



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 061 DEL 26/06/2024

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

REVISORE UNICO DEI CONTI

PRESENTI

Dott. Donato Madaro

<i>Presidente</i>	Dott. Fabio Nordio
<i>Vice Presidente.</i>	Dott. Marco Mestriner
<i>Consigliere</i>	Dott. Piergiorgio Fassini
<i>Direttore</i>	Avv. Roberta Carrer

OGGETTO: Esame ed approvazione del bilancio consuntivo esercizio 2023.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA la Legge Regionale n. 39 del 03.11.2017 – Norme in materia di edilizia residenziale pubblica;

VISTO l'art. n. 39 dello Statuto dell'ATER di Venezia approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 7 del 24.01.2019;

VISTO il Bilancio Consuntivo 2023 (*allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*), composto da:

1. Situazione Patrimoniale al 31/12/2023;
2. Conto Economico esercizio 2023;
3. Nota integrativa;

VISTA la Relazione sulla Gestione redatta dal Presidente del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 19 del Regolamento di contabilità (*allegato 2 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*) comprensiva degli allegati previsti dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 05/08/2004 nonché dell'asseverazione al 31/12/2023 delle posizioni creditorie e debitorie con Regione Veneto ai sensi ex art. 11, c. 6 lett. j) D. Lgs. n. 118/2011;

VISTA la relazione del Revisore Unico redatta ai sensi dell'art. n. 15 c. 3 dello Statuto dell'ATER di Venezia (*allegato 3 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);

DATO ATTO che, ad oggi, non è ancora stata ricostituita la Conferenza dei Sindaci per la Provincia di Venezia e pertanto non è possibile avere il parere sul conto consuntivo 2023, così come previsto all'art. n. 14 c. 6 della Legge Regionale n. 39/2017;

Tutto ciò premesso e considerato,

SENTITO il parere favorevole del Direttore, per quanto attiene alla legittimità del presente atto;

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

con voti unanimi e favorevoli;

DELIBERA

1. di approvare l'allegato Bilancio Consuntivo 2023 composto dalla seguente documentazione:

- Situazione Patrimoniale al 31/12/2023, Conto Economico esercizio 2023, Nota Integrativa e asseverazione al 31/12/2023 delle posizioni creditorie e debitorie con Regione Veneto ai sensi ex art. 11, c. 6 lett. j) D. Lgs. n. 118/2011 (*allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- Relazione sulla Gestione (*allegato 2 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- Relazione del Revisore Unico dei Conti (*allegato 3 in atti raccolta originali delibere C. di A.*);

2. di approvare il Bilancio Consuntivo 2023 nelle seguenti risultanze finali:

STATO PATRIMONIALE

<u>ATTIVO</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
A. <u>CREDITI PER CAPITALE IN DOTAZIONE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
B. <u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		
. Immobilizzazioni immateriali	10.751,00	7.105,00
. Immobilizzazioni materiali	276.411.397,00	273.606.191,00
. Immobilizzazioni finanziarie	<u>1.128.662,00</u>	<u>1.445.908,00</u>
	<u>277.550.810,00</u>	<u>275.059.204,00</u>
C. <u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		
. Rimanenze	4.058.491,00	6.056.137,00
. Crediti	21.626.898,00	21.570.871,00
. Disponibilità liquide	<u>8.561.830,00</u>	<u>9.526.258,00</u>
	<u>34.247.219,00</u>	<u>37.153.266,00</u>
D. <u>RATEI E RISCONTI ATTIVI</u>	<u>41.930,00</u>	<u>42.953,00</u>
<u>TOTALE ATTIVO</u>	<u>311.839.959,00</u>	<u>312.255.423,00</u>
<u>PASSIVO</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
A. PATRIMONIO NETTO	284.117.719,00	282.680.249,00
B. FONDI RISCHI E ONERI	12.492.424,00	12.375.135,00
C. T. F. R.	619.119,00	685.627,00
D. DEBITI	14.561.041,00	16.455.795,00
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI	<u>49.656,00</u>	<u>58.617,00</u>
<u>TOTALE PASSIVO</u>	<u>311.839.959,00</u>	<u>312.255.423,00</u>

CONTO ECONOMICO

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
A. Valore della Produzione	23.053.165,00	22.084.310,00
B. Costi della Produzione	20.490.655,00	19.856.527,00
SALDO (A – B)	2.562.510,00	2.227.783,00
C. Proventi ed oneri finanziari	723.621,00	171.333,00
D. Rettifiche di valore att. f.	0,00	0,00
- RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.286.131,00	2.399.116,00
- IMPOSTE SUL REDDITO	1.366.374,00	1.448.171,00
- UTILE D'ESERCIZIO	1.919.757,00	950.944,00

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer



3. di destinare, come previsto dalle disposizioni statutarie dell'Azienda, l'utile d'esercizio 2023 di € 1919.757,00.= al fondo di riserva ordinaria;
4. di sottoporre il presente provvedimento al controllo della Regione del Veneto.

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

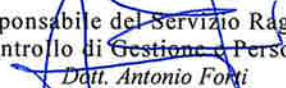


Il Presidente
Dott. Fabio Nordio



Se ne attesta la regolarità tecnica e se ne propone l'adozione:

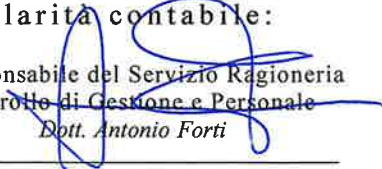
Il Responsabile del Servizio Ragioneria
Controllo di Gestione e Personale
Dott. Antonio Forti



Il Responsabile del Servizio _____

Si attesta la disponibilità dei fondi e la regolarità contabile:

Il Responsabile del Servizio Ragioneria
Controllo di Gestione e Personale
Dott. Antonio Forti



Il Responsabile del Servizio Ragioneria _____

Visto, si esprime parere favorevole sotto il profilo di legittimità:

Il Direttore _____

Il Direttore
Avv. Roberta Carrer





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

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. **1**

alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. **061**

in data **26/6/2024**

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2023
ALLEGATO 1 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2023**
 - **CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2023**
 - **NOTA INTEGRATIVA E SUOI ALLEGATI**

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2023	ANNO 2022
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE		
A Crediti per capitale di dotazione		
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE		
B IMMOBILIZZAZIONI		
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento		
B.I.2 Costi di sviluppo		
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	10.751,00	7.105,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5 Avviamento		
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7 Altre immobilizzazioni immateriali		
B.I.7.a miglione su beni di terzi		
B.I.7.b diverse		
Totale B.I.7		
TOTALE B.I	10.751,00	7.105,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	634.753,00	635.411,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a fabbricati ERP	217.825.142,00	220.812.704,00
B.II.2.b fabbricati non ERP	44.922.293,00	43.882.865,00
Totale B.II.2	262.747.435,00	264.695.569,00
B.II.3 Impianti e macchinario		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	28.482,00	36.273,00
B.II.5 Mobili e arredi	82.905,00	81.101,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio		
B.II.7 Altri beni	48.573,00	22.903,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	12.869.249,00	8.134.934,00
TOTALE B.II	276.411.397,00	273.606.191,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti	1.128.662,00	1.445.908,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III	1.128.662,00	1.445.908,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	277.550.810,00	275.059.204,00
C ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I RIMANENZE		
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	1.178.631,00	3.176.277,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione		
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita	2.879.860,00	2.879.860,00
C.I.5 Acconti		
TOTALE C.I	4.058.491,00	6.056.137,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso utenti e clienti	15.559.751,00	15.090.037,00
C.II.2 Crediti verso imprese controllate		
C.II.3 Crediti verso imprese collegate		
C.II.4 Crediti verso controllanti		
C.II.5 Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis Crediti Tributarî	55.564,00	124.407,00
C.II.5-ter Imposte anticipate	632.608,00	892.384,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2023	ANNO 2022
C.II.5-quater Verso altri	5.378.975,00	5.464.043,00
TOTALE C.II	21.626.898,00	21.570.871,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3 bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.III.4 Altre partecipazioni		
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6 Altri titoli		
TOTALE C.III		
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1 Depositi bancari e postali	8.555.799,00	9.522.076,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	6.031,00	4.182,00
TOTALE C.IV	8.561.830,00	9.526.258,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	34.247.219,00	37.153.266,00
D RATEI E RISCONTI ATTIVI		
D Ratei e Risconti attivi	41.930,00	42.953,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI	41.930,00	42.953,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	311.839.959,00	312.255.423,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2023	ANNO 2022
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A PATRIMONIO NETTO		
A.I Capitale di dotazione	3.844.642,00	3.844.642,00
A.II Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III Riserve di rivalutazione	14.257.331,00	14.257.331,00
A.IV Riserva legale	49.069.991,00	48.119.047,00
A.V Riserve statutarie e regolamentari	7.292.146,00	7.292.146,00
A.VI Altre riserve	207.733.852,00	208.216.139,00
A.VII Riserva per azioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	1.919.757,00	950.944,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	284.117.719,00	282.680.249,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite	132.145,00	173.074,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	12.360.279,00	12.202.061,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	12.492.424,00	12.375.135,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	619.119,00	685.627,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	619.119,00	685.627,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche		
D.04.a mutui	252.511,00	322.407,00
D.04.b altri debiti	199,00	473,00
TOTALE D.04	252.710,00	322.880,00
D.05 Debiti verso altri finanziatori		
D.06 Acconti	1.187.673,00	1.200.120,00
D.07 Debiti verso fornitori	1.718.355,00	2.523.526,00
D.08 Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.09 Debiti verso imprese controllate		
D.10 Debiti verso imprese collegate		
D.11 Debiti verso controllanti		
D.11 bis Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12 Debiti tributari	228.236,00	110.796,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	239.501,00	214.236,00
D.14 Altri debiti	10.934.566,00	12.084.237,00
TOTALE D DEBITI	14.561.041,00	16.455.795,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI		
E Ratei e risconti passivi	49.656,00	58.617,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI	49.656,00	58.617,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	311.839.959,00	312.255.423,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2023	ANNO 2022
CONTO ECONOMICO		
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
A.1.a da cessione interventi edilizi destinati alla vendita		
A.1.b da canoni di locazione ERP	10.806.536,00	10.536.951,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	3.103.144,00	3.081.179,00
A.1.d da altri ricavi	2.205.678,00	2.546.094,00
TOTALE A.1	16.115.358,00	16.164.224,00
A.2 Variazioni da rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	43.732,00	132,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	926.996,00	276.306,00
A.5 Altri ricavi e proventi		
A.5.a contributi in conto esercizio	56.446,00	18.756,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	4.353.081,00	4.339.990,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	113.474,00	
A.5.d rimborsi e proventi diversi	1.444.078,00	1.284.902,00
TOTALE A.5	5.967.079,00	5.643.648,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	23.053.165,00	22.084.310,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	13.972,00	26.307,00
B.07 Per servizi		
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	43.732,00	132,00
B.07.b altri costi per servizi	4.910.496,00	5.474.853,00
TOTALE B.07	4.954.228,00	5.474.985,00
B.08 per godimento di beni di terzi	39.158,00	32.357,00
B.09 per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	3.000.834,00	2.892.723,00
B.09.b Oneri sociali	936.857,00	882.309,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	220.777,00	268.287,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	180.968,00	146.319,00
TOTALE B.09	4.339.436,00	4.189.638,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.154,00	27.777,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.642.905,00	5.638.157,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	98.565,00	95.811,00
TOTALE B.10	5.748.624,00	5.761.745,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi	324.008,00	107.150,00
B.13 Altri accantonamenti	1.433.955,00	1.153.735,00
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	585.637,00	591.668,00
B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	127.802,00	125.806,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazione		
B.14.d altri oneri	2.923.835,00	2.393.136,00
TOTALE B.14	3.637.274,00	3.110.610,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	20.490.655,00	19.856.527,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	2.562.510,00	2.227.783,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15 Proventi da partecipazioni:		

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2023	ANNO 2022
C.15.a in imprese controllate		
C.15.b in imprese collegate		
C.15.c in imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime		
C.15.d in altre imprese		
TOTALE C.15		
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	742.749,00	180.122,00
TOTALE C.16	742.749,00	180.122,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari:		
C.17.a imprese controllate		
C.17.b imprese collegate		
C.17.c imprese controllanti		
C.17.d su mutui	10.914,00	711,00
C.17.e altri	8.214,00	8.078,00
TOTALE C.17	19.128,00	8.789,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	723.621,00	171.333,00
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:		
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 di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.18		
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)	3.286.131,00	2.399.116,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	1.366.374,00	1.448.171,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	1.919.757,00	950.944,00

