



**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. 087 in data 28/6/2023

Il Segretario  
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente  
Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2022  
ALLEGATO 1 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI  
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2022
- CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2022
- NOTA INTEGRATIVA E SUOI ALLEGATI

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2022	ANNO 2021
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>		
<b>A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>		
A Crediti per capitale di dotazione		
<b>TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>		
<b>B IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<b>B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>		
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento		
B.I.2 Costi di sviluppo		760,00
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.105,00	16.113,00
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 migliorie su beni di terzi		3.415,00
B.I.7.b diverse		
Totale B.I.7		3.415,00
<b>TOTALE B.I</b>	<b>7.105,00</b>	<b>20.288,00</b>
<b>B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>		
B.II.1 Terreni	635.411,00	635.411,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a fabbricati ERP	220.812.704,00	218.987.304,00
B.II.2.b fabbricati non ERP	43.882.865,00	44.787.409,00
Totale B.II.2	264.695.569,00	263.774.713,00
B.II.3 Impianti e macchinario		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	36.273,00	59.649,00
B.II.5 Mobili e arredi	81.101,00	11.494,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio		1.332,00
B.II.7 Altri beni	22.903,00	46.079,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	8.134.934,00	12.324.466,00
<b>TOTALE B.II</b>	<b>273.606.191,00</b>	<b>276.853.144,00</b>
<b>B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti	1.445.908,00	1.763.008,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
<b>TOTALE B.III</b>	<b>1.445.908,00</b>	<b>1.763.008,00</b>
<b>TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>275.059.204,00</b>	<b>278.636.440,00</b>
<b>C ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
<b>C.I RIMANENZE</b>		
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	3.176.277,00	3.176.145,00
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		
<b>TOTALE C.I</b>	<b>6.056.137,00</b>	<b>6.056.005,00</b>
<b>C.II CREDITI</b>		
C.II.1 Crediti verso utenti e clienti	15.090.037,00	13.468.439,00
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 Tributari	124.407,00	554.496,00
C.II.5-ter Imposte anticipate	892.384,00	1.106.961,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2022	ANNO 2021
C.II.5-quater Verso altri	5.464.043,00	5.163.749,00
<b>TOTALE C.II</b>	<b>21.570.871,00</b>	<b>20.293.645,00</b>
<b>C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>		
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		
<b>TOTALE C.III</b>		
<b>C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>		
C.IV.1 Depositi bancari e postali	9.522.076,00	9.993.475,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	4.182,00	7.126,00
<b>TOTALE C.IV</b>	<b>9.526.258,00</b>	<b>10.000.601,00</b>
<b>TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>37.153.266,00</b>	<b>36.350.251,00</b>
<b>D RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>		
D Ratei e Risconti attivi	42.953,00	23.489,00
<b>TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI</b>	<b>42.953,00</b>	<b>23.489,00</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>312.255.423,00</b>	<b>315.010.180,00</b>

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2022	ANNO 2021
<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>		
<b>A PATRIMONIO NETTO</b>		
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	48.119.047,00	47.710.045,00
A.V Riserve statutarie e regolamentari	7.292.146,00	7.292.146,00
A.VI Altre riserve	208.216.139,00	210.782.366,00
A.VII Riserva per azioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	950.944,00	409.001,00
<b>TOTALE A PATRIMONIO NETTO</b>	<b>282.680.249,00</b>	<b>284.295.531,00</b>
<b>B FONDI PER RISCHI E ONERI</b>		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite	173.074,00	239.487,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	12.202.061,00	12.909.752,00
<b>TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>12.375.135,00</b>	<b>13.149.239,00</b>
<b>C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>		
C Fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	685.627,00	685.026,00
<b>TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>685.627,00</b>	<b>685.026,00</b>
<b>D DEBITI</b>		
D.04 Debiti verso banche		
D.04.a mutui	322.407,00	391.328,00
D.04.b altri debiti	473,00	55,00
<b>TOTALE D.04</b>	<b>322.880,00</b>	<b>391.383,00</b>
D.05 Debiti verso altri finanziatori		
D.06 Acconti	1.200.120,00	1.268.943,00
D.07 Debiti verso fornitori	2.523.526,00	2.013.764,00
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	110.796,00	319.425,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	214.236,00	244.657,00
D.14 Altri debiti	12.084.237,00	12.571.037,00
<b>TOTALE D DEBITI</b>	<b>16.455.795,00</b>	<b>16.809.209,00</b>
<b>E RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>		
E Ratei e risconti passivi	58.617,00	71.175,00
<b>TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>58.617,00</b>	<b>71.175,00</b>
<b>TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>	<b>312.255.423,00</b>	<b>315.010.180,00</b>

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2022	ANNO 2021
<b>CONTO ECONOMICO</b>		
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
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	10.536.951,00	10.633.321,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	3.081.179,00	3.165.053,00
A.1.d da altri ricavi	2.546.094,00	2.236.976,00
<b>TOTALE A.1</b>	<b>16.164.224,00</b>	<b>16.035.350,00</b>
A.2 Variazioni da rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	132,00	
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	276.306,00	697.659,00
A.5 Altri ricavi e proventi		
A.5.a contributi in conto esercizio	18.756,00	39.954,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	4.339.990,00	4.229.458,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni		
A.5.d rimborsi e proventi diversi	1.284.902,00	691.623,00
<b>TOTALE A.5</b>	<b>5.643.648,00</b>	<b>4.961.035,00</b>
<b>TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>22.084.310,00</b>	<b>21.694.044,00</b>
<b>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	26.307,00	31.344,00
B.07 Per servizi		
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	132,00	
B.07.b altri costi per servizi	5.474.853,00	4.852.766,00
<b>TOTALE B.07</b>	<b>5.474.985,00</b>	<b>4.852.766,00</b>
B.08 per godimento di beni di terzi	32.357,00	24.759,00
B.09 per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	2.892.723,00	3.081.359,00
B.09.b Oneri sociali	882.309,00	938.986,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	268.287,00	243.812,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	146.319,00	180.326,00
<b>TOTALE B.09</b>	<b>4.189.638,00</b>	<b>4.444.483,00</b>
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	27.777,00	41.106,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.638.157,00	5.524.469,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	95.811,00	88.760,00
<b>TOTALE B.10</b>	<b>5.761.745,00</b>	<b>5.654.335,00</b>
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi	107.150,00	41.570,00
B.13 Altri accantonamenti	1.153.735,00	1.771.928,00
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	591.668,00	587.436,00
B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	125.806,00	125.455,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazione		
B.14.d altri oneri	2.393.136,00	2.438.671,00
<b>TOTALE B.14</b>	<b>3.110.610,00</b>	<b>3.151.562,00</b>
<b>TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>19.856.527,00</b>	<b>19.972.747,00</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>2.227.783,00</b>	<b>1.721.297,00</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
C.15 Proventi da partecipazioni:		
C.15.a in imprese controllate		

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2022	ANNO 2021
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	180.122,00	61.062,00
TOTALE C.16	180.122,00	61.062,00
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	711,00	
C.17.e altri	8.078,00	2.099,00
TOTALE C.17	8.789,00	2.099,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	171.333,00	58.963,00
<b>D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
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)		
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>2.399.116,00</b>	<b>1.780.260,00</b>
<b>20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate</b>		
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	1.448.171,00	1.371.260,00
<b>21 Utile (perdita) dell'esercizio</b>		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	950.944,00	409.001,00

# NOTA INTEGRATIVA

<b>STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO.....</b>	<b>4</b>
<b>CRITERI DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>4</b>
<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>
<b>COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO.....</b>	<b>7</b>
<b>B IMMOBILIZZAZIONI.....</b>	<b>7</b>
<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>8</i>
Terreni.....	8
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.....	14
Crediti verso imprese collegate.....	14
Crediti verso imprese controllanti.....	14
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti.....	14

Crediti Tributari.....	14
Imposte anticipate.....	14
Crediti verso altri.....	14
<i>C.IV Disponibilità liquide.....</i>	<i>15</i>
D RATEI E RISCONTI ATTIVI.....	15
A PATRIMONIO NETTO.....	16
<i>A.I Capitale di dotazione.....</i>	<i>16</i>
<i>A. III Riserve di rivalutazione.....</i>	<i>16</i>
<i>A.IV Riserva legale.....</i>	<i>16</i>
<i>A.V Riserve statutarie e regolamentari.....</i>	<i>16</i>
<i>A.VI Altre riserve.....</i>	<i>16</i>
Riserve per arrotondamenti euro.....	17
Riserva da consolidamento.....	17
<i>A.VIII Utili e perdite portate a nuovo.....</i>	<i>18</i>
<i>A.IX Utile dell'esercizio.....</i>	<i>18</i>
B FONDI PER RISCHI ED ONERI.....	18
C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO.....	21
D DEBITI.....	21
<i>D.04 Debiti verso banche.....</i>	<i>21</i>
Mutui.....	21
Altri debiti.....	21
<i>D.05 Debiti verso altri finanziatori.....</i>	<i>21</i>
<i>D.06 Acconti.....</i>	<i>21</i>
<i>D.07 Debiti verso fornitori.....</i>	<i>21</i>
<i>D.12 Debiti tributari.....</i>	<i>22</i>
<i>D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale.....</i>	<i>22</i>
<i>D.14 Altri debiti.....</i>	<i>22</i>
E RATEI E RISCONTI.....	23
Beni di Terzi.....	24
Impegni.....	24
Impegni di terzi verso Ater.....	24
<b>COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO.....</b>	<b>25</b>
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>B COSTI DELLA PRODUZIONE</b> .....	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
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b> .....	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
<b>D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b> .....	31
<b>20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE</b> .....	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> .....	32
<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 31/12/2022 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, inclusivo 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 RISCOI

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 31/12/2022.

#### 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 comprende a fine esercizio (allegato n. 1/a) il seguente costo:

	<u>Saldo 31.12.2022</u>	<u>Saldo 31.12.2021</u>
- Sito internet aziendale	0	760

L'importo è già al netto del relativo fondo, al 31/12/2022 l'importo è stato completamente ammortizzato. (allegato n. 1/a)

##### 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 31.12.2021</u>
- Software in licenza d'uso	7.105	16.113

L'incremento per l'anno 2022 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). Nell'anno 2022 l'importo si è azzerato per fine ammortamento.

## 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 € 635.411 non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.

### FABBRICATI

Il valore di costo storico è pari a € 378.548.875, fronteggiato da un fondo di ammortamento per € 113.853.306, per un valore contabile netto di € 264.695.569, così suddiviso:

	2022	2021	variazioni
fabbricati ERP	220.812.704	218.987.304	1.825.400
fabbricati non ERP	43.882.865	44.787.409	-904.544
			0
Totale	264.695.569	263.774.713	920.856

La voce fabbricati non ERP comprende anche il valore degli immobili di proprietà ATER ad uso diretto, pari a Euro 959.625, al netto del fondo di ammortamento.

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a:

Incrementi fabbricati già a patrimonio	Euro	6.452.133
Quote di manutenzione straordinaria su alloggi in condominio	Euro	34.009

Nel corso del 2022 non ci sono state cessioni di alloggi.

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	201.460	171.885	29.575
Impianti di allarme	91.031	85.955	5.076
Telefoni cellulari	19.182	17.560	1.622
Telefonia fissa	80.832	80.832	0
<b>Totale</b>			<b>36.273</b>

ALTRI BENI MATERIALI

	Costo originario	Fondo ammort.	Valore contabile
Mobili	386.302	341.470	44.832
Arredi	105.817	69.548	36.269
<b>Totale</b>			<b>81.101</b>
Macchine uff. elettr.	20.685	20.685	0
Centro elab. Dati	421.821	400.019	21.802
Autovetture	68.412	67.311	1.101
<b>Totale</b>			<b>22.903</b>

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 8.134.934, al netto della quota accreditata ai relativi beni, riguardano precisamente:

	2021	2022
- Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata	5.807.380	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	652.467	823.396
- interventi costruttivi Legge 560/93-L. 11/01	670.074	670.074
- Interventi di recupero con mezzi di enti diversi	-	-
- Interventi di manutenzione straor. Sovvenzionata	4.756.170	286.787

- Interventi di manut. Straor. Legge 560/93-L. 11/01	-	-
- Interventi di manutenzione straor. con fondi Ater	39.443	33.570
totale	12.324.466	8.134.934

Nel corso dell'esercizio si sono avuti incrementi complessivi per € 2.234.971 e decrementi per complessivi € 6.424.503 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 € 1.445.906.

L'importo di € 1.129.776 è esigibile oltre l'esercizio successivo di cui € 240.575 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. 2022	incrementi	decrementi	rettifiche	rim.finali 2022	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
<b>fabbricati ultimati per la vendita</b>	<b>2.879.860,11</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2.879.860,11</b>	<b>0,00</b>
Cintocaomaggiore 16 all.	170.823,59				170.823,59	
Altobello tettoie PEI 387/5	1.084.770,40	66,33			1.084.836,73	
Altobello tettoie PEI 387/6	912.743,51	66,00			912.809,51	
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	
<b>costruzioni in corso per la vendita</b>	<b>3.176.144,87</b>	<b>132,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.176.277,20</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>6.056.004,98</b>	<b>132,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.056.137,31</b>	<b>0,00</b>

### C.II CREDITI

#### CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI

L'importo di € 15.090.037 è così distinto:

- crediti verso clienti e utenti al netto del relativo fondo pari a € 14.627.279
- crediti per indennità di mora al netto del relativo fondo pari a € 462.758

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	19.163.081	4.535.802	14.627.279

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

Fondo al 01.01.2022	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.22
4.731.078	291.087	95.811	4.535.802

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

Nell'anno 2022 si è provveduto ad effettuare solo l'accantonamento dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale, senza ulteriori accantonamenti in quanto si è valutata già adeguata la percentuale di copertura assicurata dal fondo svalutazione al 31.12.2022.

