

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO.....	4
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	4
<i>Immobilizzazioni immateriali.....</i>	<i>5</i>
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	<i>5</i>
<i>Rimanenze.....</i>	<i>5</i>
<i>Crediti.....</i>	<i>5</i>
<i>Fondi per rischi e oneri</i>	<i>6</i>
<i>Ratei e risconti.....</i>	<i>6</i>
<i>Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.....</i>	<i>6</i>
<i>Debiti</i>	<i>6</i>
<i>Riconoscimento dei ricavi.....</i>	<i>6</i>
<i>Imposte sul reddito dell'esercizio.....</i>	<i>6</i>
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO.....	7
B IMMOBILIZZAZIONI	7
<i>B.I Immobilizzazioni immateriali.....</i>	<i>7</i>
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	7
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7
Migliorie su beni di terzi	7
<i>B.II Immobilizzazioni materiali</i>	<i>7</i>
Terreni	7
Fabbricati.....	8
Attrezzature industriali e commerciali.....	9
Altri beni materiali	9
Immobilizzazioni in corso	9
<i>B.III Immobilizzazioni finanziarie</i>	<i>10</i>
Partecipazioni	10
Crediti.....	10
<i>C.I Rimanenze.....</i>	<i>11</i>
<i>C.II Crediti.....</i>	<i>11</i>
Crediti verso utenti e clienti.....	11
Crediti verso imprese controllate.....	13
Crediti verso imprese collegate	14
Crediti verso imprese controllanti.....	14
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti.....	14

Crediti Tributarî.....	14
Imposte anticipate.....	14
Crediti verso altri.....	14
<i>C.IV Disponibilità liquide.....</i>	<i>15</i>
D RATEI E RISCONTI ATTIVI	15
A PATRIMONIO NETTO	16
<i>A.I Capitale di dotazione.....</i>	<i>16</i>
<i>A. III Riserve di rivalutazione.....</i>	<i>16</i>
<i>A.IV Riserva legale.....</i>	<i>16</i>
<i>A.V Riserve statutarie e regolamentari.....</i>	<i>16</i>
<i>A.VI Altre riserve.....</i>	<i>16</i>
Riserve per arrotondamenti euro	17
Riserva da consolidamento.....	17
<i>A.VIII Utili e perdite portate a nuovo.....</i>	<i>18</i>
<i>A.IX Utile dell'esercizio.....</i>	<i>18</i>
B FONDI PER RISCHI ED ONERI	18
C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO.....	21
D DEBITI.....	21
<i>D.04 Debiti verso banche.....</i>	<i>21</i>
Mutui.....	21
Altri debiti.....	21
<i>D.05 Debiti verso altri finanziatori.....</i>	<i>21</i>
<i>D.06 Acconti.....</i>	<i>21</i>
<i>D.07 Debiti verso fornitori.....</i>	<i>21</i>
<i>D.12 Debiti tributarî.....</i>	<i>22</i>
<i>D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale.....</i>	<i>22</i>
<i>D.14 Altri debiti.....</i>	<i>22</i>
E RATEI E RISCONTI	23
<i>Beni di Terzi.....</i>	<i>24</i>
<i>Impegni.....</i>	<i>24</i>
<i>Impegni di terzi verso Ater.....</i>	<i>24</i>
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO.....	25
A VALORE DELLA PRODUZIONE.....	25
<i>A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni.....</i>	<i>25</i>
<i>A.2 Variazione dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti.....</i>	<i>25</i>
<i>A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni.....</i>	<i>25</i>

<i>A.5 Altri ricavi e proventi</i>	25
A.5a Contributi in conto esercizio	25
a.5b Quota contributo in conto capitale	25
a.5c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	25
A.5D Rimborsi e proventi diversi	26
B COSTI DELLA PRODUZIONE	27
<i>B.06 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	27
<i>B.07 Costi per servizi</i>	27
Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	27
Costi per servizi	27
<i>B.08 Costi per godimento beni di terzi</i>	27
<i>B.09 Costi per il personale</i>	28
<i>B.10 Ammortamenti e svalutazioni</i>	29
<i>B.12 Accantonamento per rischi</i>	29
<i>B.13 Altri accantonamenti</i>	29
<i>B.14 Oneri diversi di gestione</i>	30
Fondo regionale per l'ERP	30
Fondo sociale	30
Altri oneri	30
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	31
<i>C.16 Altri proventi finanziari</i>	31
Proventi finanziari diversi	31
<i>C.17 Interessi ed altri oneri finanziari</i>	31
Interessi su mutui	31
Altri oneri finanziari	31
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	31
20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE	32
<i>Quota dei costi generali non ripartibili (vedi all. 3)</i>	32
<i>Quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati</i>	
<i>(vedi all. 3)</i>	32
<i>Rendiconto finanziario (vedi all. 4)</i>	33
<i>Parti correlate e accordi fuori bilancio</i>	33
<i>D. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio</i>	33
<i>E. L'evoluzione prevedibile della gestione</i>	33

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
Dorsoduro 3507 - Fondamenta del Magazen - 30123 VENEZIA

iscritta al n. 245803 del Registro delle Imprese
C.F. e P.I. n. 00181510272

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio di Esercizio è stato redatto come richiesto dalla Legge Regionale n. 39/2017 art. 17 secondo la normativa del Codice Civile, interpretata e integrata dai Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico (preparati in conformità allo schema di cui alla Circolare del Presidente della Giunta della Regione Veneto n. 2 del 5.08.2004) e dalla presente Nota Integrativa.

La presente nota integrativa fornisce l'illustrazione, l'analisi e l'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 394/2003 e dalla Circolare Regionale n. 02/2004.

Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche normative. Nella presente nota integrativa gli importi sono arrotondati all'Euro salvo diverse indicazioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'azienda nei vari esercizi. Qualora si provveda alla modifica di un criterio di valutazione, nella nota integrativa vengono indicati gli effetti che ne sono derivati rispetto ai risultati che si sarebbero formati in continuità di applicazione del criterio precedentemente adottato.

In particolare, i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio sono stati i seguenti:

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

Dall'esercizio 2020 i costi per software sono ammortizzati in tre anni.

Le miglorie sui beni di terzi riguardano costi di manutenzione straordinaria su immobili, sostenuti nel periodo in cui essi erano di proprietà demaniale, prima del passaggio in proprietà dei Comuni competenti territorialmente per effetto delle Leggi n. 449/1997 e n. 388/2000.

Le stesse sono iscritte al valore di costo e ammortizzate per la durata della vita residua del rapporto giuridico sottostante il sostenimento dei costi di manutenzione straordinaria capitalizzati.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni diverse da quelle iscritte alla voce B.II.8 ("immobilizzazioni materiali in corso e acconti") 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 di commento dell'attivo.

I beni immobili strumentali entrati in patrimonio prima dell'1/1/2006 sono ammortizzati al netto del valore del terreno calcolato sul 20% del costo originario.

Tutti i beni immobili strumentali e non entrati in patrimonio all'1/1/2006 sono ammortizzati al netto del valore del terreno calcolato al costo di acquisto indicato in fattura.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono allocati alla voce B.II.2 ("Fabbricati"), e quindi sottoposti ad ammortamento, dall'esercizio in cui l'intervento manutentivo viene completato.

RIMANENZE

Sono riferite ad interventi immobiliari su fabbricati destinati alla vendita, distinti tra "Interventi in corso" (voce C.I.2) e "Interventi finiti destinati alla vendita" (voce C.I.4).

Sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base degli stati di avanzamento dei lavori di edificazione, degli oneri relativi alla progettazione e degli oneri accessori di edificazione.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità, calcolato distintamente tra crediti in linea capitale e crediti per interessi di mora.

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 alloggi.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, durante l'esercizio, non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

RATEI E RISCONTI

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale secondo il criterio del tempo fisico.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La legge 296/2006 (legge finanziaria 2007) ha anticipato l'attuazione del Decreto Legislativo 252/2005 concernente la previdenza complementare e il Ministro del Lavoro ha emanato due decreti relativi alle modalità previste per la destinazione del TFR maturando.

L'ATER di Venezia ha avviato le procedure previste per l'attuazione del Decreto Legislativo 252/2005 e il personale ha effettuato le scelte per la destinazione del TFR maturando.

Pertanto il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti al 31/12/2006, al netto degli acconti e rivalutato al 31/12/2023.

DEBITI

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

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 derivanti dall'alienazione di alloggi destinati alla vendita sono rilevati in base al prezzo di cessione definito nel bando di gara al momento dell'avvenuto rogito.

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

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Includono sia le imposte correnti che quelle differite e anticipate che derivano dagli scostamenti temporali tra reddito fiscale e reddito civile risultante dal bilancio.

Le imposte correnti sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B IMMOBILIZZAZIONI

Per le classi delle immobilizzazioni (immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie) sono stati preparati appositi prospetti (allegato n.1), 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

COSTI DI RICERCA, SVILUPPO E PUBBLICITÀ

La voce riguarda il sito internet aziendale che a fine esercizio (allegato n. 1/a) ha un valore pari a zero in quanto l'importo è stato completamente ammortizzato già nel precedente esercizio.

DIRITTI DI BREVETTO INDUSTRIALE E DIRITTI DI UTILIZZAZIONE DELLE OPERE DELL'INGEGNO

La voce comprende a fine esercizio (allegato n. 1/a) i seguenti diritti:

	<u>Saldo 31.12.2022</u>	<u>Saldo 31.12.2023</u>
- Software in licenza d'uso	7.105	10.751

L'incremento per l'anno 2023 è dato prevalentemente dall'implementazione di programmi il cui importo è ammortizzato in 3 anni. Il saldo a fine anno è già al netto del relativo fondo.

MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

I costi relativi alla manutenzione degli alloggi non di proprietà dell'ATER, sostenuti nel periodo in cui essi erano di proprietà demaniale, sono stati inseriti, come previsto dal "Principio contabile n. 16" fra le "altre immobilizzazioni immateriali" (allegato n. 1/a). L'importo è pari a zero in quanto è stato completamente ammortizzato già nel precedente esercizio.

B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

L'importo dei terreni e dei fabbricati, a differenza di quanto previsto dall'art. 2424 del C.C., viene indicato separatamente come richiesto dalla Regione Veneto.

(allegato 1/b alla nota integrativa)

TERRENI

L'importo pari a € 634.753 ha subito una diminuzione rispetto allo scorso esercizio di € 658 per una cessione a titolo gratuito al Comune di Venezia.

FABBRICATI

Il valore di costo storico è pari a € 382.162.531, fronteggiato da un fondo di ammortamento per € 119.415.096, per un valore contabile netto di € 262.747.435, così suddiviso:

	2023	2022	variazioni
fabbricati ERP	217.825.142	220.812.704	-2.987.562
fabbricati non ERP	44.922.293	43.882.865	1.039.428
Totale	262.747.435	264.695.569	-1.948.134

La voce fabbricati non ERP comprende anche il valore degli immobili di proprietà ATER ad uso diretto, pari a Euro 909.877, al netto del fondo di ammortamento.

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a:

Incrementi nuovi fabbricati	Euro 2.302.032
Incrementi fabbricati già a patrimonio	Euro 1.405.417
Quote di manutenzione straordinaria su alloggi in condominio	Euro 41.693

I decrementi dell'esercizio hanno riguardato:

la cessione di 1 alloggio in base alla Legge 39/2017 per Euro 34.799. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento;

la cessione di 2 negozi per Euro 5.227. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per Euro 113.474.

La demolizione di un fabbricato per Euro 22.199. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento.

Con riferimento alla DGR della Regione Veneto n. 1715 del 29 novembre 2019, le ATER applicano tutte le medesime aliquote di ammortamento determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo del bene.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Alloggi	1,50%
Sede	3,00%
Negozi	3,00%
Unità immobiliari non abitative	3,00%
Mobili	12,00%
Macchine ufficio elettroniche (hardware – cellulari)	20,00%
Autovetture, motoveicoli e simili	25,00%

Attrezzature d'ufficio e arredi	15,00%
Impianti d'allarme, fotografico, audiovisivo, spegnimento incendi	30,00%

Per gli immobili strumentali esistenti al 31/12/2006 l'ammortamento è stato calcolato sul costo originario al netto del valore dell'area pari al 20% del costo stesso. Tutti i beni immobili, strumentali e non, entrati in patrimonio dall'anno 2006 sono ammortizzati al netto del valore del terreno calcolato al costo di acquisto indicato in fattura.

ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

	Costo originario	Fondo ammort.	Valore contabile
Attrezzature	207.621	180.761	26.860
Impianti di allarme	91.031	91.031	0
Telefoni cellulari	19.182	17.560	1.622
Telefonia fissa	77.777	77.777	0
Totale			28.482

ALTRI BENI MATERIALI

	Costo originario	Fondo ammort.	Valore contabile
Mobili	387.627	349.025	38.602
Arredi	120.971	76.668	44.303
Totale			82.905
Macchine uff. elettr.	20.948	20.948	0
Centro elab. Dati	368.219	342.130	26.089
Autovetture	73.946	51.462	22.484
Totale			48.573

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

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

Le stesse, per Euro 12.869.249, al netto della quota accreditata ai relativi beni, riguardano precisamente:

	2023	2022
- Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata	6.150.128	5.922.175
- Interventi costruttivi u.i. non abitative	125.726	125.726
- Interventi costruttivi con finanz. Misti	160.599	160.599
- Interventi di recupero di edilizia sovvenzionata	112.607	112.607
- interventi di recupero con fondi L. 560-L.11/01	-	823.396
- interventi costruttivi Legge 560/93-L.11/01	670.074	670.074
- Interventi di manutenzione straor. Sovvenzionata	5.616.545	286.787
- Interventi di manutenzione straor. con fondi Ater	33.570	33.570
totale	12.869.249	8.134.934

Nel corso dell'esercizio si sono avuti incrementi complessivi per € 6.221.389 e decrementi per complessivi € 1.487.073 girati alla voce fabbricati.

B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Tale voce (Allegato n. 1/c) è costituita da:

PARTECIPAZIONI

La voce non presenta alcun importo in quanto l'Azienda non detiene alcuna partecipazione.

CREDITI

La voce crediti diversi comprende i crediti che l'Azienda vanta nei confronti dei cessionari di alloggi per le rate a scadere per € 1.128.662.

L'importo di € 827.398 è esigibile oltre l'esercizio successivo di cui € 89.236 hanno una durata residua superiore ai cinque anni.

Non viene stanziato un fondo svalutazione su tali crediti in quanto, nell'eventualità di mancato incasso del credito per il pagamento dilazionato dell'alloggio ceduto, quest'ultimo rientrerebbe in proprietà dell'Azienda.

C ATTIVO CIRCOLANTE**C.I RIMANENZE**

Le rimanenze si riferiscono agli interventi in corso destinati alla vendita i cui movimenti sono di seguito indicati:

PROSPETTO IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA						
INTERVENTO	rim.iniz.2023	incrementi	decrementi	rettifiche	rim.finali 2023	ricavi vendita
Spinea 25 all.	1.753.845,06				1.753.845,06	
Quarto Alt. locali direz. e comm.	161.314,48				161.314,48	
Jesolo Cortellazzo 4 all.	520.211,85				520.211,85	
San Michele al Tagl. Loc. Cesarolo	444.488,72				444.488,72	0,00
fabbricati ultimati per la vendita	2.879.860,11	0,00	0,00	0,00	2.879.860,11	0,00
Cintocaomaggiore 16 all.	170.823,59				170.823,59	
Altobello tettoie PEI 387/5	1.084.836,73	23.030,16	1.107.866,89		0,00	
Altobello tettoie PEI 387/6	912.809,51	20.701,87	933.511,38		0,00	
Dolo Arino costr. 24 all.	263.408,89				263.408,89	
Ceggia loc. Gainiga	431.250,00				431.250,00	
Pramaggiore via Comugne lotto 13	110.771,74				110.771,74	
San Michele al Tagl. Loc. San Giorgio	202.376,74				202.376,74	
costruzioni in corso per la vendita	3.176.277,20	43.732,03	2.041.378,27	0,00	1.178.630,96	0,00
TOTALE	6.056.137,31	43.732,03	2.041.378,27	0,00	4.058.491,07	0,00

Il decremento riguarda una scelta aziendale di non cedere più i fabbricati ma destinarli alla locazione.

C.II CREDITI

CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI

L'importo di € 15.559.751 è così distinto:

- crediti verso clienti e utenti al netto del relativo fondo pari a € 15.043.470
- crediti per indennità di mora al netto del relativo fondo pari a € 516.281

	Lordo	Fondo Svalutazione	Netto
TOTALE CREDITI	19.037.261	3.993.791	15.043.470

La movimentazione del fondo svalutazione crediti durante l'esercizio è stata la seguente:

Fondo al 01.01.2023	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.23
4.535.802	640.576	98.565	3.993.791

L'importo relativo all'utilizzo del fondo svalutazione crediti è costituito dalla cancellazione di crediti inesigibili di utenti cessati.

Nell'anno 2023 si è provveduto ad effettuare l'accantonamento dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale, e degli ulteriori accantonamenti accertati a seguito delle attività di circolarizzazione clienti effettuata dall'Azienda nei primi mesi del 2024 per i cui importi risulta essere incerta la riscossione da parte di ATER.

Crediti per interessi di mora

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	1.216.942	700.661	516.281

	<u>anno 2022</u>	<u>anno 2023</u>
- crediti per indennità di mora	€ 974.983	€ 1.216.942

A fronte degli interessi di mora è iscritto apposito fondo rischi, la cui dinamica nel corso del 2023 è stata la seguente:

<u>Fondo al 01.01.2023</u>	<u>Utilizzi</u>	<u>Accantonamenti</u>	<u>Fondo al 31.12.23</u>
512.225	135.572	324.008	700.661

L'importo relativo all'utilizzo del fondo rischi su crediti per indennità di mora è costituito dalle riscossioni dell'anno relative a crediti precedentemente accantonati per euro 76.011, mentre per euro 59.561 trattasi di cancellazione di crediti inesigibili di utenti cessati.

La voce "Crediti verso utenti e clienti" a fine esercizio è così composta:

		<u>2022</u>		<u>2023</u>
- crediti per canoni di locazione	€	9.731.480	€	10.336.472
- crediti per servizi a rimborso	€	2.017.869	€	2.072.469
- corrispettivi e rimborsi gestione stabili	€	5.314.458	€	4.954.862
- crediti da alienazione	€	21.014	€	21.014
- cessionari alloggi per rate amm. scadute	€	42.672	€	46.778
- mutuatari rate amm. scadute	€	416	€	416
- crediti verso altri clienti	€	1.719.518	€	1.352.854
- crediti vari	€	315.654	€	252.396
Totale	€	19.163.081	€	19.037.261
Di cui: crediti verso utenti	€	17.127.909	€	17.432.011

I crediti verso utenti, per complessivi € 17.432.011, derivano principalmente dal ritardo nel pagamento dei canoni di locazione, dalle quote condominiali anticipate da ATER per conto degli inquilini e dai canoni degli assegnatari decaduti per il periodo di permanenza.