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 RISCOIATI 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 RISCOIATI	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%	37.088	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	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	0,00	7.154,11	0,00	899.178,37		888.427,31	10.751,06
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili													
Avviamento													
Immobilitazioni 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	0,00	7.154,11	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. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Ripristini (*)	Rivalutaz. (*)	Rivalutaz. (***)	Svalutaz. (*)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2023
Terreni	635.411,06		635.411,06			657,67							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						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						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				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				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				0,00
Altri beni	490.232,76		467.330,21	45.995,26	0,00	0,00	20.324,63	0,00	0,00				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
Totale	388.714.763,57	0	115.108.573,21	8.510.996,37	0,00	62.682,87	5.642.905,35	0,00	0,00	0,00	0,00	120.622.458,31	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 31.12.2023	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	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	317.246,14	0,00	0,00	1.128.661,80	0,00
Altri titoli									
Azioni proprie									
Totale immob.finanziarie	1.445.907,94	0,00	1.445.907,94	0,00	317.246,14	0,00	0,00	1.128.661,80	0,00

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 E 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 €
		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 49.548,38 106.450,16 850.050,00 850.050,00 585.636,91 127.802,11 984.551,48 90.858,23 4.199,06 386.051,03 1.465.659,80 4.933.312,99 -4.102.490,65	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					
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			
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				-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 Rivalutazioni: 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)	10.589.704,62	-3.821.715,75	194.366,61	125.701,72		-3.801.925,41	3.286.131,79
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)							
20 imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate 20 imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate							
21 Utile (perdita) dell'esercizio 21 Utile (perdita) dell'esercizio	10.589.704,62	-3.821.715,75	194.366,61	125.701,72		1.366.374,00 -5.168.299,41	1.366.374,00 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





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

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. *2*

alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. *061*

in data *26/6/2024*

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2023
ALLEGATO 2 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE**



**RELAZIONE SULLA GESTIONE
BILANCIO CONSUNTIVO 2023**

INTRODUZIONE

L'art. 2423 del C.C., richiamato dalla legge regionale n. 39/2017 – “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, prevede che gli amministratori redigano il bilancio d'esercizio costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

L'art. 2423 bis prevede che nella redazione del bilancio siano osservati i seguenti principi:

1. la valutazione delle voci deve essere svolta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
2. si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
3. si deve tenere conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
4. si deve tenere conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
5. gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente;
6. di norma i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro, salvo giustificato motivo illustrato in Nota Integrativa con la relativa rappresentazione dei conseguenti effetti.

L'art. 2428, con riferimento alla relazione sulla gestione, prevede che il bilancio sia corredato da una relazione degli amministratori sulla situazione della società e sull'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, anche attraverso imprese controllate, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta. Tale analisi deve essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società e contenere, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziario e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale (A).

Inoltre dalla relazione devono in ogni caso risultare:

- B. le attività di ricerca e di sviluppo;
- C. i rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime;
- D. il numero e il valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, con l'indicazione della parte di capitale corrispondente; **(l'ATER non possiede azioni proprie o quote in società controllanti – punto omissis)**
- E. il numero e il valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, con l'indicazione della parte di capitale, dei corrispettivi e dei motivi degli acquisti e delle alienazioni; **(ATER non possiede azioni proprie o quote in società controllanti – punto omissis)**
- F. in relazione all'uso da parte della società di strumenti finanziari e se rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio:
 - a) gli obiettivi e le politiche della società in materia di gestione del rischio finanziario, compresa la politica di copertura per ciascuna principale categoria di operazioni previste;
 - b) l'esposizione della società al rischio di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari.
- G. i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio **(abrogato dall'art. 6, c. 11 D. Lgs. n. 139/2015)**;
- H. l'evoluzione prevedibile della gestione.

Le attività sono state svolte in attuazione delle direttive e della volontà della Regione Veneto. Tali attività sono in corso e l'autonomia organizzativa, patrimoniale ed economica voluta

dal legislatore, comporta la capacità di autofinanziamento, l'aumento della quota di mercato, la remunerazione del capitale investito e la continuità della propria missione nello svolgimento soprattutto di azioni socialmente rilevanti.

A. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A.1 L'ANDAMENTO DELL'ATTIVITÀ CARATTERISTICA DELL'AZIENDA

Nel corso del 2023 sono state avviate importanti e concrete iniziative, tra le quali, le principali da ricordare sono:

1) La spesa sostenuta per gli interventi eseguiti o avviati nell'attività del servizio di manutenzione esclusi dalla patrimonializzazione è pari ad un importo circa di 3,5 milioni di Euro. Nell'anno 2023 a seguito anche delle eccezionali avversità atmosferiche sono aumentati gli interventi, malgrado le difficoltà incorse, per la conclusione degli appalti di manutenzione biennali definiti per ciascun mandamento. Per il conferimento degli incarichi di lavori o prestazioni, in attesa della progettazione dei nuovi appalti annuali/biennali della manutenzione ordinaria e straordinaria, degli immobili di proprietà ATER o in gestione dai Comuni della Città Metropolitana, si è provveduto con affidamenti diretti o con procedure negoziate fino all'importo massimo di € 150.000,00. Si rileva inoltre che una delle cause dell'aumento della spesa è dovuto anche, per il riconoscimento degli importi dovuti alla revisione dei prezzi sui contratti di appalto in corso nell'anno 2021 e 2022.

Il riatto e la manutenzione degli alloggi di risulta rimane l'obiettivo principale dell'Azienda che impiega la maggior parte delle risorse sia dell'Area Tecnica che del Servizio Manutenzione, malgrado l'alto numero di restituzioni delle unità immobiliari da parte degli ex assegnatari e/o loro eredi.

Al fine di ridurre i tempi di consegna delle unità immobiliari, nel corso del 2023, il Servizio Manutenzione ha rispettato le linee di indirizzo finalizzate a riconsegnare gli alloggi in breve tempo, riproponendo in disponibilità per l'assegnazione n. 177 unità immobiliari ERP, di cui n. 77 consegnate a seguito di assegnazione, con l'obiettivo di assicurare, per quanto possibile, un aumento degli introiti dai canoni di locazione.

Le linee di indirizzo prevedono l'adeguamento e messa a norma degli impianti esistenti e l'esecuzione dei lavori utili minimi necessari al fine di rendere abitabili gli alloggi da parte dei nuovi assegnatari.

La priorità è la messa in sicurezza degli impianti elettrici, l'adeguamento della linea di adduzione del gas, la messa a norma e adeguamento degli impianti di riscaldamento e delle canne fumarie, nonché la verifica della funzionalità degli impianti di adduzione dell'acqua potabile e dell'impianto di scarico fognario. Sono stati avviati interventi volti al risparmio energetico, con il reperimento dei contributi attraverso il conto termico che risultano proficui per l'Azienda.

La messa a reddito degli alloggi di risulta permette di garantire il flusso di cassa proveniente dai canoni di locazione, da parte dei nuovi inquilini assegnatari.

Si ribadisce, a tal proposito, che un alloggio sfitto rappresenta un costo rilevante per l'Azienda, a causa dell'incidenza delle spese condominiali, comunque dovute, per la gestione e la manutenzione del verde, la pulizia e sgombero della rete fognaria, e la pulizia delle parti comuni, voci che risultano a carico della proprietà. A questi oneri si aggiungono le prestazioni per la messa in sicurezza degli alloggi sfitti e le spese per gli sfratti dovuti alle occupazioni abusive. Si sottolinea che i mancati introiti derivanti dagli alloggi sfitti gravano in modo significativo sul bilancio dell'Azienda ed è pertanto imprescindibile recuperare le risorse finanziarie utili per la rimessa in disponibilità degli alloggi sfitti restituiti dall'inquilinato.

Gli interventi del servizio manutenzione riguardano naturalmente anche la gestione dell'efficienza di tutti gli impianti centralizzati gestiti direttamente dall'ATER quali: ascensori, servoscale, impianti autoclave, impianti di riscaldamento, impianti di sollevamento, di depurazione, autoclave,

impianti di illuminazione, automazione aperture, teleriscaldamento, pannelli solari, impianti fotovoltaici, ecc..

2) Nei primi mesi del 2023 è stato approvato, una volta ultimata l'attività di progettazione, il progetto–esecutivo, recependo l'aggiornamento del prezzario regionale 2022, dei lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico per complessivi n. 30 alloggi sfitti nei comuni di Venezia, Marcon, Mirano, Quarto d'Altino, Salzano e Spinea, per una spesa complessiva di € 3.368.959,88, a cui si farà fronte anche con fondi POR FESR 2014-2020 Azione 9.4.1.

L'Azienda ha aggiornato, con personale interno, i progetti esecutivi di due interventi di riqualificazione energetica finanziati con "*Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale*":

- PEI 631.2 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Caorle piazzale Clessidra 1-2, per una spesa complessiva di € 1.431.614,98;
- PEI 720.0 Lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato sito in Comune di Quarto D'Altino via Lo Monaco 45, per una spesa complessiva di € 780.000,00.

Sono state presentate ed autorizzate nell'annualità 2023 n. 10 pratiche edilizie in vari comuni della provincia di Venezia.

L'Azienda ha, altresì, partecipato al bando pubblicato dall'Autorità Urbana del Basso Piave (Comune di San Donà di Piave) relativo al "Programma Regionale FESR 2021-2027 Sviluppo Sostenibile".

Nel corso dell'anno, sono stati consegnati e terminati i lavori relativi all'intervento di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 3 edifici, per complessivi 42 alloggi ERP, in comune di Venezia località Favaro Veneto, via Monte Prabello, per una spesa complessiva di € 4.220.096,10 (PEI 705.0), a cui si farà fronte anche con fondi POR FESR 2014-2020 Asse 4 - Azione 4.1.1.

Inoltre sono stati consegnati, entro le tempistiche fissate dalla D.G.R. n. 1561 del 11/12/2021 e quindi entro la data del 30/06/2023 e sono tutt'ora in fase di esecuzione, i lavori relativi a n. 7 interventi di riqualificazione energetica finanziati con "*Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale*", per una spesa totale complessiva di € 12.982.597,01:

- PEI 631.2 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Caorle piazzale Clessidra 1-2, per una spesa complessiva di € 1.431.614,98;
- PEI 624.0 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Chioggia, Sottomarina via Pigafetta 23, 25, 27, 29, 31, per una spesa complessiva di € 3.147.500,00;
- PEI 569.1 Lavori di manutenzione straordinaria in n. 3 fabbricati siti in Comune di Venezia - Marghera via Catene 61 a-b, 61 c-d, 61 l-m-n, per una spesa complessiva di € 2.264.463,24;
- PEI 670.0 Lavori di riqualificazione energetica di un edificio sito in Comune di Venezia - Lido Malamocco 54, per una spesa complessiva di € 2.250.000,00;
- PEI 711.0 Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica in n. 2 edifici siti in Comune di Mira via Nazionale 345 e 351, per una spesa complessiva di € 1.447.018,79;
- PEI 716.0 Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica in un edificio sito in Comune di Stra - San Pietro via IV Novembre 57, per una spesa complessiva di € 1.662.000,00;
- PEI 720.0 Lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato sito in Comune di Quarto D'Altino via Lo Monaco 45, per una spesa complessiva di € 780.000,00.

Il numero di cantieri aperti al 31/12/2023 è di n. 8 relativo a n. 238 alloggi ERP.

3) La gestione degli alloggi per conto dei Comuni della provincia in ragione di apposite convenzioni che trattenendo un compenso percentuale sui canoni emessi – o secondo altre modalità stabilite tra le parti – hanno permesso di conseguire nel corso dell'anno 2023 dei compensi oltre ai 500 mila euro.

4) Ulteriori e varie attività meglio specificate nella documentazione allegata al bilancio (allegati 1, 3 e 7).

5) Il miglioramento del rapporto con gli EE.LL. in materia di gestione degli alloggi comunali e dell'ATER, l'attività di recupero della morosità, di informazione agli inquilini, di accompagnamento degli stessi nonché il recupero di centri urbani – ove è presente il patrimonio dell'ATER - e di nuovi interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata, ove le graduatorie siano particolarmente pesanti.

6) In riferimento al comparto non ERP, le attività di gestione degli immobili residenziali si sono svolte secondo le ormai consolidate linee di indirizzo del “Social Housing” delineate a livello regionale e nazionale, sia per quanto riguarda l'individuazione degli assegnatari, che avviene mediante procedure ad evidenza pubblica con l'emanazione di appositi bandi “NON ERP”, sia per quanto riguarda il contratto di locazione dove è prevista l'applicazione di un canone agevolato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/98.

