



**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. 047

in data 29/6/2022

Il Vice Direttore
Dott. Paolo Simon

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nardic

**BILANCIO CONSUNTIVO 2021
ALLEGATO 1 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2021**
 - **CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2021**
 - **NOTA INTEGRATIVA E SUOI ALLEGATI**

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2021	ANNO 2020
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE		
A Crediti per capitale di dotazione		
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE		
B IMMOBILIZZAZIONI		
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento		
B.I.2 Costi di sviluppo	760,00	1.520,00
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	16.113,00	44.571,00
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	7.944,00
B.I.7.b diverse		
Totale B.I.7	3.415,00	7.944,00
TOTALE B.I	20.288,00	54.035,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	635.411,00	635.411,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a fabbricati ERP	218.987.304,00	219.726.203,00
B.II.2.b fabbricati non ERP	44.787.409,00	45.666.314,00
Totale B.II.2	263.774.713,00	265.392.517,00
B.II.3 Impianti e macchinario		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	59.649,00	91.183,00
B.II.5 Mobili e arredi	11.494,00	8.724,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	1.332,00	
B.II.7 Altri beni	46.079,00	74.161,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	12.324.466,00	10.969.658,00
TOTALE B.II	276.853.144,00	277.171.654,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti	1.763.008,00	2.178.410,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III	1.763.008,00	2.178.410,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	278.636.440,00	279.404.099,00
C ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I RIMANENZE		
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	3.176.145,00	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		
TOTALE C.I	6.056.005,00	6.056.005,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso utenti e clienti	13.468.439,00	11.746.650,00
C.II.2 Crediti verso imprese controllate		
C.II.3 Crediti verso imprese collegate		
C.II.4 Crediti verso controllanti		
C.II.5 Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis Crediti Tributarî	554.496,00	483.632,00
C.II.5-ter Imposte anticipate	1.106.961,00	1.146.040,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2021	ANNO 2020
C.II.5-quater Verso altri	5.163.749,00	7.592.928,00
TOTALE C.II	20.293.645,00	20.969.250,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3 bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.III.4 Altre partecipazioni		
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6 Altri titoli		
TOTALE C.III		
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1 Depositi bancari e postali	9.993.475,00	9.656.731,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	7.126,00	7.000,00
TOTALE C.IV	10.000.601,00	9.663.731,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	36.350.251,00	36.688.986,00
D RATEI E RISCONTI ATTIVI		
D Ratei e Risconti attivi	23.489,00	14.538,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI	23.489,00	14.538,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	315.010.180,00	316.107.623,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2021	ANNO 2020
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A PATRIMONIO NETTO		
A.I Capitale di dotazione	3.844.642,00	3.844.642,00
A.II Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III Riserve di rivalutazione	14.257.331,00	14.257.331,00
A.IV Riserva legale	47.710.045,00	46.028.472,00
A.V Riserve statutarie e regolamentari	7.292.146,00	7.292.146,00
A.VI Altre riserve	210.782.366,00	212.588.599,00
A.VII Riserva per azioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	409.001,00	1.681.573,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	284.295.531,00	285.692.763,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite	239.487,00	250.147,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	12.909.752,00	12.548.418,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	13.149.239,00	12.798.565,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	685.026,00	788.281,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	685.026,00	788.281,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche		
D.04.a mutui	391.328,00	466.182,00
D.04.b altri debiti	55,00	49,00
TOTALE D.04	391.383,00	466.231,00
D.05 Debiti verso altri finanziatori		
D.06 Acconti	1.268.943,00	1.291.343,00
D.07 Debiti verso fornitori	2.013.764,00	2.172.665,00
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	319.425,00	141.447,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	244.657,00	281.294,00
D.14 Altri debiti	12.571.037,00	12.410.254,00
TOTALE D DEBITI	16.809.209,00	16.763.234,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI		
E Ratei e risconti passivi	71.175,00	64.780,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI	71.175,00	64.780,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	315.010.180,00	316.107.623,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2021	ANNO 2020
CONTO ECONOMICO		
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
A.1.a da cessione interventi edilizi destinati alla vendita		
A.1.b da canoni di locazione ERP	10.633.321,00	10.104.092,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	3.165.053,00	3.112.784,00
A.1.d da altri ricavi	2.236.976,00	1.953.960,00
TOTALE A.1	16.035.350,00	15.170.836,00
A.2 Variazioni da rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		6.772,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	697.659,00	698.560,00
A.5 Altri ricavi e proventi		
A.5.a contributi in conto esercizio	39.954,00	21.645,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	4.229.458,00	4.147.110,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni		153.784,00
A.5.d rimborsi e proventi diversi	691.623,00	1.127.500,00
TOTALE A.5	4.961.035,00	5.450.039,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	21.694.044,00	21.326.207,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	31.344,00	60.764,00
B.07 Per servizi		
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		6.772,00
B.07.b altri costi per servizi	4.852.766,00	3.441.150,00
TOTALE B.07	4.852.766,00	3.447.922,00
B.08 per godimento di beni di terzi	24.759,00	25.415,00
B.09 per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	3.081.359,00	3.110.589,00
B.09.b Oneri sociali	938.986,00	942.257,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	243.812,00	238.678,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	180.326,00	160.235,00
TOTALE B.09	4.444.483,00	4.451.759,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	41.106,00	49.138,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.524.469,00	5.465.720,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	88.760,00	85.113,00
TOTALE B.10	5.654.335,00	5.599.971,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi	41.570,00	56.261,00
B.13 Altri accantonamenti	1.771.928,00	1.976.211,00
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	587.436,00	598.782,00
B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	125.455,00	113.539,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazione		
B.14.d altri oneri	2.438.671,00	2.346.499,00
TOTALE B.14	3.151.562,00	3.058.820,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	19.972.747,00	18.677.123,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.721.297,00	2.649.084,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15 Proventi da partecipazioni:		
C.15.a in imprese controllate		

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2021	ANNO 2020
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	61.062,00	88.615,00
TOTALE C.16	61.062,00	88.615,00
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		1.140,00
C.17.e altri	2.099,00	2.669,00
TOTALE C.17	2.099,00	3.809,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	58.963,00	84.806,00
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:		
D.18.a di partecipazioni		
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.18.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.18		
D.19 Svalutazioni:		
D.19.a di partecipazioni		
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.19.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.19		
TOTALE (D.18 - D.19)		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	1.780.260,00	2.733.890,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	1.371.260,00	1.052.318,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	409.001,00	1.681.573,00

NOTA INTEGRATIVA

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

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

<i>A.5 Altri ricavi e proventi</i>	25
A.5a Contributi in conto esercizio	25
a.5b Quota contributo in conto capitale	25
a.5c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	25
A.5D Rimborsi e proventi diversi	26
B COSTI DELLA PRODUZIONE	27
<i>B.06 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	27
<i>B.07 Costi per servizi</i>	27
Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	27
Costi per servizi	27
<i>B.08 Costi per godimento beni di terzi</i>	27
<i>B.09 Costi per il personale</i>	28
<i>B.10 Ammortamenti e svalutazioni</i>	29
<i>B.12 Accantonamento per rischi</i>	29
<i>B.13 Altri accantonamenti</i>	29
<i>B.14 Oneri diversi di gestione</i>	30
Fondo regionale per l'ERP	30
Fondo sociale	30
Altri oneri	30
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	30
<i>C.16 Altri proventi finanziari</i>	30
Proventi finanziari diversi	31
<i>C.17 Interessi ed altri oneri finanziari</i>	31
Interessi su mutui	31
Altri oneri finanziari	31
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	31
20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE	31
<i>Quota dei costi generali non ripartibili (vedi all. 3)</i>	32
<i>Quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati</i>	
<i>(vedi all. 3)</i>	32
<i>Rendiconto finanziario (vedi all. 4)</i>	32
<i>Parti correlate e accordi fuori bilancio</i>	32
<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 31/12/2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

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

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

Le immobilizzazioni diverse da quelle iscritte alla voce B.II.8 ("immobilizzazioni materiali in corso e acconti") sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

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

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

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

RIMANENZE

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

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

CREDITI

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

In forza del principio di rilevanza di cui all'art. 2423 del codice civile non si applica ai crediti delle ATER il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art. 2426 co 1 nr. 8 c.c. in quanto:

1. i crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine;
2. nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi né sussiste un "mercato" di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni. I tassi di interesse sono applicati in

misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di leggi regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione alloggi.

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

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

RATEI E RISCONTI

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

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

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

Pertanto il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti al 31/12/2006, al netto degli acconti e rivalutato al 31/12/2021.

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 31.12.2020</u>	<u>Saldo 31.12.2021</u>
- Sito internet aziendale	1.520	760

L'importo è già al netto del relativo fondo, la diminuzione è dovuta alla quota annuale di ammortamento. (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 31.12.2020</u>	<u>Saldo 31.12.2021</u>
- Software in licenza d'uso	44.571	16.113

L'incremento per l'anno 2021 è dato prevalentemente dall'implementazione di programmi il cui importo è ammortizzato in 3 anni. Il saldo a fine anno è già al netto del relativo fondo.

MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

I costi relativi alla manutenzione degli alloggi non di proprietà dell'ATER, sostenuti nel periodo in cui essi erano di proprietà demaniale, sono stati inseriti, come previsto dal "Principio contabile n. 16" fra le "altre immobilizzazioni immateriali" (allegato n. 1/a).

L'importo residuo di € 3.415 si riferisce alla manutenzione straordinaria capitalizzata su alloggi dei Comuni. Tutti i Comuni hanno sottoscritto un'apposita convenzione con ATER per la gestione degli alloggi la cui durata è quinquennale. Pertanto, il valore del costo residuo viene ripartito in 5 esercizi che corrispondono alla durata della convenzione firmata. L'aliquota di ammortamento applicata è passata dall'1,5% al 20%.

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 € 372.062.734, fronteggiato da un fondo di ammortamento per € 108.288.021, per un valore contabile netto di € 263.774.713, così suddiviso:

	2021	2020	variazioni
Fabbricati ERP	218.987.304	219.726.203	-738.899
Fabbricati non ERP	44.787.409	45.666.314	-878.905
Totale	263.774.713	265.392.517	-1.617.804

La voce fabbricati non ERP comprende anche il valore degli immobili di proprietà ATER ad uso diretto, pari a Euro 1.009.373, al netto del fondo di ammortamento.

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a:

Nuovi fabbricati	Euro	2.529.886
Incrementi fabbricati già a patrimonio	Euro	1.152.802
Quote di manutenzione straordinaria su alloggi in condominio	Euro	153.319

Nel corso del 2021 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	201.133	162.719	38.414
Impianti di allarme	91.031	71.418	19.613
Telefoni cellulari	19.182	17.560	1.622
Telefonia fissa	80.832	80.832	0
Totale			59.649

ALTRI BENI MATERIALI

	Costo originario	Fondo ammort.	Valore contabile
Mobili	365.245	354.373	10.872
Arredi	57.157	56.535	622
Totale			11.494
Macchine uff. elettr.	22.165	20.833	1.332
Centro elab. dati	438.338	397.440	40.898
Autovetture	68.412	63.231	5.181
Totale			47.411

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

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

Le stesse, per Euro 12.324.466, al netto della quota accreditata ai relativi beni, riguardano precisamente:

	2020	2021
- Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata	5.765.305	5.807.380
- Interventi costruttivi u.i. non abitative	125.726	125.726
- Interventi costruttivi con finanz. Misti	213.426	160.599
- Interventi di recupero di edilizia sovvenzionata	112.606	112.607
- interventi di recupero con fondi L. 560-L. 11/01	322.663	652.467

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

- interventi costruttivi Legge 560/93-L. 11/01	677.907	670.074
- Interventi di recupero con mezzi di enti diversi	2.518.790	-
- Interventi di manutenzione straor. Sovvenzionata	1.013.249	4.756.170
- Interventi di manut. Straor. Legge 560/93-L. 11/01	219.986	-
- Interventi di manutenzione straor. con fondi Ater	-	39.443
totale	10.969.658	12.324.466

Nel corso dell'esercizio si sono avuti incrementi complessivi per € 5.033.646 e decrementi per complessivi € 3.678.838 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 € 1.763.008.

L'importo di € 1.410.049 è esigibile oltre l'esercizio successivo di cui € 253.663 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.2021	incrementi	decrementi	rettifiche	rim.finali 2021	ricavi vendita
Spinea 25 all.	1.753.845,06				1.753.845,06	
Quarto Alt. locali direz. e comm.	161.314,48				161.314,48	
Jesolo Cortellazzo 4 all.	520.211,85				520.211,85	
San Michele al Tagl. Loc. Cesarolo	444.488,72				444.488,72	0,00
fabbricati ultimati per la vendita	2.879.860,11	0,00	0,00	0,00	2.879.860,11	0,00
Cintocaomaggiore 16 all.	170.823,59				170.823,59	
Altobello tettoie PEI 387/5	1.084.770,40				1.084.770,40	
Altobello tettoie PEI 387/6	912.743,51				912.743,51	
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	
costruzioni in corso per la vendita	3.176.144,87	0,00	0,00	0,00	3.176.144,87	0,00
TOTALE	6.056.004,98	0,00	0,00	0,00	6.056.004,98	0,00

C.II CREDITI

CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI

L'importo di € 13.468.439 è così distinto:

- crediti verso clienti e utenti al netto del relativo fondo pari a € 13.021.020
- crediti per indennità di mora al netto del relativo fondo pari a € 447.419

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	17.752.098	4.731.078	13.021.020

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

Fondo al 31.12.21	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.21
5.639.503	997.185	88.760	4.731.078

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

Nell'anno 2021 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 31.12.2021.

Crediti per interessi di mora

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	912.442	465.023	447.419

	<u>anno 2020</u>	<u>anno 2021</u>
- crediti per indennità di mora	€ 983.500	€ 912.442

A fronte degli interessi di mora è iscritto apposito fondo rischi, la cui dinamica nel corso del 2021 è stata la seguente:

<u>Fondo al 31.12.21</u>	<u>Utilizzi</u>	<u>Accantonamenti</u>	<u>Fondo al 31.12.21</u>
619.937	196.484	41.570	465.023

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 100.269, mentre per euro 96.215 trattasi di cancellazione di crediti inesigibili di utenti cessati.

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

		<u>2020</u>		<u>2021</u>
- crediti per canoni di locazione	€	8.492.087	€	8.793.781
- crediti per servizi a rimborso	€	1.926.123	€	1.991.215
- corrispettivi e rimborsi gestione stabili	€	4.732.112	€	4.963.589
- crediti da alienazione	€	21.014	€	21.014
- cessionari alloggi per rate amm. scadute	€	49.184	€	46.758
- mutuatari rate amm. scadute	€	416	€	416
- crediti verso altri clienti	€	1.498.752	€	1.595.436
- crediti vari	€	302.902	€	339.889
Totale	€	17.022.590	€	17.752.098
Di cui: crediti verso utenti	€	15.220.936	€	15.816.773

I crediti verso utenti, per complessivi € 15.816.773, 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:

	2019	2020	2021
Locazione alloggi ERP con contributo	4.780.563	3.974.266	4.206.290
Locazione alloggi ERP senza contributo	432.856	416.021	474.227
Locaz. alloggi non ERP	2.198.803	2.259.305	2.142.460
Locazione commerciale	1.730.546	1.842.495	1.970.804
Totale	9.142.768	8.492.087	8.793.781

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:

	2019	2020	2021
Debiti inquilini per servizi	1.998.770	1.926.122	1.991.214

La voce "corrispettivi e rimborsi gestione stabili", pari a complessivi € 4.963.589, è principalmente riferibile:

- per € 3.551.528 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 € 461.168 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 € 424.271 a credito verso utenti per Iva.