Con riferimento ai crediti per canoni di locazione la situazione è così sintetizzabile:

	2021	2022	2023
Locazione alloggi ERP con contributo	4.206.290	4.791.337	5.162.239
Locazione alloggi ERP senza contributo	474.227	556.999	595.769
Locaz. alloggi non ERP	2.142.460	2.315.070	2.472.684
Locazione commerciale	1.970.804	2.068.074	2.105.779
Totale	8.793.781	9.731.480	10.336.471

I dati relativi alla morosità degli alloggi, suddivisi per anno di origine del credito, sono rilevabili dalla tabella canoni di locazione (allegato n. 2).

Con riferimento ai crediti per servizi a rimborso, riferibili in larga misura a spese condominiali sostenute da ATER per conto degli inquilini e da essi non ancora rimborsate, la situazione è così sintetizzabile:

	2021	2022	2023
Debiti inquilini per servizi	1.991.214	2.017.869	2.072.469

La voce "corrispettivi e rimborsi gestione stabili", pari a complessivi € 4.954.862, è principalmente riferibile:

- per € 3.218.374 a corrispettivi dovuti da assegnatari decaduti in applicazione della ex L.R.V. n. 10/96 e L.R. n. 39/17 non ancora pagati;
- per € 433.201 a indennizzi dovuti da occupanti abusivi, applicati fino al 31.12.2006, mentre a partire dall'1.01.2007 gli indennizzi maturati sono iscritti nei conti impegni;
- per € 436.353 a corrispettivi per indennizzo per ospitalità;
- per € 466.670 a credito verso utenti per Iva.

I crediti verso altri clienti al 31.12.2023 per € 1.352.854 sono riferibili principalmente a:

- per € 1.147.598 principalmente a compensi dovuti dai Comuni convenzionati non ancora fatturati alla chiusura dell'esercizio;
- per € 19.232 per crediti verso autogestioni e condomini per il compenso relativo all'amministrazione degli stessi.

La voce crediti vari riguarda principalmente:

- un credito di € 227.671 nei confronti del Comune di Spinea per rimborso interessi su un mutuo, relativo a un intervento di cui l'ATER ne cura la parte tecnico amministrativa da definire alla chiusura del contenzioso.

CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE COLLEGATE

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLANTI

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLE CONTROLLANTI

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI TRIBUTARI

La voce presenta un importo di euro 55.564 così suddiviso:

- credito di € 393 relativo ad un doppio pagamento registrazione contratto di locazione in attesa di rimborso;
- credito verso erario c/IVA euro 48.947 relativo al credito iva anno 2023 come da dichiarazione annuale;
- credito di € 6.224 relativo all'imposta di bollo prepagata sui contratti di appalto.

IMPOSTE ANTICIPATE

L'importo di 632.608 comprende:

- € 23.050 relativi al credito per imposte anticipate iscritte per compensi agli amministratori e per premi dipendenti deliberati, ma non erogati nello stesso esercizio sociale;
- € 609.558 relativi al credito per imposte anticipate iscritte per accantonamenti che concorrono a formare il reddito imponibile in un esercizio diverso da quello nel quale concorrono a formare il risultato civilistico.

L'ammontare delle imposte anticipate iscritte a crediti corrisponde ad una stima dell'importo ragionevolmente recuperabile negli esercizi futuri in base ad una proiezione degli imponibili che per allora si genereranno.

CREDITI VERSO ALTRI

Tale voce risulta così composta:

		2022		2023
- Crediti v/Stato	€	18.756	€	24.805
- Crediti v/Regione	€	961.132	€	820.941
- Crediti v/altri Enti territoriali	€	3.558.275	€	3.550.267
- Crediti diversi	€	729.927	€	743.767
- Crediti v/Banche e c/c postali	€	27.486	€	70.609
- Depositi cauzionali	€	80.538	€	80.657
- Acconti a fornitori	€	87.929	€	87.929
Totale	€	5.464.043	€	5.378.975

Il credito di € 5.378.975 è interamente esigibile entro l'esercizio successivo e si riferisce principalmente all'attività svolta per interventi vari per conto dei comuni in attesa di rimborso e per l'attività di amministratori delle autogestioni. Il credito verso la Regione Veneto è dovuto alla rilevazione dei contributi per interventi edilizi mentre il credito verso lo Stato è dovuto all'incentivo per il conto termico.

C.IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce disponibilità liquide accoglie per € 8.561.830 le somme depositate così distinte:

		2022		2023
Fondi ATER a destinazione vincolata	€	7.681.395	€	6.506.861
Fondi ATER C/27000 BPM	€	1.593.274	€	1.426.871
Fondi presso Intesa San Paolo c/c 82750	€	0	€	68.819
Depositi presso poste italiane	€	247.407	€	553.248
Cassa interna	€	3.844	€	5.693
Valori bollati	€	338	€	338
TOTALE	€	9.526.258	€	8.561.830

Un maggior dettaglio delle disponibilità liquide si può trovare alla “voce Impegni” fra i commenti ai conti d’ordine.

D RATEI E RISCONTI ATTIVI

Nel corso dell’anno sono stati rilevati risconti per € 41.930 l’importo è relativo a polizze assicurative, canoni licenze d’uso software, deposito atti effettuati nel 2023 per la parte di competenza 2024 e esercizi successivi.

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 € 3.844.642 in grande parte riferibile a devoluzioni di € 3.840.278.

Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

A. III RISERVE DI RIVALUTAZIONE

L'importo di € 14.257.331 è così ripartito:

- Fondo rivalutazione monetaria per € 13.241.736.
- Fondo incrementi patrimoniali per € 1.015.595.

A.IV RISERVA LEGALE

La riserva legale ammonta complessivamente a € 49.069.991. E' stata incrementata per € 950.945 accantonando l'utile d'esercizio 2022, come previsto da disposizione statutaria.

A.V RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI

La voce accoglie il fondo riserva straordinario di € 7.292.146 che risulta invariato rispetto all'anno precedente.

A.VI ALTRE RISERVE

Questa voce, pari al 31.12.2023 a € 207.733.852, 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 e le riserve tassate.

I contributi in conto capitale sono contabilizzati al momento dell'utilizzo interessando direttamente il patrimonio netto. Successivamente tale voce viene accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare secondo criteri di sistematicità.

L'importo complessivo della voce Riserva contributi accantonati art. 88 TUIR si articola nelle seguenti sottovoci:

A) RISERVE IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA

- Contributi c/capitale dello Stato **84.207.904**

B) RISERVE TASSATE ART. 88 TUIR

<i>b) Riserve tassate art. 88 Tuir</i>	
	2023
- Altre riserve tassate al 31.12.2022	29.299.231
- Incrementi	98.904
- Utilizzo riserve	<u>-270.061</u>
Saldo al 31/12/2023	29.128.074

C) RISERVE ESENTI ART. 88 TUIR

Tali Riserve sono in esenzione fiscale in base alle disposizioni di cui all'articolo 21 comma 4 Legge 449 del 27 dicembre 1997 modificato dall'art. 9 della Legge 28 del 18 febbraio 1999 che prevedono:

"Non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la Costruzione, Ristrutturazione e Manutenzione Straordinaria ed Ordinaria di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati."

Le riserve esenti si possono così suddividere:

<i>Riserva per finanz. ERP L.449/97</i>	
	2023
Saldo al 31/12/2022	92.664.502
- incrementi per lavori di costr., rec. e manut. str.	3.771.891
- decrementi	0
- utilizzo riserve	<u>-3.998.271</u>
Saldo al 31/12/2023	92.438.122

<i>Riserva per contributi in natura devoluzione alloggi ex Stato</i>	
	2023
Saldo al 31/12/2022	2.026.709
- utilizzo riserva	<u>-84.750</u>
Saldo al 31/12/2023	1.941.959

L'importo di € 4.353.082 (somma degli utilizzi delle tre riserve sopraindicate) è stato utilizzato per bilanciare gli ammortamenti fabbricati anno 2023.

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017 l'ATER di Venezia ha percepito l'importo di € 4.010.986 relativamente ai contributi in conto capitale erogati nel corso dell'anno 2023 per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria dalle seguenti pubbliche amministrazioni:

- Stato per € 3.811.347;
- Regione Veneto per € 100.734;
- Comunità Europea per € 98.905.

Nelle tabelle è evidenziato un incremento pari ad € 3.870.795 in quanto la differenza di € 140.191 è già stata rilevata nel corso dell'esercizio 2019 evidenziando il credito verso la Regione Veneto.

RISERVE PER ARROTONDAMENTI EURO

L'importo di € -17 è dovuto agli arrotondamenti per il passaggio dalle lire all'euro e all'arrotondamento annuale per il bilancio all'unità di euro.

RISERVA DA CONSOLIDAMENTO

La voce accoglie un importo di € 17.810 che resta invariato rispetto all'anno precedente.

A.VIII UTILI E PERDITE PORTATE A NUOVO

La voce non presenta alcun importo in quanto l'utile dell'anno 2022 pari a € 950.944 è stato destinato alla Riserva Legale.