Nel 2023 sono stati stipulati n. 16 contratti NON ERP di cui n. 9 per mobilità volontaria. Risultano inoltre ancora aperti i Bandi NON ERP emessi per gli alloggi ubicati in Venezia Centro Storico, Isole e Terraferma e per gli alloggi ubicati nel Comune di Quarto D'Altino, Piazza San Michele (nuovo bando).

Vanno ricordate anche le Convenzioni stipulate dall'Azienda con i Comuni di Spinea, Scorzè, Musile di Piave, Portogruaro e Gruaro che prevedono l'affidamento a detti Comuni di alloggi sfitti “Non Erp” riattati al fine di gestire emergenze abitative presenti nel territorio comunale, oltre a quelle stipulate con ESU Venezia e la Questura di Venezia.

Altre attività ed azioni di manutenzione da evidenziare ulteriormente nel corso dell'anno, sono state:

7) La manutenzione straordinaria liquidata nell'anno 2023 ammonta ad € 5,8 milioni, di cui 41 mila euro per manutenzioni su condomini.

8) La proposta del Piano di Vendita approvata con delibera del C.d.A. dell'ATER Venezia n. 89 del 20/12/2021 è stata autorizzata dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 633 del 27/05/2022. A seguito dell'approvazione del Piano, ai fini di una corretta programmazione delle attività degli uffici addetti alle vendite, veniva inviata, a tutti gli assegnatari degli alloggi compresi nel suddetto Piano, un'apposita comunicazione informativa dove si chiedeva, tra l'altro, di esprimere l'eventuale interesse per l'acquisto. Sono, quindi, iniziate da parte degli uffici le verifiche tecniche sulla vendibilità degli alloggi e sul possesso dei requisiti soggettivi in capo agli assegnatari, previsti dalla Legge Regionale n. 39/2017, dando priorità a coloro che per primi hanno manifestato la volontà di acquistare. Sono pervenute n. 162 manifestazioni di interesse all'acquisto, di conseguenza sono state avviate le procedure necessarie alle verifiche amministrative, tecniche e la predisposizione delle relative stime asseverate per gli alloggi assegnati e sfitti per un totale di n. 90 stime.

A.2 INDICATORI DI RISULTATO

A.2.a Analisi del Conto Economico

Le società di dimensioni non grandi sono tenute a fornire gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che siano in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti del bilancio.

Di seguito si evidenziano le serie storiche concernenti i principali aggregati economici degli ultimi tre esercizi, in modo da evidenziare il trend dei principali veicoli di produzione del reddito dell'ATER.

A tal fine è stato riclassificato il conto economico secondo il criterio della pertinenza gestionale, individuando le aree gestionali di seguito trattate dopo avere analizzato l'allegato raffronto:

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO ANNO 2023	CONSUNTIVO ANNO 2022	CONSUNTIVO ANNO 2021
A) TOTALE RICAVI NETTI			
Ricavi da canoni e servizi	16.115.358,00	16.164.224,00	16.035.350,00
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	0,00	0,00	0,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	926.996,00	276.306,00	697.659,00
Altri ricavi e proventi	1.444.078,00	1.284.902,00	691.623,00
Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	113.474,00	0,00	0,00
TOTALE A) RICAVI NETTI	18.599.906,00	17.725.432,00	17.424.632,00
B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI			
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	13.972,00	26.307,00	31.344,00
Costi per servizi	4.954.228,00	5.474.986,00	4.852.766,00
Costi per godimento di beni di terzi	39.158,00	32.357,00	24.759,00
Imposte e tasse non sul reddito	1.807.493,00	1.944.567,00	1.858.554,00
Fondo Regionale e Fondo Sociale	713.439,00	717.474,00	712.891,00
Altri oneri	493.393,00	415.078,00	313.672,00
TOTALE B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI	8.021.683,00	8.610.769,00	7.793.986,00
VALORE AGGIUNTO (A-B)	10.578.223,00	9.114.663,00	9.630.646,00
C) COSTO DEL LAVORO			
Costi del personale	4.339.436,00	4.189.638,00	4.444.483,00
TOTALE C) COSTO DEL LAVORO	4.339.436,00	4.189.638,00	4.444.483,00
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)	6.238.787,00	4.925.025,00	5.186.163,00
D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI			
Ammortamenti e svalutazioni	1.339.097,00	1.402.999,00	1.384.923,00
Accantonamento per rischi su crediti	324.008,00	107.150,00	41.570,00
Altri accantonamenti	1.433.955,00	1.153.735,00	1.771.928,00
Sopravvenienze della gestione caratteristica	579.217,00	33.359,00	266.445,00
TOTALE D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI	3.676.277,00	2.697.243,00	3.464.866,00
REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)	2.562.510,00	2.227.782,00	1.721.297,00
E) GESTIONE FINANZIARIA			
Proventi finanziari	742.749,00	180.122,00	61.062,00
Oneri finanziari (OF)	-19.128,00	-8.789,00	-2.099,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
TOTALE E) GESTIONE FINANZIARIA	723.621,00	171.333,00	58.963,00
RISULTATO DELLA GESTIONE ANTE IMPOSTE (A-B-C-D+E)	3.286.131,00	2.399.116,00	1.780.260,00
F) GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte sul reddito	1.366.374,00	1.448.171,00	1.371.260,00
TOTALE F) GESTIONE TRIBUTARIA	1.366.374,00	1.448.171,00	1.371.260,00
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (RN) (A-B-C-D+E-F)	1.919.757,00	950.944,00	409.001,00

Il reddito operativo della gestione caratteristica, nel 2021 ammontava ad oltre i 1,7 milioni di euro, nel 2022 aumentava di oltre 500 mila euro, mentre nel 2023 si stabilizza ad oltre 2,5 milioni di euro comprensivo dei proventi straordinari derivanti dall'alienazione di alloggi e altre unità immobiliari per circa € 113 mila euro.

Nella sua composizione, il reddito operativo della gestione caratteristica, evidenzia il peso significativo riconosciuto ad alcuni importi tra cui gli ammortamenti, rimasti per lo più stabili rispetto all'anno precedente, e gli accantonamenti che seppur di entità superiore rispetto all'anno

precedente hanno subito un adeguamento dei fondi esistenti al fine di procedere alla rilevazione di passività significative che hanno richiesto una adeguata valutazione da parte dell'Azienda relativamente alle cause pendenti (comprehensive delle spese di controparte), alle spese legali, ai procedimenti/accertamenti in corso per il patrimonio e alle spese di manutenzione, quest'ultime già affidate.

All'interno del Margine Operativo Lordo il totale dei ricavi netti, nel 2023 sono circa 18,6 milioni di euro, registrando un incremento rispetto all'anno precedente di circa 875 mila euro per effetto:

- decremento di 50 mila euro dei ricavi delle prestazioni, costituiti in larga misura dai ricavi da canoni e servizi che si sono attestati a circa 16,11 milioni;
- un incremento di 650 mila euro degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni che nel 2023 si attestano a 927 mila euro;
- un incremento degli altri ricavi e proventi per circa 160 mila euro dovuti a componenti straordinari relativi alla chiusura di passività significative rilevate negli anni precedenti che hanno trovato conclusione nel corso dell'anno 2023;
- la presenza nell'anno 2023 di plusvalenze derivanti dalle vendite di n. 1 alloggio ai sensi della L.R. n. 39/2017 e n. 1 unità immobiliare ad uso commerciale per un complessivo di circa 115 mila euro.

Sul fronte dei Costi di gestione esterni per quasi 8 milioni di euro si è registrato un decremento di circa 600 mila euro rispetto all'anno precedente dovuto principalmente alla diminuzione dei costi per servizi relativi alle spese di amministrazione e manutenzione degli stabili.

Dal lato del costo del personale l'importo consuntivo 2023 è aumentato rispetto all'anno precedente di circa 150 mila euro per effetto degli incrementi economici spettanti ai dipendenti a seguito del rinnovo contrattuale del 18/05/2022.

La gestione finanziaria chiude con un importo positivo per circa 724 mila euro per il 2023, con un incremento di 550 mila euro rispetto all'anno precedente.

La sommatoria dei risultati conseguiti per effetto della gestione caratteristica e gestione finanziaria, porta il risultato della gestione ordinaria prima delle imposte nel 2023 ad euro 3.286.131 in aumento se confrontato con il 2022 per circa 890 mila euro. Su di esso hanno gravato imposte sul reddito per 1,36 milioni (1,45 milioni nel 2022) che hanno portato il reddito netto di esercizio 2023 ad euro 1.919.757.

A.2.b Analisi della gestione finanziaria

PROSPETTO DEGLI USI E DELLE FONTI FINANZIARIE

	31/12/2023	31/12/2022
A DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI	9.526.258	10.000.601
B FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	3.154.043	1.503.385
C FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni:	-8.553.166	-4.103.826
Contributi in conto capitale	4.010.986	1.793.907
finanziati con dismissioni di immobilizzazioni	493.603	401.113
	-4.048.577	-1.908.806
D FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE		
Rimborso/Accensione finanziamenti	-69.896	-68.921
E FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	-964.430	-474.342
F DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (A+E)	8.561.830	9.526.258

Dal precedente prospetto, che evidenzia le variazioni intervenute nelle disponibilità monetarie dell'Azienda, e le relative componenti articolate in relazione alla tipologia di attività, emerge quanto segue:

- le disponibilità monetarie si sono attestate a fine 2023 a 8,5 milioni di euro con un decremento di circa 1 milione di euro rispetto ad inizio esercizio;
- la composizione del flusso monetario del periodo dimostra da un'attenta analisi che il flusso positivo generato nell'esercizio dalle attività correnti è stato utilizzato principalmente per le attività di investimento e solo limitatamente per le attività finanziarie. Più precisamente, si può sostenere che l'attività di investimento in immobilizzazioni (principalmente per alloggi da locare) per 8,5 milioni non trova la completa copertura sia dai contributi in conto capitale per investimenti sia dal valore di realizzo/rimborso di immobilizzazioni.

Per quanto riguarda la liquidità aziendale si evidenzia che il saldo di cassa alla fine 2023 è pari ad euro 8,5 milioni interamente riferibile a fondi a destinazione vincolata il cui ammontare complessivo è pari a 10,6 milioni.

Situazione di liquidità		
Esercizi	Saldo di cassa (banca/posta)	Fondi vincolati
2021	€ 10.000.601	€ 11.931.435
2022	€ 9.526.258	€ 11.432.119
2023	€ 8.561.830	€ 10.615.863

Per quanto riguarda il saldo di banca, si veda la successiva tabella:

SITUAZIONE SOLO BANCHE	2023	2022	2021
SALDO DI CASSA 01/01	€ 9.274.669,46	€ 9.864.243,20	€ 9.344.932,15
+ ENTRATE CORRENTI	€ 16.109.128,70	€ 15.472.217,21	€ 15.046.434,14
- SPESE CORRENTI	€ 15.458.745,28	€ 15.579.286,64	€ 16.080.176,22
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	€ 650.383,42	- € 107.069,43	- € 1.033.742,08
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 4.777.751,29	€ 2.567.358,70	€ 6.622.566,56
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 7.220.440,96	€ 3.425.149,65	€ 5.987.081,69
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	- € 2.442.689,67	- € 857.790,95	€ 635.484,87
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	€ 2.303.290,09	€ 2.190.904,34	€ 2.794.495,35
- SPESE PARTITE DI GIRO	€ 1.851.921,42	€ 1.815.617,70	€ 1.876.927,09
TOTALE PARTITE DI GIRO	€ 451.368,67	€ 375.286,64	€ 917.568,26
SALDO DI CASSA	€ 7.933.731,88	€ 9.274.669,46	€ 9.864.243,20
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE	€ 7.933.731,88	€ 9.274.669,46	€ 9.864.243,20

Si è ridotto il debito residuo su mutui che è sceso a 252 mila nel 2023, rispetto ai 322 mila dell'anno 2022, per effetto dell'estinzione di mutui in essere.

Nel complesso, la situazione debitoria verso istituti di credito, evidenzia a fine 2023 un debito complessivo di 252 mila euro.

