



REGIONE DEL VENETO

# WATER TREVISO

Via G. D'Annunzio 6 - Treviso

BILANCIO CONSUNTIVO

2019

## SOMMARIO

- Bilancio d'esercizio 2019	pag.	1
- Nota integrativa	pag.	7
- Allegato n. 1: prospetti delle immobilizzazioni	pag.	26
- Relazione sulla gestione del bilancio	pag.	29
- Allegato C: prospetto di riclassificazione conto ec.	pag.	47
- Allegato D: rendiconto di cassa	pag.	56
- Prospetto: Rendiconto finanziario	pag.	61
- Relazione Tecnico – Amministrativa	pag.	63
- Tabella 1: canoni di locazione e morosità	pag.	65
- Elenco composizione alloggi	pag.	66
- Tabella 3: personale dipendente	pag.	67
- Tabella 4:alloggi ceduti 2019	pag.	69
- Tabella 5: prospetto attività costruttiva	pag.	74
- Immobili destinati alla vendita	pag.	79

Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2018
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>187.575.745,00</b>	<b>185.489.239,00</b>
<b>A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>B IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>154.381.395,00</b>	<b>154.094.681,00</b>
<b>B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI</b>	<b>19.501,00</b>	<b>39.062,00</b>
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento	0,00	0,00
B.I.2 Costi di sviluppo	0,00	0,00
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	19.501,00	39.062,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili	0,00	0,00
B.I.5 Avviamento	0,00	0,00
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti	0,00	0,00
B.I.7 Altre	0,00	0,00
B.I.7.a Migliorie su beni di terzi	0,00	0,00
B.I.7.b Diverse	0,00	0,00
<b>TOTALE B.I</b>	<b>19.501,00</b>	<b>39.062,00</b>
<b>B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>154.354.740,00</b>	<b>154.048.465,00</b>
B.II.1 Terreni	43.369,00	43.369,00
B.II.2 Fabbricati	147.697.159,00	150.806.067,00
B.II.2.a Fabbricati erp	136.262.539,00	139.038.009,00
B.II.2.b Fabbricati non erp	11.434.620,00	11.768.058,00
B.II.3 Impianti e macchinari	0,00	0,00
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	13.492,00	16.659,00
B.II.5 Mobili e arredi	21.079,00	29.600,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	20.680,00	22.918,00
B.II.7 Altri beni	0,00	0,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	6.558.961,00	3.129.852,00
<b>TOTALE B.II</b>	<b>154.354.740,00</b>	<b>154.048.465,00</b>
<b>B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE</b>	<b>7.154,00</b>	<b>7.154,00</b>
B.III.1 Partecipazioni	0,00	0,00
B.III.2 Crediti	7.154,00	7.154,00
B.III.3 Altri titoli	0,00	0,00
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00
<b>TOTALE B.III</b>	<b>7.154,00</b>	<b>7.154,00</b>
<b>C ATTIVO CIRCOLANTE</b>	<b>33.182.056,00</b>	<b>31.385.695,00</b>
<b>C.I RIMANENZE</b>	<b>9.643.128,00</b>	<b>10.279.764,00</b>

Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2018
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.337,00	1.565,00
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	3.959.953,00	3.959.953,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita	5.681.838,00	6.318.246,00
C.I.5 Acconti	0,00	0,00
<b>TOTALE C.I</b>	<b>9.643.128,00</b>	<b>10.279.764,00</b>
<b>C.II CREDITI CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO</b>	<b>9.632.490,00</b>	<b>9.678.298,00</b>
C.II.1 Verso clienti	5.691.659,00	5.273.739,00
C.II.2 Verso imprese controllate	0,00	0,00
C.II.3 Verso imprese collegate	0,00	0,00
C.II.4 Verso controllanti	0,00	0,00
C.II.5 Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00
C.II.5.bis) Crediti tributari	418.311,00	50.792,00
C.II.5 ter) Imposte anticipate	101.452,00	39.659,00
C.II.5 quater) Verso altri	3.421.068,00	4.314.108,00
<b>TOTALE C.II</b>	<b>9.632.490,00</b>	<b>9.678.298,00</b>
<b>C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate	0,00	0,00
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate	0,00	0,00
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti	0,00	0,00
C.III.3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00
C.III.4 Altre partecipazioni	0,00	0,00
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00
C.III.6 Altri titoli	0,00	0,00
<b>TOTALE C.III</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>	<b>13.906.438,00</b>	<b>11.427.633,00</b>
C.IV.1 Depositi bancari e postali	13.905.872,00	11.425.677,00
C.IV.2 Assegni	0,00	0,00
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	566,00	1.956,00
<b>TOTALE C.IV</b>	<b>13.906.438,00</b>	<b>11.427.633,00</b>
<b>D RATEI E RISCONTI</b>	<b>12.294,00</b>	<b>8.863,00</b>
D.I Ratei e risconti attivi	12.294,00	8.863,00
<b>PASSIVO</b>	<b>187.575.745,00</b>	<b>185.489.239,00</b>
<b>A PATRIMONIO NETTO</b>	<b>176.632.145,00</b>	<b>172.310.758,00</b>

Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2018
A.I Capitale	8.021.709,00	8.021.709,00
A.III Riserve di rivalutazione	0,00	0,00
A.IV Fondo riserva	1.548.920,00	1.522.563,00
A.V Riserve statutarie	29.429.486,00	28.928.704,00
A.VI Altre riserve	136.913.742,00	133.310.643,00
A.VII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0,00	0,00
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo	0,00	0,00
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	718.288,00	527.139,00
<b>TOTALE PATRIMONIO NETTO</b>	<b>176.632.145,00</b>	<b>172.310.758,00</b>
<b>B FONDI PER RISCHI E ONERI</b>	<b>2.202.656,00</b>	<b>1.963.315,00</b>
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0,00	0,00
B.2 Fondi per imposte, anche differite	1.195.718,00	1.070.430,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi	0,00	0,00
B.4 Altri	1.006.938,00	892.885,00
<b>C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>1.881.745,00</b>	<b>2.260.581,00</b>
C Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.881.745,00	2.260.581,00
<b>D DEBITI</b>	<b>6.859.199,00</b>	<b>8.954.585,00</b>
D.04 Debiti v/banche	1.238.234,00	1.402.772,00
D.4.a Mutui	1.238.234,00	1.402.772,00
D.4.b Altri debiti	0,00	0,00
D.5 Debiti v/altri finanziatori	0,00	0,00
D.6 Acconti	0,00	2.919.884,00
D.7 Debiti verso fornitori	368.679,00	459.251,00
D.8 Debiti rappresentati da titoli di credito	0,00	0,00
D.9 Debiti verso imprese controllate	0,00	0,00
D.10 Debiti verso imprese collegate	0,00	0,00
D.11 Debiti verso controllanti	0,00	0,00
D.11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00
D.12 Debiti tributari	284.682,00	48.734,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	78.758,00	76.261,00
D.14 Altri debiti	4.888.846,00	4.047.683,00
<b>E RATEI E RISCONTI PASSIVI</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
E Ratei e risconti passivi	0,00	0,00
E.1 Ratei e risconti passivi	0,00	0,00

Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2018
<b>A VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>14.301.249,00</b>	<b>14.429.951,00</b>
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.974.693,00	8.787.900,00
A.1.a da cessioni interventi edilizi destinati alla vendita	606.776,00	145.645,00
A.1.b da canoni di locazione ERP	5.495.289,00	5.170.845,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	2.068.268,00	2.039.501,00
A.1.d altri ricavi	1.804.360,00	1.431.909,00
<b>TOTALE A.1</b>	<b>9.974.693,00</b>	<b>8.787.900,00</b>
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-636.408,00	-144.794,00
<b>TOTALE A.2</b>	<b>-636.408,00</b>	<b>-144.794,00</b>
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00
<b>TOTALE A.3</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	365.524,00	577.174,00
<b>TOTALE A.4</b>	<b>365.524,00</b>	<b>577.174,00</b>
A.5 altri ricavi e proventi	4.597.440,00	5.209.671,00
A.5.a contributi in conto esercizio	0,00	0,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	3.098.840,00	3.973.187,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	828.919,00	570.600,00
A.5.d rimborsi e proventi diversi	669.681,00	665.884,00
<b>TOTALE A.5</b>	<b>4.597.440,00</b>	<b>5.209.671,00</b>
<b>B. COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>13.021.530,00</b>	<b>13.464.419,00</b>
B.6 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	86.957,00	65.999,00
<b>TOTALE B.6</b>	<b>86.957,00</b>	<b>65.999,00</b>
B.7 Per servizi	3.112.263,00	2.785.727,00
B.7.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00
B.7.b altri costi per servizi	3.112.263,00	2.785.727,00
<b>TOTALE B.7</b>	<b>3.112.263,00</b>	<b>2.785.727,00</b>
B.8 per godimento di beni di terzi	48.552,00	49.293,00
<b>TOTALE B.8</b>	<b>48.552,00</b>	<b>49.293,00</b>
B.9 Costi per il personale:	3.685.826,00	3.660.313,00
B.9.a Salari e stipendi	2.485.464,00	2.464.550,00
B.9.b Oneri sociali	826.552,00	832.565,00
B.9.c Trattamento di fine rapporto	182.548,00	182.127,00
B.9.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00
B.9.e Altri costi	191.262,00	181.071,00

Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2018
TOTALE B.9	3.685.826,00	3.660.313,00
<b>B.10 Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>3.906.153,00</b>	<b>4.820.529,00</b>
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.700,00	32.239,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.537.453,00	4.488.082,00
B.10.c Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	345.000,00	300.208,00
TOTALE B.10	3.906.153,00	4.820.529,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	228,00	-257,00
TOTALE B.11	228,00	-257,00
B.12 Accantonamento per rischi	216.000,00	25.530,00
TOTALE B.12	216.000,00	25.530,00
B.13 Altri accantonamenti	0,00	0,00
TOTALE B.13	0,00	0,00
B.14 Oneri diversi di gestione	1.965.551,00	2.057.285,00
B.14.a Fondo regionale ERP L.R. 39/2017	505.408,00	516.368,00
B.14.b Fondo Sociale ex L.R. 39/2017	60.000,00	50.231,00
B.14.c minusvalenze patrimoniali da alienazioni	7.441,00	9.783,00
B.14.d altri oneri	1.392.702,00	1.480.903,00
TOTALE B.14	1.965.551,00	2.057.285,00
<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>1.279.719,00</b>	<b>965.532,00</b>
<b>C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
C.15 Proventi da partecipazioni:	0,00	0,00
C.15.a in imprese controllate	0,00	0,00
C.15.b in imprese collegate	0,00	0,00
C.15.c in imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime	0,00	0,00
C.15.d in altre imprese	0,00	0,00
TOTALE C.15	0,00	0,00
C.16 Altri proventi finanziari:	10.186,00	17.240,00
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00	0,00
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
C.16.d da proventi diversi dai precedenti	10.186,00	17.240,00
TOTALE C.16	10.186,00	17.240,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari :	1.646,00	4.136,00