A.IX UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta a € 1.919.757 che si propone di destinare, come previsto da disposizione statutaria, al Fondo di Riserva Ordinario.

Di seguito si evidenzia la tabella relativa ai movimenti avvenuti al patrimonio netto nel corso dell'anno.

	Saldo 01/01/2023	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2023
Capitale di Dotazione	3.844.642			3.844.642
Riserva di rivalutazione	14.257.331			14.257.331
Riserve di utili	55.411.193	950.944		56.362.137
Riserve in sospensione d'imposta	84.207.904			84.207.904
Riserve tassate art. 88 TUIR *	29.299.231	98.904	270.061	29.128.074
Riserve esenti art. 88 TUIR *	94.691.211	3.771.891	4.083.021	94.380.081
Riserva per arrotondamenti Euro	-17			-17
Riserva valut. Partecipazioni	17.810			17.810
Utile dell'esercizio	950.944	1.919.757	950.944	1.919.757
Totale Patrimonio Netto	282.680.249	6.741.496	5.304.026	284.117.719

* Contributi in conto capitale che hanno natura di ricavi differiti, ma 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.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

La voce Fondi per rischi ed oneri ammonta a € 12.492.424 e comprende:

fondi per imposte, anche differite

		2022		2023
- Fondo per imposte differite interessi di mora	€	87.219	€	87.219
- Fondo per imposte differite plusvalenze rateizzate	€	40.758	€	14.584
- Fondo per imposte differite contrib. c/capitale	€	45.097	€	30.342
Totali	€	173.074	€	132.145

Altri fondi

		2022		2023
- Fondo oneri costi personale dipendenti	€	227.170	€	192.088
- Fondo rischi per cause legali	€	2.203.616	€	2.129.600
- Fondo spese man. stabili	€	556.888	€	613.078
- Fondo spese condomini e autogestioni	€	50.000	€	50.000
- Fondo spese legali	€	136.825	€	86.325
- Fondo spese servizi generali e patrimonio	€	693.068	€	954.694
- Fondo amm. finanziario alloggi	€	8.311.695	€	8.311.695
- Fondo amm. finanziario negozi	€	22.799	€	22.799
Totali	€	12.202.061	€	12.360.279

Il fondo oneri costi personale dipendente comprende l'accantonamento del saldo premio di produttività dell'anno in corso comprensivo dei contributi a carico dell'Azienda.

La movimentazione dei fondi spese è la seguente:

Fondo per cause legali	
Saldo al 01/01/2023	2.203.616
- incrementi dell'anno	0
- rettifica per importo non utilizzato	-43.892
- utilizzo del fondo	<u>-30.124</u>
Saldo al 31/12/2023	2.129.600

Fondo manutenzione stabili	
Saldo al 01/01/2023	556.888
- incrementi dell'anno	519.000
- rettifica per importo non utilizzato	-1.149
- utilizzo del fondo	<u>-461.661</u>
Saldo al 31/12/2023	613.078

Fondo spese condomini e autogestioni	
Saldo al 01/01/2023	50.000
- incrementi dell'anno	50.000
- rettifica per importo non utilizzato	-8.887
- utilizzo del fondo	<u>-41.113</u>
Saldo al 31/12/2023	50.000

Fondo spese future legali	
Saldo al 01/01/2023	136.825
- incrementi dell'anno	4.905
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-55.405</u>
Saldo al 31/12/2023	86.325

Fondo spese servizi generali e patrimonio	
Saldo al 01/01/2023	693.068
- incrementi dell'anno	666.830
- rettifica per importo non utilizzato	-380.553
- utilizzo del fondo	<u>-24.651</u>
Saldo al 31/12/2023	954.694

Per il Fondo imposte differite si è optato per l'adeguamento al principio lasc n. 12 revised rilevando le imposte differite tramite l'accantonamento diretto al fondo.

Rilevazione delle imposte anticipate e differite ed effetti conseguenti

Differenze temporanee	Crediti imposte anticipate/Fondi imposte differite anno 2022			Utilizzi anno 2023			Accantonamenti anno 2023			Crediti imposte anticipate/Fondi imposte differite anno 2023			Competenza anno 2023
	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	
Imposte anticipate													
Compensi C.d.A. non erogati	-	13,75%	-	-	12,00%	-	-	12,00%	-	-	13,75%	-	-
Premio dip. non erogato	227.170	12,00%	27.260	218.302	12,00%	26.196	183.220	12,00%	21.986	192.088	12,00%	23.051	4.210
Accantonamenti (RAP (di cui))	4.389.258	15,90%	865.124	1.057.435	15,90%	168.132	1.250.735	15,90%	198.867	4.582.558	15,90%	895.859	30.735
	4.389.258	3,90%	212.200	1.057.434	3,90%	41.240	1.250.735	3,90%	48.779	4.582.559	3,90%	219.739	7.539
Totale imposte anticipate	4.616.428		892.384	1.275.737		194.328	1.433.955		220.853	4.774.546		918.909	26.525
Imposte differite													
Interessi di mora non pagati	-	12,00%	-	-	13,8%	-	-	13,75%	-	-	13,75%	-	-
Rateizzazione plusvalenze	339.657	12,00%	40.759	308.900	12,00%	37.068	90.780	12,00%	10.894	121.537	12,00%	14.584	26.174
Rateizzazione contributi c/cap. ired	375.445	12,00%	45.053	201.717	12,00%	24.206	79.124	12,00%	9.495	252.852	12,00%	30.342	14.711
Rateizzazione contributi c/cap. irap	-	3,9%	-	-	3,9%	-	-	3,90%	-	-	3,90%	-	-
Totale imposte differite	715.102		85.812	510.617		61.274	169.904		20.388	374.389		44.927	40.886
Totale generale	5.331.530		978.197	1.785.354		255.602	1.503.859		241.242	5.149.035		963.836	67.410

C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo 01/01/2023	€	685.627
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	220.777
Indennità liquidate nell'esercizio	€	-66.750
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	-10.807
Versamento a fondo pensione dirigenti e dipendenti	€	-78.298
Versamento a fondo tesoreria INPS	€	-129.399
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-2.031
Saldo 31.12.2023	€	619.119
Quota maturata e pagata nell'anno	€	1.135

D DEBITI

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

D.04 DEBITI VERSO BANCHE

MUTUI

La voce accoglie il debito residuo dei mutui concessi all'Azienda dagli istituti di credito per un totale di € 252.511, di cui € 181.627 con scadenza oltre l'esercizio successivo ma entro i cinque anni. Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento.

ALTRI DEBITI

L'importo di € 199 è dovuto alle commissioni bancarie e postali a carico dell'esercizio 2023 che saranno pagate a gennaio 2024.

D.05 DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI

La voce non presenta alcun importo in quanto tutti i mutui concessi dalla Cassa Depositi e Prestiti con L. 865/71 art. 68/B sono estinti.

D.06 ACCONTI

La voce che ammonta a complessivi € 1.187.673 accoglie principalmente € 981.480 per anticipi vendita di alloggi Spinea e € 198.291 per area a Caorle. Questo importo si presume sarà definito oltre l'esercizio successivo.

D.07 DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontano a € 1.718.355 così distinti:

- € 995.845 relativi a fatture non ancora pagate esigibili entro l'esercizio successivo.
- € 722.510 relativi a fatture da ricevere.

D.12 DEBITI TRIBUTARI

La voce ammonta a complessivi € 228.236 ed è composta da:

	2023
debiti v/Erario per ritenute su prestazioni professionali	4.756
debiti v/Erario per ritenute a dipendenti	115.258
debiti V/Erario per IVA	29.978
debiti v/Erario per IRAP	47.915
debiti v/Erario per IRES	14.107
debiti v/Erario per imposta di bollo	16.222
TOTALE	228.236

I debiti per ritenute si riferiscono a importi trattenuti nel mese di dicembre 2023 da versare a gennaio 2024.

D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

Tale voce, che al 31 dicembre 2023 ammonta a € 239.501, si riferisce ai debiti dovuti a fine anno verso questi istituti per le quote dei contributi a carico dell'Azienda e a carico dei dipendenti che saranno versate nel 2024.

D.14 ALTRI DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

		2022		2023
- Rientri per le destinazioni Legge 560/93	€	448.276	€	525.632
- Debiti verso G.S. rientri scaduti non riscossi	€	7.718	€	7.675
- Debiti verso G.S. rientri a scadere L. 560	€	56.415	€	30.528
- Debiti verso G.S. rientri L. 560 anni prec. non versati	€	1.554.939	€	1.109.833
- Depositi cauzionali da utenti	€	2.668.613	€	2.655.963
- Depositi cauzionali diversi	€	4.330	€	4.330
- Debiti verso Enti Diversi	€	915.084	€	908.864
- Debiti verso il personale dipendente	€	244.099	€	257.584
- Debiti diversi	€	2.167.522	€	2.155.964
- Debiti per somme di terzi da riversare	€	4.017.241	€	3.278.193
Totale	€	12.084.237	€	10.934.566

L'importo di € 30.528 relativo ai debiti verso i rientri L. 560/93 è esigibile per € 15.844 entro l'esercizio successivo, mentre € 14.684 è esigibile oltre l'esercizio successivo ma entro i 5 anni.

L'importo residuo è esigibile entro l'esercizio successivo a parte i depositi cauzionali da utenti, pari a € 2.655.963, di durata residua che può essere anche superiore ai cinque anni.