Debiti verso le banche	
Esercizi	Mutui
2021	€ 391.328
2022	€ 322.880
2023	€ 252.709

A.2.c Analisi dei principali indicatori di gestione

La dotazione organica è sinteticamente rappresentata nella tabella a seguire:

DOTAZIONE ORGANICA Posizioni ricoperte			
Qualifica	2023	2022	2021
Dirigenti	3	2	2
Quadri	6	4	3
VIII	6	5	5
VII	14	15	15
VI	26	25	24
V	14	18	22
IV	3	4	4
III	2	3	3
Totale	74	76	78

Nel corso dell'anno 2023 sono usciti per pensionamento n. 3 dipendenti e per mobilità interaziendale verso altra Ater del Veneto n. 2 dipendenti, tutti appartenenti all'Area Amministrativa Servizi Generali e Risorse Umane dell'Azienda. Delle posizioni complessivamente rese vacanti, dopo aver espletato le opportune procedure di selezione previste dalla normativa vigente, hanno visto copertura sole n. 3 risorse (nr. 1 "specialista tecnico amministrativo" 5^ livello; nr. 1 "esperto amministrativo" 7^ livello e nr. 1 "quadro") attestando così le unità in forza all'Azienda al 31/12/2023 a nr. 74.

Nell'ambito della dotazione organica, a seguito della deliberazione del C.d.A. n. 069/2021 relativa al piano delle assunzioni proposte per l'esercizio delle attività ordinarie e funzionamento dei servizi aziendali, autorizzata dalla Regione del Veneto nel marzo 2022, si è provveduto a concludere le progressioni verticali in essa previste con lo scopo di garantire non solo l'operatività aziendale, ma allo stesso tempo la volontà di reingegnerizzare e riorganizzare i flussi di lavoro.

Si sono concluse, inoltre, nel corso dell'esercizio le procedure di selezione esterna per le figure di "Direzione lavori, appalti di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria" (7^ liv.) e "Progettista senior" (7^ liv.) i cui provvedimenti attuativi sono stati emanati dopo il mese di novembre 2023, così come previsto dalla Legge Regionale 24 maggio 2023, n. 9 "*Disposizioni di adeguamento ordinamentale 2023 in materia di personale regionale, controlli sugli enti regionali, ordinamento contabile, immigrazione*" che ha invitato le ATER a provvedere all'approvazione di un apposito "*Regolamento del personale*" (delibera C.d.A, n. 124 del 28/09/2023, efficace dal 09/11/2023) e all'adozione del "*Piano triennale dei fabbisogni di personale per il triennio 2023-2025*" (delibera C.d.A. n. 125 del 28/09/2023).

Per quanto riguarda la formazione, la Direzione Aziendale, accanto alle consuete attività formative "obbligatorie" in merito al D. Lgs. 81/2008 (Salute e sicurezza sul luogo di lavoro), ha proposto ai collaboratori che per mansione o per attività lavorativa necessitassero di incrementare la propria professionalità nel campo dei "buyer pubblici" la partecipazione a seminari e webinar organizzati e promossi dalla Regione del Veneto in collaborazione con Itaca e la Rete Osservatori Regionali Contratti Pubblici.

Il seguente elenco si riferisce agli alloggi gestiti dall'ATER al 31/12/2023 con la discriminante il "tipo di conduzione" che rispecchia la vera situazione del tipo di assegnazione e contratto dell'alloggio.

Composizione alloggi	Numero alloggi al 31/12/2023	Di cui sfitti*	Numero vani	Numero alloggi al 31/12/2022	Di cui sfitti*	Numero alloggi al 31/12/2021	Di cui sfitti*
Alloggi di edilizia sovvenzionata	8.734	1.854	46.478	8.730	1.732	8.709	1.680
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	0	0	0	0	0	0	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	1.016	496	5.406	1.021	517	1.042	506
Alloggi di terzi in gestione	998	335	5.311	943	302	920	297
Totale alloggi in gestione	10.748	2.685	57.195	10.694	2.551	10.671	2.483

La differenza tra gli alloggi di proprietà dell'Azienda al 31/12/2023 (nr. 9.750) e al 31/12/2022 (nr. 9.751) corrisponde alla cessione di n. 1 alloggio alienato ai sensi della L.R. n. 39/2017. Nel corso dell'anno l'Azienda ha acquisito, altresì, nuovi alloggi in base a convenzioni stipulate con i Comuni per un incremento di n. 55 unità.

Il numero di alloggi sfitti è aumentato di n. 134 unità arrivando a fine 2023 a n. 2.685 unità (n. 2.350 di proprietà dell'ATER e n. 335 in gestione), di cui n. 347 sono già disponibili per la futura assegnazione.

Continuando con l'esame dei principali indicatori delle missioni ed attività collegate, va ricordato che nel corso del 2023, la gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata (ERP) è avvenuta secondo i criteri introdotti dalla Legge Regionale del Veneto n. 39 del 03.11.2017. Va ricordato, peraltro, che l'attuazione della citata legge è stata differita al 2018 in quanto subordinata all'approvazione del relativo Regolamento Regionale di attuazione approvato il 10/08/2018 ed entrato in vigore l'1/09/2018, mentre, per quanto riguarda i nuovi canoni di locazione, l'effettiva applicazione è avvenuta a partire dall'1/07/2019. Conseguentemente, l'Azienda ha protratto l'applicazione dei canoni ex legge regionale n. 10/1996 fino al 30/06/2019, come da indicazioni regionali.

Ulteriori modifiche sia alla L.R. 39/2017 che al Regolamento 4/2018 sono intervenute a fine 2019 rispettivamente, con la Legge Regionale n. 44/2019, che ha modificato gli art. 34 e 50 della legge introducendo nuovi limiti di permanenza negli alloggi ERP e con il Regolamento Regionale n. 4/2019 che ha modificato l'art. 7 del Regolamento n. 4/2018, riducendo gli importi dei canoni di locazione emessi e obbligando di fatto le ATER ad effettuare i relativi conguagli entro la fine del 2020.

Per quanto riguarda i canoni, essendo ormai andate a regime le citate modiche normative, nel 2023 si evidenzia una tendenza all'assestamento della gestione contabile rispetto anche alla precedente emergenza sanitaria del biennio 2020-2021, nonché, una lieve ripresa delle attività economiche.

Infatti, nonostante la fase di pandemia ed i minori redditi degli utenti dovuti alla perdita/diminuzione di lavoro si segnala comunque un minimo incremento nel gettito da canoni con ogni probabilità dovuto anche all'efficacia dei nuovi ammortizzatori sociali posti in essere da Stato,

Regioni e Comuni come si evince dalla tabella di seguito riportata in cui vengono messi a confronto il dato consuntivo 2023 rispetto al 2022:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2022	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.317.291,65	€ 10.129.239,77	€ 188.051,88
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.383.107,52	€ 1.427.948,81	- € 44.841,29
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 111.454,35	€ 113.279,90	- € 1.825,55
TOTALE	€ 11.811.853,52	€ 11.670.468,48	€ 141.385,04

Nella tabella sottostante sono rappresentati i ricavi da canoni ERP a consuntivo 2023 confrontati con le previsioni, realizzati sulla base della legge regionale n. 39/2017:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2023	PREVENTIVO 2023	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.317.291,65	€ 10.200.000,00	€ 117.291,65
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.383.107,52	€ 1.650.000,00	-€ 266.892,48
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 111.454,35	€ 150.000,00	-€ 38.545,65
TOTALE	€ 11.811.853,52	€ 12.000.000,00	-€ 188.146,48

A conferma di quanto sopra riportato si rileva che, se da un lato ha “premiato” i nuclei economicamente più disagiati, dall’altro lato la Legge Regionale ha messo in difficoltà la sostenibilità economico-finanziaria di medio-lungo periodo delle ATER del Veneto, in quanto i canoni relativi alle nuove assegnazioni sono in media molto inferiori rispetto ai canoni medi dei contratti cessati.

Si ritiene utile, di seguito, confrontare l’andamento negli ultimi tre anni del canone medio ERP complessivo, cioè riferito a tutti i contratti in essere, con il valore invece del canone medio ERP dei nuovi contratti stipulati.

Si evidenzia che dopo una leggera flessione registrata nel 2022 nel canone medio ERP complessivo, nel 2023 entrambi gli indicatori, sia il complessivo che il tendenziale, si dimostrano in aumento:

ANNO	CANONE MEDIO ERP	TENDENZA CANONE MEDIO ERP NUOVE ASSEGNAZIONI
2021	€ 138,82	€ 91,32
2022	€ 136,34	€ 97,00
2023	€ 143,74	€ 110,90

Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, la morosità corrente a regime si è stabilizzata attorno ai 10 punti di percentuale come negli esercizi precedenti.

La morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2023 al 37,946 in rialzo rispetto all'anno precedente.

Morosità canoni di locazione degli alloggi		
Esercizi	% Morosità dell'anno	% Morosità totale ancora da recuperare
2021	10,784%	33,208%
2022	10,652%	37,213%
2023	10,222%	37,946%

Il numero di assegnatari morosi alle fine del 2023 è diminuito di n. 109 unità rispetto al 2022, attestandosi a n. 2.795 unità per un importo complessivo di morosità a fine esercizio pari ad euro 8,1 milioni. Nel corso del 2023 sono proseguite le attività giudiziali previste per il recupero dei crediti attraverso sia il pignoramento di crediti presso terzi sia attraverso le azioni di sfratto per morosità il cui risultato è evidenziato con un recupero di morosità in questa fase di circa 6,5 milioni di euro.

Fasi procedura recupero morosità	2023		2022		2021	
	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.149	125.889,04	1.196	225.070,82	1.318	176.821,96
Messa in mora	648	653.644,81	676	921.379,33	638	693.354,60
Rateizzazione crediti	210	419.768,59	225	397.499,31	173	485.608,52
Recupero stragiudiziale in corso	154	510.398,82	160	510.893,23	335	793.839,52
Recupero giudiziale in corso	634	6.469.055,43	647	5.559.635,64	564	4.629.179,15
TOTALI	2.795	8.178.756,69	2.904	7.614.478,33	3.028	6.778.803,75

La situazione di morosità è dovuta principalmente ai ritardi nei pagamenti delle locazioni in essere oltre ai residui lasciati dalle locazioni cessate, dagli importi a conguaglio a sistemazione di numerose posizioni locative, relative a tutte le tipologie contrattuali.

Grazie alle numerose informative predisposte ed inviate all'utenza si rileva un lieve miglioramento nella risposta degli utenti alle richieste di pagamento, con l'interessamento e il coinvolgimento dei servizi sociali comunali, con i quali si sono avviati degli incontri su segnalazioni che hanno permesso una fattiva collaborazione di tutti gli uffici al fine di conseguire un contenimento della morosità. Infatti, sia per conseguire il nulla osta alle pratiche amministrative e manutentive richieste, sia per evitare eventuali azioni legali o di avvio della decadenza, molti utenti provvedono a richiedere dilazioni di pagamento che, considerata l'attuale congiuntura economica vengono spesso autorizzate per periodi che superano l'esercizio contabile. Nel caso di importi contenuti è proposto un rientro del debito entro 12 mesi che consente il recupero di conguagli per quegli utenti solitamente regolari nel pagamento mensile.

E', tuttavia, indispensabile che l'ATER continui a sensibilizzare gli Enti preposti al fine di sostenere quei nuclei che risentono ancora della crisi economica.

Dal punto di vista giudiziario le azioni intraprese dall'Azienda, volte al recupero della morosità, evidenziano che le posizioni per le quali si è agito in giudizio, raramente si concludono con il pagamento in un'unica soluzione della somma ingiunta. Infatti, dopo la notifica del decreto ingiuntivo si procede con il pignoramento presso terzi o con la rateizzazione del debito: tali soluzioni comportano un'evidente dilazione della tempistica di recupero della somma. Spesso si è, altresì, costretti a sospendere momentaneamente la fase esecutiva essendo venuto meno - nel corso della procedura - il patrimonio aggredibile.

Al fine di agevolare il pagamento agli utenti nel corso dell'anno sono state altresì promosse come forme di pagamento l'utilizzo della domiciliazione bancaria e altre forme telematiche (es. invio moduli di pagamento mensili tramite posta elettronica, etc.).

In riferimento al patrimonio non assoggettato alla L.R.V. n. 39/2017, si evidenzia che l'Azienda detiene n. 1.304 immobili di cui n. 1.016 ad uso abitativo e n. 288 ad uso non abitativo. Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo, continua la fase di rinnovo per gran parte delle posizioni contrattuali aventi le APE (attestazione della prestazione energetica) scadute, elemento essenziale per il calcolo del canone di locazione e la stipula del nuovo contratto, e del passaggio di circa n. 250 posizioni contrattuali causa rinuncia all'esercizio dell'opzione IVA, così come previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 27/05/2020, e di circa n. 15 posizioni contrattuali decaduti ex art. 27, supero del limite Isee ERP ed i dinieghi al subentro, così come previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 33 del 27/04/2022.