Descrizione	al 31/12/2019	al 31/12/2018
C.17.a verso imprese controllate	0,00	0,00
C.17.b verso imprese collegate	0,00	0,00
C.17.c verso imprese controllanti	0,00	0,00
C.17.d su mutui	949,00	1.243,00
C.17.e altri	697,00	2.893,00
<b>TOTALE C.17</b>	<b>1.646,00</b>	<b>4.136,00</b>
<b>TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)</b>	<b>8.540,00</b>	<b>13.104,00</b>
<b>D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>		
<b>D.18 Rivalutazioni:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D.18.a di partecipazioni	0,00	0,00
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.18.d di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00
<b>TOTALE D.18</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>D.19 Svalutazioni:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
D.19.a di partecipazioni	0,00	0,00
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00
D.19.d di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00
<b>TOTALE D.19</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE (D.18 - D.19)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)</b>	<b>1.288.259,00</b>	<b>978.636,00</b>
<b>20 Imposte sul reddito di esercizio</b>		
20 Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	569.971,00	451.497,00
<b>TOTALE 20</b>	<b>569.971,00</b>	<b>451.497,00</b>
<b>21 Utile (perdita) dell'esercizio</b>		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	718.288,00	527.139,00
<b>TOTALE 21</b>	<b>718.288,00</b>	<b>527.139,00</b>



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

VIA G. D'ANNUNZIO 6 – 31100 TREVISO

Iscritta al n. 00193710266 del Registro delle Imprese di Treviso - Belluno

C.F. e P.I. n. 00193710266

## NOTA INTEGRATIVA

### STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO.

Il Bilancio di esercizio è stato redatto secondo le disposizioni della L.R. n. 39 del 03/11/2017, secondo la normativa del Codice Civile, interpretata e integrata dai Principi Contabili predisposti dall'Organismo Italiano di Contabilità, modificati come previsto dal D.Lgs. 139/2015, ove applicabili ed è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, preparati in conformità alla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2/2004 approvata con DGR. n. 2416 del 30 luglio 2004, e dalla 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. 127/1991 e successive modificazioni, dalla sopraccitata Circolare Regionale o da altre disposizioni normative. Inoltre vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche normative.

Nella presente nota integrativa gli importi sono espressi in unità di euro salvo diverse indicazioni.

### CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione dei bilanci dei precedenti esercizi, 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 di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità d'applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'Azienda nei vari esercizi.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

#### Immobilizzazioni immateriali.

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

#### Immobilizzazioni materiali.

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

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

In riferimento alla DGR 1715 del 29 Novembre 2019, le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale del Veneto applicano le medesime aliquote di ammortamento determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo del bene.

In applicazione del principio di rilevanza, così come previsto dall'art. 2423 del codice civile, ai fini dell'ammortamento, non si procede allo scorporo del valore dei terreni da quello dei relativi fabbricati civili in considerazione che le Ater gestiscono singole unità immobiliari (singoli alloggi) e non fabbricati cielo-terra, di conseguenza non sussiste un vero e proprio valore dell'area "correttamente" abbinabile al singolo alloggio.

Dal punto di vista civilistico e fiscale l'operazione di non ammortamento dei terreni risulta "irrelevante" ai sensi dell'art. 2423 in quanto gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono civilisticamente neutralizzati da una voce A5) Altri ricavi e proventi lettera b) quota contributi in conto capitale. Gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale. Il procedere con ammortamenti dei terreni abbinati ai fabbricati non influenza pertanto le decisioni degli utilizzatori delle informazioni di bilancio, in particolare quelle della Regione Veneto - Ente di controllo dell'attività delle aziende. I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

#### Rimanenze.

I prodotti finiti e i prodotti in corso di lavorazione sono valutati con il metodo del costo, determinato sulla base degli stati d'avanzamento dei lavori di edificazione, degli oneri relativi alla progettazione e degli oneri accessori di edificazione. Le materie prime sono valutate al costo, calcolato con il metodo L.I.F.O. Il valore attribuito non eccede quello di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, in base al disposto dell'art. 2426 punto 9) del codice civile.

#### Crediti.

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità.

In forza del principio di rilevanza di cui all'art. 2423 del codice civile non si applica ai crediti delle Ater il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art. 2426 co 1 nr. 8 del codice civile in quanto i crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine. 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 d'esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'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.

#### Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, e al netto dei versamenti effettuati alle forme di previdenza complementare presso i vari fondi prescelti dai lavoratori come previsto dalla l. 296/2007, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

#### 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 di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

#### Imposte sul reddito dell'esercizio.

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.**

#### Immobilizzazioni.

Per le classi delle immobilizzazioni sono stati preparati appositi prospetti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio e i saldi alla chiusura dell'esercizio.

Gli ammortamenti ordinari, evidenziati nell'apposito prospetto, sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali. (All. n.1).

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Fabbricati strumentali	3,00%
Fabbricati non strumentali	1,50%
Mobili e macchine ordinarie d'uffici	12,00%
Macchine ufficio elettromecc. ed electronic. e Ced	20,00%
Autovetture, motoveicoli e simili	25,00%
Attrezz. arredamento, macchine diverse	15,00%
Imp. allarme ripresa fotog. e telev.	30,00%
Software e licenze d'uso	33,33%

#### Immobilizzazioni in corso.

Tale voce comprende principalmente:

- lavori in corso;
- acconti.

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

#### Immobilizzazioni finanziarie.

##### Crediti verso imprese controllate e crediti diversi

	Saldo al 31.12.2019	Scadenze in anni		
	Totale	Entro 1 anno	da 1 a 5 anni	Oltre i 5 anni
Crediti verso impr.controllate				
Crediti diversi	7.154			7.154
<b>Totale</b>	<b>7.154</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7.154</b>

La voce crediti diversi è composta da versamenti di depositi cauzionali.

#### ATTIVO CIRCOLANTE.

##### Rimanenze.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	<b>Giacenze al 31.12.2019</b>	<b>Giacenze al 31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.337	1.565	-228
Interventi in corso destinati alla vendita	3.959.953	3.959.953	0
Interventi finiti destinati alla vendita	5.681.838	6.318.246	-636.408
<b>TOTALE</b>	<b>9.643.128</b>	<b>10.279.764</b>	<b>-636.636</b>

Il totale delle rimanenze finali risultante in bilancio al 31/12/2019, viene ripreso dall'esposizione delle rimanenze iniziali all'1/1/2019 risultante dal prospetto allegato "Punto 7 g" per ciò che attiene alle costruzioni in corso ed ultimate destinate alla vendita. Si rileva che nel corso dell'anno sono diminuite le giacenze relative agli interventi ultimati in Treviso Via Mantovani Orsetti in quanto sono stati ceduti n. 3 alloggi.

#### Crediti verso utenti e clienti

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazioni</b>
Morosità per canoni e servizi	3.687.048	3.317.060	369.988
Cessionari all. per rate amm.	2.655.425	2.345.584	309.841
Crediti verso altri clienti	136.149	249.808	-113.659
<b>TOTALE</b>	<b>6.478.622</b>	<b>5.912.452</b>	<b>566.170</b>

	<b>Lordo</b>	<b>F.do svalutazione</b>	<b>Valore netto</b>
<b>Totale crediti</b>	6.478.622	-786.963	5.691.659

I crediti verso utenti e assegnatari sono relativi a crediti derivanti principalmente dalla bollettazione degli affitti e dei servizi, e da rate di ammortamento per cessioni rateali di alloggi a seguito dell'applicazione della legge regionale 7/2011 e della legge regionale 39/2017.

La successiva suddivisione degli importi a credito, in considerazione che siano esigibili entro 1 anno, da 1 a 5 anni, oltre i 5 anni, viene effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale.

	Saldo al 31.12.2019	Scadenze in anni		
	Totale	Entro 1 anno	da 1 a 5 anni	Oltre i 5 anni
Crediti verso utenti e clienti	5.691.659	3.685.877	1.801.349	204.433

La morosità per canoni degli alloggi di proprietà ERP e non ERP viene indicata nella tabella sotto esposta.

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità pregressa	Morosità dell'esercizio	Morosità Totale (crediti per canoni a fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(1)-(2)	(6)=(3)-(4)	(7)=(5)+(6)	(8)=(6):(3)	(9)=(7):(1+3)
2018	1.956.186	586.939	7.210.346	6.599.080	1.369.247	611.266	1.980.513	8,48	21,61
2019	1.980.513	657.322	7.563.557	7.483.285	1.323.191	80.272	1.403.463	1,06	14,71
2020	1.403.463	1.365.710	9.674.806	6.345.582	37.753	3.329.224	3.366.977	34,41	30,39

Si precisa che, a seguito dell'attività di conguaglio canoni 2019, l'importo delle riscossioni di competenza 2019 (colonna 4) sarà pari ad euro 7.154.719 in quanto una quota parte del riscosso pari ad euro 328.566 andrà a saldare i canoni 2020 e che, di conseguenza, la morosità dell'esercizio (colonna 6) salirà ad euro 408.838; pertanto la percentuale di morosità dell'esercizio post conguaglio canoni si attesterà al 5,41%. Nell'importo è compresa la morosità "temporanea" relativa ad addebiti effettuati nell'ultimo mese dell'anno 2019, la cui riscossione avviene di norma durante i primi mesi dell'anno successivo. Gli importi relativi al 2020 sono stati desunti per quanto riguarda le colonne 2/3/4 da quanto previsto nel Bilancio 2020.

I crediti verso clienti sono principalmente dovuti all'emissione di fatture non ancora incassate entro fine anno, per prestazioni di servizi effettuati a comuni convenzionati e privati e per cessioni e manutenzioni di alloggi.

Il fondo svalutazione crediti che accoglie gli accantonamenti dei vari anni per rischi di insolvenza è ritenuto congruo a coprire le perdite prevedibili alla data di bilancio.

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

Fondo al 31.12.2018	Utilizzi	Accantonamenti e variazioni	Fondo al 31.12.2019
638.713	196.750	345.000	786.963

L'accantonamento è stato effettuato come da indicazioni trasmesse dal Settore legale, pertanto a seguito della disamina effettuata con il Revisore dei Conti si è ritenuto congruo accantonare euro 345.000, in quanto in fase di perfezionamento/definizione l'accertamento sulla inesigibilità dei crediti di cui al predetto accantonamento.

Il correlato costo è allocato tra le svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante in B.10.d. del bilancio. Durante l'anno il fondo è stato utilizzato per euro 196.750. Per il recupero della morosità relativa alle locazioni in essere, nell'anno 2019 il procedimento amministrativo si è articolato nelle attività specificate nella seconda parte "Prospetto Consuntivo" della Tabella 1: canoni di locazione e morosità allegata al presente bilancio.