Le principali voci dei debiti diversi riguardano il debito v/Comuni per fondo sociale (€ 409.596), il debito v/s la Regione per il fondo regionale per l'ERP anno 2023 (€ 621.428) e versamenti da utenti da allocare nelle giuste posizioni contabili (€ 1.045.994).

Per quanto riguarda i debiti per somme di terzi da riversare gli importi riguardano:

- € 2.115.657 fitti riscossi per c/dei comuni,
- € 1.162.536 versamento da acquirenti per acquisto alloggi comune di Spinea.

E RATEI E RISCONTI

La voce per complessivi € 49.656, è così suddivisa:

- ratei passivi per € 37.448 relativi alle utenze e quote di polizze assicurative;
- risconti passivi pluriennali per € 12.208 relativi a interessi di dilazione su vendite di alloggi a rate.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEI CONTI D'ORDINE

BENI DI TERZI

- L'importo di € 8.985.416 si riferisce ai fondi depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato e destinati agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria.

L'importo si suddivide in:

- € 3.925.507 derivanti da finanziamenti statali;
- € 5.059.909 derivanti dalle vendite L.560/93.

IMPEGNI

La voce riguarda i fondi a destinazione vincolata che, alla data del 31/12/2023, risultano depositati nei nostri conti correnti ordinari presso Banco BPM.

Gli importi relativi alla Legge 560/93 dovrebbero essere versati entro il 30 giugno di ogni anno, come previsto dalla legge, nei conti correnti aperti presso la Tesoreria Provinciale dello Stato.

Per quanto riguarda i fondi di cui alla L. 513/77 e L.R. 29/2002 e L.R. 7/2011 l'utilizzo è soggetto ad approvazione regionale sempre per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria.

	C/C 27300		C/C 27000	
Saldo contabile al 31/12/2023 composto da:		6.506.861		1.426.871
A detrarre:				
L. 513/77 – rientri vincolati anni 1997/2013	1.692.932			
L. R. 7/2011 anno 2014-2022	4.670.732			
L. R. 7/2011 anno 2023	285.789			
L.R. 29/02 – DGR 2567/2014	2.265.324			
L. 560/93 – incassi anno 2020/22 da versare			1.109.833	
L. 560/93 – incassi anno 2023 da versare			516.013	
L.R. 39/2017 anno 2023			75.240	
Totale somme a destinazione vincolata		8.914.777		1.701.086
Totale complessivo somme vincolate				10.615.863

Dalla tabella si evince che, pur risultando un saldo complessivo dei due c/c al 31/12/2023 positivo per € 7.933.732, dedotte le somme a destinazione vincolata pari a € 10.615.863, l'Azienda si trova con una esposizione negativa di € 2.682.131, di cui è necessario prevedere al rientro.

IMPEGNI DI TERZI VERSO ATER

La voce pari a € 8.907.153 si riferisce alle somme che l'ATER ha richiesto agli occupanti senza titolo, agli addebiti per spese legali, per danni su alloggi, per interessi di mora verso gli utenti cessati, nonché per la maggiorazione del canone art. 27 comma 3 L.R. 10/96. Si è ritenuto opportuno collocarli negli impegni in quanto è scarsa la possibilità che i benefici economici saranno fruiti dall'Azienda.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A VALORE DELLA PRODUZIONE

A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi sono così composti:

		2022		2023		variazioni
Canoni di locazione erp	€	10.536.951	€	10.806.536	€	269.585
Canoni di locazione non erp	€	3.081.179	€	3.103.144	€	21.965
Canoni diversi	€	1.796.641	€	1.387.291	€	-409.350
Rimborsi e Proventi amministrazione stabili	€	744.852	€	770.646	€	25.794
Rimborsi e Proventi per manutenzione stabili	€	1.685	€	9.208	€	7.523
Corrispettivi diversi	€	2.916	€	38.533	€	35.617
Totale	€	16.164.224	€	16.115.358	€	-48.866

A.2 VARIAZIONE DEI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI.

La voce presenta un importo di € 43.732.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce contabilizza gli incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni quali:

		2022		2023		variazioni
- Incrementi per interventi costruttivi	€	0	€	73.679	€	73.679
- Incrementi per interventi di recupero edilizio	€	11.150	€	28.431	€	17.281
- Incrementi per interventi di manut. straordinaria	€	265.156	€	824.886	€	559.730
Totale	€	276.306	€	926.996	€	650.690

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

A.5A CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

La voce ammonta a € 56.446 ed è relativa al contributo conto termico erogato dallo Stato.

A.5B QUOTA CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE

La voce che ammonta a € 4.353.081 si riferisce all'importo utilizzato e portato a conto economico a copertura dell'ammortamento fabbricati costruiti con tali contributi.

A.5C PLUSVALENZE PATRIMONIALI DA ALIENAZIONI

La voce che ammonta a € 113.474 si riferisce alle plusvalenze realizzate dall'alienazione di un alloggio ai sensi della L.R. 39/2017 e a due negozi.

A.5D RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI

		2022		2023		variazioni
- Rimborsi e proventi diversi	€	146.223	€	48.719	€	-97.504
- Proventi da cessione diritto di prelazione	€	377.851	€	499.702	€	121.851
- Rimborsi Regione per Gestione Speciale	€	5.060	€	6.697	€	1.637
- Plusvalenze da alienazione beni mobili	€	0	€	1.311	€	1.311
- Sopravvenienze attive ordinarie	€	755.768	€	887.649	€	131.881
Totali	€	1.284.902	€	1.444.078	€	159.176

Le sopravvenienze attive più rilevanti riguardano:

- € 76.011 relativa alla riduzione del fondo svalutazione interessi di mora per incassi anno 2023 su competenze anni precedenti;
- € 78.107 relativi a conguagli canoni di locazione anni precedenti;
- € 139.817 relativi a rimborsi tari anni precedenti;
- € 95.029 relativi allo stralcio di fattura del 2010 per il quale la ditta risulta cancellata da visura camerale;
- € 455.543 relativo ad eccedenze accantonamenti anni precedenti.

B COSTI DELLA PRODUZIONE

B.06 COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

		2022		2023		variazioni
spese di cancelleria	€	21.273	€	10.371	€	-10.902
materiale vario e attrezz. minuta per uffici	€	4.447	€	2.741	€	-1.706
indumenti e simili per il personale	€	587	€	860	€	273
Totale	€	26.307	€	13.972	€	-12.335

B.07 COSTI PER SERVIZI

Questa voce è composta da:

APPALTI PER INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

La voce comprende un importo di € 43.732.

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

		2022		2023		variazioni
Costi amministrativo generali	€	788.835	€	851.553	€	62.718
Costi amministrazione stabili	€	1.328.659	€	1.300.229	€	-28.430
Costi manutenzione stabili	€	3.161.218	€	2.676.979	€	-484.239
Costi per interventi edilizi	€	196.141	€	81.735	€	-114.406
Totale	€	5.474.853	€	4.910.496	€	-564.357

I costi amministrativi generali comprendono anche i compensi e i rimborsi spese spettanti ai Consiglieri di Amministrazione e al Revisore Unico dei Conti per complessivi € 68.551, così suddivisi:

- Amministratori	€ 52.149
- Revisore	€ 16.402

i cui compensi sono stabiliti dalla Regione Veneto.

B.08 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

		2022		2023		variazioni
- Noleggi vari	€	31.726	€	38.508	€	6.782
- Locazioni passive fabbr. per usi diversi	€	631	€	650	€	19
Totale	€	32.357	€	39.158	€	6.801

B.09 COSTI PER IL PERSONALE

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

		2022		2023		variazioni
Salari e stipendi	€	2.892.723	€	3.000.834	€	108.111
Oneri sociali	€	882.309	€	936.857	€	54.548
Trattamento di fine rapporto	€	268.287	€	220.777	€	-47.510
Altri Costi per il personale	€	57.396	€	66.673	€	9.277
Incentivi alla progettazione L. 109/1994	€	0	€	0	€	0
Premi di produttività	€	88.923	€	114.295	€	25.372
Totale	€	4.189.638	€	4.339.436	€	149.798

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, compresi i versamenti indicati dal Decreto Legislativo n. 252/2005 ai Fondi di Previdenza o alla Tesoreria INPS come scelto dai singoli dipendenti nonché i premi di produttività. Gli altri costi del personale sono relativi a rimborsi spese per iscrizioni ad albi professionali, contributi al CRAL e al versamento per la previdenza integrativa per i dipendenti che hanno aderito al fondo di categoria.

Si evidenzia, di seguito, la movimentazione registrata nel corso dell'esercizio relativa al numero del personale dipendente suddivisa per categoria:

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2023
--

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2023		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	3	Dirigenti	1	1	0
Quadri	7	Quadri	6	Quadri	1	3	1
8°	11	8°	6	8°	5	3	2
7°	23	7°	14	7°	9	3	4
6°	29	6°	26	6°	3	5	4
5°	31	5°	14	5°	17	1	5
4°	11	4°	3	4°	8	1	2
3°	4	3°	2	3°	2	0	1
Totale	120	Totale	74	Totale	46	17	19

N.B.= posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 241 del 27/11/2006 approvata con DGR n. 132443/41.15 del 07/03/2007

B.10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Tale voce comprende gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, materiali e gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti, per un importo complessivo di € 5.748.624, così

			2023
ammortamento immobilizzazioni immateriali:		€	7.154
Software in licenza d'uso	7.154		
Lavori su alloggi di proprietà di terzi	0		
ammortamento immobilizzazioni materiali:		€	5.642.905
Fabbricati	5.543.609		
Fabbricati in uso diretto	49.748		
Attrezzature industriali e commerciali	13.951		
Mobili e arredi	14.773		
Attrezzature elettroniche d'ufficio	500		
Altri beni materiali	20.324		
accantonamento al fondo svalutaz. Crediti		€	98.565

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti ha avuto un incremento di € 98.565 relativo alla quota fiscale.