I crediti verso altri clienti al 31.12.2021 per € 1.595.436 sono riferibili principalmente a:

- per € 1.345.602 principalmente a compensi dovuti dai Comuni convenzionati non ancora fatturati alla chiusura dell'esercizio;
- per € 21.680 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 € 42.319 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 554.496 così suddiviso:

- credito di € 54.827 risultante dalla dichiarazione IRES, che verrà utilizzato nell'anno 2022;
- credito di € 393 relativo ad un doppio pagamento registrazione contratto di locazione in attesa di rimborso;
- credito verso erario c/IVA euro 499.276 relativo al credito iva anno 2021 come da dichiarazione annuale.

IMPOSTE ANTICIPATE

L'importo di 1.106.961 comprende:

- € 26.081 relativi al credito per imposte anticipate iscritte per compensi agli amministratori e per premi dipendenti deliberati, ma non erogati nello stesso esercizio sociale;
- € 1.080.880 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:

		2020		2021
- Crediti v/Stato	€	17.117	€	21.094
- Crediti v/Regione	€	3.397.910	€	981.276
- Crediti v/altri Enti territoriali	€	3.415.075	€	3.424.603
- Crediti diversi	€	681.932	€	655.914
- Crediti v/Banche e c/c postali	€	218	€	202
- Depositi cauzionali	€	80.554	€	80.538
- Acconti a fornitori	€	122	€	122
Totale	€	7.592.928	€	5.163.749

Il credito di € 5.163.749 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 € 10.000.601 le somme depositate così distinte:

		2020		2021
Fondi ATER a destinazione vincolata	€	8.194.844	€	8.814.544
Fondi ATER C/27000 BPM	€	1.150.089	€	1.049.699
Depositi presso poste italiane	€	311.798	€	129.232
Cassa interna	€	6.662	€	6.788
Valori bollati	€	338	€	338
TOTALE	€	9.663.731	€	10.000.601

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 € 23.489 relativi a polizze assicurative, canoni licenze d'uso software, deposito atti effettuati nel 2021 per la parte di competenza 2022 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 2021 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 € 47.710.045. E' stata incrementata per € 1.681.573 accantonando l'utile d'esercizio 2020, 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 31.12.2021 a € 210.782.366, 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>	
	2021
- Altre riserve tassate al 31.12.2020	29.614.957
- Incrementi	0
- Utilizzo riserve	<u>-264.185</u>
Saldo al 31/12/2021	29.350.772

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>	
	2021
Saldo al 31/12/2020	96.546.216
- incrementi per lavori di costr., rec. e manut. str.	2.557.175
- decrementi	-133.950
- utilizzo riserve	<u>-3.878.133</u>
Saldo al 31/12/2021	95.091.308

<i>Riserva per contributi in natura devoluzione alloggi ex Stato</i>	
	2021
Saldo al 31/12/2020	2.201.728
- utilizzo riserva	<u>-87.139</u>
Saldo al 31/12/2021	2.114.589

L'importo di € 4.229.457 (somma degli utilizzi delle tre riserve sopraindicate) è stato utilizzato per bilanciare gli ammortamenti fabbricati anno 2021.

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017 l'ATER di Venezia ha percepito l'importo di € 4.800.945 relativamente ai contributi in conto capitale erogati nel corso dell'anno 2021 per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria dalle seguenti pubbliche amministrazioni:

- Stato per € 412.631; e
- Regione Veneto per € 4.388.314.

Nelle tabelle è evidenziato un incremento pari ad € 2.557.175 in quanto la differenza di € 2.243.770 è già stata rilevata nel corso dell'esercizio 2019 evidenziando il credito verso la Regione Veneto.

Il decremento di € 133.950 riguarda un contributo rilevato nell'esercizio 2019 e stornato nel 2021 per riduzione del finanziamento.

RISERVE PER ARROTONDAMENTI EURO

L'importo di € -18 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 2020 pari a € 1.681.573 è stato destinato alla Riserva Legale.

A.IX UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta a € 409.001 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 01/01/2021	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2021
Capitale di Dotazione	3.844.642			3.844.642
Riserva di rivalutazione	14.257.331			14.257.331
Riserve di utili	53.320.619	1.681.573		55.002.192
Riserve in sospensione d'imposta	84.207.904			84.207.904
Riserve tassate art. 88 TUIR *	29.614.957	0	264.185	29.350.772
Riserve esenti art. 88 TUIR *	98.747.944	2.557.175	4.099.222	97.205.897
Riserva per arrotondamenti Euro	-17	0	1	-18
Riserva valut. Partecipazioni	17.810			17.810
Utile dell'esercizio	1.681.573	409.001	1.681.573	409.001
Totale Patrimonio Netto	285.692.763	4.647.749	6.044.981	284.295.531

* 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 € 13.149.239 e comprende:

fondi per imposte, anche differite

	2020	2021
- Fondo per imposte differite interessi di mora	€ 87.219	€ 87.219
- Fondo per imposte differite plusvalenze rateizzate	€ 102.240	€ 107.764
- Fondo per imposte differite contrib. c/capitale	€ 60.688	€ 44.504
Totali	€ 250.147	€ 239.487

Altri fondi

	2020	2021
- Fondo oneri costi personale dipendenti	€ 190.012	€ 186.000
- Fondo rischi per cause legali	€ 2.233.000	€ 2.670.500
- Fondo spese man. stabili	€ 1.072.563	€ 882.000
- Fondo spese condomini e autogestioni	€ 100.000	€ 130.000
- Fondo spese legali	€ 126.181	€ 149.090
- Fondo spese servizi generali e patrimonio	€ 492.168	€ 557.668
- Fondo amm. finanziario alloggi	€ 8.311.695	€ 8.311.695
- Fondo amm. finanziario negozi	€ 22.799	€ 22.799
Totali	€ 12.548.418	€ 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 01/01/2021	2.233.000
- incrementi dell'anno	477.664
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-40.164</u>
Saldo al 31/12/2021	2.670.500

Fondo manutenzione stabili

Saldo al 01/01/2021	1.072.563
- incrementi dell'anno	882.000
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-1.072.563</u>
Saldo al 31/12/2021	882.000

Fondo spese condomini e autogestioni

Saldo al 01/01/2021	100.000
- incrementi dell'anno	130.000
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-100.000</u>
Saldo al 31/12/2021	130.000

Fondo spese future legali

Saldo al 01/01/2021	126.181
- incrementi dell'anno	30.764
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-7.855</u>
Saldo al 31/12/2021	149.090

Fondo spese servizi generali e patrimonio

Saldo al 01/01/2021	492.168
- incrementi dell'anno	65.500
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>0</u>
Saldo al 31/12/2021	557.668

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 2020			Utilizzi anno 2021			Accantonamenti anno 2021			Crediti imposte anticipate/Fondi imposte differite anno 2021			Competenza anno 2021
	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	
Imposte anticipate													
Compensi C.d.A. non erogati	-	13,75%	-	-	12,00%	-	-	12,00%	-	-	13,75%	-	-
Premio dip. non erogato	190.012	12,00%	22.801	190.012	12,00%	22.801	186.000	12,00%	22.320	186.000	12,00%	22.320	481
Accantonamenti IRAP	8.759.803 1.803.871	12,00% 3,90%	1.051.176 68.302	1.220.582 1.220.582	12,00% 3,90%	146.470 47.603	1.585.928 1.585.928	12,00% 3,90%	190.311 61.851	9.125.149 2.169.217	12,00% 3,90%	1.095.018 82.550	- 14.248
Totale imposte anticipate	10.753.686		1.073.978	2.631.176		216.874	3.357.856		274.483	11.480.366		1.199.888	57.609
Imposte differite													
Interessi di mora non pagati	726.822	12,00%	87.219		13,8%			13,75%		726.822	13,75%	87.219	-
Rateizzazione plusvalenze	852.008	12,00%	102.241	697.991	12,00%	83.759	898.037	12,00%	107.764	1.052.054	12,00%	107.765	5.525
Rateizzazione contributi c/cap. iras	340.415	12,00%	60.688	174.429	12,00%	20.931	39.562	12,00%	4.747	205.548	12,00%	44.504	16.184
Rateizzazione contributi c/cap. irap	-	3,9%	-	-	3,9%	-	-	3,90%	-	-	3,90%	-	-
Totale imposte differite	1.788.926		252.617	872.420		104.690	937.599		112.512	1.984.424		239.488	10.660
Totale generale	12.542.612		1.326.595	3.503.596		321.564	4.295.455		386.994	13.464.790		1.435.376	68.268

C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo 01/01/2021	€	788.281
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	241.209
Indennità liquidate nell'esercizio	€	-124.723
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	-2.500
Versamento a fondo pensione dirigenti e dipendenti	€	-81.535
Versamento a fondo tesoreria INPS	€	-130.798
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-4.908
Saldo 31.12.2021	€	685.026
Quota maturata e pagata nell'anno	€	2.602

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 € 391.328, di cui € 322.407 con scadenza oltre l'esercizio successivo dei quali € 36.837 con durata residua superiore ai cinque anni.

I mutui stipulati con le banche sono garantiti da ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento, eccetto un mutuo dal valore nominale di € 100.000,00 garantito da delegazione di pagamento.

ALTRI DEBITI

L'importo di € 55 è dovuto alle commissioni bancarie a carico dell'esercizio 2021 che saranno pagate a gennaio 2022.

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 € 1.268.943 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 € 2.013.764 così distinti:

- € 923.703 relativi a fatture non ancora pagate esigibili entro l'esercizio successivo.
- € 1.090.061 relativi a fatture da ricevere.

D.12 DEBITI TRIBUTARI

La voce ammonta a complessivi € 319.425 ed è composta da:

	2021
debiti v/Erario per ritenute su prestazioni professionali	8.125
debiti v/Erario per ritenute a dipendenti	94.305
debiti V/Erario per IVA	119.786
debiti v/Erario per IRAP	79.375
debiti v/Erario per imposta di bollo	17.834
TOTALE	319.425

I debiti per ritenute si riferiscono a importi trattenuti nel mese di dicembre 2021 da versare a gennaio 2022.

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

Tale voce, che al 31 dicembre 2021 ammonta a € 244.657, 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 2022.

D.14 ALTRI DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

		2020		2021
- Rientri per le destinazioni Legge 560/93	€	345.348	€	336.897
- Debiti verso G.S. rientri scaduti non riscossi	€	9.064	€	9.512
- Debiti verso G.S. rientri a scadere L. 560	€	104.714	€	44.141
- Debiti verso G.S. rientri L. 560 anni prec. non versati	€	1.474.305	€	1.813.309
- Depositi cauzionali da utenti	€	2.763.611	€	2.688.514
- Depositi cauzionali diversi	€	4.330	€	4.330
- Debiti verso Enti Diversi	€	933.744	€	942.200
- Debiti verso il personale dipendente	€	238.222	€	304.275
- Debiti diversi	€	2.933.171	€	2.697.407
- Debiti per somme di terzi da riversare	€	3.603.745	€	3.730.452
Totale	€	12.410.254	€	12.571.037

L'importo totale è esigibile entro l'esercizio successivo a parte i depositi cauzionali da utenti, pari a € 2.688.514, di durata residua che può essere anche superiore ai cinque anni.

L'importo di € 44.141 relativo ai debiti verso i rientri L. 560/93 è esigibile entro l'esercizio successivo.

Le principali voci dei debiti diversi riguardano il debito v/Comuni per fondo sociale (€ 582.992), il debito v/s la Regione per il fondo regionale per l'ERP anno 2016 (€ 460.353) e anno 2021 (€ 621.348) e versamenti da utenti da allocare nelle giuste posizioni contabili (€ 936.133).

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

- € 2.567.916 fitti riscossi per c/dei comuni,
- € 1.162.536 versamento da acquirenti per acquisto alloggi comune di Spinea.

E RATEI E RISCONTI

La voce per complessivi € 71.175, è così suddivisa:

- ratei passivi per € 46.554 relativi alle utenze e quote di polizze assicurative;
- risconti passivi pluriennali per € 24.621 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 € 7.848.772 si riferisce ai fondi depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato e destinati agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria.
L'importo si suddivide in:
 - € 3.852.742 derivanti da finanziamenti statali;
 - € 3.996.030 derivanti dalle vendite L.560/93.
- L'importo di € 68.873 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 in corso di definizione con gli uffici competenti.

IMPEGNI

La voce riguarda i fondi a destinazione vincolata che, alla data del 31/12/2021, 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 31/12/2021 composto da:		8.814.544		1.049.699
A detrarre:				
L. 513/77 – rientri vincolati anni 1997/2013	1.893.378			
L. R. 7/2011 anno 2014-2020	4.407.140			
L. R. 7/2011 anno 2021	344.071			
L.R. 29/02 – DGR 2567/2014	3.142.814			
L. 560/93 – incassi anno 2017/20 da versare			1.813.308	
L. 560/93 – incassi anno 2021 da versare			330.724	
Totale somme a destinazione vincolata		9.787.403		2.144.032
Totale complessivo somme vincolate				11.931.435

Dalla tabella si evince che, pur risultando un saldo complessivo dei due c/c al 31/12/2021 positivo per € 9.864.243, dedotte le somme a destinazione vincolata pari a € 11.931.435, l'Azienda si trova con una esposizione negativa di € 2.067.192, di cui è necessario prevedere al rientro.

IMPEGNI DI TERZI VERSO ATER

La voce pari a € 7.960.997 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:

		2020		2021		variazioni
Canoni di locazione erp	€	10.104.092	€	10.633.321	€	529.229
Canoni di locazione non erp	€	3.112.784	€	3.165.053	€	52.269
Canoni diversi	€	1.292.224	€	1.468.762	€	176.538
Rimborsi e Proventi amministrazione stabili	€	616.822	€	745.282	€	128.460
Rimborsi e Proventi per manutenzione stabili	€	20.462	€	3.002	€	-17.460
Corrispettivi diversi	€	24.452	€	19.930	€	-4.522
Totale	€	15.170.836	€	16.035.350	€	864.514

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

La voce non comprende nessun importo.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

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

		2020		2021		variazioni
- Incrementi per interventi costruttivi	€	463.097	€	5.310	€	-457.787
- Incrementi per interventi di recupero edilizio	€	0	€	35.793	€	35.793
- Incrementi per interventi di manut. straordinaria	€	235.463	€	656.556	€	421.093
Totale	€	698.560	€	697.659	€	-901

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

A.5A CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

La voce ammonta a € 39.954 ed è relativa al contributo conto termico erogato dallo Stato.