#### Crediti Tributari

In tale voce, sono indicate le imposte versate in eccedenza che costituiscono quindi credito tributario. Si compila la seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Differenza
Crediti tributari Irap	0	50.614	-50.614
Crediti tributari Iva	390.795	0	390.795
Bollo virtuale pagato antic.	27.516	178	27.338
<b>TOTALE</b>	<b>418.311</b>	<b>50.792</b>	<b>367.519</b>

La voce al 31/12/2019 riguarda il credito che si è formato a seguito della dichiarazione annuale Iva e della liquidazione dell'imposta di bollo virtuale a fronte degli acconti versati nel corso dell'annualità 2019.

#### Imposte anticipate

Il credito per imposte anticipate all'1/1/2019 rileva un saldo di euro 39.659 e un saldo al 31/12/2019 di euro 101.452, con una Variazione di euro 11.564 per utilizzi di imposte anticipate riguardante gli anni precedenti e di euro 73.357 per rilevazione di imposte anticipate nell'anno in esame.

#### Crediti verso altri

Tale voce risulta composta principalmente dalle anticipazioni effettuate alle imprese in attesa dei finanziamenti pubblici.

	Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Differenza
Crediti verso Stato	0	231.217	-231.217
Crediti v/Regione Veneto	2.151.892	2.688.667	-536.775
Crediti v/altri enti pubblici	1.012.901	1.074.761	-61.860
Crediti diversi	256.275	319.463	-63.188
<b>TOTALE</b>	<b>3.421.068</b>	<b>4.314.108</b>	<b>-893.040</b>

Per quanto attiene la voce "Crediti verso Stato" si fa presente che nel corso dell'esercizio si è provveduto a stornare l'importo di € 231.217, presente in contropartita nelle passività (voce D6), per esigenze dettate dal Bilancio Consolidato della Regione Veneto. Il credito nei confronti della Regione ha subito una diminuzione rispetto all'anno precedente e corrisponde ai crediti esigibili al 31/12/2019 a seguito dell'attività di riconciliazione debiti-crediti da parte della Regione Veneto. Il credito verso gli "altri Enti pubblici allargato" ha subito una diminuzione che concerne i crediti per TFR presso il fondo Tesoreria Inps in attuazione della legge 296/2006 ed il credito verso l'Inail. I crediti diversi sono complessivamente diminuiti rispetto al 2018 in quanto in corso d'esercizio sono stati introitati parte dei crediti relativi alle annualità precedenti.

### DISPONIBILITA' LIQUIDE

La voce accoglie per Euro 13.906.438 le somme depositate come da distinta:

	31.12.2019	31.12.2018	Differenza
Depositi presso Tesoriere	13.652.845	11.227.847	2.424.998
Conti correnti postali	253.027	197.830	55.197
Fondi anticipati per carte prepagate	566	1.956	-1.390
<b>TOTALE</b>	<b>13.906.438</b>	<b>11.427.633</b>	<b>2.478.805</b>

I depositi giacenti presso il Tesoriere riguardano l'ammontare totale del conto corrente relativo ai fondi della gestione ordinaria che ammonta a euro 10.842.704; del conto corrente relativo ai fondi Cer che ammonta a euro 65.506; del conto corrente relativo ai fondi della L. 560/93 che ammonta a euro 10 e del conto corrente relativo ai fondi della L.R. 11/01- e L.R. 29/02 che ammonta a euro 2.744.625. In aggiunta al Rendiconto di Cassa (all. D), come previsto dalla Circolare 2/2004, ed a norma del D.lgs. 139/2015 – art. 2425 ter, viene allegato il prospetto del Rendiconto finanziario in forma indiretta.

### Ratei e risconti attivi

I risconti attivi ammontano ad euro 12.294 e sono stati rilevati in base alla competenza temporale.

### COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

#### Patrimonio netto

Commentiamo di seguito le principali classi componenti il Patrimonio Netto e le relative Variazioni:

#### -Capitale di dotazione

Il Capitale di dotazione al 31 dicembre 2019 ammonta a euro 8.021.709

#### -Riserva legale



Il fondo di riserva legale ammonta al 31/12/2019 a euro 1.548.920. La voce è stata incrementata nel corso dell'esercizio per il 5% per effetto dell'accantonamento degli utili dell'esercizio precedente.

-Riserve statutarie

Il fondo di riserva straordinario ammonta al 31/12/2019 ad euro 29.429.486 essendo stato incrementato per effetto dell'accantonamento di parte dell'utile dell'esercizio precedente.

-Altre riserve

L'importo complessivo al 31/12/2019 ammonta ad euro 136.913.742.

Questa voce accoglie i contributi in conto capitale a favore dell'Azienda per il finanziamento delle opere d'edilizia residenziale e le riserve tassate. I contributi in conto capitale sono contabilizzati al momento dell'impegno di spesa assunto da parte della Regione Veneto e degli altri enti pubblici interessando direttamente il patrimonio netto. Successivamente tale voce è accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare secondo criteri di sistematicità. I finanziamenti erogati all'Azienda relativi all'anno 2019 sono stati complessivamente euro 3.417.635 di cui euro 2.786.441 dalla Regione Veneto, euro 468.174 da Avepa Agenzia Veneta ed euro 163.020 da Chalmers Tekniska Hogskola AB. Nel prospetto seguente vengono indicati in forma schematica:

Soggetto ricevente	Soggetto erogante	Totale incassato	Data incasso	Causale
Ater TV 00193710266	Avepa - Ag. Veneta	250.974	30/01/2019 - 194.943 24/10/2019 - 56.031	Pt 178 contributo POR FESR 2014-2020 asse 6
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	258.951	30/01/2019	Pt 167 Asolo Via Malombra contributo PAR FSC Veneto 2007-2013 asso prioritario 1 atmosfera ed energia
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	1.600.000	30/01/2019	Paese Padernello acq. 16 alloggi - Piano Strategico delle Politiche della Casa
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	116.000	30/01/2019	Pt 60 Mogliano V.to - Programmi per la nuova Costruzione
Ater TV 00193710266	Chalmers Tekniska Hogskola AB	163.020	7/05/2019	Contributo Europeo Progetto Dreeam
Ater TV 00193710266	Avepa - Ag. Veneta	217.200	21/11/2019	Pt 177B contributo POR FESR 2014-2020 asse 6
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	240.000	16/05/2019 - 120.000 15/11/2019 - 120.000	Pt 100 Susegana contributo P.C.R. 55 - 10/07/2013
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	571.490	4/12/2019	Pt 103A TV 7.2 Monigo contributo finanziamento PNEA

### UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta ad euro 718.288 che si propone di destinare secondo quanto stabilito dall'art. 2430 Codice civile, che prevede l'accantonamento in apposita riserva di almeno un ventesimo degli utili netti d'esercizio fino a quando la stessa non abbia raggiunto un limite minimo pari ad un quinto del capitale sociale:

- all'incremento del fondo di riserva ordinaria per euro 35.914;
- all'incremento del fondo di riserva straordinario per euro 682.374.

### FONDI PER RISCHI ED ONERI

Il "Fondo per imposte" ammonta ad euro 1.195.718 di cui euro 1.070.430 pari all'accantonamento effettuato per l'imposta comunale sugli immobili per gli anni dal 2003 al 2007, relativamente al contenzioso in essere con il Comune di Treviso. Si precisa che in sede di Commissione Tributaria, con ordinanza n. 49/4/10 pronunciata il 23/3/2010, la Commissione Tributaria provinciale di Treviso aveva sospeso il giudizio ai sensi dell'art. 1 della legge costituzionale 9 febbraio 1948 n. 1 e dell'art. 23 della legge costituzionale 11 marzo 1953 n. 87, ordinando la trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale, che con ordinanza n. 214 del 4 luglio 2011 aveva dichiarato la "manifesta inammissibilità della questione", pertanto, con sentenza n. 13/4/2012 pronunciata il 7/2/2012 la Commissione ha accolto il ricorso dell'Azienda. Il Comune di Treviso a sua volta ha presentato ricorso contro l'Ater e con la sentenza n. 1699/06/15 notificata all'azienda il giorno 11/12/2015, la Commissione Tributaria ha accolto l'appello del Comune di Treviso. A seguito di quanto sopra, nel corso del 2016 è stato presentato ricorso in Cassazione e chiesta l'istanza di sospensione del pagamento. La Cassazione avrebbe dovuto pronunciarsi in via definitiva per gli anni 2003/2004 il giorno 8/2/2019 e per gli anni 2005/2006/2007 il 3/4/2019, a tal proposito l'Azienda ha chiesto il rinvio delle sentenze di cui sopra, e con delibera del C. di A. n. 2 del 21/01/2019, è stata data delega al Presidente di proporre al Sindaco del Comune di Treviso, di procedere alle manutenzioni da parte dell'Ater su alloggi di proprietà aziendale per un importo pari al fondo accantonato per l'Ici, e contestualmente l'adesione alla cosiddetta "pace fiscale" da parte del Comune, con l'obiettivo della definizione dei costi e della chiusura del contenzioso. Dopo vari incontri tenutosi con l'Amministrazione Comunale, verificato che alla fine il Comune non ha deliberato nulla in merito alle proposte formulate, si è deciso per il proseguo della pratica in Cassazione; pertanto, a seguito del rinvio concesso in precedenza dal Giudice, la comunicazione di fissazione dell'udienza, si presume che verrà fissata verso la metà del 2020.

Inoltre si è stanziato l'importo di euro 125.288 a saldo imposta di registro dovuta per i canoni di locazione degli alloggi Erp in riferimento alla modifica legislativa regionale intervenuta con decorrenza 01/07/2019 (L.R. nr. 39/2017).

### Altri fondi

Il "Fondo per controversie legali", accoglie l'accantonamento per pratiche legali in corso riguardanti imprese, inquilini e dipendenti. L'ammontare del fondo al 31/12/2019 ammonta ad euro 1.006.938. Annualmente viene diminuito a fronte degli utilizzi e degli eventuali esuberanti riguardanti pratiche concluse nel corso dell'anno e

aumentato per l'importo di nuove pratiche o aggiornamenti di pratiche già in corso. L'accantonamento per l'anno 2019 è allocato nella voce di costo B.12 Accantonamenti per rischi ed è pari ad euro 216.000.

#### FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>Variazioni</b>
Saldo iniziale	2.260.581	2.367.351	-106.770
Quota maturata e stanziata a conto economico	182.547	189.436	-6.889
Rivalutazione annuale a carico inps	18.285	22.185	-3.900
Indennità liquidate nell'esercizio a dipendenti. e f.di prev. complementare	-483.881	-309.912	-173.969
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione tfr	-6.482	-8.479	1.997
Intervento diretto al Fondo Tesoreria Inps	-89.305	0	-89.305
<b>Saldo finale</b>	<b>1.881.745</b>	<b>2.260.581</b>	<b>-378.836</b>

#### DEBITI

Commentiamo di seguito la composizione ed i movimenti dell'esercizio delle voci che vengono rappresentati come segue.

