modello organizzativo, infatti, ha rappresentato e rappresenta un'attività importante e costante in chiave di prevenzione dei fenomeni corruttivi e rischi reato 231/01. Le modifiche all'organizzazione, ai processi e alle norme richiedono una sistematica revisione del Modello con l'obiettivo di mantenere un'adeguata integrazione dei sistemi di controllo pianificati ed effettuati dalle singole funzioni delegate.

Sono state impostate ed avviate le attività di revisione delle procedure organizzative da inserire nel Modello come protocolli comportamentali al fine della prevenzione dei rischi corruzione, procedure la cui revisione ed allineamento proseguirà per i prossimi anni, vedendo coinvolta l'intera struttura.

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 31/12/2023	CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'						
	TOTALE	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) ricavi delle vendite							
ricavi vendite edilizia agevolata						-	
ricavi vendite edilizia calmierata						-	
ricavi vendite diverse						-	
b) canoni di locazione ERP	8.725.615	8.725.615					
c) canoni di locazione NON ERP	180.246	180.246					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	447.054	447.054					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi							
affitti di aree							
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	133.992	133.992					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0						
corrispettivi per servizi a rimborso							
corrispettivi diversi	48.342			48.342			
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.535.250	9.486.907	-	48.342	-	-	-
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione							
variazioni interventi in corso per la vendita	2.192					2.192	
variazioni interventi finiti per la vendita	0					-	
Totale variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	2.192	-	-	-	-	2.192	-
3) Variazioni rimanenze di prodotti in corso su ordinazione	0					-	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	108.625			108.625			
5) Altri ricavi e proventi							
a) contributi in conto esercizio	2.599				-		2.599
b) contributi in conto capitale	3.772.655				3.772.655		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi diversi	0				-		
alienazione alloggi ex L.R. 11/2001					-		
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0				-		
alienazione alloggi ex L.R. 39/2017	1.431.979				1.431.979		
d) rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti prelazione	307.637				307.637		
alienazione cespiti diversi	0						-
altri proventi e rimborsi	589.426	525.732			-		63.694
Totale altri ricavi e proventi	6.104.295	525.732	-	-	5.512.270	-	66.293
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	15.750.361	10.012.639	-	156.967	5.512.270	2.192	66.293

B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
acquisto materiali edili							
immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita						-	
costi per realizzazione interventi edilizia agevolata							
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita	0					-	
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata							
altri acquisti	16.762						16.762
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0						
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	16.762	-	-	-	-	-	16.762
7) costi per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	2.192					2.192	
b) altri costi per servizi							
COSTI GENERALI	764.466						
indennità e rimborsi amministratori e revisori conti	70.351						70.351
rappresentanza	710						710
affitti e costi servizi e manutenzione uffici	221.484						221.484
posta e telefoni	29.534						29.534
gestione automezzi	3.354						3.354
gestione sistema informativo	180.235						180.235
partecipazione a corsi, seminari, convegni	11.372	1.693	2.800		353		6.526
consulenze e prestazioni professionali	124.181						124.181
diversi (rimb.spese trasferta, buoni pasto, ass.dip.,qualità, etc.)	123.246	63	29		15		123.139
COSTI GESTIONE STABILI							
<u>Costi di amministrazione stabili</u>	790.062						
assicurazioni	266.080	266.080					
incarichi legali	98.743	98.743					
diversi	425.240	425.240					
<u>Costi di manutenzione stabili</u>	990.899						
incarichi tecnici					-		
corrispettivi di appalto	674.122		674.122				
diversi	316.777		316.777				
<u>Costi per servizi a rimborso</u>	0	-					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	6.257						
progettazione					-		
spese tecniche interventi alla vendita	0				-		-
commissione e collaudi	0				-		
consulenze tecniche	0				-		
procedimenti legali	0				-		
diversi	6.257				6.257		
Totale costi per servizi	2.553.876	791.818	993.728	6.625	-	2.192	759.513