Gli ammortamenti dei fabbricati sono calcolati al netto dei terreni.

B.12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Tale voce comprende l'accantonamento al fondo rischi su interessi di mora di € 324.008 pari agli interessi maturati, ma non incassati nell'esercizio.

B.13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce di € 1.433.955 comprende i seguenti accantonamenti:

- € 519.000 per fondo manutenzione stabili relativo ai lavori di manutenzione ordinaria, eseguiti nel corso dell'anno 2023, ma non ancora contabilizzati e pertanto di ammontare non definito;
- € 50.000 per spese condominiali relative all'anno 2023;
- € 183.220 relative al saldo premio di produttività 2023;
- € 14.905 per attività legali;
- € 666.830 per accertamenti IMU e TASI ricevuti e non prescritti, come per gli esercizi precedenti, a cui è stato eseguito un ulteriore accantonamento a titolo di IMU e TASI anche per le annualità successive, calcolato sulla base degli importi degli accertamenti già ricevuti da tali Comuni della Città Metropolitana.

B.14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

FONDO REGIONALE PER L'ERP

L'importo di € 585.637 si riferisce al versamento a favore della Regione Veneto del Fondo ERP ai sensi dell'art. 37, comma 1 lettera a), della L.R. n. 39/2017. L'importo è stato interamente calcolato con le modalità previste dalla legge regionale.

FONDO SOCIALE

L'importo di € 127.802 si riferisce al versamento a favore dei Comuni di una quota pari all'1,1% dei canoni degli alloggi ERP riscossi nell'esercizio 2023.

ALTRI ONERI

		2022		2023		variazioni
Imposte di bollo	€	100.012	€	110.520	€	10.508
Imposte di registro	€	144.059	€	137.420	€	-6.639
I.V.A. indetraibile pro-rata	€	716.817	€	984.551	€	267.734
IMU	€	315.826	€	318.414	€	2.588
Altre Imposte e tasse	€	89.019	€	90.858	€	1.839
tasi e tari	€	211.254	€	22.634	€	-188.620
imposte indirette relative esercizi precedenti	€	236.045	€	4.199	€	-231.846
Imposte fondiarie	€	131.535	€	138.896	€	7.361
Altri costi correnti	€	37.359	€	37.424	€	65
diritti di prelazione	€	377.851	€	499.702	€	121.851
Sopravv. Passive/Insuss. Attive	€	33.359	€	579.217	€	545.858
Totale	€	2.393.136	€	2.923.835	€	530.699

La voce "Altri costi correnti" riguarda i costi relativi ai contributi associativi, gli abbonamenti a giornali e riviste e acquisti di pubblicazioni varie.

La voce "Sopravvenienze passive/Insussistenze attive" di € 579.217 è dovuta principalmente a revisioni canoni anni precedenti per € 229.190 e € 286.301 per storno fondo crediti imposte anticipate su accantonamenti anni precedenti.

C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Questa voce è composta da:

PROVENTI FINANZIARI DIVERSI

I proventi finanziari diversi comprendono i seguenti sotto conti:

		2022		2023		variazioni
Interessi attivi da Banche	€	42.108	€	318.087	€	275.979
Interessi attivi diversi	€	0	€	41	€	41
Interessi per indennità di mora	€	126.300	€	397.309	€	271.009
Interessi attivi da assegnatari per dilaz. debiti	€	4.797	€	21.782	€	16.985
Interessi attivi da cessionari pagamento rateale	€	6.917	€	5.530	€	-1.387
Totale	€	180.122	€	742.749	€	562.627

C.17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

INTERESSI SU MUTUI

		2022		2023		variazioni
- interessi su mutui con Istituti finanziari	€	711	€	10.914	€	10.203
Totale	€	711	€	10.914	€	10.203

ALTRI ONERI FINANZIARI

		2022		2023		variazioni
- Interessi su depositi cauzionali	€	2.689	€	1.566	€	-1.123
- interessi ed oneri diversi	€	20	€	726	€	706
- interessi su debiti versi fornitori	€	5.369	€	5.922	€	553
Totale	€	8.078	€	8.214	€	136

D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La voce non comprende alcun importo.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

		2022		2023		variazioni
IRES	€	1.183.541	€	1.269.403	€	85.862
IRAP	€	116.466	€	164.381	€	47.915
Imposte anticipate	€	214.577	€	-26.525	€	-241.102
Imposte differite	€	-66.413	€	-40.885	€	25.528
Totale	€	1.448.171	€	1.366.374	€	-81.797

Di seguito si evidenzia la riconciliazione tra aliquota ordinaria IRES E IRAP ed aliquota effettiva

Riconciliazione tra aliquota ordinaria IRES E IRAP ed aliquota effettiva

IRES	2021	Aliquota	Imposta	2022	Aliquota	Imposta	2023	Aliquota	Imposta
Utile civile ante imposte	1.780.261	12,00%	213.631	2.399.116	12,00%	287.897	3.572.388	12,00%	428.687
Variazioni in aumento	27.849.836		3.341.980	27.709.303		3.325.116	26.856.274		3.222.753
Variazioni in diminuzione	19.372.747		2.324.730	20.145.433		2.417.452	19.710.622		2.365.275
Utile fiscale	10.257.350	69,14%	1.230.882	9.962.986	49,83%	1.195.558	10.718.040	36,00%	1.286.165

IRAP	2021	Aliquota	Imposta	2022	Aliquota	Imposta	2023	Aliquota	Imposta
Valore produzione	4.576.702	3,90%	178.491	3.117.812	3,90%	123.935	9.044.731	3,90%	352.745
Variazioni in aumento	375.696		14.652	1.097.804		42.814	828.687		32.319
Variazioni in diminuzione	4.828.179		188.299	1.289.315		50.283	5.658.529		220.683
Utile fiscale	124.219	0,11%	4.845	2.986.301	3,66%	116.466	4.214.889	1,82%	164.381

Dal prospetto si evidenzia come l'aliquota nominale IRES del 12,00% applicata all'utile civile dopo le variazioni in aumento e in diminuzione porta a un'aliquota effettiva fiscale del 36,00%

Dal prospetto si evidenzia come l'aliquota nominale IRAP del 3,90% applicata all'utile civile dopo le variazioni in aumento e in diminuzione diventa un'aliquota effettiva fiscale del 1,82%

ALTRE INFORMAZIONI RICHIESTE

Ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 10 del 09.03.95 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 05/08/2006 si devono inoltre fornire dettagli sui costi delle attività espletate; in particolare:

QUOTA DEI COSTI GENERALI NON RIPARTIBILI
(vedi all. 3)

QUOTA DEI COSTI GENERALI IMPUTABILI A CIASCUNA TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ ESPLETATE E DEI SERVIZI PRESTATI
(vedi all. 3)

La situazione economica evidenzia un sostanziale utile relativamente alla gestione "amministrazione stabili" (€ 8.027.472) e "speciale e straordinaria" (€ 125.701), che riescono a coprire la perdita delle altre gestioni: "edilizia agevolata" (€ 0), "manutenzione stabili" (€ 5.127.174) e "interventi edilizi" (€ 1.106.242) portando ad un utile generale di € 1.919.757.

RENDICONTO FINANZIARIO
(vedi all. 4)

PARTI CORRELATE E ACCORDI FUORI BILANCIO

Nell'esercizio non vi sono state operazioni con parte correlate concluse a condizioni non normali di mercato. Per quanto riguarda gli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che comportino rischi o benefici si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione.

D. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

L'illustrazione della situazione dell'Azienda fa riferimento ai fatti di rilievo intervenuti, posteriormente alla chiusura dell'esercizio, sino alla data odierna. Tra questi ricordiamo:

- 1) le attività connesse all'esecuzione dei lavori relativi ai n. 7 interventi di riqualificazione energetica finanziati con il P.N.R.R.;
- 2) aggiornamento del quadro economico ed avvio dei lavori di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e miglioramento sismico di un edificio sito a Concordia Sagittaria;
- 3) l'implementazione dell'organico, secondo il Piano Triennale dei Fabbisogni di Personale 2023 - 2025 autorizzato dalla Regione del Veneto, con n. 11 risorse la cui procedura di selezione è in fase di esecuzione al fine di garantire un adeguato livello di efficienza operativa di erogazione dei servizi istituzionali.

E. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Considerati i risultati dell'esercizio 2023 e viste le attività già avviate nei periodi precedenti e che troveranno la loro definizione nel corso del 2024, già da questi primi mesi di gestione del corrente anno, fanno sperare che l'Azienda possa raggiungere i propri obiettivi gestionali a breve termine, salvo eventuali possibili determinanti che risultano a tutt'ora sconosciute e non definite che potrebbero incidere sull'impatto economico finanziario e patrimoniale dell'Azienda nei prossimi esercizi.