Debiti verso banche costituiti da:

##### Mutui

La voce accoglie il debito residuo del mutuo concesso all'Azienda da Veneto Banca Spa, ora Banca Intesa San Paolo, che ammonta ad euro 1.238.234 ed andrà a scadenza il 30/06/2027.

##### Acconti

La voce presenta un saldo pari a zero in quanto gli anticipi su erogazioni statali e regionali sono stati compensati con quanto risultante nelle voci "Crediti verso lo Stato" e "Crediti verso la Regione".

##### Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano ad euro 368.679.

##### Debiti tributari

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
Iva	77.531	23.271	54.260
Ires	100.658	24.399	76.259
Debiti v/erario imp. indirette	0	36	-36
Ritenute dipendenti e co.co.co	0	1.028	-1.028
Irap	106.493	0	106.493
<b>TOTALE</b>	<b>284.682</b>	<b>48.734</b>	<b>235.948</b>

La voce di euro 77.531 Iva riguarda il debito verso l'erario a seguito della liquidazione mensile del mese di dicembre 2019. La voce Ires è composta dal saldo del debito per imposte sui redditi relativo all'esercizio 2019 pari ad euro 95.615 ed euro 5.043 a seguito rettifica Ires riferita all'anno 2016. L'imposta relativa all'Irap anno 2019 ammonta ad euro 106.493.

#### Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Tale voce, che al 31 dicembre 2019 ammonta ad euro 78.758, si riferisce a debiti dovuti alla fine dell'anno che saranno pagati nel corso dell'esercizio successivo, verso Istituti ed enti per le quote dei contributi a carico dell'Azienda e dei dipendenti.

#### Altri debiti

La voce "Altri debiti" si compone dell'importo di euro 4.888.846 di cui verso lo Stato per Gestione Speciale per euro 466.160 costituito dai rientri relativi alla Legge 560. La voce comprende inoltre anche voci relative a depositi cauzionali e caparre versate dagli utenti, il totale degli emolumenti da liquidare ai dipendenti, le quote versate da inquilini da regolarizzare e/o restituire e le quote di competenza a saldo al 31/12/2019 per la gestione di alloggi di proprietà dei Comuni convenzionati.

Nella voce sono iscritte inoltre, le voci relative al Fondo regionale E.R.P., al debito per fondo di solidarietà e debiti rilevati per costi di competenza dell'esercizio.

	Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
Debiti per gestione speciale	466.160	415.868	50.292
Debiti v/comuni per riscossione rate amm.to	40.612	39.150	1.462
Depositi cauzionali	1.854.174	1.831.487	22.687
Debiti vs. personale dipendente	272.683	268.962	3.721
Altri debiti	1.746.829	1.160.623	586.206
Equo indennizzo	177.106	181.617	-4.511
Comuni per quota residuale	331.282	149.976	181.306
<b>TOTALE</b>	<b>4.888.846</b>	<b>4.047.683</b>	<b>841.163</b>

La successiva suddivisione degli importi a debito, in considerazione che siano esigibili entro 1 anno, da 1 a 5 anni, oltre i 5 anni, viene effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale.

	Saldo al 31.12.2019	Scadenze in anni		
	Totale	Entro 1 anno	Da 1 a 5 anni	Oltre i 5 anni
Altri debiti	4.888.846	2.951.278	549.438	1.388.130

#### Ratei e risconti passivi

Non sono stati rilevati in questa posta di bilancio ratei e risconti per l'anno 2019.

### **COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO**

#### Ricavi delle vendite e delle prestazioni

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

	2019	2018	Variazioni
Ricavi delle vendite	606.776	145.645	461.131
Canoni di locazione	8.457.057	7.879.851	577.206
Rimborsi e prov. per amm. stabili	499.143	313.358	185.785
Rimborsi e prov. per man. stabili	14.974	112.162	-97.188
Corrispettivi per servizi a rimborso	396.743	336.884	59.859
<b>TOTALE</b>	<b>9.974.693</b>	<b>8.787.900</b>	<b>1.186.793</b>

I ricavi delle vendite riguardano la cessione di tre alloggi in Treviso (all. punto 7g -Immobili destinati alla vendita-).

L'importo dei canoni di locazione comprende: canoni Erp per euro 5.495.289, canoni non Erp per euro 2.068.268 e canoni di alloggi gestiti per conto terzi per euro 893.499. Il totale complessivo riguardante i canoni di locazione 2019 ha subito un aumento rispetto all'anno precedente che si quantifica in euro 577.206, dovuto all'introduzione della Legge regionale n. 39/2017 con applicazione della stessa a decorrere dal 1 luglio 2019, ed al relativo regolamento previsto all'art. n. 49 della medesima legge, istituito in data 10 agosto 2018 e successivamente modificato con BUR n. 146 del 20 dicembre 2019. I canoni di alloggi per conto terzi sono allocati in - A.I.d. altri ricavi- nel prospetto del bilancio. I rimborsi per l'amministrazione degli stabili hanno subito un aumento di euro 185.785, e le voci più consistenti riguardano le sanzioni amministrative per euro 58.708 comminate agli assegnatari dalla Guardia di Finanza dopo aver accertato i redditi dichiarati ai fini della

determinazione dell'importo del canone, e i rimborsi per procedimenti legali per euro 117.388 addebitati all'utenza a seguito di definizione dei costi per pratiche di recupero morosità affidate a legali esterni. I rimborsi e proventi per manutenzione degli stabili hanno subito una diminuzione di euro 97.188; la variazione più consistente di questa voce è relativa a minori lavori effettuati dall'Azienda su alloggi di proprietà di terzi.

#### VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI INTERVENTI IN CORSO DI LAVORAZIONE SEMILAVORATI E FINITI

Le Variazioni sono state rappresentate nella voce Rimanenze dell'attivo circolante.

#### INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

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

	2019	2018	Variazioni
Incrementi di immobilizz. per interv.costruttivi	68.600	37.700	30.900
Incrementi di immobilizz. per interv.risanam.ristrutt.	0	14.167	-14.167
Incrementi di immobilizz. per interv. manut. straord	296.924	525.307	-228.383
<b>TOTALE</b>	<b>365.524</b>	<b>577.174</b>	<b>-211.650</b>

Nel 2019 è risultata pertanto una diminuzione di ricavi rispetto all'anno precedente, prevalentemente dovuta ai minori rimborsi per spese tecniche su manutenzioni straordinarie.

#### ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

	2019	2018	Variazione
Contributi c/capitale per amm.to fabbr.	3.098.840	3.973.187	-874.347
Rimborsi e proventi diversi	106.603	111.451	-4.848
Rimborsi per gestione speciale	0	6.354	-6.354
Altri ricavi e proventi	290.235	351.828	-61.593
Plusvalenze patrimoniali su alloggi locali e aree	828.919	570.600	258.319
Diritti di prelazione	272.843	196.251	76.592
<b>TOTALE</b>	<b>4.597.440</b>	<b>5.209.671</b>	<b>-612.231</b>

L'anno 2019 ha rilevato algebricamente una diminuzione dei ricavi che riguardano in particolare il contributo in conto capitale per l'ammortamento dei fabbricati, la cui aliquota è stata ridotta al 1,5% (rispetto al 2% dell'anno precedente), a seguito della DGR 1715 del 29 Novembre 2019, con la quale le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale del Veneto hanno applicato le medesime aliquote di ammortamento determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo del bene. Si riscontrano maggiori plusvalenze patrimoniali a fronte di n. 23 cessioni di alloggi ai sensi della l.r. 7/2011 e di n. 5 cessioni di alloggi ai sensi della l.r. 39/2017.

### COSTI DELLA PRODUZIONE

#### COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI

Tale voce comprende acquisto per materiali edili, attrezzature e materiale di consumo, ed ammonta complessivamente ad euro 86.957.

	2019	2018	Variazione
Costi di acquisto di materiali edili	78.355	56.282	22.073
Attrezzature e materiali di consumo	8.602	9.717	-1.115
<b>TOTALE</b>	<b>86.957</b>	<b>65.999</b>	<b>20.958</b>

#### COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

	2019	2018	Variazione
Costi amministrativo-generalì	610.191	617.963	-7.772
Costi amministrazione stabili	468.114	405.714	62.400
Costi manutenzione stabili	1.639.004	1.492.706	146.298
Costi per interventi edilizi	67.209	28.918	38.291
Spese per servizi a rimborso	327.745	240.426	87.319
<b>TOTALE</b>	<b>3.112.263</b>	<b>2.785.727</b>	<b>326.536</b>

I costi per servizi hanno subito variazioni rispetto all'anno precedente, registrando un complessivo aumento della spesa corrente in particolare nelle spese di amministrazione e manutenzione stabili, interventi edilizi e spese per

servizi a rimborso. Riguardo le spese amministrative si rilevano aumenti per quanto concerne le spese attinenti all'attività di recupero di crediti a fronte di assegnatari morosi, attraverso l'affidamento di pratiche a legali esterni. I maggiori costi di manutenzione sono relativi alle quote di manutenzione stabili, autogestioni ed alle manutenzioni effettuate per conto di terzi.

#### COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Il costo complessivo per il godimento di beni di terzi per l'anno 2019 per complessivi euro 48.552, è così suddiviso:

- euro 15.027 per il noleggio di fotocopiatrici e stampanti;
- euro 15.047 per il noleggio di n. 3 automezzi;
- euro 18.478 per il noleggio di piattaforme aeree autocarrate.

#### COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi è così composta:

	2019	2018	Variazione
Salari e stipendi e altri costi del personale	2.676.726	2.645.621	31.105
Oneri sociali	826.552	832.565	-6.013
Trattamento di fine rapporto	182.548	182.127	421
<b>TOTALE</b>	<b>3.685.826</b>	<b>3.660.313</b>	<b>25.513</b>

La voce comprende l'intera spesa che riguarda le retribuzioni e le indennità al personale dipendente, gli oneri sociali e previdenziali compresa la quota per previdenza complementare a carico azienda, il costo delle ferie non godute e degli accantonamenti di legge.

Le posizioni in dotazione organica ricoperte e vacanti sono dettagliate nell'allegata tabella 3 relativa al personale dipendente.

#### AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La ripartizione nelle sottovoci relative all'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali, è già evidenziata nel conto economico del bilancio e negli allegati 1/A-1/B-1/C alla nota integrativa.