8) costi per il godimento di beni di terzi	25.976						25.976
9) costi per il personale							
a) salari e stipendi	1.903.543	568.792	510.076	77.850			746.824
b) oneri sociali	583.843	183.761	152.526	24.073			223.482
c) trattamento di fine rapporto	141.631	43.356	38.212	5.868			54.195
d) trattamento di quiescenza e simili	0						
e) altri costi	3.156	300	2.111	462			283
Totale costi per il personale	2.632.173	796.209	702.926	108.252	-	-	1.024.785
10) ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	5.265						5.265
ammortamento migliorie su beni di terzi							
ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in locazione	2.079.441	84.494			1.994.947		
ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	53.639	53.553			86		
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	124.594						124.594
ammortamenti diversi	2.363.021	536.993			1.777.622		48.407
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	169.339	169.339					
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.795.300	844.379	-	-	3.772.655	-	178.266
11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,	0						
12) accantonamenti per rischi	150.000						150.000
13) altri accantonamenti							
incentivi funzioni tecniche	207.608						207.608
Premio di produzione da erogare	110.000						110.000
Totale altri accantonamenti	317.608	-	-	-	-	-	317.608
14) Oneri diversi di gestione							
a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96	500.214	500.214					
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96	75.822	75.822					
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.203				1.203		
d) altri oneri							
imposta di bollo e registro	191.370	191.370					
IVA	610.457	610.457					
Imposte locali sugli immobili	788.427	788.427					
altre imposte e tasse	43.745	43.745					-
imposte relative a esercizi precedenti	0						-
perdite su crediti							
altri costi correnti	344.231	-			4.509		339.723
Totale oneri diversi di gestione	2.555.469	2.210.035	-	-	5.712	-	339.723
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	13.047.164	4.642.441	1.696.654	114.878	3.778.366	2.192	2.812.632
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	2.703.198	5.370.198	- 1.696.654	42.089	1.733.904	-	2.746.339

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI								
15) Proventi da partecipazioni								
a) in imprese controllate	0							
b) in imprese collegate	0							
c) in imprese controllanti soggette al controllo di quest'ultime								
d) in altre imprese	0					-		
Totale proventi da partecipazione	0	-	-	-	-	-	-	-
16) altri proventi finanziari								
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	65.073							65.073
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	169.099							169.099
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale								-
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	26.805	26.805						
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	0	-						
interessi attivi diversi	0	73.707						- 73.707
Totale altri proventi finanziari	260.977	100.512	-	-	-	-	-	160.465
17) interessi e altri oneri finanziari								
a) verso imprese controllate								
b) verso imprese collegate								
c) verso imprese controllanti								
d) su mutui	73.829	73.829						
e) altri								
interessi bancari su prestiti								-
spese su depositi bancari e postali	21.204							21.204
interessi su debiti v/fornitori	0							-
interessi su depositi cauzionali		-						
interessi ed oneri diversi	135							135
Totale interessi e altri oneri finanziari	95.168	73.829	-	-	-	-	-	21.339
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	165.809	26.683	-	-	-	-	-	139.127
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE								
18) Rivalutazioni								
a) di partecipazioni	0							-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0							
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0							
d) di strumenti finanziari derivati								
Totale rivalutazioni	0	-	-	-	-	-	-	-
19) Svalutazioni								
a) di partecipazioni	0							-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0							
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0							
d) di strumenti finanziari derivati								
Totale svalutazioni	0	-	-	-	-	-	-	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19)	0	-	-	-	-	-	-	-
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)	2.869.008	5.396.882	-	1.696.654	42.089	1.733.904	-	2.607.213
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	890.797							890.797
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.978.211	5.396.882	-	1.696.654	42.089	1.733.904	-	3.498.010