**Crediti per interessi di mora**

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	974.983	512.225	462.758

	<u>anno 2022</u>	<u>anno 2021</u>
- crediti per indennità di mora	€ 974.983	€ 912.442

A fronte degli interessi di mora è iscritto apposito fondo rischi, la cui dinamica nel corso del 2022 è stata la seguente:

<u>Fondo al 01.01.2022</u>	<u>Utilizzi</u>	<u>Accantonamenti</u>	<u>Fondo al 31.12.22</u>
465.023	59.948	107.150	512.225

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 39.945, mentre per euro 20.003 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>2021</u>
- crediti per canoni di locazione	€	9.731.480	€	8.793.781
- crediti per servizi a rimborso	€	2.017.869	€	1.991.215
- corrispettivi e rimborsi gestione stabili	€	5.314.458	€	4.963.589
- crediti da alienazione	€	21.014	€	21.014
- cessionari alloggi per rate amm. scadute	€	42.672	€	46.758
- mutuatari rate amm. scadute	€	416	€	416
- crediti verso altri clienti	€	1.719.518	€	1.595.436
- crediti vari	€	315.654	€	339.889
Totale	€	19.163.081	€	17.752.098
Di cui: crediti verso utenti	€	17.127.909	€	15.816.773

I crediti verso utenti, per complessivi € 17.127.909, 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:

	2020	2021	2022
<b>Locazione alloggi ERP con contributo</b>	3.974.266	4.206.290	4.791.337
<b>Locazione alloggi ERP senza contributo</b>	416.021	474.227	556.999
<b>Locaz. alloggi non ERP</b>	2.259.305	2.142.460	2.315.070
<b>Locazione commerciale</b>	1.842.495	1.970.804	2.068.074
<b>Totale</b>	8.492.087	8.793.781	9.731.480

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:

	2020	2021	2022
<b>Debiti inquilini per servizi</b>	1.926.122	1.991.214	2.017.869

La voce "corrispettivi e rimborsi gestione stabili", pari a complessivi € 5.314.058, è principalmente riferibile:

- per € 3.542.199 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 € 460.172 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 € 453.226 a corrispettivi per indennizzo per ospitalità;
- per € 444.995 a credito verso utenti per Iva.

I crediti verso altri clienti al 31.12.2022 per € 1.719.518 sono riferibili principalmente a:

- per € 1.467.634 principalmente a compensi dovuti dai Comuni convenzionati non ancora fatturati alla chiusura dell'esercizio;
- per € 20.956 per crediti verso autogestioni e condomini per il compenso relativo all'amministrazione degli stessi.

La voce crediti vari riguarda principalmente:

- un credito di € 50.385 nei confronti di un proprietario di un alloggio per lavori di recupero eseguiti nel complesso di Mestre località Altobello.

- 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.

- un credito di € 16.818 per rimborso spese legali da terzi.

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 124.407 così suddiviso:

- credito di € 45.628 risultante dalla dichiarazione IRES, che verrà utilizzato nell'anno 2023;
- creduti di € 7.898 risultante dalla dichiarazione IRAP, che verrà utilizzato nell'anno 2023;
- credito di € 393 relativo ad un doppio pagamento registrazione contratto di locazione in attesa di rimborso;
- credito verso erario c/IVA euro 52.824 relativo al credito iva anno 2022 come da dichiarazione annuale;
- credito di € 17.664 relativo all'imposta di bollo prepagata sui contratti di appalto.

IMPOSTE ANTICIPATE

L'importo di 892.384 comprende:

- € 27.260 relativi al credito per imposte anticipate iscritte per compensi agli amministratori e per premi dipendenti deliberati, ma non erogati nello stesso esercizio sociale;
- € 865.124 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		2021
- Crediti v/Stato	€	18.756	€	21.094
- Crediti v/Regione	€	961.132	€	981.276
- Crediti v/altri Enti territoriali	€	3.558.275	€	3.424.603
- Crediti diversi	€	729.927	€	655.914
- Crediti v/Banche e c/c postali	€	27.486	€	202
- Depositi cauzionali	€	80.538	€	80.538
- Acconti a fornitori	€	87.929	€	122
<b>Totale</b>	€	<b>5.464.043</b>	€	<b>5.163.749</b>

Il credito di € 5.464.043 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 € 9.526.258 le somme depositate così distinte:

	2022		2021	
Fondi ATER a destinazione vincolata	€	7.681.395	€	8.814.544
Fondi ATER C/27000 BPM	€	1.593.274	€	1.049.699
Depositi presso poste italiane	€	247.407	€	129.232
Cassa interna	€	3.844	€	6.788
Valori bollati	€	338	€	338
<b>TOTALE</b>	<b>€</b>	<b>9.526.258</b>	<b>€</b>	<b>10.000.601</b>

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 € 42.953, l'importo più rilevante di € 29.543 è relativo all'acquisto a dicembre 2022 di buoni mensa per i dipendenti da utilizzare nel corso dell'anno 2023; la differenza è relativa a polizze assicurative, canoni licenze d'uso software, deposito atti effettuati nel 2022 per la parte di competenza 2023 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 2022 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 € 48.119.047. E' stata incrementata per € 409.001 accantonando l'utile d'esercizio 2021, 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 31.12.2022 a € 208.216.139, 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>	
	<b>2022</b>
- Altre riserve tassate al 31.12.2021	<b>29.350.772</b>
- Incrementi	224.209
- Utilizzo riserve	<u>-275.750</u>
Saldo al 31/12/2022	<b>29.299.231</b>

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>	
	<b>2022</b>
Saldo al 31/12/2021	95.091.308
- incrementi per lavori di costr., rec. e manut. str.	1.549.554
- decrementi	0
- utilizzo riserve	-3.976.360
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>92.664.502</b>

<i>Riserva per contributi in natura devoluzione alloggi ex Stato</i>	
	<b>2022</b>
Saldo al 31/12/2021	<b>2.114.589</b>
- utilizzo riserva	-87.880
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>2.026.709</b>

L'importo di € 4.339.990 (somma degli utilizzi delle tre riserve sopraindicate) è stato utilizzato per bilanciare gli ammortamenti fabbricati anno 2022.

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017 l'ATER di Venezia ha percepito l'importo di € 1.793.907 relativamente ai contributi in conto capitale erogati nel corso dell'anno 2022 per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria dalle seguenti pubbliche amministrazioni:

- Stato per € 1.490.211;
- Regione Veneto per € 79.486;
- Comune di San Michele al Tagliamento per € 26.400;
- Comunità Europea per € 197.810.

Nelle tabelle è evidenziato un incremento pari ad € 1.773.763 in quanto la differenza di € 20.144 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 2021 pari a € 409.001 è stato destinato alla Riserva Legale.

#### A.IX UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta a € 950.944 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 01/01/2022	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2022
Capitale di Dotazione	3.844.642			3.844.642
Riserva di rivalutazione	14.257.331			14.257.331
Riserve di utili	55.002.192	409.001		55.411.193
Riserve in sospensione d'imposta	84.207.904			84.207.904
Riserve tassate art. 88 TUIR *	29.350.772	224.209	275.750	29.299.231
Riserve esenti art. 88 TUIR *	97.205.897	1.549.554	4.064.240	94.691.211
Riserva per arrotondamenti Euro	-18	1		-17
Riserva valut. Partecipazioni	17.810			17.810
Utile dell'esercizio	409.001	950.944	409.001	950.944
Totale Patrimonio Netto	284.295.531	3.133.709	4.748.991	282.680.249

\* 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 € 12.375.135 e comprende:

fondi per imposte, anche differite

		2022		2021
- Fondo per imposte differite interessi di mora	€	87.219	€	87.219
- Fondo per imposte differite plusvalenze rateizzate	€	40.758	€	107.764
- Fondo per imposte differite contrib. c/capitale	€	45.097	€	44.504
Totale	€	173.074	€	239.487

Altri fondi

		2022		2021
- Fondo oneri costi personale dipendenti	€	227.170	€	186.000
- Fondo rischi per cause legali	€	2.203.616	€	2.670.500
- Fondo spese man. stabili	€	556.888	€	882.000
- Fondo spese condomini e autogestioni	€	50.000	€	130.000
- Fondo spese legali	€	136.825	€	149.090
- Fondo spese servizi generali e patrimonio	€	693.068	€	557.668
- Fondo amm. finanziario alloggi	€	8.311.695	€	8.311.695
- Fondo amm. finanziario negozi	€	22.799	€	22.799
Totale	€	12.202.061	€	12.909.752

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 01/01/2022	2.670.500
- incrementi dell'anno	0
- rettifica per importo non utilizzato	-114.325
- utilizzo del fondo	<u>-352.559</u>
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>2.203.616</b>

**Fondo manutenzione stabili**

Saldo al 01/01/2022	882.000
- incrementi dell'anno	525.000
- rettifica per importo non utilizzato	-162.552
- utilizzo del fondo	<u>-687.560</u>
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>556.888</b>

**Fondo spese condomini e autogestioni**

Saldo al 01/01/2022	130.000
- incrementi dell'anno	50.000
- rettifica per importo non utilizzato	-49.284
- utilizzo del fondo	<u>-80.716</u>
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>50.000</b>

**Fondo spese future legali**

Saldo al 01/01/2022	149.090
- incrementi dell'anno	7.335
- rettifica per importo non utilizzato	-100
- utilizzo del fondo	<u>-19.500</u>
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>136.825</b>

**Fondo spese servizi generali e patrimonio**

Saldo al 01/01/2022	557.668
- incrementi dell'anno	381.400
- rettifica per importo non utilizzato	-211.345
- utilizzo del fondo	<u>-34.655</u>
<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>693.068</b>

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 2021			Utilizzi anno 2022			Accantonamenti anno 2022			Crediti imposte anticipate/Fondi imposte differite anno 2022			Competenza anno 2022
	imponibile	Aliquota	imposta	Imponibile	Aliquota	imposta	Imponibile	Aliquota	imposta	Imponibile	Aliquota	imposta	
<b>imposte anticipate</b>													
Compensi C.d.A. non erogati	-	13,75%	-	-	12,00%	-	-	12,00%	-	-	13,75%	-	-
Premio dip. non erogato	186.000	12,00%	22.320	148.830	12,00%	17.860	190.000	12,00%	22.800	227.170	12,00%	27.260	4.940
Accantonamenti (RAP di cui)	4.389.258	15,90%	697.892	1.712.597	15,90%	272.303	983.735	15,90%	153.234	3.640.396	15,90%	578.823	119.069
	4.389.258	3,90%	171.181	1.712.597	3,90%	66.791	983.735	3,90%	37.586	3.640.396	3,90%	141.975	29.206
<b>Totale imposte anticipate</b>	<b>8.964.516</b>		<b>720.212</b>	<b>3.574.024</b>		<b>356.954</b>	<b>2.117.470</b>		<b>213.620</b>	<b>7.507.962</b>		<b>748.059</b>	<b>114.129</b>
<b>imposte differite</b>													
Interessi di mora non pagati	726.822	12,00%	87.219		13,8%			13,75%		726.822	13,75%	87.219	-
Rateizzazione plusvalenze	898.037	12,00%	107.764	558.380	12,00%	67.006	-	12,00%	-	339.657	12,00%	40.759	67.006
Rateizzazione contributi c/cap. Ires	205.548	12,00%	44.504	174.429	12,00%	20.931	179.368	12,00%	21.524	210.487	12,00%	45.087	593
Rateizzazione contributi c/cap. Irapp	-	3,9%	-	-	3,9%	-	-	3,90%	-	-	3,90%	-	-
<b>Totale imposte differite</b>	<b>1.768.926</b>		<b>252.617</b>	<b>732.809</b>		<b>87.937</b>	<b>179.368</b>		<b>21.524</b>	<b>1.276.966</b>		<b>173.074</b>	<b>66.413</b>
<b>Totale generale</b>	<b>10.753.442</b>		<b>972.829</b>	<b>4.306.833</b>		<b>444.891</b>	<b>2.296.838</b>		<b>235.144</b>	<b>8.784.928</b>		<b>921.133</b>	<b>47.716</b>

## C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo 01/01/2022	€	685.026
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	268.287
Indennità liquidate nell'esercizio	€	-42.120
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	-12.287
Versamento a fondo pensione dirigenti e dipendenti	€	-75.978
Versamento a fondo tesoreria INPS	€	-126.448
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-10.853
Saldo 31.12.2022	€	685.627
Quota maturata e pagata nell'anno	€	2.021

## 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 € 322.407, di cui € 252.511 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 € 473 è dovuto alle commissioni bancarie e postali a carico dell'esercizio 2022 che saranno pagate a gennaio 2023.

### 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 € 1.200.120 accoglie principalmente € 1.185.961 per anticipi vendita di alloggi Spinea e area a Caorle e € 9.251 per acconti da assegnatari e cessionari. Questo importo si presume sarà definito oltre l'esercizio successivo.

### D.07 DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontano a € 2.523.526 così distinti:

- € 1.229.278 relativi a fatture non ancora pagate esigibili entro l'esercizio successivo.
- € 1.294.248 relativi a fatture da ricevere.