Si presume che detta attività vedrà impegnati gli uffici per i prossimi due anni.

Nonostante una timida ripresa economica, rispetto al periodo di pandemia e all'emergenza sanitaria, il comparto del non ERP risulta ancora molto penalizzato, sia per le difficoltà di reperire nuovi assegnatari in possesso dei requisiti economici sia, per quanto riguarda i contratti esistenti, per le situazioni di morosità in aumento.

In linea con quanto disposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Venezia, che ha approvato le linee di indirizzo per le nuove assegnazioni in locazione di detti alloggi non ERP, secondo i criteri propri del "Social Housing" delineati a livello regionale e nazionale, nel 2023, l'Azienda ha emanato un nuovo bando per l'assegnazione degli alloggi sfitti nel Comune di San Michele al Tagliamento, siti in località Cesarolo, con scarsa partecipazione dei cittadini e non raggiungendo l'assegnazione di tutti gli immobili a Bando.

Nel 2023, proprio a seguito delle difficoltà ad assegnare gli alloggi mediante i bandi, viste le necessità di alcuni Comuni che hanno espressamente chiesto la disponibilità di alloggi non ERP per soddisfare richieste interne di emergenza e disagio abitativo sono state stipulate delle Convenzioni con il Comune di Cinto Caomaggiore e Portogruaro e l'estensione delle Convenzioni esistenti con il Comune di Chioggia, Dolo ed Eraclea.

Va menzionato, viste le specifiche criticità abitative del territorio veneziano, un bando speciale con la Questura di Venezia, riservato al personale in servizio attivo presso la Questura nelle varie specialità, per la locazione a canone agevolato/concordato di n. 20 unità immobiliari ad uso abitativo, ubicate nel Comune di Venezia, che vedranno la sistemazione di circa 38 lavoratori.

Non da ultimo, si ricorda che ai sensi dell'art. 7 comma 1 lett. d), g) ed i) della L.R. n. 39/2017 l'ATER di Venezia ha stipulato un paio di Convenzioni con l'ESU-ARDSU (Azienda regionale per il diritto allo studio universitario), con finalità calmieratrici del mercato, per la locazione di un complesso denominato "OASI" a Mestre (Ve) in via Ca' Marcello di n. 10 unità abitative e del complesso denominato "Le TETTOIE", edifici 5 e 6 per ulteriori n. 11 unità abitative, così come previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 82 del 31/05/2023.

Per quanto riguarda l'ambito commerciale, a seguito di una ricognizione del patrimonio aziendale, si è proceduto nel 2023 ad una prima alienazione mediante asta pubblica ad unico incanto (senza rilancio) con il metodo delle offerte segrete in aumento in esecuzione alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 134 del 28/11/2022. Inoltre, sono continuate emanazioni di manifestazioni di interesse per alcune unità immobiliari non abitative che, seppur bisognose di lavori di manutenzione, risultano appetibili ed assegnabili agli interessati.

La tabella di seguito riportata mette a confronto il dato relativo al valore dei ricavi dei canoni "Non ERP" a consuntivo 2023 rispetto al dato registrato a consuntivo nel 2022:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2023	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2022	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.720.476,00	€ 1.668.559,08	€ 51.916,92
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 392.555,02	€ 349.123,09	€ 43.431,93
Totale abitativo	€ 2.113.031,02	€ 2.017.682,17	€ 95.348,85
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 645.244,49	€ 637.184,90	€ 8.059,59
Canoni posti auto	€ 930,36	€ 1.247,16	- € 316,80
Totale non abitativo	€ 646.174,85	€ 638.432,06	€ 7.742,79
Totale complessivo	€ 2.759.205,87	€ 2.656.114,23	€ 103.091,64

La successiva tabella mette invece a confronto i ricavi da canoni Non Erp con le previsioni 2023 rispetto alle entrate effettive realizzate:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2023	Previsioni Ricavi canoni NON ERP 2023	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.720.476,00	€ 1.600.000,00	€ 120.476,00
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 392.555,02	€ 380.000,00	€ 12.555,02
Totale abitativo	€ 2.113.031,02	€ 1.980.000,00	€ 133.031,02
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 645.244,49	€ 600.000,00	€ 45.244,49
Canoni posti auto	€ 930,36	€ 1.800,00	- € 869,64
Totale non abitativo	€ 646.174,85	€ 601.800,00	€ 44.374,85
Totale complessivo	€ 2.759.205,87	€ 2.581.800,00	€ 177.405,87

Passando ad esaminare la situazione del patrimonio immobiliare aziendale, si può vedere di seguito qual è stata l'evoluzione nel tempo degli interventi di costruzione, recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria e finiti liquidati nei tre diversi esercizi 2021/2022/2023:

Interventi di costruzione, recupero, manutenzione e acquisti					
Esercizi	Costruzioni e Recupero	Manutenzione Straordinaria	Manutenzione Ordinaria	Acquisto alloggi finiti	Totale
2021	€ 99.048,48	€ 5.145.280,00	€ 3.877.476,69	0	€ 9.121.805,17
2022	€ 221.144,95	€ 2.035.013,87	€ 3.327.500,67	0	€ 5.583.659,49
2023	€ 684.062,28	€ 5.861.190,07	€ 3.571.757,07	0	€ 10.117.009,42

La spesa complessiva per gli interventi in questione nel 2023 risulta circa di 10,2 milioni di euro che confrontata con quella rilevata nel 2022 è superiore di 4,6 milioni di euro, differenza dovuta soprattutto agli interventi di manutenzione straordinaria (+ 3,8 milioni).

Per l'attività interna collegata agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, si evidenzia che i compensi tecnici sono pari a € 927 mila.

Di seguito si riporta il quadro dell'attività di vendita degli alloggi di ERP nella sua evoluzione:

VENDITA ALLOGGI DI ERP		
L.S. 560/93	INCASSATO	N. ALLOGGI
1994/95	€ 259.191,84	DP
1996	€ 981.286,67	42
1997	€ 508.168,97	6
1998	€ 3.339.794,50	136
1999	€ 3.295.107,28	131
2000	€ 3.226.409,37	142
2001	€ 3.903.304,21	153
2002	€ 4.365.921,92	148
2003	€ 6.080.297,38	161
2004	€ 6.188.334,15	154
2005	€ 5.774.720,21	136
2006	€ 2.975.010,80	91
2007	€ 2.502.227,92	55
2008	€ 1.830.619,09	26
2009	€ 1.024.692,17	15
2010	€ 863.984,08	8
2011	€ 918.942,34	7
2012	€ 1.324.672,83	13
2013	€ 623.585,91	3
2014	€ 524.472,51	0
2015	€ 547.018,79	0
2016	€ 570.088,24	0
2017	€ 589.093,21	0
2018	€ 427.840,05	0
2019	€ 457.371,45	0
2020	€ 339.003,92	0
2021	€ 330.723,73	0
2022	€ 440.105,14	0
2023	€ 516.013,58	0
TOTALE	€ 54.728.002,26	1.427

L.R. 29/02 (*)	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2005	€ 1.858.237,18	26
2006	€ 3.713.958,83	48
2007	€ 2.179.230,99	29
2008	€ 2.489.641,00	31
2009	€ 3.583.483,10	52
2010	€ 1.952.592,28	45
2011	€ 2.870.247,29	46
2012	€ 1.263.276,48	23
2013	€ 45.134,00	1
TOTALE	€ 19.955.801,15	301

(*) Il piano di vendita L. 29/02 si è concluso con l'ultimo atto di vendita nel 2013. Gli importi indicati sono totalmente incassati.

L.R. 7/2011	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2014	€ 25.162,80	1
2015	€ 564.340,84	24
2016	€ 792.904,90	30
2017	€ 585.736,31	21
2018	€ 971.492,06	31
2019	€ 1.150.860,00	38
2020	€ 316.642,98	3
2021	€ 344.071,11	0
2022	€ 322.664,39	0
2023	€ 285.788,75	0
TOTALE	€ 5.359.664,14	148

L.R. 39/2017	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2023	€ 75.240,00	1
TOTALE	€ 75.240,00	1

Nel corso del 2023 sono state introitate le rate relative alle vendite degli anni precedenti per un totale comprensivo degli interessi di rateizzazione per un importo di € 311.719,18.=.

Per quanto riguarda la situazione delle procedure di vendita va evidenziato quanto segue:

- cessione di alloggi ai sensi della Legge Regionale n. 39/2017: con deliberazione n. 633/2022 la Giunta Regionale del Veneto ha approvato il piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), ai sensi della L.R. 39/2017, proposto da ATER con deliberazione n. 89 del 20 dicembre 2021. Detto piano di vendita comprende complessivamente 983 alloggi e al fine di attivare le procedure di cessione degli alloggi, con provvedimento del Consiglio di Amministrazione n. 70 del 10/08/2022 sono state approvate le linee di indirizzo per l'avvio del piano di vendita.

Con nota protocollo unico n. 20340/22 del 21/10/2022 l'Azienda ha inviato a tutti gli assegnatari degli alloggi inseriti nel Piano Ordinario di vendita una comunicazione con allegato il modulo per la raccolta delle manifestazioni di interesse all'acquisto.

Sono pervenuti 162 moduli di manifestazione per le quali si è iniziata la procedura prevista: di verifica, sopralluogo, stima dell'unità immobiliare e successivi provvedimenti.

Nello specifico sono state effettuate 71 stime di alloggi inseriti nel piano vendita ordinario e sono pervenute n. 9 comunicazioni di accettazione del prezzo;

- cessione di immobili non residenziali: si è provveduto in osservanza alle delibere n. 134 del 28/11/2022 e n. 83 del 31/05/2023 alla predisposizione di un apposito bando di asta pubblica con l'aggiudicazione definitiva di n. 5 lotti di cui 2 già venduti nel corso del 2023;
- cessione alloggi assegnati a riscatto Legge 1676/60: riguardo agli alloggi in proprietà ATER assegnati a riscatto ai sensi della Legge 1676/60, sono state definite n. 5 alienazioni di alloggi siti nel comune di Cona.

Interessante risulta ancora l'esame dell'attività svolta per la gestione dei condomini e delle autogestioni; nel 2023, per tale attività le spese sono state le seguenti:

SPESE PER AUTOGESTIONI E CONDOMINI							
Esercizi	Assicurazioni stabili in condominio "misto"	Quote amministrazione alloggi in condominio "misto"	Oneri per sfittanze in condomini "misti"	Manutenzione ordinaria stabili "autogestiti" e in condominio "misto"	Manutenzione straordinaria su condomini "misti"	Rimborsi per conto di utenti morosi (anticipazioni) sia in condomini "misti" che in "autogestioni"	Totale
2021	0,00	219.826,24	503.757,60	42.918,66	153.319,23	301.314,38	1.221.136,11
2022	0,00	199.440,42	737.059,57	27.760,10	34.008,97	203.868,14	1.202.137,20
2023	0,00	177.984,16	702.698,94	62.614,44	41.693,57	235.017,00	1.220.008,11

B. LE ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.

L'Azienda non ha sostenuto spese relative a ricerca e sviluppo ai sensi dell'art. 108 del TUIR.

C. I RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME.

L'Azienda non detiene alcuna partecipazione.

F. GLI OBIETTIVI E LE POLITICHE DELLA SOCIETÀ IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO, COMPRESA LA POLITICA DI COPERTURA PER CIASCUNA PRINCIPALE CATEGORIA DI OPERAZIONI PREVISTE; L'ESPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ AL RISCHIO DI PREZZO, AL RISCHIO DI CREDITO, AL RISCHIO DI LIQUIDITÀ E AL RISCHIO DI VARIAZIONE DEI FLUSSI FINANZIARI.