L'Azienda anche nella gestione dell'esercizio 2024 continuerà il proprio impegno nel perseguimento dei fini istituzionali mantenendo la massima attenzione all'avanzamento dei significativi progetti operativi in corso che necessiteranno di un costante attenzione e monitoraggio per evitare il sorgere aggravii di spesa, ad oggi non quantificabili, che potrebbero ripercuotersi nell'equilibrio finanziario aziendale accanto ad una diminuzione di entrate correnti derivanti dai canoni di locazione per effetto della scadenza prevista per la fine del mese di giugno 2024 del primo quinquennio dei contratti stipulati ai sensi della L.R. n. 39/2017.



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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2023
ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA**

- **ALLEGATO 1/A: PROSPETTO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**
- **ALLEGATO 1/B: PROSPETTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**
- **ALLEGATO 1/C: PROSPETTO IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**
 - **ALLEGATO 2: TABELLA MOROSITA'**
 - **ALLEGATO 3: CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'**
 - **ALLEGATO 4: RENDICONTO FINANZIARIO**
- **ALLEGATO 5: ASSEVERAZIONE AL 31/12/2023 DELLE POSIZIONI CREDITORIE E DEBITORIE CON REGIONE VENETO AI SENSI EX ART. 11, C. 6 LETT. J) D.LGS. 118/2011**

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

	Situazione iniziale			Saldo 01.01.2023	Movimenti dell'esercizio				Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)		Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Rispristin.	Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)
Costi di impianto ed ampliamento													
Costi di sviluppo	24.740,79		24.740,79	0,00						24.740,79		24.740,79	0,00
Diritti di brevetto industr.e diritti utiliz.opere ingegno	888.749,77		881.644,60	7.105,17	10.800,00	0,00	7.154,11	0,00	0,00	899.178,37		888.427,31	10.751,06
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili													
Avviamento													
Immobilizzazioni in corso e accenti													
Altre immobilizz. immateriali	22.642,15		22.642,15	0,00						22.642,15		22.642,15	0,00
Totale	936.132,71	0,00	929.027,54	7.105,17	10.800,00	0,00	7.154,11	0,00	0,00	946.561,31	0,00	935.810,25	10.751,06

(*) Di cui anticipati

(**) Di cui:

Costo 371,40

Rivalutazioni

Svalutazioni

Ammortamenti 371,40

(***)

In queste colonne si devono indicare le rivalutazioni effettuate in applicazione di specifiche norme di legge.

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

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio					Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Acquisizioni	Riclassif. (*) (**)	Disinvestim. neti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Ripristini (*)	Rivalutaz. (*)	Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)
Terreni	635.411,06		635.411,06			657,67				634.753,39			634.753,39
Fabbricati ERP	313.246.749,75		92.434.045,28	134.603,55	1.487.073,31	34.798,61	4.574.440,46			314.822.182,61		96.997.040,35	217.825.142,26
Fabbricati non ERP	65.302.125,72		21.419.261,18	2.065.772,03		27.426,59	1.018.916,51			67.340.348,95		22.418.055,48	44.922.293,47
Impianti e macchinari													
Attrezzature industriali e commerciali	392.505,85		356.233,16	6.160,00	0,00	0,00	13.950,90	0,00	0,00	395.610,85		367.129,06	28.481,79
Mobili e arredi	492.119,59		411.018,41	16.576,79	0,00	0,00	14.772,85	0,00	0,00	508.598,38		425.693,26	82.905,12
Attrezzature elettroniche d'ufficio	20.684,97		20.684,97	500,00	0,00	0,00	500,00	0,00	0,00	20.948,24		20.948,24	0,00
Altri beni	490.232,76		467.330,21	45.995,26	0,00	0,00	20.324,63	0,00	0,00	442.165,10		393.591,92	48.573,18
Immobilizzazioni in corso e acconti	8.134.933,87		8.134.933,87	6.221.386,74	-1.487.073,31	0,00	5.642.905,35	0,00	0,00	12.869.249,30		120.822.458,31	12.869.249,30
Totale	388.714.763,57	0	115.108.573,21	8.510.996,37	0,00	62.662,87	5.642.905,35	0,00	0,00	397.033.656,82	0,00	120.822.458,31	276.411.398,51

(*) Di cui anticipati

(**) Di cui:
Costo
Rivalutazioni
Svalutazioni
Ammortamenti

(***)

In queste colonne si devono indicare le rivalutazioni effettuate in applicazione di specifiche norme di legge.

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

	Situazione iniziale		Movimenti dell'esercizio				Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutaz. Svalutaz.	Saldo 1.1.2023	Incrementi	Riclassif. Diminuenti	Decrementi	Rivalutaz. Rispristini	Saldo di cui Rivalutaz.
Partecipazioni								
Imprese controllate	0,00		0,00					0,00
Imprese collegate								
Imprese controllanti								
Altre imprese	0,00		0,00		0,00			0,00
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti								
Verso imprese controllate								
Verso imprese collegate								
Verso Stato (CER)								
Verso altri Enti Pubblici								
Diversi	1.445.907,94		1.445.907,94	0,00		317.246,14		1.128.661,80
Totale	1.445.907,94	0,00	1.445.907,94	0,00	0,00	317.246,14	0,00	1.128.661,80
Altri titoli								
Azioni proprie								
Totale immob.finanziarie	1.445.907,94	0,00	1.445.907,94	0,00	0,00	317.246,14	0,00	1.128.661,80

CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

ANNO DI RIFERIMENTO	CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (1)	RISCOSSIONI DI CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (2)	CANONI DI COMPETENZA (3)	RISCOSSIONI PER CANONI DI COMPETENZA (4)	MOROSITA' PREGRESSA (5)=(1)-(2)	MOROSITA' DELL'ESERCIZIO (6)=(3)-(4)	MOROSITA' TOTALE (CREDITI PER CANONI A FINE ESERCIZIO) (7)=(5)+(6)	Percentuale morosità di competenza (8)=(6):(3)	PERCENTUALE DI MOROSITA' (9)=(7):(1)-(3)
2022	6.778.803,75 €	621.774,99 €	13.682.890,89 €	12.225.441,32 €	6.157.028,76 €	1.457.449,57 €	7.614.478,33 €	10,652%	37,213%
2023	7.614.478,33 €	860.621,71 €	13.939.451,03 €	12.514.550,96 €	6.753.856,62 €	1.424.900,07 €	8.178.756,69 €	10,222%	37,946%
2024	8.178.756,69 €	610.000,00 €	14.328.000,00 €	12.895.000,00 €	7.568.756,69 €	1.433.000,00 €	9.001.756,69 €	10,001%	39,996%

I canoni di competenza non coincidono con l'importo indicato in conto economico in quanto i conguagli canoni anni precedenti vengono rilevati nelle sopravvenienze.

Il totale degli incassi non coincide con l'importo indicato nella situazione di cassa per € 251.208,84 dovuto a annullamento crediti inesigibili compresi nelle riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio -

I dati relativi al 2024 sono stati calcolati partendo dai canoni emessi fino a giugno 2024 e stimando una morosità corrente simile a quella del 2023.

PROSPETTO CONSUNTIVO		
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità
		inizio esercizio
Pagamento tardivo	1.149	225.070,82 €
Messa in mora	648	921.379,33 €
Rateizzazione crediti	210	397.499,31 €
Recupero stragiudiziale in corso	154	510.893,23 €
Recupero giudiziale in corso	634	5.559.635,64 €
TOTALI	2.795	7.614.478,33 €
		fine esercizio
		125.889,04 €
		653.644,81 €
		419.768,59 €
		510.398,82 €
		6.469.055,43 €
		8.178.756,69 €