A.5B QUOTA CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE

La voce che ammonta a € 4.229.458 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

		2020		2021		variazioni
- Rimborsi e proventi diversi	€	146.479	€	101.489	€	-44.990
- Proventi da cessione diritto di prelazione	€	271.468	€	276.773	€	5.305
- Rimborsi Regione per Gestione Speciale	€	6.914	€	5.200	€	-1.714
- Sopravvenienze attive ordinarie	€	702.639	€	308.161	€	-394.478
Totali	€	1.127.500	€	691.623	€	-435.877

Le sopravvenienze attive più rilevanti riguardano:

- € 100.270 relativa alla riduzione del fondo svalutazione interessi di mora per incassi anno 2021 su competenze anni precedenti;
- € 136.550 relativi a conguagli canoni di locazione anni precedenti;
- € 28.399 relativo a incameramento crediti inquilini posizioni cessate al 31/12/2011.

B COSTI DELLA PRODUZIONE

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

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

		2020		2021		variazioni
spese di cancelleria	€	30.511	€	22.780	€	-7.731
materiale vario e attrezz. minuta per uffici	€	7.548	€	4.221	€	-3.327
indumenti e simili per il personale	€	5.765	€	193	€	-5.572
attrezzatura varia in consegna alle autogestioni	€	1.920	€	0	€	-1.920
attrezzatura varia in consegna al servizio legale	€	15.020	€	4.150	€	-10.870
Totale	€	60.764	€	31.344	€	-29.420

B.07 COSTI PER SERVIZI

Questa voce è composta da:

APPALTI PER INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

La voce non ha nessun importo.

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

		2020		2021		variazioni
Costi amministrativo generali	€	823.629	€	887.394	€	63.765
Costi amministrazione stabili	€	840.263	€	1.005.363	€	165.100
Costi manutenzione stabili	€	1.592.993	€	2.647.498	€	1.054.505
Costi per interventi edilizi	€	184.265	€	312.511	€	128.246
Totale	€	3.441.150	€	4.852.766	€	1.411.616

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 € 59.530, così suddivisi:

- Amministratori	€ 43.190
- Revisore	€ 16.340

i cui compensi sono stabiliti dalla Regione Veneto.

B.08 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

		2020		2021		variazioni
- Noleggi vari	€	25.365	€	22.708	€	-2.657
- Locazioni passive fabbr. per usi diversi	€	50	€	2.051	€	2.001
Totale	€	25.415	€	24.759	€	-656

B.09 COSTI PER IL PERSONALE

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

		2020		2021		variazioni
Salari e stipendi	€	3.110.589	€	3.081.359	€	-29.230
Oneri sociali	€	942.257	€	938.986	€	-3.271
Trattamento di fine rapporto	€	238.678	€	243.812	€	5.134
Altri Costi per il personale	€	67.875	€	61.669	€	-6.206
Incentivi alla progettazione L. 109/1994	€	0	€	0	€	0
Premi di produttività	€	92.360	€	118.657	€	26.297
Totale	€	4.451.759	€	4.444.483	€	-7.276

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

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

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2021
--

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2021		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	2	Dirigenti	2	1	-1
Quadri	7	Quadri	3	Quadri	4	0	-2
8°	11	8°	5	8°	6	0	-1
7°	23	7°	15	7°	8	0	-1
6°	29	6°	24	6°	5	1	-2
5°	31	5°	22	5°	9	0	-2
4°	11	4°	4	4°	7	0	0
3°	4	3°	3	3°	1	3	0
Totale	120	Totale	78	Totale	42	5	-9

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:

			2021
ammortamento immobilizzazioni immateriali:		€	41.106
Software in licenza d'uso	36.577		
Lavori su alloggi di proprietà di terzi	4.529		
ammortamento immobilizzazioni materiali:		€	5.524.469
Fabbricati	5.404.063		
Fabbricati in uso diretto	49.748		
Attrezzature industriali e commerciali	33.522		
Mobili e arredi	7.016		
Attrezzature elettroniche d'ufficio	359		
Altri beni materiali	29.761		
accantonamento al fondo svalutaz. Crediti		€	88.760

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti ha avuto un incremento di € 88.760 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 € 41.570 pari agli interessi maturati, ma non incassati nell'esercizio.

B.13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce di € 1.771.928 comprende i seguenti accantonamenti:

- € 882.000 per fondo manutenzione stabili relativo ai lavori di manutenzione ordinaria, eseguiti nel corso dell'anno 2021, ma non ancora contabilizzati e pertanto di ammontare non definito;
- € 130.000 per spese condominiali relative all'anno 2021;
- € 186.000 relative al saldo premio di produttività 2021;
- € 30.764 per attività legali;
- € 65.500 per servizi generali e patrimonio;
- € 477.664 per adeguamento cause pendenti.

B.14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

FONDO REGIONALE PER L'ERP

L'importo di € 587.436 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 € 125.455 si riferisce al versamento a favore dei Comuni di una quota pari all'1,1% dei canoni degli alloggi ERP riscossi nell'esercizio 2021.

ALTRI ONERI

		2020		2021	variazioni
Imposte di bollo	€	126.329	€	120.625	€ -5.704
Imposte di registro	€	26.313	€	32.482	€ 6.169
I.V.A. indetraibile pro-rata	€	811.527	€	936.504	€ 124.977
IMU	€	301.296	€	301.158	€ -138
Altre Imposte e tasse	€	67.702	€	72.017	€ 4.315
tasi e tari	€	256.626	€	247.635	€ -8.991
imposte indirette relative esercizi precedenti	€	69.854	€	20.814	€ -49.040
Imposte fondiarie	€	127.620	€	127.319	€ -301
Altri costi correnti	€	36.452	€	36.899	€ 447
diritti di prelazione	€	271.468	€	276.773	€ 5.305
Sopravv. passive/Insuss. Attive	€	251.312	€	266.445	€ 15.133
Totale	€	2.346.499	€	2.438.671	€ 92.172

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 € 266.445 è dovuta:

- € 84.810 a revisioni canoni anni precedenti;
- € 127.939 per spese condominiali eccedenti rispetto all'importo accantonato;
- € 53.696 per pagamenti effettuati nel 2021, ma di competenza 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:

		2020		2021		variazioni
Interessi attivi da Banche	€	1.059	€	984	€	-75
Interessi attivi diversi	€	4.744	€	0	€	-4.744
Interessi per indennità di mora	€	70.953	€	50.315	€	-20.638
Interessi attivi da assegnatari per dilaz. debiti	€	1.907	€	1.216	€	-691
Interessi attivi da cessionari pagamento rateale	€	9.952	€	8.547	€	-1.405
Totale	€	88.615	€	61.062	€	-27.553

C.17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

INTERESSI SU MUTUI

		2020		2021		variazioni
- interessi su mutui con Istituti finanziari	€	1.140	€	0	€	-1.140
Totale	€	1.140	€	0	€	-1.140

ALTRI ONERI FINANZIARI

		2020		2021		variazioni
- Interessi su depositi cauzionali	€	2.096	€	1.869	€	-227
- interessi ed oneri diversi	€	33	€	31	€	-2
- interessi su debiti versi fornitori	€	540	€	199	€	-341
Totale	€	2.669	€	2.099	€	-570

D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La voce non comprende alcun importo.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

		2020		2021		variazioni
IRES	€	1.273.323	€	1.218.477	€	-54.846
IRAP	€	44.989	€	124.364	€	79.375
Imposte anticipate	€	-153.278	€	39.079	€	192.357
Imposte differite	€	-112.716	€	-10.660	€	102.056
Totale	€	1.052.318	€	1.371.260	€	318.942

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	2019	Aliquota	Imposta	2020	Aliquota	Imposta	2021	Aliquota	Imposta
Utile civile ante imposte	3.038.034	12,00%	364.564	2.733.892	12,00%	328.067	1.780.261	12,00%	213.631
Variazioni in aumento	27.800.174		3.336.021	26.906.128		3.228.735	27.849.836		3.341.980
Variazioni in diminuzione	20.043.056		2.405.167	18.902.931		2.268.352	19.372.747		2.324.730
Utile fiscale	10.795.152	42,64%	1.295.418	10.737.089	47,13%	1.288.451	10.257.350	69,14%	1.230.882

IRAP	2019	Aliquota	Imposta	2020	Aliquota	Imposta	2021	Aliquota	Imposta
Valore produzione	9.001.149	3,90%	351.045	9.218.359	3,90%	359.516	4.576.702	3,90%	178.491
Variazioni in aumento	1.867.319		72.825	1.527.498		59.572	375.696		14.652
Variazioni in diminuzione	7.951.276		310.100	9.592.292		374.099	4.828.179		188.299
Utile fiscale	2.917.192	1,26%	113.770	1.153.565	0,49%	44.989	124.219	0,11%	4.845

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 47,13%

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 0,49%

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" (€ 7.450.686) e "speciale e straordinaria" (€ 13.540), che riescono a coprire la perdita delle altre gestioni: "edilizia agevolata" (€ 0), "manutenzione stabili" (€ 5.591.777) e "interventi edilizi" (€ 1.463.448) portando ad un utile generale di € 409.001.

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. Pur consapevoli della difficile situazione legata all'epidemia da Covid-19 e varianti e della Guerra in atto in Ucraina, ricordiamo le seguenti attività in corso:

- il graduale incremento dell'operatività aziendale, già avviato con l'insediamento nel maggio 2021 del Consiglio di Amministrazione, per il raggiungimento degli obiettivi prefissati dallo stesso organo amministrativo al fine di rendere più performanti i risultati delle attività aziendali, anche la fine di ripristinare un'immagine adeguata all'Azienda;
- l'azione direzionale di investire su nuovi fronti progettuali che sfruttino appieno il clima di fiducia e le occasioni di investimento fornite dal P.N.R.R.;
- l'implementazione dell'organico atto a garantire un adeguato livello di efficienza operativa di erogazione dei servizi richiesto alla Regione Veneto verso la fine dell'anno 2021 ed autorizzato solo dopo la seconda metà del mese di marzo 2022.

che, al momento della predisposizione della presente nota integrativa non fanno segnalare fatti o situazioni di natura straordinaria tali da ipotizzare eventuali rivisitazioni dei valori indicati nel bilancio 2021.

E. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Considerati i risultati della gestione dell'anno 2021 ed il progressivo rallentamento delle misure restrittive per limitare la diffusione del Covid-19, già dai primi mesi dell'anno 2022, fanno sperare che l'Azienda possa raggiungere i propri obiettivi gestionali a breve termine, salvo eventuali possibili determinanti che risultano a tuttora sconosciute e non definite che potrebbero incidere sull'impatto economico finanziario e patrimoniale dell'Azienda nei prossimi esercizi.

Nella gestione corrente, considerato quanto sopra e le possibili ripercussioni del conflitto Russia-Ucraina, particolare attenzione dovrà essere posta alla mancata reperibilità delle forniture necessarie per l'esecuzione degli interventi di manutenzione che potrebbero far sorgere aggravii di spesa ad oggi non quantificabili che potrebbero ripercuotersi nell'equilibrio finanziario aziendale accanto ad una diminuzione di entrate derivanti da canoni di locazione per effetto del minor "costo-medio" da canone calcolato con la legge regionale.



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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2021
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 31/12/2021 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 2021**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale						
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Rispristinì	Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Svalutaz. (*)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2021
Costi di impianto ed ampliamento														
Costi di sviluppo	24.740,79		23.220,79				760,00			24.740,79			23.980,79	760,00
Diritti di brevetto industr. e diritti utiliz. opere ingegno	866.796,77		822.225,89	7.360,00		35.817,41				874.156,77			858.043,30	16.113,47
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili														
Avviamento														
Immobilizzazioni in corso e acconti	22.642,15		14.698,36			4.528,43				22.642,15			19.226,79	3.415,36
Altre immobilizz. immateriali														
Totale	914.179,71	0,00	860.145,04	7.360,00	0,00	41.105,84	0,00	0,00	0,00	921.539,71	0,00	0,00	901.250,88	20.288,83

(*) 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 2021

	Situazione Iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale						
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 01.01.2021	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Risprisinii	Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2021
Terreni	635.411,06			635.411,06							635.411,06			635.411,06
Fabbricati ERP	303.148.081,56		83.421.879,15	219.726.202,41	147.890,10	3.564.028,41	0,00	4.450.816,88	0,00	0,00	306.860.000,07		87.872.696,03	218.987.304,04
Fabbricati non ERP	65.078.644,68		19.412.330,41	45.666.314,27	9.279,13	114.809,82	0,00	1.002.984,10	0,00	0,00	65.202.733,63		20.415.324,51	44.787.409,12
Impianti e macchinari														
Attrezzature industriali e commerciali	390.190,73		299.007,89	91.182,84	1.988,07			33.521,95			392.178,80		332.529,84	59.648,96
Mobili e arredi	412.616,35		403.892,81	8.723,54	9.786,46			7.016,03			422.402,81		410.808,84	11.493,97
Attrezzature elettroniche d'ufficio	20.474,27		20.474,27	0,00	1.690,70			358,70			22.164,97		20.832,97	1.332,00
Altri beni	505.071,21		430.910,02	74.161,19	1.878,38			29.760,88			506.749,59		460.670,90	46.078,69
Immobilitazioni in corso e acconti	10.969.657,92			10.969.657,92	5.033.646,04	-3.678.838,23					12.324.465,73			12.324.465,73
Totale	381.160.147,78	0	103.988.494,55	277.171.653,23	5.205.958,88	0,00	0,00	5.524.468,54	0,00	0,00	386.366.105,66	0,00	109.512.863,09	276.853.143,57

(*) 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 2021**

	Situazione iniziale		Movimenti dell'esercizio				Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutaz. Svalutaz.	Saldo 1.1.2021	Incrementi	Riclassif. Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz. Rivalutaz.	Saldo di cui 31.12.2021 Rivalutaz.
Partecipazioni								
Imprese controllate	0,00		0,00					0,00
Imprese collegate								
Imprese controllanti								
Altre imprese	0,00		0,00		0,00			0,00
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti								
Verso imprese controllate								
Verso imprese collegate								
Verso Stato (CER)								
Verso altri Enti Pubblici								
Diversi	2.178.409,83		2.178.409,83		415.401,88			1.763.007,95
Totale	2.178.409,83	0,00	2.178.409,83	0,00	415.401,88	0,00	0,00	1.763.007,95
Altri titoli								
Azioni proprie								
Totale immob.finanziarie	2.178.409,83	0,00	2.178.409,83	0,00	415.401,88	0,00	0,00	1.763.007,95

CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

ANNO DI RIFERIMENTO	CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (1)	RISCOSSIONI DI CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (2)	CANONI DI COMPETENZA (3)	RISCOSSIONI PER CANONI DI COMPETENZA (4)	MOROSITA' PREGRESSA (5)=(1)-(2)	MOROSITA' DELL'ESERCIZIO (6)=(3)-(4)	MOROSITA' TOTALE (CREDITI PER CANONI A FINE ESERCIZIO) (7)=(5)+(6)	Percentuale morosità di competenza (8)=(6):(3)	PERCENTUALE DI MOROSITA' (9)=(7):(1)+(3)
2020	7.379.237,94	1.515.047,45	12.126.202,45	11.379.368,22	5.864.190,49	746.834,23	6.611.024,72	6,159%	33,893%
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	850.000,00	13.580.000,00	12.228.000,00	5.928.803,75	1.352.000,00	7.280.803,75	9,956%	35,762%

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 € 598.119,12 dovuto a annullamento crediti inesigibili compresi nelle riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio.-

I dati relativi al 2022 sono stati calcolati partendo dai canoni emessi fino a giugno 2022 e stimando una morosità corrente simile a quella del 2021.