Rischio di credito: l'ATER presenta un rischio di credito connesso alla morosità derivante dall'attività di gestione degli alloggi e delle unità non abitative. I crediti per morosità suddivisi per anno di formazione sono rappresentati dalla seguente tabella:

Anno	residuo precedente	emesso	riscosso	residuo attuale
1997	490.114,82	-	67.915,58	422.199,24
1998	62.040,79	-	17.267,14	44.773,65
1999	78.987,64	-	15.249,62	63.738,02
2000	118.343,52	-	14.683,30	103.660,22
2001	125.881,12	-	17.995,21	107.885,91
2002	201.338,24	-	53.216,78	148.121,46
2003	247.337,51	-	27.389,87	219.947,64
2004	284.595,80	-	36.902,11	247.693,69
2005	341.870,84	-	48.967,17	292.903,67
2006	330.224,33	-	40.388,13	289.836,20
2007	350.261,08	-	29.688,30	320.572,78
2008	266.601,79	-	24.073,86	242.527,93
2009	253.486,81	-	37.253,17	216.233,64
2010	297.871,58	-	56.442,79	241.428,79
2011	312.377,69	-	51.304,16	261.073,53
2012	415.827,08	-	57.303,02	358.524,06
2013	589.575,96	-	72.550,68	517.025,28
2014	801.509,31	-	87.781,85	713.727,46
2015	954.513,43	-	72.564,62	881.948,81
2016	1.015.145,75	-	82.482,65	932.663,10
2017	1.157.888,67	-	84.264,50	1.073.624,17
2018	1.479.446,15	-	121.142,14	1.358.304,01
2019	1.574.804,76	-	110.822,89	1.463.981,87
2020	1.498.559,30	-	124.980,11	1.373.579,19
2021	2.085.613,37	-	228.653,22	1.856.960,15
2022	2.739.405,42	-	616.094,30	2.123.311,12
2023	- 12.822,18	17.428.143,66	14.671.883,07	2.743.438,41
Totale complessivo	18.060.800,58	17.428.143,66	16.869.260,24	18.619.684,00

*inclusi crediti per interessi di mora

Come si può vedere dalla tabella, la morosità totale (per canoni, servizi e altro) derivante dalla gestione ERP e non ERP di alloggi e unità non abitative di proprietà dell'Azienda ammonta ad oltre i 18,06 milioni di Euro. Gli utenti dell'ATER sono prevalentemente soggetti che hanno in locazione le unità abitative che possono presentare criticità soggettive che minano il loro comportamento anche nella corresponsione del canone.

Per quando riguarda i presidi di bilancio a copertura del rischio su credito in linea capitale ed interessi, si rimanda alle considerazioni ed alla tabella riportate nella nota integrativa.

Rischio di liquidità: Il rischio di liquidità può sorgere in conseguenza alla riduzione dei contributi Statali e Regionali per il finanziamento delle attività di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria degli alloggi. Di fatto, tale contrazione è già iniziata e l'ATER di Venezia ne risente notevolmente; le disponibilità liquide al 31/12/2023 ammontano ad € 7.933.732 comprensivo però di somme derivanti dai diritti di prelazione ai sensi della L. 560/93 – da versare su un conto corrente di tesoreria speciale - e somme vincolate nel loro utilizzo per un totale di € 10.615.863.=. Pertanto il saldo effettivo negativo dei fondi rispetto all'anno precedente si è incrementato ulteriormente di €. 525.000.=, di cui sarà necessario prevederne il rientro.

In ogni caso i flussi di cassa vengono costantemente monitorati in modo da poter prendere nel breve periodo decisioni in grado di assicurare un adeguato livello di liquidità.

Rischio finanziario: Si ritiene che i fondi e i finanziamenti attualmente disponibili consentiranno all'Azienda di soddisfare i propri bisogni derivanti dalla gestione del capitale circolante e dal rimborso dei debiti alla loro naturale scadenza. Per quanto riguarda, invece, l'attività di investimento l'entità del fabbisogno finanziario da coprire sarà graduata in funzione delle politiche di nuovi interventi di costruzione e manutenzione, del grado di copertura assicurato dai contributi regionali e dalla capacità di attivare nuove fonti alternative di finanza di progetto.

Rischio di tasso d'interesse: I mutui sottoscritti in passato con la Cassa Depositi e Prestiti coperti da contributo a rimborso sono regolati a tasso d'interesse passivo fisso.

Con riferimento invece ai mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti e con altri istituti di credito senza contributi al rimborso, i tassi di interesse sono invece in prevalenza variabili.

Nell'anno 2023 il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda ha fornito importanti inputs alla Direzione Aziendale affinché si realizzassero interventi concreti volti ad azionare con particolare impegno i fini istituzionali dell'ATER, anche al fine di ripristinare un'adeguata immagine dell'Ente.

L'operatività dell'Azienda è stata sensibilmente incrementata anche per l'anno 2023 in ragione di una presenza assidua ed operativa del Presidente e del suo Consiglio, nonostante l'organico aziendale sia arrivato numericamente ai minimi storici. Infatti, nel corso del 2023, il numero del personale in forza è diminuito di n. 2 unità, da n. 76 a n. 74 con l'uscita di n. 3 dipendenti per pensionamento e n. 2 per mobilità interaziendale verso altra ATER del Veneto e, delle posizioni complessivamente resesi vacanti, hanno visto l'ingresso di sole n. 3 risorse a seguito delle procedure di selezione avviate ed autorizzate dalla Regione del Veneto agli inizi del 2023.

Successivamente, ATER Venezia, con l'obiettivo di equilibrare ed organizzare le proprie risorse umane, in modo funzionale al raggiungimento ottimale degli obiettivi istituzionali, e al contempo investire sull'organizzazione e motivazione delle proprie risorse ha predisposto ed adottato un proprio piano triennale dei fabbisogni di personale, così come previsto dalla normativa regionale (L.R. n. 9/2023).

Sono continuati gli investimenti per la manutenzione ordinaria per far fronte alle richieste sempre più numerose di interventi da parte degli inquilini.

In merito all'attività dell'Area Tecnica, sul fronte dei n. 7 progetti avviati con il PNRR i lavori sono stati consegnati nell'arco dei primi mesi del 2023 e ad oggi non si segnalano situazioni di criticità sull'avanzamento dei lavori grazie, anche, all'intervento della Direzione che ha attivato un percorso partecipato con i responsabili interni, per definire le linee di azione da sviluppare, e un monitoraggio continuo delle attività. Con riferimento al POR 2014-2020 si sono completati nel corso dell'anno i lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 3 edifici in Comune di Venezia località Favaro Veneto.

H. 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 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 che necessiteranno di una 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 da

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.

Il Presidente
Dott. Fabio Nordio





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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2023
ALLEGATI ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE**

- **ALLEGATO 1: N° 1 PROSPETTI ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI
RECUPERO ALLOGGI**
 - **ALLEGATO 2: N° 1 TABELLA DEL PERSONALE**
- **ALLEGATO 3: N° 5 TABELLE STATO DI ATTUAZIONE PIANI DI
VENDITA**
- **ALLEGATO 4: N° 1 PROSPETTO EDILIZIA PER LA VENDITA**
 - **ALLEGATO 5: N° 1 RENDICONTO DI CASSA**

PROSPETTO ATTIVITA' COSTRUTTIVA - INTERVENTI EDILIZI IN CORSO/ULTIMATI - EDILIZIA SOVVENZIONATA - AGEVOLATA PER LA LOCAZIONE - CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Estremi Finanz. (legge - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Tipo Interv.	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 11/2001	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2023	Importi liquidati nel 2023	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
COSTRUZIONI E RECUPERO EDILIZIO																			
Dgr 4083/02 - Dgr 4423/03	3351	Mira	Piazza Vecchia	24	S	S	3.100.000,00								3.100.000,00	2.829.646,80	29.839,11	03/03/11	30/09/22
L. 45/78-Dgr 0083/02-Dgr 4423/03	5380	Venezia	Campo Marite	19	S	S	3.956.991,60								3.956.991,60	2.662.708,92	653.063,17	04/09/17	30/11/23
POR 2007-2013 - L. 560/03 - LR 11/01	3810	Fossalta di Piave	Via della Speranza	24	S	S			1.568.900,00	250.000,00			1.051.269,31		2.860.159,31	2.529.674,86	1.160,00	30/01/14	21/12/18
				67	-	-									9.918.759,91	684.062,28			

Estremi Finanz. (legge - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Tipo Interv.	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 11/2001	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2023	Importi liquidati nel 2023	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
L. 560/03 - Fondi Ater	5632	Venezia	Sacca Fioola - Calle Besechie 1-3	14	S	S			736.244,20		245.825,90				982.070,10	892.099,57	72.764,96	28/05/20	12/01/23
L.R. 11/01 - Fondi Ater	6400	Mira	Via Borromini	48	S	S				144.375,00	105.625,00				250.000,00	225.344,88	37.889,77	21/07/21	15/02/22
L. 80/14 lett. b) - F. Ater	6561	Venezia	Marghera - Chirignago				184.658,02				8.645,46				193.503,48	178.732,22	31.896,27	12/09/19	30/12/19
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6832	Venezia	Favaro Veneto - Campalio	21	S	S	797.277,85			221.061,25					1.018.339,10	942.479,27	5.213,67	01/09/20	07/09/21
L. 80/14 lett. b)	6951	Portogruaro	Via Liguria 6	1	S	S	45.850,00								45.850,00	41.732,00	205,90	18/02/20	17/06/20
POR 14-20 assa 4 - L. 7/2011 - F. Ater	7050	Venezia	Favaro Veneto via Monte Pribello	42	S	S					1.824.389,50	411.257,21	1.984.479,39		4.220.096,10	3.083.574,13	3.083,574,13	06/02/23	14/11/23
DGR 1289/20 - L. 7/11 - F. Ater	7090	Venezia	Favaro Veneto via Indri 29 F-E-D	47+1	S	S	2.208.577,05				1.810.000,00	546.511,00			50.663,32	50.663,32	50.663,32	08/03/23	08/03/26
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. 513	6312	Casole	piazzale Clessidra	24	S	S	1.309.647,91			121.057,33	172.001,90				1.602.707,14	95.042,38	95.042,38	27/05/23	14/07/24
DGR 1885/21 - DGR 1102/22	6240	Chioggia	Sottomarina via Pigiuletta	40	S	S	2.947.500,00	200.000,00							3.147.500,00	640.282,51	640.282,51	11/05/23	02/10/24
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. 560 - F. Ater	5691	Venezia	Marghera via Catene	42	S	S	1.536.333,30		479.375,00		248.754,94				2.264.463,24	467.308,41	467.308,41	08/05/23	15/09/24
DGR 1885/21 - DGR 1102/22	6700	Venezia	Lido Malamocco	50	S	S	2.250.000,00								2.250.000,00	134.143,48	134.143,48	10/05/23	14/10/24
DGR 1885/21 - DGR 1102/22	7110	Mira (2° Stralbio)	via Nazionale	18	S	S	1.447.018,79								1.447.018,79	277.560,53	277.560,53	11/07/24	11/07/24
DGR 1885/21 - DGR 1102/22	7160	Sira	Stria, San Pietro via IV Novembre	33	S	S	1.662.000,00								1.662.000,00	334.535,32	334.535,32	25/05/23	14/06/24
DGR 1885/21 - F. Ater	7200	Quarto d'Altino	Via Lo Monacco	10	S	S	780.000,00				42.586,40				822.586,40	199.749,57	199.749,57	22/06/23	21/06/24
D.P.C.M. 16.07.09 - F. Ater	7210	Mestre - Portogruaro - San Donà - Santa Maria di Sala	vare	9	S	S	133.951,27			90.835,74					224.787,01	204.351,83	204.351,83	13/02/23	14/04/23
Manut. Str. Situz. Condom.		Venezia	prov. di Venezia		C	C					65.125,28				65.125,28	65.125,28	65.125,28	01/01/23	31/12/23
manut. Str. Prov. Venezia		Venezia	prov. di Venezia		C	C					151.873,74				151.873,74	151.873,74	151.873,74	01/01/23	31/12/23
				352	-	-									24.913.016,43	8.861.190,07			

RUBRICA: TIPO INTERVENTO (da indicare su relativa colonna)
 EDILIZIA SOVVENZIONATA: S
 EDILIZIA AGEVOLATA: AG
 EDILIZIA CALMIERATA: C

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

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2023 L. 560/1993			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio*
DEL. C.d.A. n. 224 DEL 13/09/99 **	5417	0	516.013,58
PIANO SCADUTO			

(*) Importi effettivamente incassati nell'anno comprensivi delle vendite in contanti, a rate anni precedenti e diritti di prelazione

PIANI DI REINVESTIMENTO*	
Descrizione	Importi
Piano di reinvest. Anno 2003 (del C.d.A. n. 236 del 12/09/2005)	37.260.000,00
Secondo programma di riutilizzo L.560-variazione (del. C.d.A. n.22 del 26/02/2007)	16.000.000,00
I programmi sono stati modificati con del. 189 del 27/08/2008	- 1.669.160,26
Delibera n. 48 del 6/04/2009 aggiornamenti	- 6.514.810,70
Delibera n. 138 del 12/10/2009 aggiornamento	154.365,27
Delibera 89 del 03/11/2011 approvata con DGRV 127 del 31/01/2012	1.888.676,25
Delibera n. 26 del 09/04/2013	918.942,34
Delibera n. 130 del 01/12/2014	1.948.258,74
Delibera n. 29 del 17/03/2021	1.071.491,30
da fare delibera di investimento incassi anni 2016-2023	3.670.239,32
Totale	54.728.002,26

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L. 560/93
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1427
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	54.022.359,45
VENDITA VILLA STRA' L.560	3	705.642,81
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	4	51.057.762,94
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2+3-4)	3.670.239,32

** Il piano di vendita ex lege 560/93 approvato con D.G.R. 11.03.1994 n. 912, è stato modificato con deliberazione del C.d.A. n. 289/99; modifiche approvate dal Consiglio regionale con provvedimento n. 108 del 10.12.1998, che autorizza la cessione di 5.417 alloggi. Tale piano ha cessato di produrre effetti salvo che per le domande di acquisto valide presentate entro il termine del 20/08/2002 (data entrata in vigore L. 29/02), fissato con L.R. 16/03.