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2023	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita costi per realizzazione interventi edilizia calmierata altri acquisti variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi TOTALE B.06						13.972,07	13.972,07
B.07 per servizi						13.972,07	13.972,07
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita					43.732,03		43.732,03
B.07.b altri costi per servizi							
COSTI GENERALI							
indennità e rimborsi amministratori e revisori dei conti						68.551,35	68.551,35
rappresentanza						2.772,58	2.772,58
affitti e costi servizi e manutenzione uffici						220.850,68	220.850,68
posta e telefoni						68.541,92	68.541,92
gestione automezzi						16.093,62	16.093,62
gestione sistema informativo						153.333,73	153.333,73
partecipazione a corsi, seminari, convegni						69.415,72	69.415,72
consulenze e prestazioni professionali						6.491,89	6.491,89
diversi	1.201,52	2.370,81	1.567,36			240.361,98	245.501,67
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione							
assicurazioni	272.775,46						272.775,46
incarichi legali	9.663,15						9.663,15
diversi	1.017.789,90						1.017.789,90
Costi di manutenzione							
incarichi tecnici		44.331,54					44.331,54
corrispettivi di appalto		2.416.918,96					2.416.918,96
diversi		215.728,51					215.728,51
Costi per servizi a rimborso							
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione			10.000,00				10.000,00
direzione lavori			16.067,28				16.067,28
commissione e collaudi			36.233,46				36.233,46
consulenze tecniche			19.434,19				19.434,19
procedimenti legali			83.302,29				83.302,29
diversi							
TOTALE B.07	1.301.430,03	2.679.349,82	83.302,29		43.732,03	846.413,47	4.954.227,64
B.08 per godimento di beni di terzi						39.158,32	39.158,32
B.09 per il personale:							
B.09.a salari e stipendi	952.573,50	487.221,23	484.198,91			1.076.840,24	3.000.833,88
B.09.b oneri sociali	296.948,14	154.460,54	149.959,80			335.488,80	936.857,28
B.09.c trattamento di fine rapporto	68.909,07	29.535,01	34.443,42			87.889,24	220.776,74
B.09.d trattamento di quiescenza e simili							
B.09.e altri costi	33.914,76	17.803,54	17.858,58			111.390,89	180.967,77
TOTALE B.09	1.352.345,47	689.020,32	686.460,71			1.611.609,17	4.339.435,67
B.10 Ammortamenti e svalutazioni							
B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2023	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
ammortamento software ammortamento migliorie su beni di terzi ammortamento costi pluriennali diversi B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammortamento stabili con contributo in locazione ammortamento stabili con risorse proprie in locazione ammortamento stabili di proprietà uso diretto ammortamenti diversi B.10.c altre svalutazioni delle immobilizzazioni B.10.d svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante accantonamento per rischi su crediti TOTALE B.10	129.344,62 1.061.183,48 98.565,00 1.289.093,10 324.008,00 64.905,00 64.905,00 585.636,91 127.802,11 247.939,62 341.047,88 136.896,29 229.189,68 1.670.512,49 6.002.294,09 10.172.179,07			2.085.788,80 2.267.292,40 4.353.081,20		7.154,11 49.747,67 49.548,38 106.450,16	7.154,11 2.085.788,80 129.344,62 49.747,67 3.378.024,26 98.565,00 5.748.624,46 324.008,00 1.433.955,00 1.433.955,00 585.636,91 127.802,11 247.939,62 984.551,48 341.047,88 229.754,52 4.199,06 1.116.342,23 3.637.273,81 20.490.654,97 2.562.510,88
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci B.12 Accantonamenti per rischi B.13 Altri accantonamenti ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie altri accantonamenti TOTALE B.13		519.000,00 519.000,00				850.050,00 850.050,00	1.433.955,00 1.433.955,00
B.14 Oneri diversi di gestione B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96 B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96 B.14.c minusvalenze patrimoniali da alienazioni alienazione alloggi ex L. 560/1993 alienazione alloggi ex L. R. 11/2001 alienazione alloggi ex L. R. 7/2011 alienazione cespiti diversi B.14.d altri oneri imposta di bollo e registro IVA imposta locale sugli immobili altre imposte e tasse imposte relative a esercizi precedenti perdite su crediti altri costi correnti TOTALE B.14			1.400,00 1.400,00 771.163,00 194.366,61	499.701,52 499.701,52 4.852.782,72 120.171,60		386.051,03 1.465.659,80 4.933.312,99 -4.102.490,65	1.116.342,23 3.637.273,81 20.490.654,97 2.562.510,88
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	6.002.294,09	3.887.370,14	771.163,00	4.852.782,72	43.732,03	4.933.312,99	20.490.654,97
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	10.172.179,07	-3.821.715,75		120.171,60		-4.102.490,65	2.562.510,88
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C.15 Proventi da partecipazioni: C.15.a in imprese controllate C.15.b in imprese collegate C.15.c in imprese controllanti soggette al controllo di quest'ultime C.15.d in altre imprese TOTALE C.15							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2023	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
C.16 Altri proventi finanziari: C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni C.16.c da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni C.16.d da proventi diversi dai precedenti interessi attivi su mutui da erogare interessi attivi presso banche e amministrazione postale interessi su crediti v/assegnatari interessi su crediti v/cessionari interessi attivi diversi TOTALE C.16	21.782,44 397.309,27 419.091,71			5.530,12 5.530,12		318.086,54 21.782,44 5.530,12 397.349,88 318.127,15	318.086,54 21.782,44 5.530,12 397.349,88 742.748,98
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso: C.17.a verso imprese controllate C.17.b verso imprese collegate C.17.c verso imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime C.17.d su mutui C.17.e altri interessi bancari su prestiti spese su depositi bancari e postali interessi su debiti v/fornitori interessi su depositi cauzionali interessi ed oneri diversi TOTALE C.17	1.566,16 1.566,16				10.913,82	10.913,82	10.913,82
C.17-bis Utili e perdite su cambi TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17-bis)	417.525,55			5.530,12		300.565,24	723.620,91
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE							
D.18 Fivalutazioni: D.18.a di partecipazioni D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni D.18.d strumenti finanziari derivati TOTALE D.18						5.921,67 1.566,16 726,42 17.561,91	5.921,67 1.566,16 726,42 19.128,07
D.19 Svalutazioni: D.19.a di partecipazioni D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni D.19.d di strumenti finanziari derivati TOTALE D.19							
TOTALE (D.18 - D.19)							
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	10.589.704,62	-3.821.715,75	194.366,61	125.701,72		-3.801.925,41	3.286.131,79
20 imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate 20 imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate						1.366.374,00	1.366.374,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio 21 Utile (perdita) dell'esercizio	10.589.704,62	-3.821.715,75	194.366,61	125.701,72		-5.168.299,41	1.919.757,79

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' - ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
RISULTATO DIRETTO	10.589.704,62	3.821.715,75	194.366,61	125.701,72	-	5.168.299,41
RIPARTIZIONE COSTI NON RIALLOCABILI SU BASE COSTO DEL LAVORO						
- percentuale di incidenza	49,58%	25,26%	25,17%	0%	0%	
- quota costo da imputare al servizio	2.562.232,71	1.305.458,14	1.300.608,56	-	-	
RISULTATO DI ESERCIZIO	8.027.471,91	5.127.173,89	1.106.241,95	125.701,72	-	

RENDICONTO FINANZIARIO

(unità di euro)

		31/12/2023
A	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI (1)	9.526.258
B	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	
	Utile (perdita) del periodo	1.919.758
	Utilizzo Fondo accantonamento contributi	- 4.353.081
	Variazione netta fondi stanziati in applicazione di norme tributarie	-
	Ammortamenti	5.650.059
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	- 113.474
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	-
	Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	- 66.508
	Variazione netta altri fondi	117.289
	Altre variazioni non monetarie	-
	Utile (Perdita) dell'attività di esercizio prima della variazione del capitale circolante	3.154.043
	Incremento/Decremento dei crediti del circolante	- 196.218
	Incremento/Decremento delle rimanenze	1.997.646
	Incremento/Decremento dei debiti vs/fornitori ed altri debiti	- 1.824.860
	Decremento di altre voci del capitale circolante	-
	Ratei e risconti attivi	1.023
	Ratei e risconti passivi	- 8.961
		3.122.673
C	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	
	Investimenti in immobilizzazioni:	
	- immateriali	- 10.800
	- materiali	- 8.510.996
	- finanziarie	-
	Prezzo di realizzo o valore di rimborso di immobilizzazioni	493.603
		- 8.028.193
D	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE	
	Nuovi finanziamenti	-
	Conferimenti dei soci	-
	Contributi in conto capitale	4.010.986
	Utilizzo contributi all. edil. residenziale	-
	Rimborsi di finanziamenti	- 69.896
	Rimborsi di capitale proprio	-
	Altre variazioni dei debiti a medio lungo termine	-
		3.941.090
E	FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	- 964.430
F	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (1) (A+E)	8.561.830

(1) ovvero INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE

STUDIO DONATO MADARO
STUDIO TRIBUTARIO SOCIETARIO
DONATO MADARO
Dottore Commercialista - Revisore Legale
Professore straordinario in Economia dei Sistemi Industriali
Presso l'Università "G. Marconi di ROMA"
Professore a contratto in Economia dei Settori Industriali
Presso l'Università degli Studi di Salerno
Giudice Tributario presso la Cgt di Avellino

Venezia, li 09/04/2024

Alla Regione del Veneto
Direzione Partecipazioni Societarie
ed Enti Regionali
Fond. Santa Lucia, Cannaregio n. 23
30121 Venezia

Oggetto: Posizioni creditorie e debitorie al 31 dicembre 2023 tra la Regione del Veneto ed i propri Enti strumentali, Società controllate e partecipate, ai sensi dell'art. 11, comma 6, lett. j), D. Lgs. n. 118/2011.

Il sottoscritto Donato Madaro, in qualità di Revisore Unico dei Conti dell'ATER Venezia,

- Vista la richiesta del 04/04/2024 della Direzione Partecipazioni Societarie ed Enti Regionali relativa ai prospetti delle posizioni debitorie e creditorie reciproche al 31/12/2023 tra la Regione del Veneto e l'ATER Venezia, così come risultanti dal portale BcsAs conciliatore (c.d. di Asseverazione);
- Visto l'art. 11, comma 6, lett. j) del D. Lgs. n. 118/2011;
- Vista la richiesta del Responsabile del Servizio Ragioneria Controllo di Gestione e Personale, Dott. Antonio Forti, del 04/04/2024;

ASSEVERA

il prospetto allegato evidenziando quanto segue:

- il residuo degli impegni/accertamenti del 2019 è presente nelle risultanze debitorie e creditorie del Bilancio Consuntivo dell'Azienda;
- per gli anni 2022 e 2023 le discordanze sono dovute esclusivamente a disallineamenti temporali dovuti alla differenza dei sistemi contabili, economico-patrimoniale di ATER e finanziario della Regione Veneto. Si evidenzia, comunque, che gli importi inseriti nel prospetto sono stati verificati extra-contabilmente e risultano riconciliati.

Per quanto riguarda, invece, la situazione debitoria di ATER Venezia nei confronti della Regione del Veneto evidenziata nel prospetto si conferma l'importo indicato.

Il Revisore Unico

Dott. Prof. Donato Madaro