## D.12 DEBITI TRIBUTARI

La voce ammonta a complessivi € 110.796 ed è composta da:

	2022
debiti v/Erario per ritenute su prestazioni professionali	679
debiti v/Erario per ritenute a dipendenti	93.809
debiti V/Erario per IVA	0
debiti v/Erario per IRAP	0
debiti v/Erario per imposta di bollo	16.308
<b>TOTALE</b>	<b>110.796</b>

I debiti per ritenute si riferiscono a importi trattenuti nel mese di dicembre 2022 da versare a gennaio 2023.

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

Tale voce, che al 31 dicembre 2022 ammonta a € 214.236, 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 2023.

## D.14 ALTRI DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

		2022		2021
- Rientri per le destinazioni Legge 560/93	€	448.276	€	336.897
- Debiti verso G.S. rientri scaduti non riscossi	€	7.718	€	9.512
- Debiti verso G.S. rientri a scadere L. 560	€	56.415	€	44.141
- Debiti verso G.S. rientri L. 560 anni prec. non versati	€	1.554.939	€	1.813.309
- Depositi cauzionali da utenti	€	2.668.613	€	2.688.514
- Depositi cauzionali diversi	€	4.330	€	4.330
- Debiti verso Enti Diversi	€	915.084	€	942.200
- Debiti verso il personale dipendente	€	244.099	€	304.275
- Debiti diversi	€	2.167.522	€	2.697.407
- Debiti per somme di terzi da riversare	€	4.017.241	€	3.730.452
<b>Totale</b>	<b>€</b>	<b>12.084.237</b>	<b>€</b>	<b>12.571.037</b>

L'importo di € 56.415 relativo ai debiti verso i rientri L. 560/93 è esigibile per € 26.191 entro l'esercizio successivo, mentre € 30.224 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 € 2.688.613, di durata residua che può essere anche superiore ai cinque anni.

Allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.

Le principali voci dei debiti diversi riguardano il debito v/Comuni per fondo sociale (€ 517.875), il debito v/s la Regione per il fondo regionale per l'ERP anno 2022 (€ 626.656) e versamenti da utenti da allocare nelle giuste posizioni contabili (€ 855.695).

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

- € 2.854.705 fitti riscossi per c/dei comuni,
- € 1.162.536 versamento da acquirenti per acquisto alloggi comune di Spinea.

## E RATEI E RISCOINTI

La voce per complessivi € 58.617, è così suddivisa:

- ratei passivi per € 37.725 relativi alle utenze e quote di polizze assicurative;
- sconto passivo per € 3.304 relativo a un canone di locazione pagato anticipatamente;
- risonci passivi pluriennali per € 17.588 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 € 9.470.086 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:
  - € 4.993.742 derivanti da finanziamenti statali;
  - € 4.476.344 derivanti dalle vendite L.560/93.
- L'importo di € 68.773 si riferisce al saldo del c/c bancario CA.RI.VE, gestito in nome e per conto dell'Azienda ULS n. 12, in forza della convenzione per la gestione dei loro immobili scaduta al 31/12/2007, il cui consuntivo è stato definito nell'anno 2023.

### IMPEGNI

La voce riguarda i fondi a destinazione vincolata che, alla data del 31/12/2022, 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 31/12/2022 composto da:		7.681.395		1.593.274
A detrarre:				
L. 513/77 – rientri vincolati anni 1997/2013	1.890.539			
L. R. 7/2011 anno 2014-2021	4.751.211			
L. R. 7/2011 anno 2022	322.664			
L.R. 29/02 – DGR 2567/2014	2.472.661			
L. 560/93 – incassi anno 2018/21 da versare			1.554.939	
L. 560/93 – incassi anno 2022 da versare			440.105	
<b>Totale somme a destinazione vincolata</b>		<b>9.437.075</b>		<b>1.995.044</b>
<b>Totale complessivo somme vincolate</b>				<b>11.432.119</b>

Dalla tabella si evince che, pur risultando un saldo complessivo dei due c/c al 31/12/2022 positivo per € 9.274.669, dedotte le somme a destinazione vincolata pari a € 11.432.119, l'Azienda si trova con una esposizione negativa di € 2.157.150, di cui è necessario prevedere al rientro.

### IMPEGNI DI TERZI VERSO ATER

La voce pari a € 8.663.592 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:

	2021	2022	variazioni
Canoni di locazione erp	€ 10.633.321	€ 10.536.951	€ -96.370
Canoni di locazione non erp	€ 3.165.053	€ 3.081.179	€ -83.874
Canoni diversi	€ 1.468.762	€ 1.796.641	€ 327.879
Rimborsi e Proventi amministrazione stabili	€ 745.282	€ 744.852	€ -430
Rimborsi e Proventi per manutenzione stabili	€ 3.002	€ 1.685	€ -1.317
Corrispettivi diversi	€ 19.930	€ 2.916	€ -17.014
<b>Totale</b>	<b>€ 16.035.350</b>	<b>€ 16.164.224</b>	<b>€ 128.874</b>

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

La voce presenta un importo di € 132.

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

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

	2021	2022	variazioni
- Incrementi per interventi costruttivi	€ 5.310	€ 0	€ -5.310
- Incrementi per interventi di recupero edilizio	€ 35.793	€ 11.150	€ -24.643
- Incrementi per interventi di manut. straordinaria	€ 656.556	€ 265.156	€ -391.400
<b>Totale</b>	<b>€ 697.659</b>	<b>€ 276.306</b>	<b>€ -421.353</b>

#### A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

##### A.5A CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

La voce ammonta a € 18.756 ed è relativa al contributo conto termico erogato dallo Stato.

##### A.5B QUOTA CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE

La voce che ammonta a € 4.339.990 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 non comprende alcun importo in quanto nel corso dell'esercizio non ci sono state alienazioni di immobili.

## A.5D RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI

		2021		2022		variazioni
- Rimborsi e proventi diversi	€	101.489	€	146.223	€	44.734
- Proventi da cessione diritto di prelazione	€	276.773	€	377.851	€	101.078
- Rimborsi Regione per Gestione Speciale	€	5.200	€	5.060	€	-140
- Sopravvenienze attive ordinarie	€	308.161	€	755.768	€	447.607
<b>Totali</b>	€	691.623	€	1.284.902	€	593.279

Le sopravvenienze attive più rilevanti riguardano:

- € 39.945 relativa alla riduzione del fondo svalutazione interessi di mora per incassi anno 2022 su competenze anni precedenti;
- € 89.839 relativi a conguagli canoni di locazione anni precedenti;
- € 21.642 relativo a incameramento crediti inquilini posizioni cessate al 31/12/2012;
- € 537.607 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:

		2021		2022		variazioni
spese di cancelleria	€	22.780	€	21.273	€	-1.507
materiale vario e attrezz. minuta per uffici	€	4.221	€	4.447	€	226
indumenti e simili per il personale	€	193	€	587	€	394
attrezzatura varia in consegna alle autogestioni	€	0	€	0	€	0
attrezzatura varia in consegna al servizio legale	€	4.150	€	0	€	-4.150
<b>Totale</b>	€	31.344	€	26.307	€	-5.037

## B.07 COSTI PER SERVIZI

Questa voce è composta da:

## APPALTI PER INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

La voce comprende un importo di € 132.

## COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

		2021		2022		variazioni
Costi amministrativo generali	€	887.394	€	788.835	€	-98.559
Costi amministrazione stabili	€	1.005.363	€	1.328.659	€	323.296
Costi manutenzione stabili	€	2.647.498	€	3.161.218	€	513.720
Costi per interventi edilizi	€	312.511	€	196.141	€	-116.370
<b>Totale</b>	€	4.852.766	€	5.474.853	€	622.087

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 € 69.181, così suddivisi:

- Amministratori € 52.727

- Revisore € 16.454

i cui compensi sono stabiliti dalla Regione Veneto.

## B.08 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

		2021		2022		variazioni
- Noleggi vari	€	22.708	€	31.726	€	9.018
- Locazioni passive fabbr. per usi diversi	€	2.051	€	631	€	-1.420
<b>Totale</b>	€	24.759	€	32.357	€	7.598

## B.09 COSTI PER IL PERSONALE

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

		2021		2022	variazioni
Salari e stipendi	€	3.081.359	€	2.892.723	€ -188.636
Oneri sociali	€	938.986	€	882.309	€ -56.677
Trattamento di fine rapporto	€	243.812	€	268.287	€ 24.475
Altri Costi per il personale	€	61.669	€	57.396	€ -4.273
Incentivi alla progettazione L. 109/1994	€	0	€	0	€ 0
Premi di produttività	€	118.657	€	88.923	€ -29.734
<b>Totale</b>	€	<b>4.444.483</b>	€	<b>4.189.638</b>	€ -254.845

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:

<b>PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2022</b>
--

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2022		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	2	Dirigenti	2	0	0
Quadri	7	Quadri	4	Quadri	3	1	0
8°	11	8°	5	8°	6	1	-1
7°	23	7°	15	7°	8	1	-1
6°	29	6°	25	6°	4	3	-2
5°	31	5°	18	5°	13	0	-4
4°	11	4°	4	4°	7	0	0
3°	4	3°	3	3°	1	0	0
<b>Totale</b>	<b>120</b>	<b>Totale</b>	<b>76</b>	<b>Totale</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>-8</b>

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 € 5.654.335, così suddivisi:

			<b>2022</b>
ammortamento immobilizzazioni immateriali:		€	27.777
Software in licenza d'uso	24.361		
Lavori su alloggi di proprietà di terzi	3.416		
ammortamento immobilizzazioni materiali:		€	5.638.157
Fabbricati	5.515.538		
Fabbricati in uso diretto	49.748		
Attrezzature industriali e commerciali	23.703		
Mobili e arredi	23.210		
Attrezzature elettroniche d'ufficio	0		
Altri beni materiali	25.958		
accantonamento al fondo svalutaz. Crediti		€	95.811

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti ha avuto un incremento di € 95.811 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 € 107.150 pari agli interessi maturati, ma non incassati nell'esercizio.

## B.13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce di € 1.153.735 comprende i seguenti accantonamenti:

- € 525.000 per fondo manutenzione stabili relativo ai lavori di manutenzione ordinaria, eseguiti nel corso dell'anno 2022, ma non ancora contabilizzati e pertanto di ammontare non definito;
- € 50.000 per spese condominiali relative all'anno 2022;
- € 190.000 relative al saldo premio di produttività 2022;
- € 7.335 per attività legali;
- € 381.400 per servizi generali e patrimonio.

## B.14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

## FONDO REGIONALE PER L'ERP

L'importo di € 591.668 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 € 125.806 si riferisce al versamento a favore dei Comuni di una quota pari all'1,1% dei canoni degli alloggi ERP riscossi nell'esercizio 2022.

## ALTRI ONERI

		2021		2022	variazioni
Imposte di bollo	€	120.625	€	100.012	€ -20.613
Imposte di registro	€	32.482	€	144.059	€ 111.577
I.V.A. indetraibile pro-rata	€	936.504	€	716.817	€ -219.687
IMU	€	301.158	€	315.826	€ 14.668
Altre Imposte e tasse	€	72.017	€	89.019	€ 17.002
tasi e tari	€	247.635	€	211.254	€ -36.381
imposte indirette relative esercizi precedenti	€	20.814	€	236.045	€ 215.231
Imposte fondiarie	€	127.319	€	131.535	€ 4.216
Altri costi correnti	€	36.899	€	37.359	€ 460
diritti di prelazione	€	276.773	€	377.851	€ 101.078
Sopravv. Passive/Insuss. Attive	€	266.445	€	33.359	€ -233.086
<b>Totale</b>	€	<b>2.438.671</b>	€	<b>2.393.136</b>	€ <b>-45.535</b>

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 € 33.359 è dovuta principalmente a revisioni canoni 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:

		2021		2022		variazioni
Interessi attivi da Banche	€	984	€	42.108	€	41.124
Interessi attivi diversi	€	0	€	0	€	0
Interessi per indennità di mora	€	50.315	€	126.300	€	75.985
Interessi attivi da assegnatari per dilaz. debiti	€	1.216	€	4.797	€	3.581
Interessi attivi da cessionari pagamento rateale	€	8.547	€	6.917	€	-1.630
<b>Totale</b>	€	61.062	€	180.122	€	119.060

## C.17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

## INTERESSI SU MUTUI

		2021		2022		variazioni
- interessi su mutui con Istituti finanziari	€	0	€	711	€	711
<b>Totale</b>	€	0	€	711	€	711

## ALTRI ONERI FINANZIARI

		2021		2022		variazioni
- Interessi su depositi cauzionali	€	1.869	€	2.689	€	820
- interessi ed oneri diversi	€	31	€	20	€	-11
- interessi su debiti versi fornitori	€	199	€	5.369	€	5.170
<b>Totale</b>	€	2.099	€	8.078	€	5.979

## D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La voce non comprende alcun importo.

## 20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

		2021		2022	variazioni
IRES	€	1.218.477	€	1.183.541	€ -34.936
IRAP	€	124.364	€	116.466	€ -7.898
Imposte anticipate	€	39.079	€	214.577	€ 175.498
Imposte differite	€	-10.660	€	-66.413	€ -55.753
<b>Totale</b>	€	<b>1.371.260</b>	€	<b>1.448.171</b>	€ 76.911

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

#### Riconciliazione tra aliquota ordinaria IRES E IRAP ed aliquota effettiva

IRES	2020	Aliquota	Imposta	2021	Aliquota	Imposta	2022	Aliquota	Imposta
Utile civile ante imposte	2.733.892	12,00%	328.067	1.780.261	12,00%	213.631	2.399.116	12,00%	287.897
Variazioni in aumento	26.906.128		3.228.735	27.849.836		3.341.980	27.709.303		3.325.116
Variazioni in diminuzione	18.902.931		2.268.352	19.372.747		2.324.750	20.145.433		2.417.452
Utile fiscale	10.737.089	47,13%	1.388.451	10.257.350	69,14%	1.230.882	9.962.986	49,83%	1.195.558

IRAP	2020	Aliquota	Imposta	2021	Aliquota	Imposta	2022	Aliquota	Imposta
Valore produzione	9.218.359	3,90%	359.516	4.576.702	3,90%	178.491	3.117.812	3,90%	123.935
Variazioni in aumento	1.527.498		59.572	375.696		14.652	1.097.804		42.814
Variazioni in diminuzione	9.592.292		374.099	4.828.179		188.299	1.289.315		50.283
Utile fiscale	1.153.565	0,49%	44.989	124.219	0,11%	4.845	2.986.301	3,66%	116.466

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 49,83%

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 3,66%

### 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" (€ 8.310.558) e "speciale e straordinaria" (€ 11.258), che riescono a coprire la perdita delle altre gestioni: "edilizia agevolata" (€ 0), "manutenzione stabili" (€ 5.718.296) e "interventi edilizi" (€ 1.652.576) portando ad un utile generale di € 950.944.