La delibera del C.d.A. n. 254 del 29.09.2003 ha approvato l'elenco di n. 343 alloggi rientranti nella possibilità di cessione ai sensi della L. 560/93 purchè sia stata presentata domanda di acquisto antecedente l'entrata in vigore della L.R. 29/2002.

Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 64 del 03.03.2006 è stato rettificato l'elenco di cui sopra ed approvato il nuovo elenco con n. 543 alloggi aggiornato al 31/01/06.

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2023 L.R. 7/2011 PIANO STRAORDINARIO			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
del. C. di A. 45/2011, 76/2011, 32/2012, prot. 9724/2012, ppu. 4/2012 DGR 2752 del 24/12/2012 e 1974 del 28/10/2013	3312	0	285.788,75

PIANI DI REINVESTIMENTO*	
Descrizione	Importi
delibera Ater 28 del 17/03/21 autorizzata con DGR 15 DEL 15/01/2022 incassi dal 2014-2018	2.940.655,52
delibera Ater 18 del 08/02/2023 incassi dal 2019-2021 modificata con delibera 171 del 29/11/2023	1.810.555,48
da fare delibera di allocazione incassi 2022	322.664,39
da fare delibera di allocazione incassi 2023	285.788,75
Totale	5.359.664,14

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L.R. 7/2011
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	148
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	5.359.664,14
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	4.751.211,00
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	608.453,14

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2023 L.R. 11/2001			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
DEL.208 DEL 12/07/2004	2890	0	-
P.C.R.n. 75/2004			
PIANO SCADUTO			

PIANI DI REINVESTIMENTO	
Descrizione	Importi
Programma reinvestimento alienazioni L.R. 11/01 (del. n. 23 del 26/02/2007)	35.000.000,00
Delibera n. 189 del 27/08/2008 rettifica programma di reinvestimento	- 22.810.000,00
Delibera n. 36 del 09/03/2009 aggiornamento	- 2.314.321,94
Delibera n. 121 del 26/08/2009 modifica finanziamento	25.249,94
Delibera n. 137 del 12/10/2009 aggiornamento	340.140,00
Delibera n. 88 del 03/11/2011	5.536.075,38
Delibera n. 24 del 09/04/2013	2.870.247,29
Delibera n. 29 del 09/03/2015	1.263.276,48
Totale	19.910.667,15

PIANI DI REINVESTIMENTO PROCEDURA DGR 2567/2014	
Descrizione	Importi
Incassi anno 2013 da allocare	45.134,00
Totale	45.134,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE			
Descrizione	Operazione	L.R. 29/02	DGR 2567/2014
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	300	1
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	19.910.667,15	45.134,00
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	19.910.667,15	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	-	45.134,00

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2023 DGR 3322/2010			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Del. 61/2011 - del. n.66/2011	125	0	1.420,23
DGRV 1495 del 20/09/2011			

l'importo si riferisce alle rate incassate nell'anno relativo a vendite anno precedente

Importi completamente incassati nell'anno 2023

PIANI DI REINVESTIMENTO	
Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione incassi 2013	84.920,24
da fare delibera di allocazione incassi 2014	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2015	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2016	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2017	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2018	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2019	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2020	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2021	8.156,87
da fare delibera di allocazione incassi 2022	8.886,25
da fare delibera di allocazione incassi 2023	1.420,23
Totale	163.034,51

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	DGR 3322/2010
TOTALE ALLOGGI CEDUTI	1	3
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	163.034,51
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	163.034,51

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2023 L.R. 39/2017			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Delibere 34-89/2021-Delibere 70-145/2022 e Delibera 143/2023 DGR.633 del 27/5/2022	983	1	90.000,00

PIANI DI REINVESTIMENTO*	
Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione	75.240,00
Totale	75.240,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L.R. 39/2017
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	75.240,00
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	75.240,00

** importo introitato al netto delle imposte

PROSPETTO IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA							
PEI / FAB.	INTERVENTO	TOTALE rim.iniz.2023	TOTALE COSTI 2023	COSTI PER APPALTI	COSTI 2023 AREE	COSTI PER PERSONALE E PARCELLE PROFESSIONISTI	RICAVI VENDITA
181/1	Spinea 25 all.	€ 1.753.845,06	€ -	€ -	€ -	€ -	
318/2	Quarto Alt. locali direz. e comm.	€ 161.314,48	€ -	€ -	€ -	€ -	
3490	Jesolo Cortellazzo 4 all.	€ 520.211,85	€ -	€ -	€ -	€ -	
3496	S.Michele al T. - Cesarolo	€ 444.488,72	€ -	€ -	€ -	€ -	
	fabbricati ultimati per la vendita	€ 2.879.860,11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
339/3	Cintocaomaggiore 16 all.	€ 170.823,59	€ -	€ -	€ -	€ -	
387/5*	Altobello PEI 387/5	€ 1.084.836,73	€ 23.030,16	€ 23.030,16	€ -	€ -	
387/6*	Altobello PEI 387/6	€ 912.809,51	€ 20.701,87	€ 20.701,87	€ -	€ -	
354/2	Dolo Arino costr. 12 all.	€ 263.408,89	€ -	€ -	€ -	€ -	
3491	Ceggia loc. Gainiga	€ 431.250,00	€ -	€ -	€ -	€ -	
3492	Pramaggiore via Comugne lotto 13	€ 110.771,74	€ -	€ -	€ -	€ -	
3493	S. Michele al T. - S.Giorgio	€ 202.376,74	€ -	€ -	€ -	€ -	
	costruzioni in corso per la vendita	€ 3.176.277,20	€ 43.732,03	€ 43.732,03	€ -	€ -	€ -
	TOTALE	€ 6.056.137,31	€ 43.732,03	€ 43.732,03	€ -	€ -	€ -

* Tali interventi nel corso dell'anno 2023 hanno subito un cambio di destinazione d'uso passando da edilizia per la vendita a edilizia per la locazione

RENDICONTO DI CASSA 2023			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2023
ENTRATE			
TRASFERIMENTI CORRENTI			
dallo Stato	E010001	21.094,40	50.397,77
dalla Regione	E010002	0,00	0,00
da altri	E010003	0,00	0,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	21.094,40	50.397,77
VENDITE DI BENI			
Vendite edilizia agevolata	E020001	0,00	0,00
Vendite edilizia calmierata	E020002	0,00	0,00
Vendite diverse	E020003	0,00	0,00
Totale vendite beni	E020000	0,00	0,00
PRESTAZIONI DI SERVIZI			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	566.041,54	372.648,81
Corrispettivi per manutenzione	E030002	807,30	2.899,41
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	316.387,99	345.019,68
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	35,00	62.440,31
Corrispettivi diversi	E030005	2.916,09	26.712,76
Totale prestazioni di servizi	E030000	886.187,92	809.720,97
PROVENTI PATRIMONIALI			
Canoni locazione ERP	E040001	9.857.838,57	10.168.358,87
Canoni locazione non ERP	E040002	2.868.564,86	2.955.604,96
Altri canoni	E040003	1.303.040,26	1.271.284,81
Interessi attivi	E040004	59.182,16	309.380,62
Altri proventi	E040005	22.925,04	20.968,62
Totale proventi patrimoniali	E040000	14.111.550,89	14.725.597,88
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E050000	453.384,00	523.412,08
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI			
Alienazione immobili ERP	E060001	386.210,30	306.346,10
Alienazioni immobili non ERP	E060002	8.708,92	1.412,95
Alienazione aree	E060003	0,00	0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004	368.956,87	487.602,52
Estinzione altri diritti	E060005	0,00	0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	0,00	63.500,00
Alienazioni diverse	E060007	1,00	0,00
Totale alienazioni patrimoniali e diritti	E060000	763.877,09	858.861,57
RISCOSSIONE DI CREDITI E ANTICIPAZIONI			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cesionari	E070001	0,00	0,00
Depositi cauzionali	E070002	14.400,88	0,00
Anticipazioni e crediti diversi	E070003	1.578,30	1.234,21
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	15.979,18	1.234,21
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE			
Dallo Stato	E080001	1.508.349,95	3.789.079,27
Dalla Regione	E080002	59.342,88	29.671,44
Da altri	E080003	219.809,60	98.904,80
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	1.787.502,43	3.917.655,51
ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	0,00	0,00
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	0,00	0,00
PARTITE DI GIRO			
Ritenute erariali	E110001	807.199,44	840.109,43
Ritenute previdenziali	E110002	279.604,75	285.976,99
Altre ritenute	E110003	213.535,60	233.045,08
Fondi anticipati al cassiere	E110004	0,00	0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	0,00	0,00
Altre partite di giro	E110006	890.564,55	944.158,59
Totale partite di giro	E110000	2.190.904,34	2.303.290,09

RENDICONTO DI CASSA 2023			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2023
SPESE			
SPESE PER IL PERSONALE			
Ritribuzioni	S010001	2.886.996,33	3.007.982,40
Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	995.770,44	1.013.917,72
Altri oneri	S010003	527.593,57	682.692,86
Totale spese per il personale	S010000	4.410.360,34	4.704.592,98
PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	0,00	0,00
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA			
Acquisto di aree	S030001	0,00	0,00
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	132,33	14.500,00
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	132,33	14.500,00
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI			
Spese amministrazione stabili	S040001	1.650.245,38	1.495.592,79
Spese manutenzione stabili	S040002	3.327.500,67	3.571.757,07
Spese per servizi a rimborso	S040003	438.228,33	464.671,33
Spese per interventi edilizi	S040004	263.509,07	111.087,67
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	5.679.483,45	5.643.108,86
SPESE GENERALI			
Amministratori revisori dei conti	S050001	69.701,87	68.594,54
Altre spese generali	S050002	696.680,70	719.146,69
Totale spese generali	S050000	766.382,57	787.741,23
IMPOSTE E TASSE			
Imposte sul reddito	S060001	1.367.133,00	1.235.533,00
IMU	S060002	315.826,00	318.414,00
Imposta di bollo e registro	S060003	262.408,79	233.676,70
Altre	S060004	1.488.479,26	1.621.711,57
Totale imposte e tasse	S060000	3.433.847,05	3.409.335,27
ONERI FINANZIARI			
Interessi su debiti verso banche	S070001	0,00	0,00
Interessi su mutui	S070002	711,36	10.913,82
Interessi e oneri diversi	S070003	2.507,88	11.867,66
Totale oneri finanziari	S070000	3.219,24	22.781,48
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI			
Fondo Regionale ERP (art. 37 L.R. 39/2017)	S080001	1.081.701,01	626.656,63
Fondo Solidarietà (art. 47 L.R. 39/2017)	S080002	204.160,65	250.028,83
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00	0,00
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	1.285.861,66	876.685,46
INVESTIMENTI			
Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00	0,00
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	0,00	0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	1.923.186,31	5.401.256,91
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per la locazione	S090004	0,00	0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per la locazione	S090005	56.666,95	216.999,02
Acquisto beni strumentali	S090006	103.957,93	85.383,05
Acquisto partecipazioni	S090007	0,00	0,00
Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	683.323,81	561.694,52
Investimenti diversi	S090009	0,00	0,00
Totale investimenti	S090000	2.767.135,00	6.265.333,50
ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI			
Mutui	S100001	68.921,44	69.895,96
Rimborsi anticipazioni passive	S100002	0,00	0,00
Debiti diversi	S100003	0,00	0,00
Alienazioni L. 560/93	S100004	171.793,90	211.190,33
Estinzione diritti di prelazione	S100005	417.299,31	674.021,17
Totale estinzione mutui e anticipazioni	S100000	658.014,65	955.107,46
PARTITE DI GIRO			
Ritenute erariali	S110001	829.486,16	844.354,43
Ritenute previdenziali	S110002	307.357,70	301.036,24
Altre ritenute	S110003	364.887,36	236.778,70
Fondi cassiere	S110004	0,00	0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	0,00	0,00
Altre partite di giro	S110006	313.886,48	469.752,05
Totale partite di giro	S110000	1.815.617,70	1.851.921,42