#### ONERI DIVERSI DI GESTIONE



Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 1.965.551 e sono così composti:

- Fondo regionale Erp calcolato secondo la legge regionale n. 39/2017 euro 505.408;
- Fondo di solidarietà ex L.R. 39/2017 euro 60.000;
- Minusvalenze patrimoniali da alienazioni di alloggi euro 7.441;
- Altri oneri sono ripartiti nei seguenti costi:

	2019	2018	Variazioni
Imposta bollo e registro	342.368	226.076	116.292
Iva indetraibile pro-rata	45.599	555.828	-510.229
Altre imposte e tasse	36.217	35.404	813
Altre imposte e tasse inded.	4.343	16.507	-12.164
Imu	182.932	170.914	12.018
Tasi	44.724	44.933	-209
Eliminazione crediti	38.735	38.735	0
Contributi associativi diversi	32.142	35.510	-3.368
Cancelleria stampati e pubblicazioni	5.596	8.132	-2.536
Quote residuali Comuni altre Soc. e Enti	355.614	148.978	206.636
Diritti di prelazione	272.843	196.251	76.592
Minusval. macch. mobili, attrezz. e automezzi	61	38	23
Sopravvenienze passive/insussistenze attive	31.528	3.597	27.931
<b>TOTALE</b>	<b>1.392.702</b>	<b>1.480.903</b>	<b>-88.201</b>

Complessivamente i costi per “Oneri di gestione” hanno subito una diminuzione, registrando tuttavia una variazione consistente rispetto all’esercizio precedente relativamente all’Iva indetraibile pro-rata che è diminuita in quanto la percentuale di indetraibilità relativa all’anno 2019 in sede di denuncia annuale Iva ha subito uno scostamento negativo di 34 punti percentuali rispetto al precedente esercizio. La voce “Quote residuali Comuni altre Soc. e Enti”, che è correlata ai ricavi per canoni di alloggi di terzi è aumentata per euro 206.636. Sempre tra gli oneri di gestione è stato registrato l’importo di euro 38.735 in relazione a quanto previsto in applicazione della L.89/2014. Inoltre, nella voce Imposta di bollo e di registro, è stato stanziato l’importo di euro 125.289 a fronte dell’imposta di registro da versare per i canoni emessi dal 1/07/2019 in fase di trasformazione da Legge 10/1996 a Legge 39/2017. I diritti di prelazione sono correlati alla voce di ricavo allocata in A.5.d dove trovano la corrispondente rilevazione contabile. Infine sono state rilevate rispetto all’anno precedente maggiori sopravvenienze passive per euro 27.931.

## PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

### ALTRI PROVENTI FINANZIARI

I proventi diversi mettono in evidenza principalmente gli interessi attivi maturati sui conti correnti bancari accesi presso il tesoriere e su altri crediti.

La seguente tabella li evidenzia nel dettaglio:

	2019	2018	Variazione
Interessi attivi presso Unicredit Banca S.p.A.	151	8.954	-8.803
Interessi attivi per dilazione debiti	50	17	33
Interessi attivi su crediti diversi	443	9	434
Interessi attivi dilaz. pag.to LR 7/11 - LR 39/17	9.542	8.260	1.282
<b>TOTALE</b>	<b>10.186</b>	<b>17.240</b>	<b>-7.054</b>

Nel corso del 2019, si riscontra una diminuzione degli interessi attivi riconosciuti da parte di Unicredit Banca S.p.A., a seguito della sottoscrizione della nuova convenzione triennale 2019-2021 del servizio di tesoreria aziendale.

### INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Tale voce risulta così composta:

	2019	2018	Variazioni
Interessi su prestiti	0	1.562	-1.562
Spese bancarie accessorie	0	871	-871
Interessi su altri debiti	697	88	609
Interessi di mora	0	372	-372
Int. su mutui int. edilizi all. loc. serv. resid. costr. senza contrib.	949	1.243	-294
<b>TOTALE</b>	<b>1.646</b>	<b>4.136</b>	<b>-2.490</b>

Non sono più presenti interessi su prestiti a seguito della estinzione nel corso dell'anno 2018 delle due aperture di credito ipotecarie accese rispettivamente con Centro Marca Banca e Credito Coop. delle Prealpi. Gli interessi su altri debiti per euro 697, sono composti nel dettaglio per euro 266 riferiti a depositi cauzionali ed euro 431 all'atto di verifica ai sensi dell'art. 36 ter DPR n. 600/73 da parte dell'Agenzia delle Entrate, riferito all' Ires dell'anno 2016. Tale verifica è stata annullata nel corso dell'anno 2020 a seguito di presentazione di istanza di autotutela. Infine, gli interessi passivi sul mutuo acceso con Banca Intesa San Paolo, ammontano ad euro 949.

### IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi ammontano complessivamente ad euro 569.971. Le voci più rilevanti sono riferite all'Irap 2019 per un importo complessivo pari ad euro 106.493 e all'Ires per l'importo di euro 528.271.

Vengono dettagliate nel seguente prospetto:

	2019	2018	Variazioni
Irap	106.493	0	106.493
Ires	528.271	434.177	94.094
Imposte anticipate	-61.793	17.320	-79.113
Imposte esercizi precedenti	-3.000	0	-3.000
<b>TOTALE</b>	<b>569.971</b>	<b>451.497</b>	<b>118.474</b>

#### **ALTRE INFORMAZIONI:**

##### ORGANO AMMINISTRATIVO E REVISORE UNICO

In base a quanto previsto al punto 16 dell'art. 2427 del codice civile, si specifica che il compenso spettante per l'anno 2019 agli Amministratori ammonta complessivamente ad euro 54.593, mentre il compenso per il Revisore unico dei conti risulta pari ad euro 11.754.

##### IMPEGNI GARANZIE E PASSIVITA' POTENZIALI

I conti d'ordine sono stati eliminati dal D.Lgs 139/2015, tuttavia in relazione a quanto disposto al punto 9 dall'art. 2429 del codice civile si riportano le informazioni non più risultanti in calce allo stato patrimoniale, che al 31/12/2019 ammontano complessivamente ad euro 5.356.604 e si distinguono in:

- somme giacenti presso la Tesoreria dello Stato per opere da realizzare euro 4.345.962;
- beni di terzi detenuti (fotocopiatrici/automezzi) presso l'azienda al valore corrente di mercato euro 44.315;
- Polizze fidejussorie/cauzioni appaltatori derivanti da obblighi contrattuali euro 966.327.

##### **INFORMAZIONI SUI COSTI DELLE ATTIVITA' ESPLETATE:**

Si forniscono i dettagli dei costi delle attività espletate ed in particolare:

- quota dei costi generali non ripartibili (v.all.C);
- quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati (v.all.C).

Si rileva che la stesura dell'elaborato evidenzia un utile d'esercizio di euro 718.288, la cui destinazione è già indicata nella parte a commento delle principali voci del passivo.

Dall'analisi dei singoli settori si riscontra che il settore edilizio nel suo complesso è in perdita per euro 959.929.

L'attività relativa all'edilizia agevolata-calmierata riporta una perdita di euro 29.632.

La gestione degli immobili rileva un risultato positivo con un utile di euro 1.005.757 e chiaramente va rilevato che tale gestione può essere analizzata solo complessivamente in quanto i canoni sono destinati sia a coprire le spese di amministrazione che di manutenzione degli immobili.

Infine si rileva che la gestione speciale straordinaria registra un utile di euro 702.092.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI  
IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio					Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 1.1.2019	Acquisizioni	Riclassif.	Cessioni	Utilizzo fondo	Ammortam.	Rivalutaz. (**)	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2019
Costi di impianto ed ampliamento														
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità														
Diritti di brevetto industr. e diritti utiliz. opere ingegno														
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili														
Avviamento														
Immobilizzazioni in corso e acconti														
Altri beni immateriali	668.443,98		629.381,53	39.062,45	4.138,80			23.700,43			672.582,78		653.081,96	19.500,82
<b>Totale</b>	<b>668.443,98</b>	<b>0,00</b>	<b>629.381,53</b>	<b>39.062,45</b>	<b>4.138,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>32.239,35</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>672.582,78</b>	<b>0,00</b>	<b>653.081,96</b>	<b>19.500,82</b>

(\*) Di cui anticipati

(\*\*) 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 2019

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio					Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (***)	Saldo 1.1.2019	Acquisizioni	Riclassif.	Cessioni	Utilizzo fondo	Ammortam. (***)	Rivalutaz. (**)	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (***)	Saldo 31.12.2019
Terreni e Fabbricati	221.361.303,37		70.511.867,17	150.849.436,20	802.053,72		758.597,97	358.675,69	3.511.039,40	221.404.759,12			73.664.230,88	147.740.528,24
Fabbricati in promessa di vendita														
Impianti e macchinari	539,99		539,99	0,00						539,99			539,99	0,00
Attrezzature industriali e commerciali	327.235,32		310.576,47	16.658,85	2.103,60				6.270,90	329.338,92			315.847,37	13.491,55
Altri beni materiali	1.454.529,88		1.402.011,50	52.518,38	10.444,91		16.271,99	16.210,99	21.142,87	1.448.702,80			1.406.943,38	41.759,42
Immobilitazioni in corso e accenti	3.129.852,28		3.129.852,28	3.429.109,13						6.558.961,41				6.558.961,41
<b>Totale</b>	<b>226.273.460,84</b>	<b>0,00</b>	<b>72.224.995,13</b>	<b>154.048.465,71</b>	<b>4.243.711,36</b>	<b>0,00</b>	<b>774.869,96</b>	<b>374.886,68</b>	<b>3.537.453,17</b>	<b>229.742.302,24</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>75.387.561,62</b>	<b>154.354.740,62</b>

(\*\*) in queste colonne si devono indicare le rivalutazioni effettuate in applicazione di specifiche norme di legge.

(\*\*\*) Di cui anticipati

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI  
FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2019**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale		
	Costo Originario	Rivalutaz. Svalutaz.	Saldo 1.1.2019	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Rispristini	Saldo 31.12.2019	di cui Rivalutaz.
<b>Partecipazioni</b>										
Imprese controllate	0,00		0,00						0,00	
Imprese collegate	0,00		0,00						0,00	
Altre imprese	0,00		0,00						0,00	
<b>Totale</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

## **Relazione sulla Gestione**

La presente relazione descrive la situazione dell'azienda e l'andamento della gestione nel suo complesso ed è redatta in conformità a quanto previsto dal Codice Civile all'art. 2428 e nel rispetto di quanto contenuto nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5/08/2004.