PROSPETTO CONSUNTIVO			
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.318	407.163,52	176.821,96
Messa in mora	638	602.914,42	693.354,60
Rateizzazione crediti	173	107.661,15	485.608,52
Recupero stragiudiziale in corso	335	465.827,45	793.839,52
Recupero giudiziale in corso	564	5.027.458,18	4.629.179,15
TOTALI	3028	6.611.024,72	6.778.803,75

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2021	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
A VALORE DELLA PRODUZIONE							
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
A.1.a da cessione interventi edili destinati alla vendita							
ricavi vendite edilizia agevolata							
ricavi vendite edilizia calmierata							
ricavi vendite diverse							
A.1.b canoni di locazione ERP							
A.1.c canoni di locazione non ERP	10.633.321,21						10.633.321,21
A.1.d altri ricavi	3.165.053,27						3.165.053,27
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	752.169,91						752.169,91
indennizzo da occupanti abusivi alloggi	87.050,35						87.050,35
canoni di aree	11.065,54						11.065,54
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili							
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili		3.001,79					3.001,79
corrispettivi per servizi a rimborso							
corrispettivi diversi	618.475,93		19.930,21				638.406,14
TOTALE A.1	16.012.418,29	3.001,79	19.930,21				16.035.350,29
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
variazioni interventi in corso per la vendita							
variazioni interventi finiti per la vendita							
TOTALE A.2							
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione							
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni							
A.5 Altri ricavi e proventi							
A.5.a contributi in conto esercizio							
A.5.b contributi in conto capitale		39.953,77		4.229.457,62			39.953,77
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi ex L. 560/1993							
alienazione alloggi ex L. R. 11/2001							
alienazione alloggi ex L. R. 7/2011							
alienazione cespiti diversi							
A.5.d rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti di prelazione							
altri proventi e rimborsi	170.435,69			276.773,08			276.773,08
TOTALE A.5	170.435,69	39.953,77		4.511.431,03		239.213,83	414.849,85
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	16.182.853,98	42.955,56	717.588,98	4.511.431,03		239.213,83	21.694.043,38
B COSTI DELLA PRODUZIONE							
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
acquisto materiali edili							
immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita							
costi per realizzazione interventi edilizia agevolata							
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2021	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, abbuoni e premi TOTALE B.06	4.150,00 4.150,00					27.193,56 27.193,56	31.343,56 31.343,56
B.07 per servizi B.07.a appalti per interventi edili destinati alla vendita B.07.b altri costi per servizi COSTI GENERALI 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	938,51	2.000,10	940,77			59.530,00 1.915,08 254.117,90 85.685,72 20.904,55 132.056,50 69.205,60 80.126,37 179.972,67	59.530,00 1.915,08 254.117,90 85.685,72 20.904,55 132.056,50 69.205,60 80.126,37 179.972,67
COSTI GESTIONE STABILI Costi di amministrazione assicurazioni incarichi legali diversi	191.327,26 20.136,00 793.899,92						191.327,26 20.136,00 793.899,92
Costi di manutenzione incarichi tecnici corrispettivi di appalto diversi	15.399,19 2.485.242,84 146.855,68						15.399,19 2.485.242,84 146.855,68
Costi per servizi a rimborso COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA progettazione direzione lavori commissione e collaudi consulenze tecniche procedimenti legali diversi							
TOTALE B.07	1.006.301,69	2.649.497,81	313.452,15			883.514,39 24.758,50	19.022,60 4.852.766,04 24.758,50
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	991.431,05 300.948,11 82.752,09 30.680,46 1.405.811,71	502.018,79 155.244,70 30.458,92 16.842,52 704.564,93	444.835,31 133.973,20 34.121,96 12.526,07 625.456,54			1.143.074,07 348.819,84 96.478,84 120.276,70 1.708.649,45	3.081.359,22 938.985,85 243.811,81 180.325,75 4.444.482,63
B.10 Ammortamenti e svalutazioni B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammortamento software							36.577,41

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2021	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	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 C.16.d da proventi diversi dai precedenti interessi attivi su mutui da erogare interessi attivi presso banche e amministrazione postale interessi su crediti v/assegnatari interessi su crediti v/cessionari interessi attivi diversi TOTALE C.16	1.215,70 50.314,56 51.530,26			8.547,54 8.547,54		983,77 983,77	983,77 1.215,70 8.547,54 50.314,56 61.061,57
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso: C.17.a verso imprese controllate C.17.b verso imprese collegate C.17.c verso imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime C.17.d su mutui C.17.e altri interessi bancari su prestiti spese su depositi bancari e postali interessi su debiti v/fornitori interessi su depositi cauzionali interessi ed oneri diversi TOTALE C.17	1.869,23 1.869,23 49.661,03			8.547,54		198,74 30,64 229,38 754,39	198,74 1.869,23 30,64 2.098,61 58.962,96
C.17-bis Ultili e perdite su cambi TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17-bis)							
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE D.18 Rivalutazioni: D.18.a di partecipazioni D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni D.18.d strumenti finanziari derivati TOTALE D.18							
D.19 Svalutazioni: D.19.a di partecipazioni D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni D.19.d di strumenti finanziari derivati TOTALE D.19							
TOTALE (D.18 - D.19)	10.241.440,09	-4.193.107,18	-221.819,71	13.540,38		-4.059.792,19	1.780.261,39
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D) 20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate 20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate 21 Utile (perdita) dell'esercizio 21 Utile (perdita) dell'esercizio	10.241.440,09	-4.193.107,18	-221.819,71	13.540,38		-5.431.052,19	409.001,39

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

	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
RISULTATO DIRETTO	10.241.440,09	4.193.107,18	221.819,71	13.540,38	-	5.431.052,19
RIPARTIZIONE COSTI NON RIALLOCABILI SU BASE COSTO DEL LAVORO						
- percentuale di incidenza	51,39%	25,75%	22,86%	0%	0%	
- quota costo da imputare al servizio	2.790.753,77	1.398.670,41	1.241.628,01	-	-	
RISULTATO DI ESERCIZIO	7.450.686,32	5.591.777,59	1.463.447,72	13.540,38	-	

RENDICONTO FINANZIARIO

(unità di euro)

	31/12/2021	
A	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI (1)	9.663.731
B	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	
	Utile (perdita) del periodo	409.001
	Utilizzo Fondo accantonamento contributi	- 4.229.458
	Variazione netta fondi stanziati in applicazione di norme tributarie	-
	Ammortamenti	5.565.574
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	-
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	-
	Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	- 103.255
	Variazione netta altri fondi	350.674
	Altre variazioni non monetarie	-
	Utile (Perdita) dell'attività di esercizio prima della variazione del capitale circolante	1.992.536
	Incremento/Decremento dei crediti del circolante	- 1.702.116
	Incremento/Decremento delle rimanenze	-
	Incremento/Decremento dei debiti vs/fornitori ed altri debiti	120.831
	Decremento di altre voci del capitale circolante	-
	Ratei e risconti attivi	- 8.950
	Ratei e risconti passivi	6.395
		408.696
C	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	
	Investimenti in immobilizzazioni:	
	- immateriali	- 7.360
	- materiali	- 5.205.959
	- finanziarie	-
	Prezzo di realizzo o valore di rimborso di immobilizzazioni	415.402
		- 4.797.917
D	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE	
	Nuovi finanziamenti	-
	Conferimenti dei soci	-
	Contributi in conto capitale	4.800.945
	Utilizzo contributi all. edil. residenziale	-
	Rimborsi di finanziamenti	- 74.854
	Rimborsi di capitale proprio	-
	Altre variazioni dei debiti a medio lungo termine	-
		4.726.091
E	FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	336.870
F	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (1) (A+E)	10.000.601

(1) ovvero INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE

Venezia, lì 12/04/2022

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 2021 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.

La sottoscritta Elisabetta Campana, in qualità di Revisore Unico dei Conti dell'ATER Venezia,

- Vista la richiesta dell'11/04/2022 della Direzione Partecipazioni Societarie ed Enti Regionali relativa ai prospetti delle posizioni debitorie e creditorie reciproche al 31/12/2021 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;

ASSEVERA

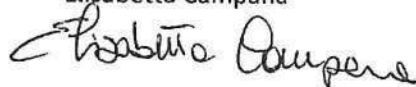
il prospetto allegato evidenziando quanto segue:

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

Elisabetta Campana



ATER VENEZIA - Asseverazione ex art. 11 comma 6 lett. j) del D. Lgs. n. 118/2011.

Da ragioneria.ater.venezias@pecveneto.it <ragioneria.ater.venezias@pecveneto.it>

A regione veneto <partecip.societarie@pec.regione.veneto.it>

Data mercoledì 13 aprile 2022 - 08:38

Spettabile Direzione,
su disposizione del Direttore, Avv. Roberta Carrer, si trasmette l'asseverazione di cui
in oggetto rilasciata dal Revisore Unico di ATER Venezia, dott.ssa Elisabetta
Campana.

Cordiali saluti.

Antonio Forti
Servizio Ragioneria
ATER VENEZIA

ATER VENEZIA_Asseverazione 2021.pdf

ATER VENEZIA - Asseverazione ex art. 11 comma 6 lett. j) del D. Lgs. n. 118/2011.

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A ragioneria.ater.venezia@pecveneto.it <ragioneria.ater.venezia@pecveneto.it>

Data mercoledì 13 aprile 2022 - 08:38

Ricevuta di accettazione

Il giorno 13/04/2022 alle ore 08:38:42 (+0200) il messaggio
"ATER VENEZIA - Asseverazione ex art. 11 comma 6 lett. j) del D. Lgs. n. 118/2011." proveniente
da "ragioneria.ater.venezia@pecveneto.it"
ed indirizzato a:
partecip.societarie@pec.regione.veneto.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.

Identificativo messaggio: opec297.20220413083842.18473.481.1.66@pec.aruba.it

daticert.xml

smime.p7s

ATER VENEZIA - Asseverazione ex art. 11 comma 6 lett. j) del D. Lgs. n. 118/2011.

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A ragioneria.ater.veneziam@pecveneto.it <ragioneria.ater.veneziam@pecveneto.it>

Data mercoledì 13 aprile 2022 - 08:38

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 13/04/2022 alle ore 08:38:48 (+0200) il messaggio "ATER VENEZIA - Asseverazione ex art. 11 comma 6 lett. j) del D. Lgs. n. 118/2011." proveniente da "ragioneria.ater.veneziam@pecveneto.it" ed indirizzato a "partecip.societarie@pec.regione.veneto.it" è stato consegnato nella casella di destinazione.
Identificativo messaggio: opec297.20220413083842.18473.481.1.66@pec.aruba.it

dati-cert.xml
post-cert.eml
smime.p7s



**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. 047 in data 29/6/2022

Il Vice del Direttore
Dott. Fabio Zanbon

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2021
ALLEGATO 2 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE**



**RELAZIONE SULLA GESTIONE
BILANCIO CONSUNTIVO 2021**

INTRODUZIONE

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

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

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

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

Inoltre dalla relazione devono in ogni caso risultare:

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

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

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

A. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

Nel corso del 2021 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 di manutenzione non patrimonializzabile per circa 3,8 milioni di Euro. Nell'anno 2021 con la sottoscrizione dei nuovi contratti di manutenzione a seguito dell'aggiudicazione dei rispettivi appalti, con il passaggio alle nuove imprese di manutenzione di zona, e la coincidente conclusione degli affidamenti precedenti, è aumentato l'investimento della manutenzione ordinaria rispetto all'anno precedente.

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 2021, il Servizio Manutenzione ha osservato le linee di indirizzo finalizzate a riconsegnare gli alloggi in breve tempo, garantendo così gli introiti dai canoni di locazione. Le linee di indirizzo seguite sono basate sulla esecuzione delle opere di messa a norma degli impianti e dei lavori necessari per rendere usufruibile l'alloggio da parte dei nuovi assegnatari, considerata la vetustà degli alloggi.

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.

Seguendo la procedura stabilita si garantisce così il flusso di cassa proveniente dai canoni di locazione da parte dei nuovi inquilini.

Si precisa che un alloggio sfitto rappresenta un onere per le considerevoli spese condominiali, sia una spesa di manutenzione del verde e la relativa pulizia delle pertinenze, costi conseguenti a carico dell'ATER, oltre al mancato ricavo per l'Azienda per i mancati incassi derivanti dagli affitti.

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) Pur con le difficoltà connesse all'emergenza sanitaria che hanno comportato rallentamenti dei lavori nei cantieri attivi, si è registrata un'importante attività tecnica, riassumibile come di seguito:

- avvio dei lavori di n. 6 appalti di manutenzione ordinaria di durata biennale, per un importo complessivo di € 6,4 milioni;

- avviati i lavori di recupero di un edificio con n. 2 alloggi ERP a completamento della ristrutturazione dell'ex "Abbazia" in Comune di Mira località Piazza Vecchia;

- avviati i lavori delle opere di urbanizzazione primaria e completamento del primo stralcio, porzione del secondo stralcio ed opere provvisorie afferenti edifici ATER in Comune di Venezia, Isola della Giudecca, Campo Marte;
- avviati i lavori di manutenzione straordinaria alle canne fumarie di un edificio con n. 48 alloggi sito in Comune di Mira, via Borromini;
- avviati i lavori di n. 4 appalti di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico per complessivi n. 17 alloggi sfitti nei Comuni di Venezia, Spinea e Mirano;
- avviati i lavori di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e miglioramento sismico di un edificio con n. 21 alloggi nel Comune di Concordia Sagittaria (Ve), via Julia.

Alle attività di cantiere sono da aggiungere le attività di progettazione:

- approvazione di n. 4 progetti esecutivi relativi ai 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;
- approvazione di n. 2 progetti definitivi/esecutivi relativi ai lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 3 edifici (complessivi 42 alloggi ERP) in Comune di Venezia, località Favaro Veneto, via Monte Prabello e di un edificio (57 alloggi ERP), sito in Comune di Venezia località Favaro Veneto, via Triestina, finanziati con circa € 3,4 milioni di fondi POR-FESR 2014-2020, Asse 4;
- approvazione di n. 5 progetti definitivi/esecutivi relativi ai lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico per complessivi n. 30 alloggi sfitti nei Comuni di Venezia, Marcon, Mirano, Quarto d'Altino, Salzano e Spinea, finanziati anche con fondi POR FESR 2014-2020.