#### 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 di tutte le procedure relative all'avvio dei progetti P.N.R.R. (dal'avvio delle attività fino all'approvazione dei bandi per reperire gli operatori economici con aggiornamento dei prezzi e conseguente rielaborazione dei n. 7 interventi approvati dalla Regione del Veneto) che si sono concluse entro la fine del mese di dicembre 2022 per arrivare all'aggiudicazione nei primi mesi del 2023, così come previsto dal bando di finanziamento;
- 2) l'implementazione dell'organico, preventivamente autorizzato dalla Regione del Veneto, con n. 3 risorse di cui n. 2 da mobilità altra ATER atte a garantire un adeguato livello di efficienza operativa di erogazione dei servizi istituzionali.

Per quanto riguarda il punto 1), al momento della predisposizione della presente nota integrativa, non si segnalano fatti o situazioni di natura straordinaria tali da ipotizzare eventuali rivisitazioni dei valori indicati nel bilancio 2022.

#### E. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Considerati i risultati dell'esercizio 2022 e viste le attività già avviate in questi primi mesi di gestione 2023 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 2023 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 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.



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

## **BILANCIO CONSUNTIVO 2022 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 31/12/2022 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 2022**

	Situazione iniziale			Saldo 01.01.2022	Movimenti dell'esercizio				Situazione finale			
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)		Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*)(**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Rispristinì	Rivalutaz. (***)	Svalutaz.	Fondi ammortam. (*)
Costi di impianto ed ampliamento												
Costi di sviluppo	24.740,79		23.980,79	760,00			760,00				24.740,79	0,00
Dritti di brevetto industr.e dritti utiliz.opere ingegno	874.156,77		858.043,30	16.113,47	14.593,00		23.601,30				881.644,60	7.105,17
Concessioni, licenze, marchi e dritti simili												
Avviamento												
Immobilitazioni in corso e accenti												
Altre immobilizz. immateriali	22.642,15		19.226,79	3.415,36			3.415,36				22.642,15	0,00
<b>Totale</b>	<b>921.539,71</b>	<b>0,00</b>	<b>901.250,88</b>	<b>20.288,83</b>	<b>14.593,00</b>	<b>0,00</b>	<b>27.776,66</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>929.027,54</b>	<b>7.105,17</b>

(\*) 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  
MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2022**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (*)	Acquisizioni	Riclassif. (*) (**)	Disinvestim. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Risparmiati	Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2022
<b>Terrani</b>	635.411,06	(**)	(*)							635.411,06	(**)	(*)	635.411,06
Fabbricati ERP	308.860.000,07		87.872.696,03	34.008,97	6.352.740,71		4.561.349,25			313.246.749,75		92.434.045,28	220.812.704,47
Fabbricati non ERP	65.202.733,63		20.415.324,51	27.629,69	71.762,40		1.003.936,67			65.302.125,72		21.419.261,18	43.882.864,54
Impianti e macchinari													
Attrezzature industriali e commerciali	392.176,80		332.529,84	327,05			23.703,32			392.505,85		356.233,16	36.272,69
Mobili e arredi	422.402,81		410.908,84	92.816,78		0,00	23.208,57			492.119,59		411.018,41	81.101,18
Attrezzature elettroniche d'ufficio	22.164,97		20.832,97	0,00		1.332,00	0,00			20.684,97		20.684,97	0,00
Altri beni	506.749,59		460.670,90	2.782,34		0,00	25.958,48			490.232,76		487.330,21	22.902,55
Immobilitazioni in corso e accenti	12.324.465,73			2.234.971,25	-6.424.503,11					8.134.933,87			8.134.933,87
<b>Totale</b>	<b>356.366.146,65</b>	<b>0</b>	<b>109.512.963,09</b>	<b>2.392.638,08</b>	<b>0,00</b>	<b>1.332,00</b>	<b>6.638.167,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>398.714.763,67</b>	<b>0,00</b>	<b>118.108.673,21</b>	<b>273.606.190,36</b>

(\*) 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 2022**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutaz. Svalutaz.	Saldo 1.1.2022	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz. Rispristini (Svalutaz.)	Saldo 31.12.2022	Rivalutaz.
<b>Partecipazioni</b>									
Imprese controllate	0,00		0,00					0,00	
Imprese collegate									
Imprese controllanti									
Altre imprese	0,00		0,00			0,00		0,00	
<b>Totale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Crediti</b>									
Verso imprese controllate									
Verso imprese collegate									
Verso Stato (CER)									
Verso altri Enti Pubblici									
Diversi	1.763.007,95		1.763.007,95	82.681,33		399.781,34		1.445.907,94	
<b>Totale</b>	<b>1.763.007,95</b>	<b>0,00</b>	<b>1.763.007,95</b>	<b>82.681,33</b>	<b>0,00</b>	<b>399.781,34</b>	<b>0,00</b>	<b>1.445.907,94</b>	<b>0,00</b>
<b>Altri titoli</b>									
<b>Azioni proprie</b>									
<b>Totale immob.finanziarie</b>	<b>1.763.007,95</b>	<b>0,00</b>	<b>1.763.007,95</b>	<b>82.681,33</b>	<b>0,00</b>	<b>399.781,34</b>	<b>0,00</b>	<b>1.445.907,94</b>	<b>0,00</b>

**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)	PERCENTUAL E DI MOROSITA' (9)=(7)/(1)*(3)
2021	6.611.024,72	1.320.587,72	13.801.861,56	12.313.494,81	5.290.437,00	1.488.366,75	6.778.803,75	10,784%	33,208%
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	620.000,00	13.826.000,00	12.443.000,00	6.994.478,33	1.383.000,00	8.377.478,33	10,003%	39,073%

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 € 120.812,88 dovuto a annullamento crediti inesigibili compresi nelle riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio. -

I dati relativi al 2023 sono stati calcolati partendo dai canoni emessi fino a giugno 2023 e stimando una morosità corrente simile a quella del 2022.

PROSPETTO CONSUNTIVO			
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.196	176.821,96	225.070,82
Messa in mora	676	693.354,60	921.379,33
Rateizzazione crediti	225	485.608,52	397.499,31
Recupero stragiudiziale in corso	160	793.839,52	510.893,23
Recupero giudiziale in corso	647	4.629.179,15	5.559.635,64
<b>TOTALI</b>	<b>2904</b>	<b>6.778.803,75</b>	<b>7.614.478,33</b>



ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2022	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata altri acquisti variazione di acquisti per resi, abboni e premi TOTALE B.06						26.306,94 26.306,94	26.306,94 26.306,94
B.07 per servizi B.07.a appalti per interventi edili destinati alla vendita B.07.b altri costi per servizi					132,33		132,33
<b>COSTI GENERALI</b> indennità e rimborsi amministratori e revisori dei conti rappresentanza affitti e costi servizi e manutenzione uffici posta e telefoni gestione automezzi gestione sistema informativo partecipazione a corsi, seminari, convegni consulenze e prestazioni professionali diversi	283,90	2.564,54	1.435,20			69.180,61 2.197,99 252.696,79 93.441,61 16.259,77 125.177,56 32.196,00 9.108,35 184.292,34	69.180,61 2.197,99 252.696,79 93.441,61 16.259,77 125.177,56 32.196,00 9.108,35 184.292,34
<b>COSTI GESTIONE STABILI</b> Costi di amministrazione assicurazioni incarichi legali diversi	270.775,46 5.165,43 1.052.718,15						270.775,46 5.165,43 1.052.718,15
Costi di manutenzione incarichi tecnici corrispettivi di appalto diversi		32.118,57 2.916.997,05 212.102,46					32.118,57 2.916.997,05 212.102,46
Costi per servizi a rimborso <b>COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA</b> progettazione direzione lavori commissione e collaudi consulenze tecniche procedimenti legali diversi			11.241,40 65.661,87 61.804,76 28.882,50 11.960,00 16.591,02				11.241,40 65.661,87 61.804,76 28.882,50 11.960,00 16.591,02
<b>TOTALE B.07</b>	1.328.942,94	3.163.782,62	197.576,75		132,33	784.551,02 32.356,86	5.474.985,66 32.356,86
B.08 per godimento di beni di terzi B.09 per il personale: B.09.a salari e stipendi B.09.b oneri sociali B.09.c trattamento di fine rapporto B.09.d trattamento di quiescenza e simili B.09.e altri costi TOTALE B.09	903.597,86 276.736,92 89.976,85	498.461,24 154.528,79 34.134,03	420.539,80 127.305,58 35.137,56			1.070.123,67 323.736,18 109.038,81	2.892.722,57 882.309,47 268.287,26
B.10 Ammortamenti e svalutazioni B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammortamento software	28.700,04 1.299.011,67	15.986,69 703.112,75	11.571,25 594.554,19			90.059,04 1.592.959,70	146.319,02 4.189.638,31
						24.361,30	24.361,30



ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2022	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
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	4.797,37					42.106,59	42.106,59
C.16.d da proventi diversi dai precedenti				6.917,00			6.917,00
interessi attivi su mutui da erogare							
interessi attivi presso banche e amministrazione postale							
interessi su crediti v/assegnatari	126.300,13						126.300,13
interessi su crediti v/cessionari							
interessi attivi diversi	131.097,50			6.917,00		42.107,17	180.121,67
<b>TOTALE C.16</b>							
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	2.689,21						2.689,21
interessi su depositi cauzionali							
interessi ed oneri diversi	2.689,21						5.369,11
<b>TOTALE C.17</b>						711,36	711,36
C.17-bis Utile e perdite su cambi							
<b>TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17-bis)</b>	128.408,29			6.917,00		36.007,09	171.332,38
<b>D.18 Rivalutazioni:</b>							
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							
<b>TOTALE D.18</b>							
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							
<b>TOTALE D.19</b>							
<b>TOTALE (D.18 - D.19)</b>							
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>10.798.869,64</b>	<b>-4.371.454,12</b>	<b>-513.662,29</b>	<b>11.258,39</b>		<b>-3.525.876,22</b>	<b>2.399.115,40</b>
<b>20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate</b>							
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate							
<b>21 Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>10.798.869,64</b>	<b>-4.371.454,12</b>	<b>-513.662,29</b>	<b>11.258,39</b>		<b>-4.974.047,22</b>	<b>950.944,40</b>
21 Utile (perdita) dell'esercizio							

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
	AMMINISTRA- ZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
RISULTATO DIRETTO	10.798.869,64	4.371.454,12	513.682,29	11.258,39	-	4.974.047,22

RIPARTIZIONE COSTI NON RIALLOCABILI SU BASE COSTO DEL LAVORO

- percentuale di incidenza	50,03%	27,08%	22,90%	0%	0%
- quota costo da imputare al servizio	2.488.311,55	1.346.842,08	1.138.893,59	-	-
<b>RISULTATO DI ESERCIZIO</b>	<b>8.310.558,09</b>	<b>5.718.296,20</b>	<b>1.652.575,88</b>	<b>11.258,39</b>	<b>-</b>

## RENDICONTO FINANZIARIO

(unità di euro)

		31/12/2022
A	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI (1)	10.000.601
B	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	
	Utile (perdita) del periodo	950.944
	Utilizzo Fondo accantonamento contributi	- 4.339.990
	Variazione netta fondi stanziati in applicazione di norme tributarie	-
	Ammortamenti	5.665.934
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	-
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	-
	Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	601
	Variazione netta altri fondi	- 774.104
	Altre variazioni non monetarie	-
	Utile (Perdita) dell'attività di esercizio prima della variazione del capitale circolante	1.503.385
	Incremento/Decremento dei crediti del circolante	- 1.297.369
	Incremento/Decremento delle rimanenze	- 132
	Incremento/Decremento dei debiti vs/fornitori ed altri debiti	- 284.493
	Decremento di altre voci del capitale circolante	-
	Ratei e risconti attivi	- 19.464
	Ratei e risconti passivi	- 12.558
		- 110.631
C	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	
	Investimenti in immobilizzazioni:	
	- immateriali	- 14.593
	- materiali	- 2.392.536
	- finanziarie	- 82.681
	Prezzo di realizzo o valore di rimborso di immobilizzazioni	401.113
		- 2.088.697
D	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE	
	Nuovi finanziamenti	-
	Conferimenti dei soci	-
	Contributi in conto capitale	1.793.907
	Utilizzo contributi all. edil. residenziale	-
	Rimborsi di finanziamenti	- 68.921
	Rimborsi di capitale proprio	-
	Altre variazioni dei debiti a medio lungo termine	-
		1.724.986
E	FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	- 474.342
F	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (1) (A+E)	9.526.258