### **Premessa**

In continuità con la gestione commissariale dell'Azienda, conclusasi nel secondo semestre del 2018, con Delibera n. 1 del 02 ottobre 2018 il Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Treviso, ha preso atto della propria regolare costituzione a far data dal 18 settembre 2018 e della cessazione degli effetti della nomina del Commissario Straordinario, di cui alla D.G.R.V. n. 1591 del 10.11.2015 e successive proroghe, in data 17 settembre 2018. Tutto ciò premesso anche nel 2019 l'Azienda ha continuato nel percorso di adeguamento alle nuove disposizioni legislative, date dall'applicazione della L.R. n. 39 del 3.11.2017 recante le norme nuove in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e del regolamento regionale attuativo n. 4 del 10.8.2018. Con l'approvazione ed entrata in vigore del regolamento regionale n. 4/2018, la nuova normativa di settore ha visto la sua effettiva applicazione, sia per quanto riguarda il nuovo riparto di competenze tra comuni ed Ater in funzione del principio di proprietà dei beni strumentali, che per quanto attiene l'applicazione delle nuove modalità di calcolo dei canoni di locazione che, a partire dal 1° luglio 2019, ha visto l'Azienda fortemente impegnata nel processo di informazione dell'utenza e revisione dei propri processi di lavoro e strumenti gestionali.

Il 2019, infatti, è stato fortemente caratterizzato dall'impegno di implementazione del nuovo ruolo di interlocutore sul territorio per la gestione di funzioni prima attribuite alle amministrazioni comunali ed ora alle Aziende Territoriali, quali le funzioni di assegnazione degli alloggi in proprietà e di gestione delle evoluzioni e modifiche dei nuclei familiari, con particolare riguardo ad ampliamenti, subentri, ospitalità, senza dimenticare l'impegno profuso nell'applicazione del nuovo concetto di canone di locazione che, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 39/2017 per rispondere principi di equità, sopportabilità per il nucleo familiare dell'assegnatario, nonché di sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica, deve essere calcolato sulla base dell'ISEE-ERP di ciascun nucleo familiare.

Tali rilevanti innovazioni hanno altresì comportato una rivisitazione dei rapporti con le Amministrazioni comunali, con le quali è stato fortemente valorizzato un legame di condivisione degli obiettivi sia politici che gestionali, a partire dalla sede istituzionale della Conferenza dei sindaci prevista dall'art. 14 della citata L.R. n. 39/2017 ove, oltre alle funzioni consultive a supporto dell'attività del consiglio di amministrazione,

vengono periodicamente mediate e condivise le principali tematiche relative alla gestione del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica. Basti a tal fine citare le linee d'indirizzo definite dalla Conferenza relativamente alla gestione dei Nuclei Tecnici di Analisi previsti dalla DGR n. 1180 del 6/8/2019 per l'esame delle problematiche emerse a seguito dell'applicazione dei nuovi canoni di locazione e la formulazione di eventuali proposte di modifica della disciplina legislativa e/o regolamentare di cui alla L.R. n. 39/17 e Regolamento regionale n. 4/18.

## **Andamento della gestione nel suo complesso**

### **Area Tecnica**

Analizzando i dati relativi all'attività dell'Area Tecnica si evidenzia come nel 2019 le attività sono state rivolte prioritariamente alla manutenzione e al riatto degli alloggi sfitti, mentre, per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, l'attività è stata ridotta a causa dalle scarse risorse disponibili.

La progettazione nel 2019 si è concentrata su numerosi interventi di carattere manutentivo sul patrimonio in gestione, con particolare riguardo al recupero di circa 100 alloggi sfitti di ERP. e alla loro riqualificazione energetica. L'azienda si è impegnata nelle attività tecniche di programmazione e pianificazione, propedeutiche alla progettazione edilizia d'interventi di recupero del patrimonio in gestione attualmente non locato, quali i progetti di fattibilità, per l'accesso ai finanziamenti regionali, nazionali ed europei legati al recupero e sistemazione di alloggi sfitti e per il miglioramento energetico, da utilizzare nel caso in cui si presentino nuove opportunità di finanziamento. In particolare, a seguito dell'attivazione di importanti finanziamenti, sono stati iniziati i progetti di riqualificazione energetica di 10 alloggi a Conegliano via Capodistria e di 22 alloggi a Treviso via Sabotino 6/12.

In particolare si segnala che la progettazione esecutiva del cantiere pt 103b TV 7.2 Monigo, diviso in due lotto pt 103b1 (12 alloggi) e pt 103b2 (12 alloggi), non è stata completata nei termini previsti dalla Regione Veneto a causa dell'indisponibilità dell'area, del ritardo dei lavori per l'esecuzione del primo stralcio, delle difficoltà rilevate in fase di progettazione esecutiva e della necessità di ridurre la tempistica per l'esecuzione dell'opera nel suo complesso (vedi nostra nota prot. n. 2019 15107 del 29/11/2019 trasmessa in Regione Veneto) per tali motivi, è stato richiesto il rifinanziamento di euro 1.190.000,00. La definitiva copertura del Quadro Economico dell'intervento sarà determinata all'approvazione del progetto esecutivo (vedi tabella 5 Nuove Costruzioni).

L'area tecnica ha altresì svolto la sua attività, nell'elaborazione di alcune pratiche di "sanatoria edilizia" di immobili di proprietà, risalenti agli anni 50-60, mediante presentazione dei titoli autorizzativi, alle varie amministrazioni comunali, complete delle denunce di variazioni catastali al NCEU.



L'attività tecnica è stata inoltre impegnata nell'avvio dei numerosi cantieri programmati e progettati nel precedente anno, riproponendosi come attività di rilievo per l'azienda.

PROGETTI ESECUTIVI 2019					
PT	Piano annuale	Intervento	Importo €	Tipo interv.	N. alloggi
177b	2019	M.S. alloggi sfitti - SISUS A.U. MONTEBELLUNA LOTTO 2	770.000,00	MS	25
188	2019	M.S. coperture 5 fabbricati per 41 alloggi in Treviso v.italia 1/3 Chiarano v.roma 32-52 Cessalto v.gallei 71/a	320.000,00	MS	41
189	2019	M.O. P.I. 2019 destra piave Treviso	460.000,00	MO	vari
190	2019	M.O. P.I. 2019 sinistra piave Conegliano	345.000,00	MO	vari
191	2019	M.O. manutenz.e sostituz.caldaie alloggi vari 2019 in provincia di Treviso	187.000,00	MO	vari
192	2019	M.S. e riatto 14 alloggi sfitti in Treviso e Silea - zona 1	457.000,00	MS	14
196	2019	M.S. e riatto 10 alloggi sfitti Oderzo Meduna Motta Galarine Maserada Villorba - zona 2	395.000,00	MS	10
197	2019	M.S. e riatto 14 alloggi sfitti Spresiano Ponzano Mogliano Cornuda Pederobba Giavera Nervesa-zona 3	467.000,00	MS	14
198	2019	M.S. e riatto 11 alloggi sfitti Conegliano Vittorio V. S.Lucia di P. - zona 4	407.500,00	MS	11
199	2019	Riatto 14 all.sfitti Treviso via Ronchese	800.000,00	MS	14
<b>SOMMANO</b>			<b>4.608.500,00</b>		

APPALTI IN ESECUZIONE 2019					
PT	Piano annuale	Intervento	Importo €	Tipo Interv.	N. alloggi
100	2019	Costruz. 1 fabbr. 4 alloggi Susegana v.Vecchia Mercateffi	672.000,00	NC	4
103a	2019	Costruz. 1 fabbr. 24 alloggi Tv v. La Bassa	4.421.923,65	NC	24
142	2019	Recupero 1 fabbr. 20 all. Ponte di P.	3.000.000,00	RE	20
159e	2019	Sistemaz.alloggi sfitti - Piano Strategico Regionale LOTTO 5	562.000,00	MS	13
165a1	2019	Riqualificazione energetica TV loc. borgo Furo 35/a lotto 1 viale Francia 1	1.253.909,78	MS	18
165a2	2019	Riqualificazione energetica TV loc. borgo Furo lotto 2 via borgo Furo 35	1.239.200,43	MS	18
174	2019	Recupero alloggi sfitti Mogliano V.via Antonini 18 e Cornuda v. verdi	233.205,26	MS	4
177b	2019	M.S. alloggi sfitti - SISUS A.U. MONTEBELLUNA LOTTO 2	770.000,00	MS	25
178	2019	M.S. e recupero 13 alloggi sfitti comuni vari - SISUS A.U. TREVISO	740.000,00	MS	13
181	2019	Recupero 2 fabbr. Carbonera e Maserada	650.000,00	MS	12
182	2019	M.O. e sostituzione caldaie in provincia di Treviso	159.500,00	MO	vari
183	2019	M.S. canne fumarie mogliano v.scoutismo 2/a-b-c-d	330.000,00	MS	96
184	2019	M.O. P.I. 2018/19 destra piave Treviso	490.000,00	MO	vari
185	2019	M.O. P.I. 2018/19 sinistra piave Conegliano	400.000,00	MO	vari
187	2019	M.S. copertura e recupero 12 alloggi sfitti Vittorio V. v.Buozzi 21/23/25/27	530.000,00	MS	12
188	2019	M.S. coperture 5 fabbricati per 41 alloggi in Treviso v.italia 1/3 Chiarano v.roma 32-52 Cessalto v.gallei 71/a	320.000,00	MS	41
189	2019	M.O. P.I. 2019 destra piave Treviso	460.000,00	MO	vari
190	2019	M.O. P.I. 2019 sinistra piave Conegliano	345.000,00	MO	vari

191	2019	M.O. manutenz.e sostituz.caldaie alloggi vari 2019 in provincia di Treviso	187.000,00	MO	vari
192	2019	M.S. e riatto 14 alloggi sfitti in Treviso e Silea - zona 1	457.000,00	MS	14
196	2019	M.S. e riatto 10 alloggi sfitti Oderzo Meduna Motta Galarine Maserada Villorba - zona 2	395.000,00	MS	10
197	2019	M.S. e riatto 14 alloggi sfitti Spresiano Ponzano Mogliano Cornuda Pederobba Giavera Nervesa-zona 3	467.000,00	MS	14
198	2019	M.S. e riatto 11 alloggi sfitti Conegliano Vittorio V. S.Lucia di P. - zona 4	407.500,00	MS	11
<b>SOMMANO</b>			<b>18.490.239,12</b>		

<b>APPALTI COMPLETATI 2019</b>					
PT	Piano annuale	Intervento	Importo €	Tipo interv.	N. alloggi
159e	2018	Sistemaz.alloggi sfitti - Piano Strategico Regionale LOTTO 5	562.000,00	MS	13
165a2	2015	Riqualificazione energetica TV loc. borgo Furo lotto 2 via borgo Furo 35	1.239.200,43	MS	18
178	2017	M.S. e recupero 13 alloggi sfitti comuni vari - SISUS A.U. TREVISO	740.000,00	MS	13
181	2018	Recupero 2 fabbr. Carbonera e Maserada	650.000,00	MS	12
182	2017	M.O. e sostituzione caldaie in provincia di Treviso	159.500,00	MO	vari
183	2017	M.S. canne fumarie mogliano v.scoutismo 2/a-b-c-d	330.000,00	MS	96
184	2018	M.O. P.I. 2018/19 destra piave Treviso	490.000,00	MO	vari
185	2018	M.O. P.I. 2018/19 sinistra piave Conegliano	400.000,00	MO	vari
<b>SOMMANO</b>			<b>4.570.700,43</b>		

Completano l'attività dell'area tecnica, le due squadre operai del Servizio manutenzione, con gli uffici di zona di Treviso e di Conegliano, costituite da n. 9 operai e n. 2 assistenti di zona. Operativamente le squadre hanno effettuato complessivamente circa n. 805 interventi di media e piccola entità su alloggi o parti comuni di fabbricati, dando un apporto determinante e qualificato all'attività di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare. La tipologia degli interventi effettuati è estremamente variabile e comprende, sia la modesta riparazione che l'intervento più complesso che richiede una più elevata specializzazione. A questo si aggiungono i sopralluoghi, gli interventi ed i controlli in sito per conto degli altri uffici della sede, il quotidiano servizio telefonico di relazione con il pubblico, l'assistenza tecnica agli sfratti e la gestione diretta della resa delle chiavi degli alloggi sfitti. In generale, quindi, l'impiego delle squadre operai per interventi "multifunzione" si è rivelato vantaggioso.