RENDICONTO DI CASSA 2023			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2023
SALDO DI CASSA AL 01/01/2023		9.864.243,20	9.274.669,46
+ ENTRATE CORRENTI (E01+E02+E03+E04+E05)		15.472.217,21	16.109.128,70
- SPESE CORRENTI (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08)		15.579.286,64	15.458.745,28
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		-107.069,43	650.383,42
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (E06+E07+E08+E09+E10)		2.567.358,70	4.777.751,29
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (S09+S10)		3.425.149,65	7.220.440,96
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-857.790,95	-2.442.689,67
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (E11)		2.190.904,34	2.303.290,09
- SPESE PARTITE DI GIRO (S11)		1.815.617,70	1.851.921,42
TOTALE PARTITE DI GIRO		375.286,64	451.368,67
SALDO DI CASSA AL 31/12/2023		9.274.669,46	7.933.731,88
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE AL 31/12/2023		9.274.669,46	7.933.731,88



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

ATER Venezia

Allegato n. **3** alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. **061** in data **26/6/2024**

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2023
ALLEGATO 3 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI**

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia

Sede in Venezia, Dorsoduro 3507

Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2023

Al Sig. Presidente del Consiglio di Amministrazione

Premesso che, in qualità di Revisore Unico:

- sono stato nominato dalla Giunta Regionale del Veneto, con Deliberazione n. 24 del 10 gennaio 2023, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.16 del 31 gennaio 2023;
- ho preso visione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023;
- ho svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) "La relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27.1.2010, n. 39" e nella sezione B) la "relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, dalla nota integrativa, dalla relazione degli amministratori sulla gestione, dagli altri prospetti previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 5 agosto 2004 per l'esercizio chiuso a tale data.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia 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.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

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

Richiami di informativa

- Richiamo l'attenzione sul tema degli accantonamenti per le imposte IMU e TASI effettuati dall'ATER Venezia nel bilancio di esercizio al 31.12.2023 al Fondo spese varie servizi generali e patrimonio, relativamente agli immobili di proprietà dell'ATER concessi in locazione sulla base di canoni applicati per finalità di carattere sociale. L'accantonamento, come per i precedenti anni, è stato eseguito sulla base degli accertamenti ricevuti e non prescritti, come si evince dalla nota del legale incaricato.

Vista la dibattuta questione circa la debenza o meno dell'IMU e della TASI sugli immobili di proprietà delle Ater, in via prudenziale, in aggiunta ai predetti accantonamenti, 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.

Di seguito si riporta prospetto esplicativo dell'accantonamento eseguito e del relativo fondo:

ricorso per IMU	DISPONIBILITA' AL 01.01.23	UTILIZZO 2023	RESIDUO	SOPRAVVENIENZA	SALDO
Comune Cona (2012)	€ 8.168,00	€ -	€ 8.168,00	€ -	€ 8.168,00
Comune di Cona (IMU 2017-2018-2019-2020): € 36.873,00	€ 36.900,00	€ -	€ 36.900,00	€ -	€ 36.900,00
Comune Spinea (IMU 2014): € 212.229,00	€ 213.000,00	€ -	€ 213.000,00	-€ 213.000,00	€ -
Comune Spinea (IMU 2016): € 32.868,85	€ 33.000,00	€ -	€ 33.000,00	€ -	€ 33.000,00
Comune di Spinea (IMU 2017): € 79.319	€ 79.300,00	€ -	€ 79.300,00	€ -	€ 79.300,00
Comune Scorzé (IMU 2014): € 24.216,00	€ 25.000,00	€ 1.617,00	€ 23.383,00	-€ 23.383,00	€ -
Comune Scorzé (IMU 2016): € 24.629,40	€ 24.500,00	€ 5.138,92	€ 19.361,08	-€ 19.361,08	€ -
Comune Scorzé (TASI 2016): € 8.048,05	€ 8.000,00	€ 1.548,82	€ 6.451,18	-€ 6.451,18	€ -
Comune Scorzé (IMU+TASI 2017): € 8.709,00	€ 8.700,00	€ 7.527,28	€ 1.172,72	-€ 1.172,72	€ -
Comune di S. Donà (IMU 2017): € 14.454,00	€ 14.500,00	€ -	€ 14.500,00	€ -	€ 14.500,00
Comune di S. Maria di Sala (IMU 2016/2020 e TASI 2016/2019): € 217.249 IMU + € TASI 24.675	€ 242.000,00	€ 8.819,00	€ 233.181,00	-€ 117.185,00	€ 115.996,00

sub TOT AL 31/12/2023	€ 693.068,00	€ 24.651,02	€ 668.416,98	-€ 380.552,98	€ 287.864,00
				c. 4105050006	
				ASSESTAMENTO	
Comune di Spinea (IMU+TASI 2018): € 52.435	(47279 imu + 17735 int sanz + 2,00 sp.notifica)	(5156 tasi + 1938 int sanz + 2,00 sp.notifica)		€ 72.112,00	€ 72.112,00
Comune di Scorzé (IMU+TASI 2018): € 5.668	(4357 imu + 1606,49 int sanz + 2,00 sp.notifica)	(1311 tasi + 483,38 int sanz + 2,00 sp.notifica)		€ 7.761,00	€ 7.761,00
Comune di Scorzé (IMU+TASI 2019): € 5.500	(4224 imu + 1576,54 int sanz + 2,00 sp.notifica)	(1276 tasi + 476,25 int sanz + 2,00 sp.notifica)		€ 7.557,00	€ 7.557,00
TOTALE (A) AL 31/12/2023				€ 87.430,00	€ 375.294,00
				c. 5213017000	c.3203010009
Comune di Spinea (IMU 2019/2023):	(47279 imu 2018)	€ 236.395,00	€ 307.313,50	€ 307.000,00	
Comune di Spinea (TASI 2019/2020):	(5156 tasi 2018)	€ 10.312,00	€ 13.405,60	€ 13.400,00	
Comune di Scorzé (IMU 2020/2023):	(4224 imu 2019)	€ 16.896,00	€ 21.964,80	€ 22.000,00	
Comune di S. Maria di Sala (IMU 2021/2023):	(35023 imu 2020)	€ 105.069,00	€ 136.589,70	€ 137.000,00	
Comune di Cona (IMU 2021/2023):	(5084 imu 2020)	€ 15.252,00	€ 19.827,60	€ 20.000,00	
Comune di S. Donà (IMU 2018/2023)	(10223 imu 2017)	€ 61.338,00	€ 79.739,40	€ 80.000,00	
TOT (B)		€ 579.400,00	€ 579.400,00		
TOT (A+B)		€ 666.830,00	€ 954.694,00		
		C. 5213017000	C.3203010009		

c. 5213017000 Accantonamenti per servizi generali e patrimonio

c. 3203010009 Fondo spese per servizi generali e patrimonio

- Richiamo l'attenzione, inoltre, in merito a quanto riportato in nota integrativa al paragrafo sulla evoluzione prevedibile della gestione, sulle ripercussioni economico finanziarie, ad oggi non quantificabili, derivanti dalla diminuzione di entrate correnti per effetto della scadenza dei contratti di locazione prevista per la fine del mese di giugno 2024 del primo quinquennio dei contratti stipulati ai sensi della L.R. n. 39/2017.

Il mio giudizio non è espresso con rilievi in relazione a quanto su rappresentato.

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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli 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'Ente 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 a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Revisore Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere

dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;

- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2023, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2023 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi. A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 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, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa 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 alle 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 degli artt. 2403 e ss. c.c.

Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

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

Posso confermare che:

- L'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- Le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2023) e quello precedente (2022).

Posso inoltre rilevare come l'Ente abbia operato nel 2023 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Attività svolta

Ho partecipato ad alcune riunioni da remoto 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.

Durante le riunioni svolte, ho acquisito informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensioni o caratteristiche effettuate dall'Ente;

Posso affermare che:

- Le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- Le operazioni poste in essere sono state anche esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Regione Veneto o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- Non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- Non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.:

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.

Ho verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ho osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Ho verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del revisore e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Ai sensi dell'art.2426, n. 6, c.c. ho preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale.

Il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato.

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

Si evidenzia che:

- per quanto riguarda i canoni di locazione, essendo ormai andate a regime le modifiche normative della Legge Regionale n.39/2017 per le quali si evidenzia una tendenza all'assestamento della gestione contabile rispetto anche alla precedente emergenza sanitaria del 2020 e 2021, si evince, per il 2023, un minimo incremento nel gettito da canoni con ogni probabilità dovuto anche all'efficacia dei nuovi ammortizzatori sociali posti in essere da Stato, Regioni e Comuni;
- Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, considerato che nel corso dell'anno 2023 l'applicazione della legge regionale non ha subito alcuna variazione normativa, la morosità corrente a regime si è nuovamente stabilizzata attorno ai 10 punti di percentuale come negli esercizi precedenti;
- La morosità complessiva ancora da recuperare, nel 2023, è pari al 37,946%, in rialzo rispetto all'anno precedente.

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2023, espongo le principali risultanze contabili, che evidenziano un risultato di esercizio positivo pari ad € 1.919.757,00.

Stato Patrimoniale	
Crediti verso soci	0,00
Immobilizzazioni immateriali	€ 10.751,00
Immobilizzazioni materiali	€ 276.411.397,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 1.128.662,00
Rimanenze	€ 4.058.491,00
Crediti	€ 21.626.898,00
Disponibilità liquide	€ 8.561.830,00
Ratei e risconti attivi	€ 41.930,00
Totale attivo	€ 311.839.959,00

Patrimonio netto	€ 284.117.719,00
Fondi per rischi e oneri	€ 12.492.424,00
Fondo TFR	€ 619.119,00
Debiti	€ 14.561.041,00
Ratei e risconti passivi	€ 49.656,00
Totale passività e patrimonio netto	€ 311.839.959,00

Conto economico	
Valore della produzione	€ 23.053.165,00

Costi della produzione	€ 20.490.655,00
Proventi e oneri finanziari	€ 723.621,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	3.286.131,00
Imposte sul reddito	€ 1.366.374,00
<u>Utile d'esercizio</u>	€ 1.919.757,00

Per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, confermo che:

- è stata rispettata la struttura prevista dal Codice Civile di cui all'art. 2424 e all'art. 2425, come modificati dal D.lgs 139/2015;
- è stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.

Nella stesura del Bilancio sono stati rispettati i principi di redazione previsti dall'art. 2423 bis del C.C. ed in particolare il criterio di prudenza nelle valutazioni ed il principio di competenza economica. Si è verificato che i ricavi indicati nel Conto Economico sono unicamente quelli realizzati, mentre per quanto concerne i componenti negativi sono stati tenuti in considerazione i rischi e i costi di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si è verificato che in sede di stesura del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale non sono state effettuate compensazioni di partite.

Per quanto riguarda la Nota Integrativa, attesto che essa è stata redatta seguendo le indicazioni obbligatorie previste dall'art.2427 del Codice Civile. In particolare, sono state correttamente riportate in nota integrativa le informazioni inerenti i conti d'ordine, così come previsto dal D.lgs. 139/2015 di recepimento della Direttiva n.2013/34UE.

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.

Avellino, 19 giugno 2024

Il Revisore Unico
 Prof. Dott. Donato Madaro
documento firmato digitalmente

Verifica effettuata in data 19/06/2024 14:54:47 UTC

File verificato:

C:\Users\forti\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\EUUBXEYC\Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2023.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: DONATO MADARO
Tipo di firma CADES-B
Firma verificata: OK (Verifica effettuata alla data: 19/06/2024 14:54:47 UTC)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 19/06/2024
online: 14:54:47 UTC

Dati del certificato del firmatario DONATO MADARO

Nome, Cognome: DONATO MADARO
Numero identificativo: LOMD2022050641742828
Data di scadenza: 04/05/2025 22:00:00 UTC
Autorità di certificazione: Namirial CA Firma Qualificata , Namirial S.p.A./02046570426 , IT ,
Documentazione del certificato (CPS): <https://docs.namirialtsp.com/>
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.36203.1.1.2
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.2042.1.2

Fine rapporto di verifica