(1) ovvero INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE

Venezia, lì 11/04/2023

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 2022 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 05/04/2023 della Direzione Partecipazioni Societarie ed Enti Regionali relativa ai prospetti delle posizioni debitorie e creditorie reciproche al 31/12/2022 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 Nota del Responsabile del Servizio Ragioneria Controllo di Gestione e Personale, Dott. Antonio Forti, del 07/04/2023;

#### ASSEVERA

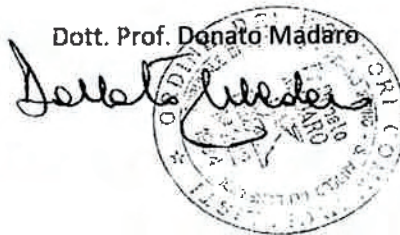
il prospetto allegato evidenziando quanto segue:

- il residuo degli impegni/accertamenti del 2019 è presente nelle risultanze debitorie e creditorie del Bilancio Consuntivo dell'Azienda;
- per gli anni 2020, 2021 e 2022 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. *084*

in data *28/6/2023*

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente

Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2022  
ALLEGATO 2 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI  
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE**



**RELAZIONE SULLA GESTIONE  
BILANCIO CONSUNTIVO 2022**

## 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 omissso)**
- 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 omissso)**
- 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 2022 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 3,3 milioni di Euro. Nell'anno 2022 con la prosecuzione costante dell'attività di manutenzione, a seguito della sottoscrizione dei contratti di appalto per ciascun mandamento, con l'avvio già nel 2021 dei lavori di n. 6 appalti di manutenzione ordinaria di durata biennale, per un importo complessivo di circa euro 6,4 milioni. 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, nel corso del 2022, il Servizio Manutenzione ha osservato le linee di indirizzo finalizzate a riconsegnare gli alloggi in breve tempo, riproponendo in disponibilità per l'assegnazione n. 284 unità immobiliari ERP, di cui n. 242 consegnate a seguito di assegnazione, al fine di garantire per quanto possibile gli introiti dai canoni di locazione.

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

La priorità principale è la sicurezza degli impianti elettrici, di adduzione del gas, e degli impianti di riscaldamento comprese le canne fumarie, nonché l'efficienza dell'impianto idrico e dell'impianto fognario, prerogative fondamentali per consentire la messa in disponibilità e l'assegnazione degli alloggi.

Tale procedura permette di garantire un flusso di cassa proveniente dai canoni di locazione, da parte dei nuovi inquilini.

Si precisa, a tal proposito, che un alloggio sfitto rappresenta un rilevante onere per l'Azienda, a causa dell'incidenza delle spese condominiali, per la gestione e la manutenzione del verde sia delle parti comuni che per i cortili di pertinenza, e per la pulizia periodica della rete fognaria oltre alla spesa per la pulizia delle parti comuni, costi che risultano a carico della proprietà di ATER Venezia. Il ricavo ridotto per i mancati introiti derivanti dagli affitti grava ulteriormente in modo negativo sul bilancio dell'Azienda.

Le risorse impegnate non sono sufficienti per riuscire a riconsegnare agli assegnatari gli alloggi che vengono restituiti per cessata locazione.

L'obiettivo aziendale è l'incremento della messa in disponibilità degli alloggi restituiti, ed al reperimento di risorse finanziarie quali i fondi comunitari (POR\_FESR 2014-2020) ed i fondi di cui alla L. 80/2014.

Sono stati avviati alcuni interventi volti al risparmio energetico, con il reperimento dei contributi attraverso il "conto termico" che risultano proficui per l'Azienda.

Gli interventi del Servizio Manutenzione riguardano naturalmente anche la gestione dell'efficienza di tutti gli impianti centralizzati gestiti direttamente dell'ATER quali: ascensori, servoscale, impianti autoclave, impianti di riscaldamento, impianti di sollevamento, di depurazione, di illuminazione, di automazione aperture, di teleriscaldamento, pannelli solari, impianti fotovoltaici, etc..

2) Anche l'anno 2022 è stato caratterizzato dagli strascichi dell'emergenza sanitaria: difficoltà ad eseguire interventi di manutenzione e riqualificazione energetica all'interno di alloggi abitati per il pericolo legato al contagio, che hanno determinato maggiori costi e ritardi; difficoltà nel reperimento dei materiali da costruzione che hanno causato ritardi nella conclusione dei lavori, rincari dei costi dei materiali da costruzione e delle lavorazioni connesse che hanno determinato un aumento degli importi, sia dei progetti in fase di progettazione, che di quelli in fase di esecuzione. Ciò nonostante, sono state completate alcune importanti opere avviate negli anni precedenti ed in particolare si evidenziano i lavori di:

- manutenzione straordinaria con efficientamento energetico per complessivi n. 17 alloggi sfitti nei comuni di Venezia, Spinea e Mirano, finanziati con fondi POR FESR 2014-2020;
- manutenzione straordinaria alle canne fumarie di un edificio con n. 48 alloggi sito in Comune di Mira, via Borromini;
- recupero di un edificio con n. 2 alloggi di E.R.P. a completamento della ristrutturazione dell'ex "Abbazia" in Comune di Mira località Piazza Vecchia;
- ristrutturazione di n. 1 edificio "Tettoia 5" con n. 4 alloggi e n. 4 unità commerciali e ristrutturazione di n. 1 edificio "Tettoia 6" con n. 7 alloggi in Comune di Venezia località Altobello, per i quali è stata ottenuta anche l'agibilità.

L'aumento eccezionale dei prezzi ha determinato da un lato l'aggiornamento del Prezziario Regionale dall'altro l'aggiornamento del Listino Prezzi Unitari dell'ATER di Venezia, con i conseguenti aggiornamenti e revisioni dei progetti redatti negli anni precedenti, in particolare si evidenziano gli interventi 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 Euro 3.368.959,88, alla quale si farà fronte anche con fondi POR FESR 2014-2020 Azione 9.4.1. (attualmente l'intervento è in fase di gara);
- 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 Euro 4.220.096,10, alla quale si farà fronte anche con fondi POR FESR 2014-2020 Asse 4 - Azione 4.1.1. (attualmente l'intervento è in fase di esecuzione).

L'ATER di Venezia ha inoltre redatto, con personale interno, entro le tempistiche fissate dalla D.G.R. n. 1561 del 11/12/2021 e quindi entro la data del 30/09/2022, i progetti di 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. Entro le tempistiche fissate dalla stessa D.G.R. n. 1561 e quindi entro il 31.12.2022, sono state avviate le procedure di gara per la realizzazione dei lavori dei n. 7 interventi di riqualificazione energetica come di seguito riportati:

- PEI 631.2 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Caorle piazzale Clessidra 1-2;
- PEI 624.0 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Chioggia, Sottomarina via Pigafetta 23, 25, 27, 29, 31;
- 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;
- PEI 670.0 Lavori di riqualificazione energetica di un edificio sito in Comune di Venezia - Lido Malamocco 54
- PEI 711.0 Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica in n. 2 edifici siti in Comune di Mira via Nazionale 345 e 351;
- PEI 716.0 Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica in un edificio sito in Comune di Stra - San Pietro via IV Novembre 57;
- PEI 720.0 Lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato sito in Comune di Quarto D'Altino via Lo Monaco 45.

Il numero di cantieri aperti al 31/12/2022 è di n. 5 relativo a n. 49 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 2022 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, dopo una parziale ripresa dovuta alla crisi economica pandemica, il settore risulta ancora penalizzato nonostante le linee di indirizzo individuate sulla base dei criteri propri del "Social Housing" delineati a livello regionale e nazionale che prevedono l'individuazione degli assegnatari mediante procedure ad evidenza pubblica e l'applicazione di un canone agevolato e calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/98. Infatti, gli ultimi bandi emessi non hanno dato gli esiti sperati relativamente alle graduatorie non tanto per una mancanza di interesse dei cittadini, ma quanto per l'assenza dei requisiti economici minimi di accesso rilevata nei richiedenti.

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

7) La manutenzione straordinaria liquidata nell'anno 2022 ammonta ad € 2,03 milioni, di cui 34 mila euro per manutenzioni su condomini.

8) Il Piano di Vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ATER di Venezia elaborato ai sensi dell'art. 48 della Legge Regionale 03/11/2017 n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", e dell'art. 25 del Regolamento Regionale 10/08/2019 n. 4 assunto dall'Azienda con delibera n. 89 del 20/12/2021 è stato approvato dalla Regione del Veneto con D.G.R. n. 633 del 27/05/2022 con una validità quinquennale riguarda n. 983 alloggi vendibili. Previa verifica dei requisiti soggettivi è stata avviata nell'ultimo quadrimestre 2022 la fase istruttoria di richiesta agli aventi titolo della manifestazione di interesse all'acquisto per le successive verifiche amministrative e tecniche per la vendibilità.

## **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 2022	CONSUNTIVO ANNO 2021	CONSUNTIVO ANNO 2020
<b>A) TOTALE RICAVI NETTI</b>			
Ricavi da canoni e servizi	16.164.224,00	16.035.350,00	15.170.836,00
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	0,00	0,00	0,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	276.306,00	697.659,00	698.560,00
Altri ricavi e proventi	1.284.902,00	691.623,00	1.127.500,00
Plusvalenze vendite legge 7/2011	0,00	0,00	153.784,00
<b>TOTALE A) RICAVI NETTI</b>	<b>17.725.432,00</b>	<b>17.424.632,00</b>	<b>17.150.680,00</b>
<b>B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI</b>			
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	26.307,00	31.344,00	60.764,00
Costi per servizi	5.474.986,00	4.852.766,00	3.447.922,00
Costi per godimento di beni di terzi	32.357,00	24.759,00	25.415,00
Imposte e tasse non sul reddito	1.944.567,00	1.858.554,00	1.787.266,00
Fondo Regionale e Fondo Sociale	717.474,00	712.891,00	712.321,00
Altri oneri	415.078,00	313.672,00	307.921,00
<b>TOTALE B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI</b>	<b>8.610.769,00</b>	<b>7.793.986,00</b>	<b>6.341.609,00</b>
<b>VALORE AGGIUNTO (A-B)</b>	<b>9.114.663,00</b>	<b>9.630.646,00</b>	<b>10.809.071,00</b>
<b>C) COSTO DEL LAVORO</b>			
Costi del personale	4.189.638,00	4.444.483,00	4.451.759,00
<b>TOTALE C) COSTO DEL LAVORO</b>	<b>4.189.638,00</b>	<b>4.444.483,00</b>	<b>4.451.759,00</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)</b>	<b>4.925.025,00</b>	<b>5.186.163,00</b>	<b>6.357.312,00</b>
<b>D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI</b>			
Ammortamenti e svalutazioni	1.402.999,00	1.384.923,00	1.424.445,00
Accantonamento per rischi su crediti	107.150,00	41.570,00	56.261,00
Altri accantonamenti	1.153.735,00	1.771.928,00	1.976.211,00
Sopravvenienze della gestione caratteristica	33.359,00	266.445,00	251.311,00
<b>TOTALE D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI</b>	<b>2.697.243,00</b>	<b>3.464.866,00</b>	<b>3.708.228,00</b>
<b>REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)</b>	<b>2.227.782,00</b>	<b>1.721.297,00</b>	<b>2.649.084,00</b>
<b>E) GESTIONE FINANZIARIA</b>			
Proventi finanziari	180.122,00	61.062,00	88.615,00
Oneri finanziari (OF)	-8.789,00	-2.099,00	-3.809,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
<b>TOTALE E) GESTIONE FINANZIARIA</b>	<b>171.333,00</b>	<b>58.963,00</b>	<b>84.806,00</b>
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE ANTE IMPOSTE (A-B-C-D+E)</b>	<b>2.399.116,00</b>	<b>1.780.260,00</b>	<b>2.733.890,00</b>
<b>F) GESTIONE TRIBUTARIA</b>			
Imposte sul reddito	1.448.171,00	1.371.260,00	1.052.318,00
<b>TOTALE F) GESTIONE TRIBUTARIA</b>	<b>1.448.171,00</b>	<b>1.371.260,00</b>	<b>1.052.318,00</b>
<b>REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (RN) (A-B-C-D+E-F)</b>	<b>950.944,00</b>	<b>409.001,00</b>	<b>1.681.573,00</b>

Il reddito operativo della gestione caratteristica, nel 2020 ammontava ad oltre i 2,6 milioni di euro (comprensivo delle plusvalenze di alienazione L. 7/2011 per circa € 154 mila), nel 2021 diminuiva di circa 930 mila euro, mentre nel 2022 si stabilizza ad oltre 2,2 milioni di euro senza alcun provento straordinario derivante dall'alienazione di alloggi.