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE		
criterio di imputazione : costo del personale		
Totale costi netti non allocabili direttamente	3.498.010	A
imposte sul reddito	890.797	B
DIFFERENZA A-B	2.607.213	C
Costo diretto personale amministrazione stabili	796.209	
Costo diretto personale manutenzione stabili	702.926	
Costo diretto personale interventi edilizi	108.252	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	-	
Totale costo diretto personale	1.607.388	D
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	2	
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	1.291.466	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	1.140.159	
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili stabili	2.431.625	
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	175.587	
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata	-	
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	5.396.882	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 1.696.654	
Risultato netto diretto attività gestione stabili	3.700.227	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 2.431.625	
imposte sul reddito	- 636.333	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	632.269	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	42.089	
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 175.587	
imposte sul reddito	21.226	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	- 112.272	
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	-	
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	-	
imposte sul reddito	-	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	-	
Risultato netto attività straordinaria e speciale	1.733.904	
imposte sul reddito	- 275.691	
TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	1.458.213	
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	1.978.211	

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

2023**ENTRATE**

Trasferimenti correnti			
Dallo Stato	E010001		
Dalla Regione	E010002		156.100,40
Da altri	E010003		
Totale trasferimenti correnti	E010000	1	156.100,40
Vendite di beni			
Vendite edilizia agevolata	E020001		
Vendite edilizia calmierata	E020002		
Vendite diverse	E020003		
Totale vendite beni	E020000	2	0,00
Prestazioni di servizi			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001		119.739,97
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		269.624,71
Corrispettivi diversi	E030005		54.261,60
Totale prestazioni di servizi	E030000	3	443.626,28
Proventi patrimoniali			
Canoni locazione ERP	E040001		8.670.398,63
Canoni locazione non ERP	E040002		183.521,45
Altri canoni	E040003		360.097,25
Interessi attivi	E040004		58.345,24
Altri proventi	E040005		10.892,70
Totale proventi patrimoniali	E040000	4	9.283.255,27
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	5	792.757,43
Alienazioni di beni patrimoniali e diritti			
Alienazione immobili ERP	E060001		1.763.805,68
Alienazione immobili non ERP	E060002		
Alienazione aree	E060003		30.512,20
Estinzione diritti di prelazione	E060004		375.316,70
Estinzione altri diritti	E060005		
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		
Alienazioni diverse	E060007		4.680,00

Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti	E060000	6	2.174.314,58
---	----------------	----------	---------------------

Riscossioni di crediti e anticipazioni			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		558.839,25
Depositi cauzionali	E070002		50.826,54
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		217.925,58
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	7	827.591,37
Trasferimenti in conto capitale			
Dallo Stato	E080001		15.110,83
Dalla Regione	E080002		728.265,14
Da altri	E080003		
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	8	743.375,97
Assunzione di mutui	E090000	9	0,00
Assunzione altri debiti finanziari	E100000	10	
Partite di giro			
Ritenute erariali	E0110001		538.651,50
Ritenute previdenziali	E0110002		175.181,11
Altre ritenute	E0110003		51.069,06
fondi anticipati al cassiere	E0110004		
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		
Altre partite di giro	E0110006		356.041,62
Altre partite di giro	E0110000	11	1.120.943,29
totale generale entrate			15.541.964,59

SPESE

Spese per il personale			
Retribuzioni	S010001		2.033.381,06
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		603.895,80
Altri oneri	S010003		78.824,45
Totale spese per il personale	S010000	1	2.716.101,31
Personale in quiescenza	S020000	2	0,00
Acquisti di beni e servizi per la vendita			
Acquisto aree	S030001		
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002		2.192,20

Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	3	2.192,20
Spese per prestazioni istituzionali			
Spese amministrazione stabili	S040001		775.629,48
Spese manutenzione stabili	S040002		935.682,62
Spese per servizi a rimborso	S040003		
Spese per interventi edilizi	S040004		22.143,10
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	4	1.733.455,20
Spese generali			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		57.876,66
Altre spese generali	S050002		759.364,77
Totale spese generali	S050000	5	817.241,43
Imposte e tasse			
Imposte sul reddito	S060001		906.714,00
I.M.U.- TASI	S060002		788.427,00
Imposte di bollo e registro	S060003		194.055,19
Altre	S060004		1.954.684,43
Totale imposte e tasse	S060000	6	3.843.880,62
Oneri finanziari			
Interessi su debiti verso banche	S070001		
Interessi su mutui	S070002		73.828,96
Interessi e oneri diversi	S070003		1.837,06
Totale oneri finanziari	S070000	7	75.666,02
Poste correttive e compensative di entrate correnti			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		503.863,75
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		72.514,78
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		22.591,38
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	8	598.969,91
Investimenti			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002		
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003		11.130.797,16*
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione	S090004		821.167,35**
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		
Acquisto beni strumentali	S090006		29.453,04
Acquisto partecipazioni	S090007		
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		4.580.545,49
Investimenti diversi	S090009		
Totale investimenti	S090000	9	16.561.963,04
Estinzioni mutui ed anticipazioni			

Mutui	S100001		616.246,58
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		
Debiti diversi	S100003		14.538,88
Alienazione L.560/1993	S100004		
Estinzione diritti di prelazione	S100005		
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	10	630.785,46
Partite di giro			
Ritenute erariali	S110001		531.192,86
ritenute previdenziali	S110002		202.724,37
Altre ritenute	S110003		27.188,94
Fondi cassiere	S110004		
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005		
Altre partite di giro	S110006		389.493,71
Totale partite di giro	S110000	11	1.150.599,88
totale generale spese			28.130.855,07

* Iva in reverse charge e split payment relativa agli interventi rif.
Tabella 5 euro 935.911,39

RENDICONTO DI DI CASSA - ESERCIZIO 2023

SALDO CASSA AL 01/01/2023		10.070.805,10
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.675.739,38	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	9.787.506,69	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		888.232,69
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	3.745.281,92	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	17.192.748,50	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-13.447.466,58
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.120.943,29	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.150.599,88	
SALDO PARTITE DI GIRO		-29.656,59
SALDO DI CASSA AL 31/12/2023		-2.518.085,38

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 2023, 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."

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

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

Responsabilità del revisore

È mia la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale effettuata con le precisazioni di cui sopra. Ho svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'Azienda che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno



dell'Azienda. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

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 2023 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 2023, 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 2023. 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 statuiti 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 31/12/2023 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 nel Bilancio 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 31/12/2023, 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 31/12/2023 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 2023 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 2023, in sede di denuncia annuale iva, è passato in percentuale dal 52% al 54%.
- Nel corso dell'esercizio 2023, i consistenti interventi inseriti in programmazione, come stabilito dalla delibera n. 2/17173 del 28/10/2022 per l'approvazione del programma triennale 2023/2025 dei lavori pubblici (annuale 2023), insieme alla modifica delle condizioni economico-finanziarie previste in fase di programmazione e le spese anticipate per gli interventi soggetti al Fondo Complementare al PNRR 'Sicuro Verde e Sociale' e al Superbonus 110%, che troveranno copertura nei successivi esercizi. Di conseguenza, in data 29.09.23 sono state aperte due anticipazioni presso il nostro Istituto di Credito: una ordinaria e una straordinaria, per un totale di 5.037.325 euro. Questa disponibilità verrà in parte restituita nel corso dell'esercizio 2024.
- Il pagamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso da abitazione ed aree edificabili, è pari ad euro 788.427. 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.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.978.211.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	€	245.998.702
Passività	€	22.357.768
Patrimonio netto	€	223.640.934

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€	15.750.363
Costi della produzione (ricavi non finanziari)	€	13.047.164
Differenza	€	2.703.199
Proventi e oneri finanziarie	€	165.809
Risultato prima delle imposte	€	2.869.008
Imposte sul reddito	€	890.797
Utile (perdita) dell'esercizio	€	1.978.211

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta propongo di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

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

Verona, 14 giugno 2024

Il Revisore Unico

Badoer Leonello