Il numero di cantieri aperti al 31/12/2021 è di n. 14 relativo a n. 173 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 2021 dei compensi per circa 490.000 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, nell'anno 2021 il Consiglio di Amministrazione, vista la scarsa partecipazione ai bandi pubblicati nel 2020 relativamente alle assegnazioni in locazione di alloggi, ha ritenuto di abbassare i limiti di reddito per l'accesso utilizzando un criterio che consideri la redditività rapportata al numero dei componenti il nucleo familiare, con lo scopo di consentire una più ampia partecipazione. Rimangono immutate le linee di indirizzo in base ai 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.

Sulla base delle direttive di cui sopra, nel 2021, sono stati emanati appositi bandi per l'assegnazione degli alloggi sfitti nei Comuni di Quarto d'Altino e Spinea.

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

7) La manutenzione straordinaria liquidata nell'anno 2021 ammonta ad € 5.145.280,00=, di cui 153 mila euro per manutenzioni su condomini.

8) Nell'anno 2021 è stato venduto un unico alloggio, già assegnato a riscatto ai sensi della Legge 1676/1960 – case per abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti, ceduto con atto notarile definitivo di compravendita.

Infine, per quanto riguarda il Piano di Vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ATER di Venezia 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, non si è potuto procedere ad alcuna alienazione nel corso dell'anno in quanto la Regione Veneto ci ha invitati a ripresentare il suddetto Piano. L'Azienda con delibera del CdA n. 89 del 20/12/2021 ha provveduto a predisporre il nuovo Piano di Vendita che, ad oggi, è ancora in fase di approvazione da parte della Regione del Veneto.

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 2021	CONSUNTIVO ANNO 2020	CONSUNTIVO ANNO 2019
A) TOTALE RICAVI NETTI			
Ricavi da canoni e servizi	16.035.350,00	15.170.836,00	15.090.305,00
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	0,00	0,00	0,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	697.659,00	698.560,00	245.998,00
Altri ricavi e proventi	691.623,00	1.127.500,00	924.900,00
Plusvalenze vendite legge 7/2011	0,00	153.784,00	1.390.713,00
TOTALE A) RICAVI NETTI	17.424.632,00	17.150.680,00	17.651.916,00
B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI			
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	31.344,00	60.764,00	58.013,00
Costi per servizi	4.852.766,00	3.447.922,00	4.108.888,00
Costi per godimento di beni di terzi	24.759,00	25.415,00	35.689,00
Imposte e tasse non sul reddito	1.858.554,00	1.787.266,00	1.484.491,00
Fondo Regionale e Fondo Sociale	712.891,00	712.321,00	783.231,00
Altri oneri	313.672,00	307.921,00	401.972,00
TOTALE B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI	7.793.986,00	6.341.609,00	6.872.284,00
VALORE AGGIUNTO (A-B)	9.630.646,00	10.809.071,00	10.779.632,00
C) COSTO DEL LAVORO			
Costi del personale	4.444.483,00	4.451.759,00	4.626.073,00
TOTALE C) COSTO DEL LAVORO	4.444.483,00	4.451.759,00	4.626.073,00
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)	5.186.163,00	6.357.312,00	6.153.559,00
D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI			
Ammortamenti e svalutazioni	1.384.923,00	1.424.445,00	1.139.364,00
Accantonamento per rischi su crediti	41.570,00	56.261,00	123.881,00
Altri accantonamenti	1.771.928,00	1.976.211,00	1.703.708,00
Sopravvenienze della gestione caratteristica	266.445,00	251.311,00	287.510,00
TOTALE D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI	3.464.866,00	3.708.228,00	3.254.463,00

REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)	1.721.297,00	2.649.084,00	2.899.095,00
E) GESTIONE FINANZIARIA			
Proventi finanziari	61.062,00	88.615,00	148.714,00
Oneri finanziari (OF)	-2.099,00	-3.809,00	-7.042,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
TOTALE E) GESTIONE FINANZIARIA	58.963,00	84.806,00	141.672,00
RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA (A-B-C-D+E)	1.780.260,00	2.733.890,00	3.040.767,00
F) GESTIONE STRAORDINARIA			
Proventi straordinari	0,00	0,00	0,00
Oneri straordinari	0,00	0,00	0,00
TOTALE F) GESTIONE STRAORDINARIA	0,00	0,00	0,00
REDDITO ANTE IMPOSTE (A-B-C-D+E-F)	1.780.260,00	2.733.890,00	3.040.767,00
G) GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte sul reddito	1.371.260,00	1.052.318,00	1.392.500,00
TOTALE G) GESTIONE TRIBUTARIA	1.371.260,00	1.052.318,00	1.392.500,00
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (RN) (A-B-C-D+E-F-G)	409.001,00	1.681.573,00	1.648.267,00

Il reddito operativo della gestione caratteristica, nel 2019 ammontava a quasi 2,9 milioni di euro (comprensivo delle plusvalenze di alienazione L. 7/2011 per circa € 1,4 milioni), nel 2020 diminuiva di circa 250 mila euro, mentre nel 2021 si stabilizza ad oltre 1,7 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 (comprensive 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 2021 sono circa 17,4 milioni di euro, registrando un lieve incremento rispetto all'anno precedente di circa 250 mila euro per effetto:

- un incremento di 840 mila euro dei ricavi delle prestazioni, costituiti in larga misura dai ricavi da canoni e servizi che si sono attestati a circa 16,04 milioni;
- una lieve diminuzione degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni che nel 2021 si attestano a 697 mila euro;
- un decremento degli altri ricavi e proventi per circa 436 mila euro.

A quanto sopra va, altresì, evidenziata la mancanza nell'anno 2021 di plusvalenze delle vendite legge n. 7/2011 rispetto all'anno precedente.

Sul fronte dei Costi di gestione esterni per quasi 7,8 milioni di euro si è registrato un incremento di 1,4 milioni di euro rispetto all'anno precedente dovuti principalmente all'incremento dei costi per servizi relativi alle spese di amministrazione e manutenzione degli stabili (+ 1,2 milioni di euro) e alle spese per interventi edilizi (+ 128 mila euro).

Dal lato del costo del personale l'importo consuntivo 2021 è per lo più stabile rispetto all'anno precedente in quanto nel corso dell'anno alcune posizioni vacanti sono state ricoperte con inquadramenti inferiori per consentire la progressione di crescita, mentre altre si sono avvicinate solo verso la fine dell'anno.

La gestione finanziaria chiude con un importo positivo per circa 59 mila euro per il 2021, con un decremento 26 mila euro rispetto all'anno precedente.

Nonostante la sussistenza delle attività atte a dirimere gli effetti della situazione pandemica, sommando gestione caratteristica e gestione finanziaria, il risultato della gestione ordinaria prima delle imposte nel 2021 è risultato comunque positivo per euro 1.780.260 in riduzione se confrontato con il 2020 per circa 954 mila euro.

Su di esso hanno gravato imposte sul reddito per 1,37 milioni (1,05 milioni nel 2020) che hanno portato il reddito netto di esercizio 2021 a 409 mila euro con un notevole decremento rispetto al 2020 di circa 1,27 milioni di euro.

A.2.b Analisi della gestione finanziaria

PROSPETTO DEGLI USI E DELLE FONTI FINANZIARIE

	31/12/2021	31/12/2020
A DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI	9.663.731	10.364.070
B FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	1.992.536	1.565.768
C FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni:	-6.797.159	-3.810.384
Contributi in conto capitale	4.800.945	913.743
finanziati con vendita di alloggi per la locazione	415.402	738.983
	-1.580.812	-2.157.658
D FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE		
Rimborso/Accensione finanziamenti	-74.854	-108.450
E FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	336.870	-700.340
F DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (A+E)	10.000.601	9.663.731

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 2021 a 10 milioni di euro con un incremento di circa 364 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 6,8 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 può sostenere che nel corso del 2021, per effetto della situazione pandemica dell'anno precedente, si è beneficiato delle ripercussioni positive sui flussi di cassa in entrata grazie al momentaneo ed eccezionale posticipo dell'aspetto finanziario portando ad una situazione di liquidità di circa 10 milioni di euro contro la disponibilità del 2020 di 9,6 milioni di euro.

Si evidenzia, infine, che saldo di cassa è interamente riferibile a fondi a destinazione vincolata il cui ammontare complessivo è pari a fine 2021 a 11,9 milioni.

Situazione di liquidità		
Esercizi	Saldo di cassa (banca/posta)	Fondi vincolati
2019	10.364.070	11.756.361
2020	9.663.731	11.767.100
2021	10.000.601	11.931.435

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

SITUAZIONE SOLO BANCHE	2021	2020	2019
SALDO DI CASSA 01/01	9.344.932,15	10.103.766,66	7.159.192,76
+ ENTRATE CORRENTI	15.046.434,14	14.077.650,12	15.103.126,42
- SPESE CORRENTI	16.080.176,22	12.855.404,33	13.836.374,23
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	-1.033.742,08	1.222.245,79	1.266.752,19
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	6.622.566,56	1.770.897,62	4.812.957,32
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	5.987.081,69	3.900.478,62	3.677.460,60
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	635.484,87	-2.129.581,00	1.135.496,72
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	2.794.495,35	1.877.093,67	2.434.273,64
- SPESE PARTITE DI GIRO	1.876.927,09	1.728.592,97	1.891.948,65
TOTALE PARTITE DI GIRO	917.568,26	148.500,70	542.324,99
SALDO DI CASSA	9.864.243,20	9.344.932,15	10.103.766,66
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE	9.864.243,20	9.344.932,15	10.103.766,66

Si è ridotto il debito residuo su mutui che è sceso a 391 mila nel 2021, rispetto ai 466 mila dell'anno 2020, per effetto dell'estinzione di mutui in essere.

Nel complesso, la situazione debitoria verso istituti di credito, evidenzia a fine 2021 un debito complessivo di 391 mila euro.

Debiti verso le banche	
Esercizi	Mutui
2019	574.632
2020	466.182
2021	391.328

A.2.c Analisi dei principali indicatori di gestione

La dotazione organica è sinteticamente rappresentata nella tabella a seguire:

DOTAZIONE ORGANICA Posizioni ricoperte			
Qualifica	2019	2020	2021
Dirigenti	2	2	2
Quadri	5	5	3
VIII	7	6	5
VII	17	16	15
VI	27	25	24
V	23	24	22
IV	5	4	4
III	0	0	3
Totale	86	82	78

Nel corso dell'anno 2021 sono usciti per pensionamento n. 3 dipendenti, n. 1 dipendente in mobilità verso l'ATER di Padova e n. 3 dipendenti per dimissioni, tra i quali lo stesso Dirigente dell'Area Tecnica. Considerata l'importanza per l'Azienda ricoperta dal ruolo del Dirigente dell'Area Tecnica e tempestiva copertura della suddetta posizione, nelle more dell'avvio della procedura di selezione è stato conferito incarico temporaneo a personale già in forza all'Azienda, con inquadramento "Quadro", risultato già idoneo per la suddetta funzione alla selezione analoga – quanto requisiti richiesti e modalità – al bando di selezione dell'ATER di Treviso. Tale inquadramento è stato successivamente confermato a tempo indeterminato.

Nel secondo semestre dell'anno, una volta che sono state ridotte le misure di restrizione in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica, si è espletata la selezione esterna a tempo indeterminato per la posizione vacante di 3[^] livello avviata nel febbraio 2020 e sospesa temporaneamente per la pandemia. Dalla suddetta selezione, al fine di garantire la regolare operatività aziendale per assicurare i servizi minimi, si è assunto a tempo indeterminato – previa autorizzazione regionale – n. 3 dipendenti per la copertura di posizioni resesi vacanti, precisando che il numero delle persone in forza non ha comportato sicuramente un incremento della spesa del personale rispetto ai bilanci consuntivi del triennio 2011, 2012 e 2013.

Nell'ambito della dotazione organica, per equilibrare ed organizzare le risorse umane in modo funzionale al raggiungimento degli obiettivi prefissati, anche il CdA nominato alla fine del mese di maggio 2021, ha ritenuto opportuno, anche in vista di possibili aggregazioni di servizi tra le ATER del Veneto, di confermare l'incarico all'Avv. Massimo Manenti per il perfezionamento delle attività di analisi e carichi di lavoro, già commissionate da ARAV, per la rielaborazione di uno studio aggiornato su tempi e metodi del funzionamento degli uffici, con il personale attualmente in forza, al fine di supportare le future scelte politiche di reclutamento, organizzazione e gestione delle risorse umane da parte degli Organi amministrativi dell'Azienda.

A fronte dello studio di quanto sopra e alla sua attualizzazione, alla luce dei volumi di lavoro misurati sulla concreta applicazione della L.R. n. 39/2017, è stata inviata alla Regione Veneto agli inizi del mese di dicembre, richiesta di autorizzazione preventiva per l'approvazione del piano delle assunzioni per l'esercizio delle attività ordinarie al fine di garantire l'operatività aziendale e nel contempo una volontà di reingegnerizzare e riorganizzare i flussi di lavoro.

Per quanto riguarda la formazione, la Direzione Aziendale ha ritenuto, altresì, al fine di migliorare le performance lavorative e aumentare le conoscenze del personale di proporre delle attività formative rivolte a tutto il personale dipendente in merito alle tematiche di strumenti di collaborazione digitale, trattamento dati personali e privacy (aggiornamento), contenuti del nuovo "codice di comportamento aziendale" approvato dal CdA, in aggiunta a quelle "obbligatorie" in merito al D. Lgs. 81/2008 (Salute e sicurezza sul luogo di lavoro).

Per quanto riguarda, le cause con i dipendenti, nell'anno 2021 si sono concluse a favore di ATER due posizioni: il ricorso in appello di una ex dipendente, ora in pensione, per il riconoscimento di mansioni superiori e il ricorso in cassazione a seguito di appello per un dipendente licenziato. Rimane, invece, in attesa di definizione il ricorso in appello di un ex dipendente, ora in pensione, per differenze di premio incentivante.

Il seguente elenco si riferisce agli alloggi gestiti dall'ATER al 31/12/2021 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 31/12/2021	Di cui sfitti*	Numero vani	Numero alloggi al 31/12/2020	Di cui sfitti*	Numero alloggi al 31/12/2019	Di cui sfitti*
Alloggi di edilizia sovvenzionata	8.709	1.680	51.039	8.728	1.594	8.733	1.445
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	0	0	0	0	0	0	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	1.042	506	4.461	1.024	483	1.024	470
Alloggi di terzi in gestione	920	297	3.527	942	305	958	299
Totale alloggi in gestione	10.671	2.483	59.027	10.694	2.382	10.715	2.214

La differenza tra gli alloggi di proprietà dell'Azienda al 31/12/2021 (nr. 9.751) e al 31/12/2020 (nr. 9.752) corrisponde alla cessione di n. 1 alloggio, già assegnato a riscatto ai sensi della Legge 1676/1960 – case per abitazioni per lavoratori agricoli dipendenti - ceduto con atto notarile definitivo di compravendita.