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 inferiore 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 (comprendenti 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 2022 sono circa 17,7 milioni di euro, registrando un lieve incremento rispetto all'anno precedente di circa 300 mila euro per effetto:

- incremento di 130 mila euro dei ricavi delle prestazioni, costituiti in larga misura dai ricavi da canoni e servizi che si sono attestati a circa 16,16 milioni;
- una diminuzione di 420 mila euro degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni che nel 2022 si attestano a 276 mila euro;
- un incremento degli altri ricavi e proventi per circa 600 mila euro dovuti a componenti straordinari relativi alla chiusura di passività significative rilevate negli anni precedenti che hanno trovato conclusione nel corso dell'anno 2022.

A quanto sopra va, altresì, evidenziata la mancanza anche nell'anno 2022 di plusvalenze derivanti dalle vendite così come già rilevato nel consuntivo dell'anno precedente.

Sul fronte dei Costi di gestione esterni per quasi 8,6 milioni di euro si è registrato un incremento di 800 mila euro rispetto all'anno precedente dovuti principalmente all'incremento dei costi per servizi relativi alle spese di amministrazione e manutenzione degli stabili.

Dal lato del costo del personale l'importo consuntivo 2022 nonostante il rinnovo contrattuale è diminuito rispetto all'anno precedente in quanto nel corso dell'esercizio alcune posizioni rese vacanti non sono state totalmente ricoperte, ma è stata rivista temporaneamente l'intera organizzazione delle risorse umane per garantire l'operatività dei servizi nelle attività ordinarie aziendali.

La gestione finanziaria chiude con un importo positivo per circa 171 mila euro per il 2022, con un incremento di 112 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 2022 ad euro 2.399.116 in aumento se confrontato con il 2021 per circa 619 mila euro. Su di esso hanno gravato imposte sul reddito per 1,45 milioni (1,37 milioni nel 2021) che hanno portato il reddito netto di esercizio 2022 ad euro 950.944.

## A.2.b Analisi della gestione finanziaria

### PROSPETTO DEGLI USI E DELLE FONTI FINANZIARIE

	31/12/2022	31/12/2021
<b>A DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI</b>	10.000.601	9.663.731
<b>B FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO</b>	1.503.385	1.992.536
<b>C FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO</b>		
Investimenti in immobilizzazioni:	-4.103.826	-6.797.159
Contributi in conto capitale	1.793.907	4.800.945
finanziati con dismissioni di immobilizzazioni	401.113	415.402
	-1.908.806	-1.580.812
<b>D FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE</b>		
Rimborso/Accensione finanziamenti	-68.921	-74.854
<b>E FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)</b>	-474.342	336.870
<b>F DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (A+E)</b>	9.526.258	10.000.601

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 2022 a 9,5 milioni di euro con un decremento di circa 475 mila 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 4,1 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 2022 è pari ad euro 9,5 milioni interamente riferibile a fondi a destinazione vincolata il cui ammontare complessivo è pari a 11,4 milioni.

Situazione di liquidità		
Esercizi	Saldo di cassa (banca/posta)	Fondi vincolati
2020	€ 9.663.731	€ 11.767.100
2021	€ 10.000.601	€ 11.931.435
2022	€ 9.526.258	€ 11.432.119

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

SITUAZIONE SOLO BANCHE	2022	2021	2020
SALDO DI CASSA 01/01	€ 9.864.243,20	€ 9.344.932,15	€ 10.103.766,66
+ ENTRATE CORRENTI	€ 15.472.217,21	€ 15.046.434,14	€ 14.077.650,12
- SPESE CORRENTI	€ 15.579.286,64	€ 16.080.176,22	€ 12.855.404,33
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	- € 107.069,43	- € 1.033.742,08	€ 1.222.245,79
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 2.567.358,70	€ 6.622.566,56	€ 1.770.897,62
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 3.425.149,65	€ 5.987.081,69	€ 3.900.478,62
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	- € 857.790,95	€ 635.484,87	- € 2.129.581,00
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	€ 2.190.904,34	€ 2.794.495,35	€ 1.877.093,67
- SPESE PARTITE DI GIRO	€ 1.815.617,70	€ 1.876.927,09	€ 1.728.592,97
TOTALE PARTITE DI GIRO	€ 375.286,64	€ 917.568,26	€ 148.500,70
SALDO DI CASSA	€ 9.274.669,46	€ 9.864.243,20	€ 9.344.932,15
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE	€ 9.274.669,46	€ 9.864.243,20	€ 9.344.932,15

Si è ridotto il debito residuo su mutui che è sceso a 322 mila nel 2022, rispetto ai 391 mila dell'anno 2021, per effetto dell'estinzione di mutui in essere.

Nel complesso, la situazione debitoria verso istituti di credito, evidenzia a fine 2022 un debito complessivo di 322 mila euro.

Debiti verso le banche	
Esercizi	Mutui
2020	€ 466.182
2021	€ 391.328
2022	€ 322.880

**A.2.c Analisi dei principali indicatori di gestione**

La dotazione organica è sinteticamente rappresentata nella tabella a seguire:

<b>DOTAZIONE ORGANICA Posizioni ricoperte</b>			
<b>Qualifica</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Dirigenti	2	2	2
Quadri	4	3	5
VIII	5	5	6
VII	15	15	16
VI	25	24	25
V	18	22	24
IV	4	4	4
III	3	3	0
<b>Totale</b>	<b>76</b>	<b>78</b>	<b>82</b>

Nel corso dell'anno 2022 sono usciti per pensionamento n. 2 dipendenti appartenenti all'Area Amministrativa Servizi Generali e Risorse Umane dell'Azienda e si sono avviate ed espletate, secondo la D.G.R. n. 1547/2020, le selezioni a tempo indeterminato per la copertura delle posizioni vacanti relativamente alle figure di:

- "specialista tecnico amministrativo" (5<sup>^</sup> liv.) e
- "amministrativo" (7<sup>^</sup> liv.).

le cui unità sono entrate in forza all'Azienda entro il primo trimestre 2023.

Per quanto riguarda, invece, le seguenti figure:

- "direzione lavori, appalti di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria" (7<sup>^</sup> liv.) e
- "progettista senior" (7<sup>^</sup> liv.)

nel corso dell'anno 2022 si sono espletate le procedure di mobilità tra Enti strumentali della Regione del Veneto ed avviate le pubblicazioni dei rispettivi avvisi di selezione esterna. Tali procedure si sono concluse alla fine del mese di maggio 2023.

Nell'ambito della dotazione organica, al fine di garantire l'operatività aziendale e allo stesso tempo la volontà di reingegnerizzare e riorganizzare i flussi di lavoro, si è provveduto a rendere esecutive alcune delle progressioni verticali autorizzate nel mese di marzo 2022 dalla Regione del Veneto a seguito della deliberazione del C.d.A. in merito al piano delle assunzioni proposte per l'esercizio delle attività ordinarie e funzionamento dei servizi aziendali.

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.

Per quanto riguarda, le cause con i dipendenti, nell'anno 2022 si è concluso il procedimento in appello di un ex dipendente, ora in pensione, per differenze retributive dovute relativamente all'indennità di funzione e al premio incentivante con un accoglimento parziale dell'appello per la sola somma riconosciuta a titolo di indennità di funzione.

\*\*\*

Il seguente elenco si riferisce agli alloggi gestiti dall'ATER al 31/12/2022 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 31/12/2022	Di cui sfitti*	Numero vani	Numero alloggi al 31/12/2021	Di cui sfitti*	Numero alloggi al 31/12/2020	Di cui sfitti*
Alloggi di edilizia sovvenzionata	8.730	1.732	51.158	8.709	1.680	8.728	1.594
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	0	0	0	0	0	0	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	1.021	517	4.342	1.042	506	1.024	483
Alloggi di terzi in gestione	943	302	3.618	920	297	942	305
<b>Totale alloggi in gestione</b>	<b>10.694</b>	<b>2.551</b>	<b>59.118</b>	<b>10.671</b>	<b>2.483</b>	<b>10.694</b>	<b>2.382</b>

Gli alloggi di proprietà dell'Azienda al 31/12/2022 sono n. 9.751 e corrispondono a quelli esistenti alla data del 31/12/2021, mentre nel corso dell'anno l'Azienda ha acquisito nuovi alloggi in base a convenzioni stipulate con i Comuni per un incremento di n. 23 unità.

Il numero di alloggi sfitti è aumentato di n. 68 unità arrivando a fine 2022 a n. 2.551 unità (n. 2.249 di proprietà dell'ATER e n. 302 in gestione), di cui n. 120 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 2022, 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 era 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. Per quanto riguarda, invece, i nuovi criteri di calcolo dei canoni di locazione introdotti dalla norma, l'effettiva applicazione è avvenuta a partire dall'1/07/2019, mantenendo fino quella data i valori degli affitti calcolati secondo la precedente legge regionale n. 10/1996.

Ulteriori modifiche alla L.R. 39/2017 e 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. 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.

Nelle tabelle di seguito riportate vengono messi a confronto i dati a consuntivo del 2022 rispetto al consuntivo 2021 e alla previsione 2022:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2021	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.129.239,77	€ 10.151.647,65	- € 22.407,88
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.427.948,81	€ 1.532.972,87	- € 105.024,26
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 113.279,90	€ 115.825,37	- € 2.545,47
<b>TOTALE</b>	<b>€ 11.670.468,48</b>	<b>€ 11.800.445,89</b>	<b>- € 129.977,41</b>

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	PREVISIONI 2022	CONSUNTIVO 2022	SCOSTAMENTI 2022
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.900.000,00	€ 10.129.239,77	-€ 770.760,23
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.900.000,00	€ 1.427.948,81	-€ 472.051,19
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 150.000,00	€ 113.279,90	-€ 36.720,10
<b>TOTALE</b>	<b>€ 12.950.000,00</b>	<b>€ 11.670.468,48</b>	<b>-€ 1.279.531,52</b>

Come si evince dalle tabelle sopra riportate, essendo ormai andate a regime le modifiche normative per le quali si evidenzia una tendenza all'assestamento della gestione contabile rispetto anche alla precedente emergenza sanitaria del 2020 e 2021, l'andamento generale dei ricavi da canoni rimane in lieve diminuzione anche per il 2022 rispetto alle iniziali previsioni di gettito.

A supporto di quanto sopra si conferma che la nuova Legge Regionale se, da un lato sta "premiando" i nuclei economicamente più disagiati, dall'altro mette in difficoltà la sostenibilità economico-finanziaria di medio-lungo periodo delle ATER del Veneto, in quanto i canoni relativi alle nuove assegnazioni in media sono nettamente inferiori rispetto ai canoni medi dei contratti cessati.

In tal senso, ci pare utile riportare i dati di sintesi dei canoni medi ERP relativi al passaggio dalla L.R. 10/96 alla L.R. 39/2017 per il periodo dal 2018 al 2022 rispetto alla tendenza del canone medio ERP relativo alle sole nuove assegnazioni per il periodo 2021 e 2022:

ANNO	CANONE MEDIO ERP
2018	€ 118,44
2019	€ 137,14
2020	€ 133,89
2021	€ 138,82
2022	€ 136,34

ANNO	TENDENZA CANONE MEDIO ERP NUOVE ASSEGNAZIONI
2021	€ 91,32
2022	€ 97,00

\*\*\*

Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, considerato che nel corso dell'anno 2022 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 nell'esercizio precedente.

La morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2022 al 37,213% in rialzo rispetto all'anno precedente.

Morosità canoni di locazione degli alloggi		
Esercizi	% Morosità dell'anno	% Morosità totale ancora da recuperare
2020	6,159%	33,893%
2021	10,784%	33,208%
2022	10,652%	37,213%

Il numero di assegnatari morosi alle fine del 2022 è diminuito di n. 124 unità rispetto al 2021, attestandosi a n. 2.904 unità per un importo complessivo di morosità a fine esercizio pari ad euro 7,6 milioni. Nel corso del 2022 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 5,6 milioni di euro.

Fasi procedura recupero morosità	2022		2021		2020	
	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	1.196	225.070,82	1.318	176.821,96	963	407.163,52
Messa in mora	676	921.379,33	638	693.354,60	362	602.914,42
Rateizzazione crediti	225	397.499,31	173	485.608,52	72	107.661,15
Recupero stragiudiziale in corso	160	510.893,23	335	793.839,52	130	465.827,45
Recupero giudiziale in corso	647	5.559.635,64	564	4.629.179,15	697	5.027.458,18
<b>TOTALI</b>	<b>2.904</b>	<b>7.614.478,33</b>	<b>3.028</b>	<b>6.778.803,75</b>	<b>2.224</b>	<b>6.611.024,72</b>

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 congrui 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.

Nel corso del 2023, al fine di agevolare il pagamento agli utenti verranno attivate nuove modalità automatizzate, pur continuando a promuovere l'utilizzo della domiciliazione bancaria e altre forme telematiche (es. invio moduli di pagamento mensili tramite posta elettronica, etc.).

\*\*\*

In relazione al patrimonio non soggetto alla L.R.V. n. 39/2017, si evidenzia che l'Azienda ha in proprietà circa n. 1.311 immobili di cui n. 1.021 abitativi e n. 290 non abitativi. Per quanto riguarda gli immobili abitativi, gran parte delle posizioni contrattuali risultano in fase di rinnovo, previa la redazione degli APE (attestazione della prestazione energetica), elemento essenziale per il calcolo del canone di locazione e la stipula del nuovo contratto.

Si presume che detta attività vedrà impegnati gli uffici almeno per un altro anno e mezzo.