Per quanto riguarda il Servizio Patrimonio nel 2019 sono state effettuate complessivamente le seguenti attività:

- vendite Legge Regionale n. 7 /2011: n. 23
- vendite Legge Regionale n. 39 /2017: n. 5
- vendite Edilizia Convenzionata: n. 3
- vendite DPR n. 2/1959: n. 1

- vendite di aree: n. 1
- estinzione diritto di prelazione (Legge 513/77/560/93): n. 96
- cancellazioni ipotecarie: n. 3

Nella stipula degli atti di cessione degli alloggi si sono verificate diverse problematiche (mancata propensione all'acquisto da parte degli inquilini, sfittanze, ecc...) inoltre sono emerse, contestualmente alle procedure di verifica dei progetti depositati presso gli archivi comunali, la non congruenza catastale nella corrispondenza tra quanto depositato presso i Comuni e quanto presente nella banca dati catastale, che ha richiesto azioni di sistemazione sia urbanistiche che catastali.

Gli introiti per le attività di alienazione, sono stati impiegati per il finanziamento degli investimenti programmati.

Il Piano Straordinario di Vendita ( PSV ) si è chiuso ad ottobre 2018 (quinquennio di validità) e sono in corso ancora le procedure avviate prima della scadenza del piano. Il nuovo Piano Ordinario ai sensi della Legge Regionale n. 39/2017 comprende complessivamente n. 1293 alloggi, è in corso di attuazione, sono state inviate le comunicazioni del prezzo di cessione con precedenza agli inquilini siti in fabbricati dove sono state già eseguite le verifiche catastali/urbanistiche e ha quanti hanno manifestato interesse all'acquisto.

Circa la disponibilità di nuovi alloggi va ricordato che è stato acquistato un nuovo fabbricato per complessivi 16 alloggi in Comune di Paese di edilizia sovvenzionata da destinare alla locazione, tali alloggi sono stati consegnati agli aventi titolo nel corso dell'anno 2019.

A partire da settembre 2016 e per tutto il 2019 si è proceduto al rilievo e recupero di tutti i dati necessari per dare attuazione alla convenzione firmata in data 9/12/2015, con il Comune di Conegliano per la gestione degli alloggi di loro proprietà, sono state codificate e attivate complessivamente 259 posizioni.

E' stato inoltre incrementato il recupero dei dati, la catalogazione dei documenti e la ricerca dei documenti cartacei presenti nei vari archivi dell'Azienda. Infatti dopo aver recuperato per il periodo dal 2010 al 2016, tutti i dati relativi a vecchi contratti di compravendita di alloggi ex INA-CASA, GESCAL, sono stati trattati n. 52 " faldoni" per un totale di 6615 contratti, è stata avviata la ricerca, codificazione, e inserimento nell'archivio informatico gestionale dell'Ater di tutti i documenti relativi ad Abitabilità, Concessioni edilizie, autorizzazioni, ecc. necessari sia per le vendite che per il corretto uso delle attività aziendali. Tali attività di recupero si sono concretizzate per il 2019 in n. 505 documenti inseriti, pertanto complessivamente, dalla data di inizio di tale recupero ( anno 2013 ) al 31/12/2019 sono stati inseriti nella procedura Tecnosys n. 14.354 documenti. Il Servizio ha inoltre contribuito alla verifica della notevole mole di dati relativi alle singole posizioni di unità immobiliare soggette a verifiche dell'ex imposta ICI, dell'IMU e della TASI a supporto dell'attività di recupero e accertamento avviata nei confronti dei Comuni.

### Area Amministrativa-Gestionale

Passando all'Area Amministrativa-Gestionale, in collaborazione con Servizio CED con specifico riguardo alle attività di gestione del patrimonio di proprietà dell'Azienda e dei patrimoni affidati in gestione da altri Enti (Stato, Comuni, Regione), va sottolineato che tali attività, pur avendo natura ordinaria, sono rilevanti ai fini del conseguimento di tutti gli obiettivi aziendali. In tal senso va ricordato che l'Azienda, oltre a qualche decina di immobili ad uso non abitativo, al 31.12.2018, ha in gestione complessivamente n. 5.434 alloggi di cui n. 938 sono proprietà di terzi (Comuni, Demanio dello Stato, Regione), mentre i restanti n. 4.496 alloggi di proprietà aziendale sono distinti in base alla natura dei finanziamenti che li hanno originati in alloggi di edilizia sovvenzionata (n. 4.144) ed alloggi di edilizia convenzionata (n. 352).

Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia sovvenzionata, va ricordato che con l'effettiva entrata in vigore a partire dal 15 novembre 2018 della citata L.R. n. 39/2017 e del regolamento n. 4/2018, che hanno riformato completamente il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, il 2019 è stato il primo anno nel quale sono state affrontate e gestite le funzioni fondamentali prima attribuite ai comuni, nonché i nuovi canoni di locazione profondamente modificati nei parametri di calcolo rispetto alle leggi di settore precedenti.

Nel corso del 2019, dopo aver assunto le misure idonee ed i provvedimenti a contenuto organizzativo al fine di far fronte alle nuove competenze, a seguito della raccolta e controllo nel 2018 di circa 4.300 autocertificazioni, l'unità organizzativa deputata alla gestione di contratti di locazione è stata fortemente impegnata nella trasformazione dei contratti stipulati ai sensi della L.R. n. 10/1996 e nella comunicazione ai singoli aventi diritto di tale trasformazione, delle eventuali cause di trasformazione condizionata a causa della mancanza di uno o più requisiti previsti dalla legge, come previsto dall'art. 50 della citata L.R. n. 39/2017.

L'attività di cui trattasi, accompagnata dall'invio a ciascun assegnatario del prospetto regionale di calcolo del proprio nuovo canone di locazione, l'accoglienza dell'utenza che si è rivolta agli uffici aziendali in quantità considerevole, nonostante l'attivazione di un call center di prima risposta, hanno impegnato gli uffici aziendali per almeno un quadrimestre, nel quale sono state messe a disposizione dell'attività di attuazione della nuova normativa il maggior numero possibile di dipendenti.

Senza dimenticare che il 2019 ha visto gli uffici cimentarsi nella gestione delle attività di nuova competenza, tra le quali, in particolare, si evidenziano l'assegnazione diretta degli alloggi ERP di proprietà, la gestione degli istituti giuridici contrattuali quali la decadenza, l'ampliamento, l'ospitalità temporanea e la coabitazione, delle quali si rende opportuno evidenziare i dati quantitativi e le complessità affrontate.

Dall'entrata in vigore della nuova legge infatti, sono stati emessi n. 166 decreti di assegnazione, la cui istruttoria prevede da un lato il costante coordinamento con le amministrazioni comunali interessate,

dall'altro la verifica dei requisiti previsti dall'art. 25 della L.R. n. 39/2017 in capo agli aventi titolo il cui oneroso reperimento dilata sicuramente i tempi di assegnazione; trattasi, a titolo esemplificativo, di residenza in Veneto per almeno 5 anni maturata negli ultimi 10 anni, per la quale deve essere acquisito il certificato di residenza storico, Isee in corso di validità, impossidenza di tutti i membri del nucleo familiare, da verificare presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, o per i cittadini extra Ue mediante rilascio di apposito certificato rilasciato dallo stato di provenienza, assenza di condanne per il reato di cui all'art. 633 c.p., da verificare mediante acquisizione di certificato del casellario giudiziale ecc.

Sono stati inoltre stipulati n. 200 contratti di locazione e sono state gestite n. 175 disdette.

Non di minor complessità sono altri procedimenti relativi alla gestione degli istituti di ampliamento del nucleo familiare o di subentro nella domanda o nell'assegnazione, per i quali il regolamento regionale prevede la verifica dei requisiti sopra citati in capo ai richiedenti.

Nel 2019 sono stati quindi gestiti n. 51 subentri, n. 37 ampliamenti nucleo, n. 187 ospitalità e coabitazioni. Trattasi, come specificato, di nuove attività che vanno a sommare all'attività di gestione ordinaria delle posizioni contrattuali già di competenza aziendale.

Da evidenziare inoltre l'attività di normalizzazione del sistema informativo aziendale di gestione dei contratti, indispensabile alla fornitura di dati anagrafici e patrimoniali alla Piattaforma regionale ERP per il calcolo dei canoni di locazione, che ha impegnato gli uffici contratti, patrimonio e Servizio CED-ASQ nella rettifica e nel completamento dei dati richiesti per migliaia di posizioni; basti pensare al controllo dei codici fiscali e delle nazionalità di tutti i presenti negli alloggi ERP (assegnatari, familiari, ospiti), della correttezza delle volture effettuate nel corso degli anni, delle ospitalità autorizzate dai comuni e delle non rispondenze tra i nuclei familiari presenti nel sistema informatico e dei medesimi nuclei risultanti dagli ISEE.

Non da ultimo, a partire dal 1° luglio 2019 sono stati applicati i nuovi canoni calcolati sulla base delle dichiarazioni Isee e dell'art. 7 del Regolamento n. 4/2018; anche su questo fronte sono da segnalare quali fattori caratterizzanti la gestione dell'Area Amministrativo-contabile, peraltro sprovvista di una figura dirigenziale, e del Servizio CED-ASQ le attività di:

- recupero degli Isee non presentati; alla fine del 2018 gli Isee non presentati erano n. 493 mentre alla data della prima simulazione regionale dei canoni di locazione effettuata nel mese di febbraio 2019 erano n. 215, per scendere a n. 78 nel mese di agosto, grazie all'impegno profuso dall'Azienda e dagli uffici dei servizi sociali dei comuni interessati;
- istruttoria dei Nuclei Tecnici di Analisi previsti dalla DGR n. 1180/19, nell'ambito dei quali sono stati nuovamente analizzati i canoni di n. 1905 nuclei familiari;

- implementazione nel sistema informativo aziendale, normalizzazione e bollettazione dei nuovi canoni, anche mediante emissioni mensili;
- comunicazione mirata agli assegnatari relativamente all'applicazione della nuova normativa di settore.