Il numero di alloggi sfitti è aumentato di n. 101 unità arrivando a fine 2021 a n. 2.483 unità (n. 2186 di proprietà dell'ATER e n. 297 in gestione), di cui n. 99 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 2021, 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 suddetta legge è stata differita al 2018 in quanto subordinata all'approvazione del relativo Regolamento Regionale di attuazione approvato il 10/08/2018 ed entrato in vigore l'1/09/2018, mentre, per quanto riguarda i nuovi canoni di locazione, l'effettiva applicazione è avvenuta a partire dall'1/07/2019. Conseguentemente, l'Azienda ha protratto l'applicazione dei canoni ex Lege 10/1996 fino al 30/06/2019, come da indicazioni regionali.

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.

Nel 2021, per quanto riguarda i canoni, essendo ormai a regime le citate modifiche normative, si evidenzia una tendenza all'assestamento della gestione contabile rispetto anche alla precedente emergenza sanitaria del 2020, nonché, una lieve ripresa delle attività economiche.

Infatti, nonostante la fase di pandemia ed i minori redditi degli utenti dovuti alla precarietà lavorativa si segnala comunque un minimo incremento nel gettito da canoni con ogni probabilità dovuto anche all'efficacia dei nuovi ammortizzatori sociali posti in essere da Stato, Regioni e Comuni come si evince nella tabella di seguito riportata in cui vengono messi a confronto il dato a consuntivo del 2021 rispetto all'anno precedente:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2020	CONSUNTIVO 2021	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	9.573.450,38	10.151.647,65	578.197,27
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	1.494.955,43	1.532.972,87	38.017,44
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	112.080,66	115.825,37	3.744,71
TOTALE	11.180.486,47	11.800.445,89	619.959,42

Va comunque ricordato che l'andamento generale dei ricavi da canoni rimane in diminuzione rispetto alle previsioni iniziali di gettito realizzate sulla base della nuova Legge Regionale n. 39/2017, come si evince dalla tabella sotto riportata:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	PREVISIONI 2021	CONSUNTIVO 2021	SCOSTAMENTI 2021
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	10.800.000,00	10.151.647,65	-648.352,35
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	1.980.000,00	1.532.972,87	-447.027,13
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	120.000,00	115.825,37	-4.174,63
TOTALE	12.900.000,00	11.800.445,89	-1.099.554,11

A conferma di quanto sopra riportato si rileva che la nuova Legge Regionale se, da un lato ha "premiato" i nuclei economicamente più disagiati, dall'altro ha messo in difficoltà la sostenibilità economico-finanziaria di medio-lungo periodo dell'Azienda, in quanto i canoni relativi alle nuove assegnazioni in media risultano molto inferiori rispetto ai canoni medi dei contratti cessati.

Su questo, ci pare utile riportare i dati di sintesi dei canoni medi ERP relativi al passaggio dalla L.R. n. 10/96 alla L.R. n. 39/2017 per il periodo dal 2017 al 2021 rispetto alla tendenza del canone medio ERP relativo alle sole nuove assegnazioni per il periodo 2020 e 2021:

ANNO	CANONE MEDIO ERP
2017	€ 119,56
2018	€ 118,44
2019	€ 137,14
2020	€ 133,89
2021	€ 138,82

ANNO	TENDENZA CANONE MEDIO ERP NUOVE ASSEGNAZIONI
2020	€ 90,98
2021	€ 91,32

Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà l'effetto delle operazioni di sistemazione contabile iniziato nel 2020 aveva comportato una diminuzione della morosità corrente di circa 4 punti percentuali rispetto all'anno 2019. Considerato che nel corso dell'anno 2021 l'applicazione della legge regionale non ha subito alcuna variazione normativa e pertanto le operazioni di assestamento dei canoni risultano a regime, la morosità corrente si è nuovamente stabilizzata attorno ai 10 punti di percentuale come negli anni precedenti.

La morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2021 al 33,208% in ribasso rispetto all'anno precedente.

Morosità canoni di locazione degli alloggi		
Esercizi	% Morosità dell'anno	% Morosità totale ancora da recuperare
2019	10,032%	34,983%
2020	6,159%	33,893%
2021	10,784%	33,208%

Il numero di assegnatari morosi alle fine del 2021 è aumentato di n. 804 unità rispetto al 2020, attestandosi a n. 3.028 unità. Nonostante l'aumento considerevole del numero degli utenti morosi, l'importo della morosità in essere a fine anno è incrementata rispetto all'anno precedente di circa 168.000 euro.

Sono proseguite, durante l'esercizio 2021, anche 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.

Fasi procedura recupero morosità	2019		2020		2021	
	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	827	390.605,99	963	407.163,52	1.318	176.821,96
Messa in mora	160	256.418,75	362	602.914,42	638	693.354,60
Rateizzazione crediti	121	293.582,79	72	107.661,15	173	485.608,52
Recupero stragiudiziale in corso	130	207.555,60	130	465.827,45	335	793.839,52
Recupero giudiziale in corso	664	6.231.074,81	697	5.027.458,18	564	4.629.179,15
TOTALI	1.902	7.379.237,94	2.224	6.611.024,72	3.028	6.778.803,75

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

In particolare, le novità introdotte dalla normativa regionale sia nel calcolo del canone sia nelle procedure amministrative hanno comportato dal 2020 l'effettuazione di ricalcolo e conguagli che hanno coinvolto diversi servizi aziendali. Ne consegue che alla fine del 2021 sussistono ancora numerose posizioni per le quali devono essere concluse le necessarie verifiche per la definizione di quanto dovuto dal nucleo residente.

Inoltre, nonostante le numerose informative predisposte ed inviate all'utenza, anche a causa delle problematiche legate alle restrizioni per l'emergenza sanitaria alcune procedure non sono ancora state recepite appieno dagli utenti.

Pur verificando un lieve miglioramento nella risposta degli utenti alle richieste di pagamento, oltre al coinvolgimento dei servizi sociali comunali, si ritiene con le attività di segnalazione e la collaborazione fattiva di tutti gli uffici si possa ottenere un contenimento della morosità. Infatti, sia per conseguire il nulla osta alle pratiche amministrative e manutentive richieste, sia per evitare eventuali azioni legali o di avvio della decadenza, molti utenti provvedono a richiedere dilazioni di pagamento che, considerata l'attuale congiuntura economica vengono spesso autorizzate per periodi che superano l'esercizio contabile. Nel caso di importi contenuti è proposto un rientro del debito entro 12 mesi che consente il recupero di conguagli per quegli utenti solitamente regolari nel pagamento mensile.

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

Dal punto di vista giudiziario le azioni intraprese dall'Azienda, volte al recupero della morosità, hanno subito un notevole rallentamento a causa dell'emergenza epidemiologica che ha influito negativamente sulla consistenza patrimoniale degli utenti. Si evidenzia, inoltre, che le posizioni per le quali si è comunque 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 2022, 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. 1.314 immobili di cui n. 1.024 abitativi e n. 290 non abitativi. Per quanto riguarda gli immobili abitativi, gran parte delle posizioni contrattali 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 per i prossimi due anni.

In linea con quanto disposto dal Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Venezia, che ha approvato le linee di indirizzo per le nuove assegnazioni in locazione di detti alloggi non ERP, secondo i criteri propri del "Social Housing" delineati a livello regionale e nazionale, nel 2021, dopo le esperienze del 2020 dove la maggior parte dei bandi è andata deserta, l'Azienda ha emanato un nuovo bando per l'assegnazione degli alloggi sfitti nel Comune di Quarto d'Altino, siti in Piazza San Michele. La partecipazione dei cittadini, tuttavia, non ha dato gli esiti sperati perché anche questo bando è andato semideserto.

È doveroso precisare che nonostante una timida ripresa economica, rispetto al periodo di pandemia e all'emergenza sanitaria, il comparto del non ERP risulta ancora molto penalizzato, sia per le difficoltà di reperire nuovi assegnatari in possesso dei requisiti economici sia, per quanto riguarda i contratti esistenti, per le situazioni di morosità in aumento. Viste le specifiche criticità abitative del territorio veneziano e, tenuto conto delle ripercussioni derivanti dalla crisi che hanno coinvolto la maggior parte degli inquilini del comparto non ERP (abitativo e non), tali posizioni potrebbero necessitare di uno specifico intervento sociale con il coinvolgimento delle Amministrazioni Comunali territorialmente competenti.

Nel 2021, proprio a seguito delle difficoltà ad assegnare gli alloggi mediante i bandi, viste le necessità di alcuni Comuni che hanno espressamente chiesto la disponibilità di alloggi Non ERP per soddisfare richieste interne di emergenza e disagio abitativo sono state stipulate delle convenzioni con i Comuni Scorzè, Spinea, Chioggia ed Eraclea.

Per quanto riguarda l'ambito commerciale, a seguito di una ricognizione del patrimonio aziendale, si è già proceduto nel 2021 all'emanazione di manifestazioni di interesse per alcune unità immobiliari non abitative che, seppur bisognose di lavori di manutenzione, risultano appetibili ed assegnabili agli interessati.

La tabella di seguito riportata mette a confronto il dato relativo al valore dei ricavi dei canoni "Non ERP" a consuntivo 2021 rispetto al dato registrato a consuntivo nel 2020:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2020	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2021	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.619.020,64	€ 1.633.049,32	€ 14.028,68
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 377.942,49	€ 372.688,25	- € 5.254,24
Totale abitativo	€ 1.996.963,13	€ 2.005.737,57	€ 8.774,44
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 713.546,71	€ 799.801,49	€ 86.254,78
Canoni posti auto	€ 2.433,72	€ 1.759,97	- € 673,75
Totale non abitativo	€ 715.980,43	€ 801.561,46	€ 85.581,03
Totale complessivo	€ 2.712.943,56	€ 2.807.299,03	€ 94.355,47

La successiva tabella mette invece a confronto le previsioni di ricavi da canoni Non Erp 2021 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 2021	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2021	Scostamenti 2021
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 2.220.000,00	€ 1.633.049,32	- € 586.950,68
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 500.000,00	€ 372.688,25	- € 127.311,75
Totale abitativo	€ 2.720.000,00	€ 2.005.737,57	- € 714.262,43
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 779.900,00	€ 799.801,49	€ 19.901,49
Canoni posti auto	€ 17.000,00	€ 1.759,97	- € 15.240,03
Totale non abitativo	€ 796.900,00	€ 801.561,46	€ 4.661,46
Totale complessivo	€ 3.516.900,00	€ 2.807.299,03	-709.600,97

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 2019/2020/2021:

Interventi di costruzione, recupero, manutenzione e acquisti					
Esercizi	Costruzioni e Recupero	Manutenzione Straordinaria	Manutenzione Ordinaria	Acquisto alloggi finiti	Totale
2019	805.251,77	810.446,37	2.426.966,73	0	4.042.664,87
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

La spesa complessiva per gli interventi in questione è aumentata nel 2021 attestandosi circa ad euro 9,1 milioni rispetto a 5,6 milioni dell'anno precedente che si rileva a confronto con il consuntivo 2020 soprattutto negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nell'anno 2021 non sono stati ultimati e resi disponibili per le assegnazioni a nuovi utenti alloggi oggetto di nuova costruzione o ristrutturazione.

Per l'attività interna collegata agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, si evidenzia che i compensi tecnici sono pari a € 697 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
TOTALE	53.771.883,54	1.427

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

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

L.R. 7/2011	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2014	25.162,80	1
2015	564.340,84	24
2016	792.904,90	30
2017	585.736,31	21
2018	971.492,06	31
2019	1.150.860,00	38
2020	316.642,98	3
2021	344.071,11	0
TOTALE	4.751.211,00	148

Nel corso del 2021 è stato stipulato un unico contratto di vendita di alloggio relativo ad altre leggi, ex P.F.V. a riscatto e L. 1676/1960 riscatto lavoratori agricoli che non ha portato nessun introito all'Azienda, ma sono state introitate le rate relative alle vendite degli anni precedenti per un totale comprensivo degli interessi di rateizzazione per un importo di € 404.195,19.=.

Per quanto riguarda il Piano di Vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ATER di Venezia 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, non si è potuto procedere ad alcuna alienazione nel corso dell'anno in quanto la Regione Veneto ci ha invitati a ripresentare il suddetto Piano. L'Azienda con delibera del CdA n. 89 del 20/12/2021 ha provveduto a predisporre il nuovo Piano di Vendita che, ad oggi, è ancora in fase di approvazione da parte della Regione del Veneto.

Interessante risulta ancora l'esame dell'attività svolta per la gestione dei condomini e delle autogestioni; nel 2021, 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
2019	0,00	185.012,28	452.122,45	82.929,70	191.096,32	336.261,68	1.247.422,43
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

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	588.235,11	-	67.754,76	520.480,35
1998	85.998,83	-	19.233,42	66.765,41
1999	114.885,31	-	28.635,34	86.249,97
2000	181.798,54	-	54.315,09	127.483,45
2001	171.674,50	-	37.261,22	134.413,28
2002	262.547,83	-	45.490,24	217.057,59
2003	332.051,80	-	68.118,99	263.932,81
2004	376.674,90	-	83.125,34	293.549,56
2005	401.781,80	-	53.089,76	348.692,04
2006	407.851,91	-	63.903,31	343.948,60
2007	417.446,70	-	54.250,50	363.196,20
2008	347.198,13	-	61.971,63	285.226,50
2009	359.623,84	-	92.094,48	267.529,36
2010	411.137,85	-	88.972,30	322.165,55
2011	410.693,92	-	84.499,35	326.194,57
2012	514.571,84	-	74.848,19	439.723,65
2013	697.606,81	-	80.619,76	616.987,05
2014	966.716,57	-	111.764,94	854.951,63
2015	1.149.091,29	-	123.838,72	1.025.252,57
2016	1.205.020,59	-	96.661,93	1.108.358,66
2017	1.356.801,43	-	114.378,41	1.242.423,02
2018	1.720.892,14	-	137.588,35	1.583.303,79
2019	1.907.337,13	-	203.894,34	1.703.442,79
2020	1.787.527,90	-	265.461,32	1.522.066,58
2021	111,60	16.912.036,34	14.275.373,75	2.636.550,99
Totale complessivo	16.175.055,07	16.912.036,34	16.387.145,44	16.699.945,97

*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 16,1 milioni di Euro. Gli utenti dell'Ater sono prevalentemente soggetti che hanno in locazione le unità abitative che possono presentare criticità soggettive che minano il loro comportamento anche nella corresponsione del canone.