Va ricordato che l'assegnazione degli alloggi non E.R.P. avviene con procedure di evidenza pubblica attraverso l'emissione di appositi bandi in base a quanto disposto dal Consiglio di Amministrazione dell'A.T.E.R. di Venezia che ha approvato le linee di indirizzo per il non E.R.P., secondo i criteri propri del "Social Housing" delineati a livello regionale e nazionale. Va segnalato, tuttavia, che gli ultimi bandi emessi tra il 2020 e il 2021 non hanno dato gli esiti sperati relativamente alle graduatorie non tanto per una mancanza di interesse nei cittadini quanto per l'assenza dei requisiti economici minimi di accesso rilevata nei richiedenti.

Il comparto del non E.R.P. dunque, nonostante una parziale ripresa dopo la crisi economica dovuta alla pandemia 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.

Nel 2022, come già nel 2021, 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 erano state stipulate delle apposite convenzioni con i Comuni di Scorzè, Spinea, Chioggia ed Eraclea, sono state stipulate ulteriori convenzioni con il Comune di Cinto Caomaggiore per due alloggi, con il Comune di Gruaro per due alloggi, inoltre, sono stati stipulati specifici accordi con la Questura di Venezia per circa venti alloggi e con l'Esu di Venezia per dieci alloggi da destinare a studenti universitari.

Per quanto riguarda l'ambito commerciale, a seguito di una ricognizione del patrimonio aziendale, si è proceduto anche nel 2022 con l'emanazione di avvisi di manifestazione di interesse per alcune unità immobiliari non abitative che, seppur bisognose di lavori di manutenzione, risultano appetibili ed assegnabili agli interessati.

Inoltre, per 85 unità ad uso non abitativo chiuse da diversi anni, ritenute non più essenziali agli scopi istituzionali dell'Azienda a causa delle pessime condizioni manutentive, il Consiglio di Amministrazione con provvedimento n. 134 del 28/11/2022 ha autorizzato la cessione mediante asta pubblica.

La tabella di seguito riportata mette a confronto il dato relativo al valore dei ricavi dei canoni "Non ERP" a consuntivo 2022 rispetto al dato registrato a consuntivo nel 2021:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2022	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2021	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.668.559,08	€ 1.633.049,32	€ 35.509,76
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 349.123,09	€ 372.688,25	- € 23.565,16
<b>Totale abitativo</b>	<b>€ 2.017.682,17</b>	<b>€ 2.005.737,57</b>	<b>€ 11.944,60</b>
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 637.184,90	€ 799.801,49	- € 162.616,59
Canoni posti auto	€ 1.247,16	€ 1.759,97	- € 512,81
<b>Totale non abitativo</b>	<b>€ 638.432,06</b>	<b>€ 801.561,46</b>	<b>-€ 163.129,40</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 2.656.114,23</b>	<b>€ 2.807.299,03</b>	<b>-€ 151.184,80</b>

La successiva tabella mette invece a confronto le previsioni di ricavi da canoni Non Erp 2022 rispetto alle entrate effettive realizzate:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Previsioni Ricavi canoni NON ERP 2022	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2022	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 2.100.000,00	€ 1.668.559,08	- € 431.440,92
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 500.000,00	€ 349.123,09	- € 150.876,91
<b>Totale abitativo</b>	<b>€ 2.600.000,00</b>	<b>€ 2.017.682,17</b>	<b>- € 582.317,83</b>
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 700.000,00	€ 637.184,90	-€ 62.815,10
Canoni posti auto	€ 1.800,00	€ 1.247,16	- € 552,84
<b>Totale non abitativo</b>	<b>€ 701.800,00</b>	<b>€ 638.432,06</b>	<b>-€ 63.367,94</b>
<b>Totale complessivo</b>	<b>€ 3.301.800,00</b>	<b>€ 2.656.114,23</b>	<b>- € 645.685,77</b>

\*\*\*

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 2020/2021/2022:

Interventi di costruzione, recupero, manutenzione e acquisti					
Esercizi	Costruzioni e Recupero	Manutenzione Straordinaria	Manutenzione Ordinaria	Acquisto alloggi finiti	Totale
2020	€ 722.488,61	€ 2.747.702,72	€ 2.192.340,54	0	€ 5.662.531,87
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

La spesa complessiva per gli interventi in questione nel 2022 risulta circa di 5,6 milioni di euro che confrontata con quella rilevata nel 2021 è inferiore di 3,5 milioni di euro, differenza dovuta soprattutto agli interventi di manutenzione straordinaria (-3,1 milioni).

Per l'attività interna collegata agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, si evidenzia che i compensi tecnici sono pari a € 276 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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 54.211.988,68</b>	<b>1.427</b>

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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 19.955.801,15</b>	<b>301</b>

(\*) 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
<b>TOTALE</b>	<b>€ 5.073.875,39</b>	<b>148</b>

Nel corso del 2022 sono state introitate le rate relative alle vendite degli anni precedenti per un totale comprensivo degli interessi di rateizzazione per un importo di € 393.088,88.=.

Per quanto riguarda il Piano di Vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ATER di Venezia elaborato ai sensi dell'art. 48 della Legge Regionale 03/11/2017 n. 39 "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", e dell'art. 25 del Regolamento Regionale 10/08/2019 n. 4 assunto dall'Azienda con delibera n. 89 del 20/12/2021 è stato approvato dalla Regione del Veneto con D.G.R. n. 633 del 27/05/2022 con una validità quinquennale.

Il suddetto piano riguarda n. 983 alloggi vendibili e nel corso dell'anno è stata avviata la fase istruttoria, previa verifica dei requisiti soggettivi, e la richiesta agli aventi titolo della manifestazione di interesse all'acquisto (n. 700 inquilini). Alla fine dell'esercizio i riscontri ricevuti risultano pari a n. 160 sui quali l'Azienda ha avviato le successive verifiche amministrative e tecniche per la vendibilità.

\*\*\*

Interessante risulta ancora l'esame dell'attività svolta per la gestione dei condomini e delle autogestioni; nel 2022, 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
2020	0,00	115.165,41	436.260,10	51.334,74	234.972,84	252.975,01	1.090.708,10
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

## 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	520.480,35	-	30.365,53	490.114,82
1998	66.765,41	-	4.724,62	62.040,79
1999	86.249,97	-	7.262,33	78.987,64
2000	127.483,45	-	9.139,93	118.343,52
2001	134.413,28	-	8.532,16	125.881,12
2002	217.057,59	-	15.719,35	201.338,24
2003	263.932,81	-	16.595,30	247.337,51
2004	293.549,56	-	8.953,76	284.595,80
2005	348.692,04	-	6.821,20	341.870,84
2006	343.948,60	-	13.724,27	330.224,33
2007	363.196,20	-	12.935,12	350.261,08
2008	285.226,50	-	18.624,71	266.601,79

2009	267.529,36	-	14.042,55	253.486,81
2010	322.165,55	-	24.293,97	297.871,58
2011	326.194,57	-	13.816,88	312.377,69
2012	439.723,65	-	23.896,57	415.827,08
2013	616.987,05	-	27.411,09	589.575,96
2014	854.951,63	-	53.442,32	801.509,31
2015	1.025.252,57	-	70.739,14	954.513,43
2016	1.108.358,66	-	93.212,91	1.015.145,75
2017	1.242.423,02	-	84.534,35	1.157.888,67
2018	1.583.303,79	-	103.857,64	1.479.446,15
2019	1.703.442,79	-	128.638,03	1.574.804,76
2020	1.522.066,58	-	23.507,28	1.498.559,30
2021	2.636.550,99	-	550.937,62	2.085.613,37
2022	- 6.867,09	17.477.706,69	14.731.434,18	2.739.405,42
<b>Totale complessivo</b>	<b>16.693.078,88</b>	<b>17.477.706,69</b>	<b>16.097.162,81</b>	<b>18.073.622,76</b>

\*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 16,6 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 quanto 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 31/12/2022 ammontano ad € 9.274.669 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 € 11.432.119.=. Pertanto il saldo effettivo negativo dei fondi rispetto all'anno precedente si è incrementato di €. 90.000.=, 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 2022 il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda di Venezia ha fornito importanti inputs alla Direzione Aziendale affinché si realizzassero interventi concreti volti ad

azionare con particolare impegno i fini istituzionali dell'Azienda, anche al fine di ripristinare un'adeguata immagine dell'Ente.

L'operatività dell'Azienda è stata sensibilmente incrementata anche 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 2022, il numero del personale in forza è diminuito di n. 2 unità, da n. 78 a n. 76 con l'uscita di n. 2 dipendenti per pensionamento e le procedure di selezione avviate ed autorizzate dalla Regione del Veneto hanno permesso l'ingresso in Azienda di risorse umane, solo agli inizi del 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, nel corso dell'esercizio 2022, ATER Venezia ha voluto rinforzare l'azione direzionale investendo su nuovi fronti progettuali che sfruttino appieno il clima di fiducia e le occasioni di investimento fornite dal PNRR. La Direzione ha quindi attivato un percorso partecipato con i responsabili interni, per definire le linee di azione da sviluppare. Le attività connesse all'esecuzione di tutte le procedure connesse all'avvio dei progetti relativi al PNRR hanno occupato numerose risorse aziendali, considerato che dall'avvio delle attività fino all'approvazione dei bandi per reperire gli operatori economici, si è dovuto aggiornare i prezzi e rielaborare nuovamente i progetti dei nr. 7 interventi approvati dalla Regione e prevedere ulteriori risorse economiche per rendere appetibili le offerte. Tali attività si sono concluse entro la fine del mese di dicembre 2022 per arrivare all'aggiudicazione nei primi mesi del 2023, così come previsto dal bando di finanziamento.

#### **H. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.**

Considerati i risultati dell'esercizio 2022 e viste le attività già avviate in questi primi mesi di gestione 2023 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 2023 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 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.

Il Presidente  
Dott. Fabio Nordio





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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2022  
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° 4 TABELLE STATO DI ATTUAZIONE PIANI DI  
VENDITA**
- **ALLEGATO 4: N° 1 PROSPETTO EDILIZIA PER LA VENDITA**
  - **ALLEGATO 5: N° 1 RENDICONTO DI CASSA**



**PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2022**

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2022		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	2	Dirigenti	2	0	0
Quadri	7	Quadri	4	Quadri	3	1	0
8°	11	8°	5	8°	6	1	-1
7°	23	7°	15	7°	8	1	-1
6°	29	6°	25	6°	4	3	-2
5°	31	5°	18	5°	13	0	-4
4°	11	4°	4	4°	7	0	0
3°	4	3°	3	3°	1	0	0
Totale	120	Totale	76	Totale	44	6	-8

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>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022 L. 560/1993</b>			
<b>Piani di vendita (deliberazioni)</b>	<b>Alloggi previsti nel piano</b>	<b>Alloggi ceduti nell'esercizio</b>	<b>Importi introitati nell'esercizio*</b>
DEL. C.d.A. n. 224 DEL 13/09/99 **	5417	0	440.105,14
PIANO SCADUTO			

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

<b>PIANI DI REINVESTIMENTO*</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
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 anno 2016-2017+2018+2019+2020+2021+2022	3.154.225,74
<b>Totale</b>	<b>54.211.988,68</b>

<b>RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	<b>L. 560/93</b>
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1427
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	53.506.345,87
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)	3.154.225,74

\*\* 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.

<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022 L.R. 7/2011 PIANO STRAORDINARIO</b>			
<b>Piani di vendita (deliberazioni)</b>	<b>Alloggi previsti nel piano</b>	<b>Alloggi ceduti nell'esercizio</b>	<b>Importi introitati nell'esercizio</b>
del. C. di A. 45/2011, 76/2011, 32/2012, prot. 9724/2012, ppu. 4/2012	3312	0	322.664,39
DGR 2752 del 24/12/2012 e 1974 del 28/10/2013			

<b>PIANI DI REINVESTIMENTO*</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
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	1.810.555,48
da fare delibera di allocazione incassi 2022	322.664,39
<b>Totale</b>	<b>5.073.875,39</b>

<b>RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	<b>L.R. 7/2011</b>
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	148
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	5.073.875,39
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	4.751.211,00
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	322.664,39

\*\* importo introitato al netto delle imposte

<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022 L.R. 11/2001</b>			
<b>Piani di vendita (deliberazioni)</b>	<b>Alloggi previsti nel piano</b>	<b>Alloggi ceduti nell'esercizio</b>	<b>Importi introitati nell'esercizio</b>
DEL.208 DEL 12/07/2004	2890	0	-
P.C.R.n. 75/2004			
PIANO SCADUTO			

<b>PIANI DI REINVESTIMENTO</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
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
<b>Totale</b>	<b>19.910.667,15</b>

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

<b>RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE</b>			
<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	<b>L.R. 29/02</b>	<b>DGR 2567/2014</b>
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

<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022 DGR 3322/2010</b>			
<b>Piani di vendita (deliberazioni)</b>	<b>Alloggi previsti nel piano</b>	<b>Alloggi ceduti nell'esercizio</b>	<b>Importi introitati nell'esercizio</b>
Del. 61/2011 - del. n.66/2011	125	0	8.886,25
DGRV 1495 del 20/09/2011			

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

<b>PIANI DI REINVESTIMENTO</b>	
<b>Descrizione</b>	<b>Importi</b>
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
<b>Totale</b>	<b>161.614,28</b>

<b>RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	<b>DGR 3322/2010</b>
TOTALE ALLOGGI CEDUTI	1	3
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	161.614,28
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	161.614,28

PROSPETTO IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA										
PEI/ FAB.	INTERVENTO	TOTALE rim.iniz.2022	TOTALE COSTI 2022	COSTI PER APPALTI	COSTI 2022 AREE	COSTI PER PERSONALE E PARCELLE PROFESSIONI	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	€ -	€ -	€ -	€ -				
	<b>fabbricati ultimati per la vendita</b>	<b>€ 2.879.860,11</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>			
339/3	Cintocao maggiore 16 all.	€ 170.823,59	€ -	€ -	€ -	€ -				
387/5	Altobello PEI 387/5	€ 1.084.770,40	€ 66,33	€ 66,33	€ -	€ -				
387/6	Altobello PEI 387/6	€ 912.743,51	€ 66,00	€ 66,00	€ -	€ -				
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	€ -	€ -	€ -	€ -				
	<b>costruzioni in corso per la vendita</b>	<b>€ 3.176.144,87</b>	<b>€ 132,33</b>	<b>€ 132,33</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>			
	<b>TOTALE</b>	<b>€ 6.056.004,98</b>	<b>€ 132,33</b>	<b>€ 132,33</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>	<b>€ -</b>			

<b>RENDICONTO DI CASSA 2022</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>CODICE</b>	<b>CONSUNTIVO 2022</b>	<b>CONSUNTIVO 2021</b>
<b>ENTRATE</b>			
<b>TRASFERIMENTI CORRENTI</b>			
dallo Stato	E010001	21.094,40	71.289,52
dalla Regione	E010002	0,00	0,00
da altri	E010003	0,00	0,00
<b>Totale trasferimenti correnti</b>	<b>E010000</b>	<b>21.094,40</b>	<b>71.289,52</b>
<b>VENDITE DI BENI</b>			
Vendite edilizia agevolata	E020001	0,00	0,00
Vendite edilizia calmierata	E020002	0,00	0,00
Vendite diverse	E020003	0,00	0,00
<b>Totale vendite beni</b>	<b>E020000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PRESTAZIONI DI SERVIZI</b>			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	566.041,54	315.811,88
Corrispettivi per manutenzione	E030002	807,30	675,28
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	316.387,99	384.034,62
Corrispettivi per interventi edili	E030004	35,00	850,00
Corrispettivi diversi	E030005	2.916,09	40.748,56
<b>Totale prestazioni di servizi</b>	<b>E030000</b>	<b>886.187,92</b>	<b>742.120,34</b>
<b>PROVENTI PATRIMONIALI</b>			
Canoni locazione ERP	E040001	9.857.838,57	10.125.677,64
Canoni locazione non ERP	E040002	2.868.564,86	2.910.285,77
Altri canoni	E040003	1.303.040,26	840.226,51
Interessi attivi	E040004	59.182,16	36.011,13
Altri proventi	E040005	22.925,04	11.771,87
<b>Totale proventi patrimoniali</b>	<b>E040000</b>	<b>14.111.550,89</b>	<b>13.923.972,92</b>
<b>POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI</b>	<b>E050000</b>	<b>453.384,00</b>	<b>309.051,36</b>
<b>ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI</b>			
Alienazione immobili ERP	E060001	386.210,30	400.758,02
Alienazioni immobili non ERP	E060002	8.708,92	7.795,85
Alienazione aree	E060003	0,00	0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004	368.956,87	276.773,08
Estinzione altri diritti	E060005	0,00	0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	0,00	0,00
Alienazioni diverse	E060007	1,00	0,00
<b>Totale alienazioni patrimoniali e diritti</b>	<b>E060000</b>	<b>763.877,09</b>	<b>685.326,95</b>
<b>RISCOSSIONE DI CREDITI E ANTICIPAZIONI</b>			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cesionari	E070001	0,00	0,00
Depositi cauzionali	E070002	14.400,88	5.842,55
Anticipazioni e crediti diversi	E070003	1.578,30	1.138.829,40
<b>Totale riscossioni di crediti e anticipazioni</b>	<b>E070000</b>	<b>15.979,18</b>	<b>1.144.671,95</b>
<b>TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE</b>			
Dallo Stato	E080001	1.508.349,95	4.611.277,33
Dalla Regione	E080002	59.342,88	181.290,33
Da altri	E080003	219.809,60	0,00
<b>Totale trasferimenti in conto capitale</b>	<b>E080000</b>	<b>1.787.502,43</b>	<b>4.792.567,66</b>
<b>ASSUNZIONE DI MUTUI</b>	<b>E090000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI</b>	<b>E100000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>PARTITE DI GIRO</b>			
Ritenute erariali	E110001	807.199,44	875.522,34
Ritenute previdenziali	E110002	279.604,75	311.250,77
Altre ritenute	E110003	213.535,60	210.129,79
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	1.397.592,45
<b>Totale partite di giro</b>	<b>E110000</b>	<b>2.190.904,34</b>	<b>2.794.495,35</b>

<b>RENDICONTO DI CASSA 2022</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>CODICE</b>	<b>CONSUNTIVO 2022</b>	<b>CONSUNTIVO 2021</b>
<b>SPESE</b>			
<b>SPESE PER IL PERSONALE</b>			
Rettibuzioni	S010001	2.886.996,33	3.036.094,85
Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	995.770,44	1.054.681,36
Altri oneri	S010003	527.593,57	733.186,94
<b>Totale spese per il personale</b>	<b>S010000</b>	<b>4.410.360,34</b>	<b>4.823.963,15</b>
<b>PERSONALE IN QUIESCENZA</b>	<b>S020000</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA</b>			
Acquisto di aree	S030001	0,00	0,00
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	132,33	0,00
<b>Totale acquisti di beni e servizi per la vendita</b>	<b>S030000</b>	<b>132,33</b>	<b>0,00</b>
<b>SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI</b>			
Spese amministrazione stabili	S040001	1.650.245,38	1.195.078,60
Spese manutenzione stabili	S040002	3.327.500,67	3.877.476,69
Spese per servizi a rimborso	S040003	438.228,33	532.314,69
Spese per interventi edilizi	S040004	283.509,07	319.238,91
<b>Totale spese per prestazioni istituzionali</b>	<b>S040000</b>	<b>5.679.483,45</b>	<b>5.924.108,89</b>
<b>SPESE GENERALI</b>			
Amministratori revisori dei conti	S050001	69.701,87	57.558,43
Altre spese generali	S050002	696.680,70	784.050,47
<b>Totale spese generali</b>	<b>S050000</b>	<b>766.382,57</b>	<b>841.608,90</b>
<b>IMPOSTE E TASSE</b>			
Imposte sul reddito	S060001	1.367.133,00	1.287.740,00
IMU	S060002	315.826,00	301.158,00
Imposta di bollo e registro	S060003	262.408,79	155.810,19
Altre	S060004	1.488.479,26	1.593.685,01
<b>Totale imposte e tasse</b>	<b>S060000</b>	<b>3.433.847,05</b>	<b>3.338.193,20</b>
<b>ONERI FINANZIARI</b>			
Interessi su debiti verso banche	S070001	0,00	0,00
Interessi su mutui	S070002	711,36	0,00
Interessi e oneri diversi	S070003	2.507,88	2.102,03
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>S070000</b>	<b>3.219,24</b>	<b>2.102,03</b>
<b>POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI</b>			
Fondo Regionale ERP (art. 37 L.R. 39/2017)	S080001	1.081.701,01	1.115.451,13
Fondo Solidarieta' (art. 47 L.R. 39/2017)	S080002	204.160,65	34.748,92
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00	0,00
<b>Totale poste correttive e compensative di entrate correnti</b>	<b>S080000</b>	<b>1.285.861,66</b>	<b>1.150.200,05</b>
<b>INVESTIMENTI</b>			
Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00	0,00
Acquisto arree con risorse trasferite	S090002	0,00	0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	1.923.186,31	4.132.304,40
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per la locazione	S090004	0,00	0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per la locazione	S090005	58.666,95	414.365,31
Acquisto beni strumentali	S090006	103.957,93	62.049,13
Acquisto partecipazioni	S090007	0,00	0,00
Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	683.323,81	1.299.659,27
Investimenti diversi	S090009	0,00	3.850,00
<b>Totale investimenti</b>	<b>S090000</b>	<b>2.767.135,00</b>	<b>5.912.228,11</b>
<b>ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI</b>			
Mutui	S100001	68.921,44	74.853,58
Rimborsi anticipazioni passive	S100002	0,00	0,00
Debiti diversi	S100003	0,00	0,00
Alienazioni L. 560/93	S100004	171.793,90	0,00
Estinzione diritti di prelazione	S100005	417.299,31	0,00
<b>Totale estinzione mutui e anticipazioni</b>	<b>S100000</b>	<b>658.014,65</b>	<b>74.853,58</b>
<b>PARTITE DI GIRO</b>			
Ritenute erariali	S110001	829.486,16	893.797,62
Ritenute previdenziali	S110002	307.357,70	341.271,96
Altre ritenute	S110003	364.887,36	209.270,95
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	432.586,56
<b>Totale partite di giro</b>	<b>S110000</b>	<b>1.815.617,70</b>	<b>1.876.927,09</b>

<b>RENDICONTO DI CASSA 2022</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>CODICE</b>	<b>CONSUNTIVO 2022</b>	<b>CONSUNTIVO 2021</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 01/01/2022</b>		<b>9.864.243,20</b>	<b>9.344.932,15</b>
+ ENTRATE CORRENTI (E01+E02+E03+E04+E05)		15.472.217,21	15.046.434,14
- SPESE CORRENTI (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08)		15.579.286,64	16.080.176,22
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE</b>		<b>-107.069,43</b>	<b>-1.033.742,08</b>
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (E06+E07+E08+E09+E10)		2.567.358,70	6.622.566,56
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (S09+S10)		3.425.149,65	5.987.081,69
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>-857.790,95</b>	<b>635.484,87</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (E11)		2.190.904,34	2.794.495,35
- SPESE PARTITE DI GIRO (S11)		1.815.617,70	1.876.927,09
<b>TOTALE PARTITE DI GIRO</b>		<b>375.286,64</b>	<b>917.568,26</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12/2022</b>		<b>9.274.669,46</b>	<b>9.864.243,20</b>
<b>DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE AL 31/12/2022</b>		<b>9.274.669,46</b>	<b>9.864.243,20</b>



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

A.T.E.R. Venezia

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

n. **087** in data **28/6/2023**

Il Segretario  
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente  
Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2022  
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 2022**

#### ***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 2022;
- 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 2022, 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 2022, 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.

### **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 2022, 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 2022 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 2022 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 2022 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*

Premesso che ho assunto l'incarico di Revisore in data 23 gennaio 2023, non ho potuto vigilare, per l'esercizio 2022, sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione se non a posteriori e non in modo concomitante, attraverso l'analisi della documentazione e dei verbali del precedente organo di revisione.

Tanto premesso, 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 (2022) e quello precedente (2021).

Posso inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2022 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*

Dall'esame della documentazione in mio possesso relativa all'esercizio 2022, ho preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'Ente, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale.

Il precedente revisore, nel corso del 2022, ha periodicamente valutato in merito all'adeguatezza della struttura organizzativa, e funzionale dell'azienda e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

Per quanto è stato possibile riscontrare dall'analisi della documentazione ed in particolare dai verbali del precedente revisore, si può 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;
- Sono state acquisite le 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;

- 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, l'andamento generale dei ricavi da canoni rimane in lieve diminuzione anche per il 2022 rispetto alle iniziali previsioni di gettito;
- Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, considerato che nel corso dell'anno 2022 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 nell'esercizio precedente.
- La morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2022 al 37,213% in rialzo rispetto all'anno precedente.

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2022, espongo le principali risultanze contabili, che evidenziano un risultato di esercizio positivo pari ad € 950.945,00.

<b><u>Stato Patrimoniale</u></b>	
Crediti verso soci	0,00
Immobilizzazioni immateriali	€ 7.105,00
Immobilizzazioni materiali	€ 273.606.191,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 1.445.908,00
Rimanenze	€ 6.056.137,00
Crediti	€ 21.570.871,00
Disponibilità liquide	€ 9.526.258,00
Ratei e risconti attivi	€ 42.953,00
<b><u>Totale attivo</u></b>	<b>€ 312.255.423,00</b>

Patrimonio netto	€ 282.680.249,00
Fondi per rischi e oneri	€ 12.375.135,00
Fondo TFR	€ 685.627,00
Debiti	€ 16.455.795,00
Ratei e risconti passivi	€ 58.617,00
<b><u>Totale passività e patrimonio netto</u></b>	<b>€ 312.255.423,00</b>

<b><u>Conto economico</u></b>	
Valore della produzione	€ 22.084.310,00
Costi della produzione	€ 19.856.527,00
Proventi e oneri finanziari	€ 171.333,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	2.399.116,00
Imposte sul reddito	€ 1.448.171,00
<b><u>Utile d'esercizio</u></b>	<b>€ 950.945,00</b>

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 2022, così come redatto dagli amministratori.

*Avellino, 22 giugno 2023*

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

Verifica effettuata in data 22/06/2023 09:21:33 UTC

**File verificato:**

C:\Users\forti\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\EUUBXEYC\Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2022.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

**Dati di dettaglio della verifica effettuata**

Firmatario 1 : DONATO MADARO  
Firma verificata: OK (Verifica effettuata alla data: 22/06/2023 09:21:33 UTC)  
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 22/06/2023  
online: 09:21:33 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 , Certification Authority , 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**