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

Rischio di liquidità: Il rischio di liquidità può sorgere in conseguenza alla riduzione dei contributi Statali e Regionali per il finanziamento delle attività di costruzione, recupero e

manutenzione straordinaria degli alloggi. Di fatto, tale contrazione è già iniziata e l'ATER di Venezia ne risente notevolmente; le disponibilità liquide al 31/12/2021 ammontano ad € 9.864.243 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 € 11.931.435.=. Pertanto il saldo effettivo negativo dei fondi rispetto all'anno precedente si è decurtato di € 355.000.=, 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 2021 sono stati nominati i nuovi Consigli di Amministrazione delle ATER del Veneto. Fin dal proprio insediamento, il nuovo Consiglio dell'ATER 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'Azienda, al fine di dirimere gli effetti della situazione pandemica, seppur in misura meno stringente rispetto all'anno precedente, ha continuato a garantire l'operatività degli uffici gestendo con assoluta priorità, ed in osservanza a tutta la normativa di settore, ogni iniziativa volta a dirimere con veemenza il rischio pandemico all'interno della stessa. Sono state, pertanto, adottate delle apposite *"Linee guida per la regolamentazione delle misure per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19 negli ambienti di lavoro"* costantemente aggiornate in ragione del susseguirsi delle disposizioni normative.

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

Nel corso del 2021 il numero del personale in forza è diminuito di n. 4 unità, da n. 82 a n. 78 con l'uscita di n. 7 dipendenti di cui n. 3 per pensionamento, n. 1 in mobilità verso altra ATER del Veneto e n. 3 dipendenti per dimissioni, tra i quali lo stesso Dirigente dell'Area Tecnica. Considerata dapprima l'importanza della copertura del ruolo del Dirigente di Area, l'Azienda ha provveduto, nelle more dell'avvio della procedura di selezione, a conferire un incarico temporaneo a personale, già in forza, risultato idoneo alla suddetta funzione in analoga selezione svolta da altra ATER del Veneto confermando poi il suddetto inquadramento a tempo indeterminato. Per garantire, poi, i servizi minimi e al fine di sopperire le momentanee esigenze organizzative per il corretto funzionamento degli uffici si è provveduto alla copertura di n. 3 posizioni vacanti attraverso nuova assunzione di personale preventivamente autorizzata dalla Regione del Veneto.

In merito all'attività svolta dall'Area Tecnica nel corso dell'esercizio 2021, pur con le difficoltà connesse allo stato pandemico che ha comportato rallentamenti dei lavori nei cantieri attivi, si è registrata un'importante attività dedicata alla progettazione di nuovi interventi di recupero del patrimonio esistente e di opere di urbanizzazione. Nel corso dell'anno sono stati avviati n. 6 appalti finalizzati alla manutenzione ordinaria di durata biennale di alloggi localizzati in

tutto il territorio della Città Metropolitana; avviati n. 4 appalti di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico in nr. 17 alloggi (comuni Venezia, Spinea e Mirano), n. 1 appalto di manutenzione straordinaria alle canne fumarie di un edificio (comune di Mira), n. 1 appalto di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e miglioramento sismico di un edificio (comune Concordia Sagittaria).

H. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.

Considerati i risultati della gestione dell'anno 2021 ed il progressivo rallentamento delle misure restrittive per limitare la diffusione del Covid-19, già dai primi mesi dell'anno 2022, fanno sperare che l'Azienda possa raggiungere i propri obiettivi gestionali a breve termine, salvo eventuali possibili determinanti che risultano a tuttora sconosciute e non definite che potrebbero incidere sull'impatto economico finanziario e patrimoniale dell'Azienda nei prossimi esercizi.

Nella gestione corrente dell'esercizio 2022, considerato quanto sopra e le possibili ripercussioni del conflitto Russia-Ucraina, particolare attenzione dovrà essere posta alla mancata reperibilità delle forniture necessarie per l'esecuzione degli interventi di manutenzione che potrebbero far sorgere aggravii di spesa ad oggi non quantificabili che potrebbero ripercuotersi nell'equilibrio finanziario aziendale accanto ad una diminuzione di entrate derivanti da canoni di locazione per effetto del minor "costo-medio" da canone calcolato con la legge regionale.

Il Presidente

Dott. Fabio Nordio





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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2021
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**
- **ALLEGATO 6: ATTESTAZIONE SUL CONTROLLO DELLE SPESE CORRENTI DI CUI ALL'ART. 6 DEL D.L. 78/2010**

Estremi Finanz. (legge - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 51/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 29/2002	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2021	Importi liquidati nel 2021	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	
COSTRUZIONI E RECUPERO EDILIZIO																			
Dgr. 403/02 - Dgr. 442/03	3351	Mira	Piazza Vecchia	24	S	3.100.000,00	L. 1.335.268,36							3.100.000,00	2.854.388,18	35.208,21	03/03/11	10/06/22	
L. 51/177 - L. 560/93	3630	Campolongo Maggiore	Via Monte Rua	10	S		1.492.029,18	156.760,82						1.492.029,18	1.384.923,53	5.309,60	31/01/12	11/09/13	
POR 2007-2013 - L. 560/93 - LR 11/01	3810	Fossalta di Piave	Via della Sparanza	24	S		1.558.900,00		250.000,00			1.051.259,31		2.609.900,00	2.528.514,96	38.982,92	30/01/14	21/12/18	
Fondi Stato - L. 560/93 - LR 11/01 - altri fondi	3871	Venezia	Mestre Campo dei Sassi	40	S	5.001.361,73	32.839,23	1.612.096,92	520.713,21	513.039,60			50.385,55	7.730.436,24	6.730.405,95	1.696,00	15/09/09	29/08/19	
D.M. 391/04 - L. 560/93	3874	Venezia	Mestre Altobello	7	S	1.122.729,13		357.270,87	21.679,73					1.501.879,73	844.553,08	120,00	15/04/08	31/12/22	
L. 560/93 - Dgr. 442/03 - altri fondi	3070	Venezia	Murano Conterle	10	S	2.232.187,33		400.074,70		203.886,37				2.635.148,40	2.528.866,05	8.670,00	30/07/10	31/12/22	
L. 45/778 - Dgr. 403/02 - Dgr. 442/03	5380	Venezia	Campo Mario	19	S	3.956.591,60								3.956.591,60	2.028.543,76	6.866,78	04/09/17	31/12/22	
Dgr. 3204/05 e Fondi Ater	3380	Jesolo	Via Anita Garibaldi	21	C	2.050.954,80				317.420,72				2.368.275,52	2.114.897,38	2.234,97	15/12/11	08/04/13	
	155			-										25.846.519,98	95.048,48				

Estremi Finanz. (legge - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 51/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 29/2002	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2021	Importi liquidati nel 2021	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
L. 560/93 - Fondi Ater	5632	Venezia	Sacca Fiola - Calle Bosoghe 1-3	14	S			736.244,20		288.179,00				1.004.423,20	652.543,61	375.680,00	29/05/20	03/12/21	
LR. 11/01	6310	Caorle	Piazza Cressida	24	S		300.000,00		144.375,00					300.000,00	210.774,86	30.908,13	02/12/19	28/02/20	
L. 80/2014 - Fondi Ater	6400	Mira	Via Bottromini	48	S					105.625,00				250.000,00	105.551,83	105.551,83	21/07/21	04/12/21	
L. 80/2014 - Fondi Ater	6562	Venezia	Marghera	4	S	193.536,56				24.863,44				216.500,00	199.196,22	9.056,63	04/09/19	31/12/19	
L. 80/2014 - Fondi Ater	6564	Venezia	Marghera	4	S	192.597,76				16.802,24				209.500,00	173.304,70	7.887,03	27/09/19	30/12/19	
L. 80/2014 - Fondi Ater	6565	Venezia	Marghera	4	S	167.249,85				14.250,15				181.500,00	179.020,47	8.140,81	01/10/19	29/12/19	
L. 80/2014 - Fondi Ater	6566	Venezia	Marghera	4	S	150.123,67				11.876,33				162.000,00	135.399,26	6.190,21	01/10/19	29/12/19	
DGR 15/2018 - Fondi Ater	6830	Venezia	Mestre - Via Camporese 5,29-31-37	64	S	201.435,70			340.000,00					350.055,36	321.947,74	159.913,15	18/02/20	23/09/20	
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6831	Venezia	Favaro Veneto - Campalio	18	S	655.000,00								995.000,00	816.470,19	861.281,44	05/08/20	30/07/21	
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6832	Venezia	Favaro Veneto - Campalio	21	S	801.720,00			363.280,00					1.165.000,00	928.012,07	801.817,11	01/09/20	07/09/21	
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6840	Venezia	Centro Storico e Isole	21	S	715.260,00			114.740,00					830.000,00	557.183,82	522.435,82	30/07/20	15/07/21	
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6850	Spinea, Campolongo M., Saizano, Santa Maria di Sala, Marcelligo, Mira		15	S	669.476,78			151.973,22					821.350,00	642.383,61	519.025,84	11/09/20	06/06/21	
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6860	Chioggia, Cavazzone		17	S	683.820,00			216.180,00					900.000,00	292.727,46	269.856,10	10/08/20	29/04/22	
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6870	Eraclea, S.Silvio di Livenza, S. Michele al T. Coarile, Musile di P., S.Donà di P.		22	S	798.445,00			188.555,00					987.000,00	742.762,72	703.033,57	03/08/20	22/09/21	
L. 80/14 lett. b) - L. 11/01	6951	Portogruaro	Via Liguria 8	1	S	45.850,00								45.850,00	41.526,10	4.267,49	19/02/20	17/06/20	
POR 2014-2020 - L. 11/01	6951	VE Mestre, Campalio e Favaro Veneto	Favaro Veneto	4	S				143.102,50			238.897,50		382.000,00	116.367,03	111.030,00	26/05/21	01/03/22	
POR 2014-2020 - L. 11/01	6952	Venezia Chirignago - Spinea - Mirano	Mirano	4	S				105.347,50			225.152,50		330.500,00	186.837,60	180.500,00	13/05/21	29/04/22	
POR 2014-2020 - L. 11/01	6953	Venezia	Centro Storico	4	S				162.869,00			234.814,00		397.500,00	114.282,74	106.643,30	07/09/21	31/03/22	
POR 2014-2020 - L. 11/01	6954	Venezia	Centro Storico e Murano	5	S				99.816,00			290.184,00		390.000,00	157.212,24	149.726,13	21/05/21	31/12/21	
Manuf. Str. Sitruz. Condom.		Venezia	prov. di Venezia		C					153.319,23				153.319,23	153.319,23	153.319,23	01/01/21	31/12/21	
manuf. Str. Prov. Venezia		Venezia	prov. di Venezia		C					281.046,08				281.046,08	281.046,08	281.046,08	01/01/21	31/12/21	
	298			-										10.334.543,87	5.145.290,00				

RUBRICA: TIPO INTERVENTO (da indicare su relativa colonna)

EDILIZIA SOVVENZIONATA - S
EDILIZIA AGEVOLATA - AG
EDILIZIA CALMIERATA - C

Somma prospetti

5.244.328,48

4.132.304,40 S090003
4.114.365,31 S090005
4.546.669,71
697.659,77
5.244.328,48

* competenze senza voce A.4 conto economico

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2021

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2021		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	2	Dirigenti	2	1	-1
Quadri	7	Quadri	3	Quadri	4	0	-2
8°	11	8°	5	8°	6	0	-1
7°	23	7°	15	7°	8	0	-1
6°	29	6°	24	6°	5	1	-2
5°	31	5°	22	5°	9	0	-2
4°	11	4°	4	4°	7	0	0
3°	4	3°	3	3°	1	3	0
Totale	120	Totale	78	Totale	42	5	-9

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

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021 L.R. 7/2011 PIANO STRAORDINARIO

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
del. C. di A. 45/2011, 76/2011, 32/2012, prot. 9724/2012, ppu. 4/2012	3312	0	344.071,11
DGR 2752 del 24/12/2012 e 1974 del 28/10/2013			

PIANI DI REINVESTIMENTO*

Descrizione	Importi
delibera Ater 28 del 17/03/21 autorizzata con DGR 15 DEL 15/01/2022 incassi dal 2014-2018	2.940.655,52
da fare delibera di allocazione incassi 2019	1.149.841,39
da fare delibera di allocazione incassi 2020	316.642,98
da fare delibera di allocazione incassi 2021	344.071,11
Totale	4.751.211,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	L.R. 7/2011
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	148
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	4.751.211,00
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	2.940.655,52
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	1.810.555,48

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021 L.R. 11/2001

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

PIANI DI REINVESTIMENTO

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

PIANI DI REINVESTIMENTO PROCEDURA DGR 2567/2014

Descrizione	Importi
Incassi anno 2013 da allocare	45.134,00
Totale	45.134,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

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

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021 L. 560/1993

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio*
DEL. C.d.A. n. 224 DEL 13/09/99 **	5417	0	330.723,73
PIANO SCADUTO			

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

PIANI DI REINVESTIMENTO*

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. Anno 2003 (del C.d.A. n. 236 del 12/09/2005)	37.260.000,00
Secondo programma di riutilizzo L.560-variazione (del. C.d.A. n.22 del 26/02/2007)	16.000.000,00
I programmi sono stati modificati con del. 189 del 27/08/2008	- 1.669.160,26
Delibera n. 48 del 6/04/2009 aggiornamenti	- 6.514.810,70
Delibera n. 138 del 12/10/2009 aggiornamento	154.365,27
Delibera 89 del 03/11/2011 approvata con DGRV 127 del 31/01/2012	1.888.676,25
Delibera n. 26 del 09/04/2013	918.942,34
Delibera n. 130 del 01/12/2014	1.948.258,74
Delibera n. 29 del 17/03/2021	1.071.491,30
da fare delibera di investimento incassi anno 2016-2017+2018+2019+2020+2021	2.714.120,60
Totale	53.771.883,54

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	L. 560/93
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1427
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	53.066.240,73
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)	2.714.120,60

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

La delibera del C.d.A. n. 254 del 29.09.2003 ha approvato l'elenco di n. 343 alloggi rientranti nella possibilità di cessione ai sensi della L. 560/93 purchè sia stata presentata domanda di acquisto antecedente l'entrata in vigore della L.R. 29/2002. Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 64 del 03.03.2006 è stato rettificato l'elenco di cui sopra ed approvato il nuovo elenco con n. 543 alloggi aggiornato al 31/01/06.

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2021 DGR 3322/2010

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Del. 61/2011 - del. n.66/2011	125	0	8.156,87
DGRV 1495 del 20/09/2011			

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

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione incassi 2013	84.920,24
da fare delibera di allocazione incassi 2014	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2015	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2016	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2017	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2018	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2019	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2020	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2021	8.156,87
Totale	152.728,03

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	DGR 3322/2010
TOTALE ALLOGGI CEDUTI	1	3
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	152.728,03
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	152.728,03

PROSPETTO IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA

PEI / FAB.	INTERVENTO	TOTALE rim.iniz.2021	TOTALE COSTI 2021	COSTI PER APPALTI	COSTI 2021 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	€ -	€ -	€ -	€ -	
	fabbricati ultimati per la vendita	€ 2.879.860,11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
339/3	Cintocao maggiore 16 all.	€ 170.823,59	€ -	€ -	€ -	€ -	
387/5	Altobello PEI 387/5	€ 1.084.770,40	€ -	€ -	€ -	€ -	
387/6	Altobello PEI 387/6	€ 912.743,51	€ -	€ -	€ -	€ -	
354/2	Dolo Arino costr. 12 all.	€ 263.408,89	€ -	€ -	€ -	€ -	
3491	Ceggia loc. Gainiga	€ 431.250,00	€ -	€ -	€ -	€ -	
3492	Pramaggiore via Comugne lotto 13	€ 110.771,74	€ -	€ -	€ -	€ -	
3493	S. Michele al T.- S.Giorgio	€ 202.376,74	€ -	€ -	€ -	€ -	
	costruzioni in corso per la vendita	€ 3.176.144,87	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	TOTALE	€ 6.056.004,98	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RENDICONTO DI CASSA 2021			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2020	CONSUNTIVO 2021
ENTRATE			
TRASFERIMENTI CORRENTI			
dallo Stato	E010001	41.789,00	71.289,52
dalla Regione	E010002	151.195,00	0,00
da altri	E010003	0,00	0,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	192.984,00	71.289,52
VENDITE DI BENI			
Vendite edilizia agevolata	E020001	0,00	0,00
Vendite edilizia calmierata	E020002	0,00	0,00
Vendite diverse	E020003	0,00	0,00
Totale vendite beni	E020000	0,00	0,00
PRESTAZIONI DI SERVIZI			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	202.757,33	315.811,88
Corrispettivi per manutenzione	E030002	21.719,11	675,28
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	328.179,55	384.034,62
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	40.846,42	850,00
Corrispettivi diversi	E030005	124.951,99	40.748,56
Totale prestazioni di servizi	E030000	718.454,40	742.120,34
PROVENTI PATRIMONIALI			
Canoni locazione ERP	E040001	9.217.668,10	10.125.677,64
Canoni locazione non ERP	E040002	2.865.653,23	2.910.285,77
Altri canoni	E040003	757.795,67	840.226,51
Interessi attivi	E040004	51.622,08	36.011,13
Altri proventi	E040005	107.156,27	11.771,87
Totale proventi patrimoniali	E040000	12.999.895,35	13.923.972,92
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI			
	E050000	166.316,37	309.051,36
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI			
Alienazione immobili ERP	E060001	404.595,82	400.758,02
Alienazioni immobili non ERP	E060002	7.948,34	7.795,85
Alienazione aree	E060003	0,00	0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004	271.468,50	276.773,08
Estinzione altri diritti	E060005	0,00	0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	0,00	0,00
Alienazioni diverse	E060007	0,00	0,00
Totale alienazioni patrimoniali e diritti	E060000	684.012,66	685.326,95
RISCOSSIONE DI CREDITI E ANTICIPAZIONI			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cesionari	E070001	0,00	0,00
Depositi cauzionali	E070002	60,00	5.842,55
Anticipazioni e crediti diversi	E070003	217.705,64	1.138.829,40
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	217.765,64	1.144.671,95
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE			
Dallo Stato	E080001	611.966,84	4.611.277,33
Dalla Regione	E080002	59.342,88	181.290,33
Da altri	E080003	197.809,60	0,00
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	869.119,32	4.792.567,66
ASSUNZIONE DI MUTUI			
	E090000	0,00	0,00
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI			
	E100000	0,00	0,00
PARTITE DI GIRO			
Ritenute erariali	E110001	887.934,39	875.522,34
Ritenute previdenziali	E110002	320.304,71	311.250,77
Altre ritenute	E110003	372.937,09	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	295.917,48	1.397.592,45
Totale partite di giro	E110000	1.877.093,67	2.794.495,35

RENDICONTO DI CASSA 2021			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2020	CONSUNTIVO 2021
SPESE			
SPESE PER IL PERSONALE			
Retribuzioni	S010001	3.130.364,93	3.036.094,85
Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	1.019.834,66	1.054.681,36
Altri oneri	S010003	566.478,73	733.186,94
Totale spese per il personale	S010000	4.716.678,32	4.823.963,15
PERSONALE IN QUIESCENZA			
	S020000	0,00	0,00
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA			
Acquisto di aree	S030001	0,00	0,00
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	6.771,95	0,00
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	6.771,95	0,00
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI			
Spese amministrazione stabili	S040001	1.147.240,76	1.195.078,60
Spese manutenzione stabili	S040002	2.192.340,54	3.877.476,69
Spese per servizi a rimborso	S040003	505.792,46	532.314,69
Spese per interventi edilizi	S040004	88.725,41	319.238,91
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	3.934.099,17	5.924.108,89
SPESE GENERALI			
Amministratori revisori dei conti	S050001	59.755,29	57.558,43
Altre spese generali	S050002	694.308,13	784.050,47
Totale spese generali	S050000	754.063,42	841.608,90
IMPOSTE E TASSE			
Imposte sul reddito	S060001	1.445.480,00	1.287.740,00
IMU	S060002	423.978,50	301.158,00
Imposta di bollo e registro	S060003	126.071,69	155.610,19
Altre	S060004	567.498,78	1.593.685,01
Totale imposte e tasse	S060000	2.563.028,97	3.338.193,20
ONERI FINANZIARI			
Interessi su debiti verso banche	S070001	0,00	0,00
Interessi su mutui	S070002	1.219,87	0,00
Interessi e oneri diversi	S070003	1.804,22	2.102,03
Totale oneri finanziari	S070000	3.024,09	2.102,03
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI			
Fondo Regionale ERP (art. 37 L.R. 39/2017)	S080001	682.375,25	1.115.451,13
Fondo Solidarietà (art. 47 L.R. 39/2017)	S080002	195.363,16	34.748,92
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00	0,00
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	877.738,41	1.150.200,05
INVESTIMENTI			
Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00	0,00
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	0,00	0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	2.095.568,80	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	676.062,72	414.365,31
Acquisto beni strumentali	S090006	175.978,01	62.049,13
Acquisto partecipazioni	S090007	0,00	0,00
Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	841.803,46	1.299.659,27
Investimenti diversi	S090009	2.616,00	3.850,00
Totale investimenti	S090000	3.792.028,99	5.912.228,11
ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI			
Mutui	S100001	108.449,63	74.853,58
Rimborsi anticipazioni passive	S100002	0,00	0,00
Debiti diversi	S100003	0,00	0,00
Alienazioni L. 560/93	S100004	0,00	0,00
Estinzione diritti di prelazione	S100005	0,00	0,00
Totale estinzione mutui e anticipazioni	S100000	108.449,63	74.853,58
PARTITE DI GIRO			
Ritenute erariali	S110001	919.620,74	893.797,62
Ritenute previdenziali	S110002	336.729,79	341.271,96
Altre ritenute	S110003	219.903,02	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	252.339,42	432.586,56
Totale partite di giro	S110000	1.728.592,97	1.876.927,09

RENDICONTO DI CASSA 2021			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2020	CONSUNTIVO 2021
SALDO DI CASSA AL 01/01/2021		10.103.766,66	9.344.932,15
+ ENTRATE CORRENTI (E01+E02+E03+E04+E05)		14.077.650,12	15.046.434,14
- SPESE CORRENTI (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08)		12.855.404,33	16.080.176,22
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		1.222.245,79	-1.033.742,08
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (E06+E07+E08+E09+E10)		1.770.897,62	6.622.566,56
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (S09+S10)		3.900.478,62	5.987.081,69
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-2.129.581,00	635.484,87
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (E11)		1.877.093,67	2.794.495,35
- SPESE PARTITE DI GIRO (S11)		1.728.592,97	1.876.927,09
TOTALE PARTITE DI GIRO		148.500,70	917.568,26
SALDO DI CASSA AL 31/12/2021		9.344.932,15	9.864.243,20
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE AL 31/12/2021		9.344.932,15	9.864.243,20

**ATTESTAZIONE SUL CONTROLLO DELLE SPESE CORRENTI SOGGETTE
AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 6 D.L. 78/2010**

TIPOLOGIA SPESA	Anno	Impegni	Importi esclusi*	Variazioni compensative	Importi rilevati per il limite di spesa
		a)	b)	c)	d)
Studi e consulenze (riduzione 80%)	2009	€ 5.450,00.=	-	-	€ 5.450,00.=
	2021	€ 17.722,00.=	-	-	€ 42.806,00.=
Relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza (riduzione 80%)	2009	€ 6.930,00.=	-	-	€ 6.930,00.=
	2021	€ 1.915,00.=	-	-	€ 50,00.=
Missioni (riduzione 50%)	2009	€ 106.475,00.=	-	-	€ 106.475,00.=
	2021	€ 9.966,00.=	-	-	€ 9.021,00.=
Acquisto, manutenzione, noleggio autovetture (riduzione 20%)	2009	€ 93.593,00.=	-	-	€ 93.593,00.=
	2021	€ 20.905,00.=	-	-	€ 22.528,00.=
Sponsorizzazione (riduzione 100%)	2009	€ 0,00.=	-	-	€ 0,00.=
	2021	€ 0,00.=	-	-	€ 0,00.=
Totale complessivo	2009	€ 212.448,00.=	-	-	€ 212.448,00.=
	2021	€ 50.508,00.=	-	-	€ 74.405,00.=

“Studi e consulenze”: l’importo indicato per l’anno 2021 è riferito alle spese straordinarie sostenute relativamente all’incarico di consulenza affidato ad esperti per lo studio di carichi di lavoro e di dotazione organica in virtù dell’applicazione della nuova L.R. n. 39/2017 le cui attività erano già state commissionate ed avviate precedentemente in sede ARAV.

Si informa, infine, che il suddetto prospetto così come da nota della Regione Veneto di prot. n. 154457 del 04/04/2022 avente ad oggetto “Contingentamento della spesa pubblica di cui all’art. 6 del D.L. n. 78/2010 e artt. 19 e 20 della L.R. n. 47 del 21.12.2021. Comunicazione modifiche normative” dall’esercizio 2022 non verrà più elaborato in quanto le spese, ivi indicate, non sono più soggette alle norme in materia di contenimento e di riduzione della spesa.



**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. 047

in data 29/6/2022

Direttore
Dott. Fabio Zambon

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Norzato

**BILANCIO CONSUNTIVO 2021
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 Unico esercente attività di revisione
legale dei conti

Al Sig. Presidente del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia.

Premessa

Il Revisore Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. cod. civ. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

La presente relazione è redatta ai sensi degli artt. 14, primo comma, lettera a) del D.Lgs n. 39/2010 e art. 2429 Codice Civile e successive modifiche e in conformità della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004 approvata con deliberazione n. 2416 del 30.7.2004 pubblicata nel BUR del 24.08.2004 n. 83 e secondo le disposizioni della L.R. nr. 39 del 03/11/2017 pubblicata nel BUR del 03/11/2017.

Contiene, nella sezione A), la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39 e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

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

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Il sottoscritto Revisore ha svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia costituito da:

* stato patrimoniale;

* conto economico;

* rendiconto finanziario;

* nota integrativa;

* relazione degli amministratori sulla gestione;

* altri prospetti previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004 per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2021, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Ho preso atto dei contenuti della nota integrativa e della relazione sulla gestione esercizio 2021.

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'Azienda 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 e del revisore unico 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 degli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio.

Il revisore unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Azienda.

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 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'Azienda;
- 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'Azienda 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. 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.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori dell'ATER di Venezia sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER di Venezia al 31/12/2021, 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 ISA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Venezia al 31/12/2021 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'ATER di Venezia al 31/12/2021 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, 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 2021 la mia attività è stata ispirata dalle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss. c.c.

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

Ho partecipato alle riunioni del consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Ho acquisito dal Presidente del CdA e dal Direttore generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e in base alle informazioni acquisite, non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non ho osservazioni particolari da riferire.

Ho acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di mia competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non ho osservazioni particolari da riferire.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

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

Si evidenzia che:

- per quanto riguarda i canoni di locazione, essendo ormai a regime le modiche normative alla Legge Regionale n. 39/2017, la loro gestione contabile rispetto al periodo precedente si presenta verso un assestamento delle posizioni;
- per effetto del regime di esenzione dei canoni di locazione la rideterminazione del pro-rata IVA ha portato la percentuale di indetraibilità dal 100% dell'anno 2020 all'85% per l'anno 2021, così come risultante dalla dichiarazione IVA 2022 (periodo di imposta 2021);
- grazie al progressivo rallentamento delle misure restrittive per limitare la diffusione del

Covid-19, nel 2021 il Servizio Manutenzione ha intensificato l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria con una spesa complessiva di circa 3,9 milioni di euro rispetto ai 2,2 milioni di euro dell'anno precedente;

- per quanto riguarda la morosità corrente, al termine di tutte le operazioni di assestamento dei canoni da normative regionali, la percentuale si è nuovamente stabilizzata attorno ai 10 punti come nei periodi precedenti.

Infine, si invita nel corso del 2022 a seguito delle possibili ripercussioni del conflitto Russia-Ucraina, a porre particolare attenzione all'aggravio di spese che potrebbero sorgere negli interventi di manutenzione a seguito della mancata reperibilità delle forniture (materie prime, materiali, etc.) che potrebbero ripercuotersi nell'equilibrio finanziario aziendale considerata anche la diminuzione di entrate da canoni di locazione per effetto del minor "costo-medio" del canone calcolato con la legge regionale vigente.

Risultato dell'esercizio sociale

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 409.001,00.=.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	€ 315.010.180,00
Passività	€ 30.714.649,00
Patrimonio netto (escluso l'utile d'esercizio)	€ 283.886.530,00

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	€ 21.694.044,00
Costi della produzione (ricavi non finanziari)	€ 19.972.747,00
Differenza	€ 1.721.297,00
Proventi e oneri finanziarie	€ 58.963,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie	
Risultato prima delle imposte	€ 1.780.260,00
Imposte sul reddito	€ 1.371.260,00
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 409.001,00

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività me svolta propongo di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, così come redatto dagli amministratori.

Venezia, 15 giugno 2022

Il Revisore Unico

Rag. Elisabetta Campana



GoSign - Esito verifica firma digitale

Verifica effettuata in data 15/06/2022 14:48:19 UTC

File verificato: C:\Users\forti\AppData\Local\Microsoft\Windows\INetCache\Content.Outlook\HGKZ9K8R\Parere Revisore Unico 2021.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1 : CAMPANA ELISABETTA
Firma verificata: OK (Verifica effettuata alla data: 15/06/2022 14:48:19 UTC)
Verifica di validità online: Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 15/06/2022 14:48:19 UTC

Dati del certificato del firmatario CAMPANA ELISABETTA :

Nome, Cognome: CAMPANA ELISABETTA
Numero identificativo: SIG0000004823904
Data di scadenza: 17/05/2025 00:00:00 UTC
Autorità di certificazione: InfoCamere Qualified Electronic Signature CA , InfoCamere S.C.p.A. , Qualified Trust Service Provider , VATIT-02313821007 , IT ,
Documentazione del certificato (CPS): <https://id.infocamere.it/digital-id/firma-digitale/manuali.html>
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.14.1.1.30
Identificativo del CPS: OID 1.3.76.16.6
Note di utilizzo del certificato: Questo certificato rispetta le raccomandazioni previste dalla Determinazione Agid N. 121/2019

Fine rapporto di verifica