Giova a questo punto evidenziare che, a seguito dell'attività istruttoria svolta dai citati dei Nuclei Tecnici di Analisi previsti dalla DGR n. 1180/19 sono stati apportati alcuni rilevanti correttivi alla legge regionale ed al regolamento, con particolare riferimento a:

- ✓ introduzione dell'Isee di permanenza, determinato in 35.000 per i contratti di cui all'art. 50 della L.R. n. 39/2017 ed in 26.000 per i nuovi contratti;
- ✓ riassorbimento dell'IVA nel canone, considerando non incidente sul canone effettivamente dovuto l'imponibilità della medesima;
- ✓ previsione di specifiche disposizioni volte al contenimento dei canoni da applicare in presenza di particolari situazioni socio-economiche;
- ✓ ridefinizione di alcuni valori di calcolo del canone, tra i quali la percentuale massima di sopportabilità del canone da applicare all'ISE-ERP, che passa dal 25% al 18%.

Le disposizioni di contenimento dei canoni, definite dalla DGR n. 1919 del 17 dicembre 2019, da applicarsi con effetto dal 1° luglio 2019 (in virtù di quanto previsto dalla DGR n. 1180/2019) sono così di seguito sintetizzate:

- innalzamento a euro 20.000 della franchigia con ricalcolo dell'indicatore Isee per i nuclei familiari aventi la somma dei redditi minore o uguale a euro 15.000 moltiplicati per la scala di equivalenza;
- riduzione della superficie utile massima per il calcolo del canone per i nuclei assegnatari di alloggi con dimensioni superiori di oltre il 50% rispetto alle dimensioni previste dall'art. 10 del regolamento regionale;
- incremento graduale del canone nei primi 3 anni di applicazione per talune categorie di assegnatari;
- applicazione del canone minimo per i nuclei ove sia presente, alla data di adeguamento del contratto, un componente con età pari o superiore ad anni 75 ed Isee-erp fino a 6.000, purchè in regola con il pagamento di canoni di locazione e spese condominiali.

Gli effetti di tali modifiche normative e delle disposizioni sopra descritte hanno indotto l'Azienda ad optare per il non assoggettamento ad IVA dei contratti di locazione in fase di trasformazione ai sensi dell'art. 50 della legge regionale, consentito dall'Agenzia delle Entrate in virtù della trasformazione da contratti a tempo indeterminato a contratti di durata quinquennale, dal momento che la sola disposizione prevista dal nuovo comma 5 bis dell'art. 7 del regolamento avrebbe prodotto il 9,09% di minori introiti non compensabili dai benefici derivanti dall'indetraibilità dell'imposta medesima, restando invece soggetti ad IVA i contratti già

stipulati medio tempore ai sensi della legge in parola; di tali contratti, circa un centinaio saranno peraltro ricondotti all'opzione non IVA nel breve periodo, in quanto assegnazioni di durata annuale in emergenza abitativa.

Per quanto riguarda invece l'applicazione delle restanti disposizioni è opportuno evidenziare che il ricalcolo del canone a far data dal 1° luglio 2019, ha interessato circa 4150 nuclei assegnatari, dei quali n. 843 hanno beneficiato degli effetti dell'Isee modificato per innalzamento della franchigia sul patrimonio mobiliare, n. 732 della rideterminazione della superficie utile, n. 215 della progressività nell'applicazione del nuovo canone, che andrà a regime soltanto nel 2021, n. 123 del canone euro 40 per anziani settantacinquenni con basso Isee-erp; in totale sono oltre 300 le famiglie assegnatarie con canone minimo di euro 40.

Non sono stati beneficiari del ricalcolo i nuclei con posizione non legittima, cioè decaduti o con sfratto convalidato in quanto non più titolari di contratto di locazione; per tali nuclei infatti non è previsto il pagamento di un canone, bensì di un'indennità di occupazione quantificata ai sensi del regolamento regionale, sulla base dei valori massimi OMI ed a prescindere dalla situazione reddituale e patrimoniale.

Dal punto di vista contabile quindi, nel mese di aprile 2020, sono state emesse tutte le nuove fatture per il secondo semestre 2019 e le relative note d'accredito, nonché calcolate le conseguenti eccedenze, che hanno visto l'applicazione dei conguagli a partire dal medesimo mese di aprile, con emissione di bollettini di pagamento a zero fino a compensazione degli stessi.

Si riporta di seguito la tabella comparativa dei dati sugli introiti derivanti dai canoni di locazione in regime di L.R. n. 10/1996, di L.R. n. 39/17 e reg.to n. 4/18 *ante e post* applicazione delle disposizioni correttive sopra descritte:

Canoni ERP anno 2019	Competenza 2019	Incassi su competenza 2019	% Morosità di competenza
1 semestre in regime L.R. 10/1996	2.477.906,82	2.136.515,26	13,78
2 semestre ante conguaglio in regime di L.R. 39/2017	3.555.303,32	3.375.064,99	5,07
2 semestre post conguaglio in regime di L.R. 39/2017	3.017.382,59	3.013.642,10	0,12

Il canone ERP medio mensile relativo al primo semestre 2019 L.R. 10/1996 è pari ad euro 100,73 mentre il canone ERP medio mensile relativo al secondo semestre 2019 L.R. 39/2017 è pari ad euro 122,66, tenuto conto dei conguagli canonici effettuati.

Le prudenti stime sugli introiti derivanti dall'applicazione dei nuovi canoni effettuate in sede di redazione del bilancio di previsione 2019, accompagnate da adeguate misure di contenimento della spesa, hanno di fatto prodotto mantenuto un buon equilibrio nella gestione, pur risultando fortemente impattanti le disposizioni regionali sul contenimento dei canoni approvate dalla Giunta regionale il 17 dicembre 2019.

Infine, nel 2019, essendo entrato in vigore il Regolamento regionale attuativo n. 4/2018 con efficacia di fatto dal 15.11.2018, l'attività amministrativa di istruttoria delle domande di partecipazione ai bandi comunali per l'assegnazione di alloggi ERP in convenzione si è svolta secondo le nuove norme e mediante l'utilizzo della Piattaforma regionale; a tal fine sono state stipulate n. 31 convenzioni.

Per quanto riguarda autogestioni e condomini, l'ufficio è stato fortemente impegnato nell'attività di attivazione delle procedure di morosità quote condominiali degli assegnatari, fenomeno che vede un fortissimo impegno finanziario dell'Azienda nonostante le azioni di contrasto avviate a partire dal 2017 mediante l'avvalimento di legali esterni, per le quali si richiama comunque quanto più oltre esposto. L'ufficio ha ricevuto n. 513 richieste di attivazione procedura di morosità quote condominiali assegnatari, di cui l'88% (n. 451 pratiche) relative a contratti ERP ex L.R. n. 39/2017 e il 12% (n. 62 pratiche) relative a contratti NON ERP. E' continuata la condivisione e collaborazione con il settore legale delle posizioni succitate con cadenza mensile e con l'obiettivo di valutare in modo complessivo la situazione degli utenti morosi, fornendo ai colleghi la documentazione necessaria a successive attività da parte del Settore legale e/o Studi legali esterni. Al fine di facilitare ulteriormente tale indispensabile collaborazione, le funzioni relative alla gestione dei contratti, alla gestione di autogestioni e condomini, nonché delle azioni di recupero dei crediti sono peraltro state tutte riunite, nel corso del 2019 (con l'approvazione della nuova dotazione organica), nell'ambito dell'Area amministrativo-gestionale, per la quale è stata prevista una stabile figura dirigenziale.

Con riferimento alla L.R. n. 39/2017 l'ufficio provvede una volta l'anno ad attività di aggiornamento relativo all'importo medio delle spese comuni (oneri accessori) gravanti su ciascun alloggio del patrimonio aziendale e dei Comuni, utilizzando come fonte i bilanci disponibili redatti dagli amministratori condominiali/rappresentanti degli assegnatari, con l'obiettivo di poterne quantificare con precisione la sopportabilità per i nuovi assegnatari. Si ricorda infatti che l'art. 10, comma 4, del regolamento n. 4/2018 prevede che nell'individuazione degli alloggi da assegnare in relazione ai singoli nuclei familiari aventi titolo, oltre alla condizione economica devono essere tenute in considerazione anche le spese accessorie.



Nel corso dell'anno è stata verificata la documentazione condominiale (bilancio consuntivo approvato dall'assemblea condominiale, fatture e attestazioni del loro pagamento) relativa a n. 4 realtà condominiali; suddetta documentazione è stata fornita dagli amministratori entro 30 gg. dalla richiesta da parte dell'Azienda e le voci di spesa analizzate sono risultate regolarmente quietanziate; tale attività sarà incrementata già nel 2020, aumentando il numero delle verifiche fino ad almeno n. 8, mentre prosegue l'inserimento di bilanci preventivi condominiali nel sistema informatico gestionale con l'obiettivo di implementare la dematerializzazione documentale aziendale e di condividere con le strutture interessate i dati relativi all'incidenza delle quote condominiali gravanti sugli alloggi di proprietà.

Ai sensi del D. Lgs. 118/2011, in qualità di ente pubblico economico strumentale controllato dalla Regione Veneto, si è tenuti a fornire il bilancio d'esercizio completo di nota integrativa, relazione sulla gestione e parere dell'organo di controllo ed il file xbrl del bilancio in quanto la Regione è tenuta entro il 30/09/2020 alla redazione ed approvazione, da parte del Consiglio Regionale, del bilancio consolidato relativo all'esercizio 2019.

Il Servizio Contabilità e Controllo al fine di rendere possibile il processo di consolidamento dei dati di bilancio dei componenti del perimetro di consolidamento, come evidenziato in nota integrativa, ha adottato i medesimi criteri impartiti dalla Regione Veneto di valutazione delle categorie e aliquote di ammortamento dei cespiti, come tra l'altro tutte le altre Ater del Veneto.

Eccependo le direttive del Bilancio Consolidato 2019 il Servizio ha provveduto alla trasmissione dei dati di bilancio richiesti per il monitoraggio gestionale degli enti strumentali come previsto dalla DGR n. 1772/2018 (invio modulistica "cruscotto").

Inoltre il Servizio ha provveduto a trasmettere alla Regione Veneto, entro i termini richiesti, la relazione di asseverazione, da parte del Revisore Unico, dei debiti e dei crediti al 31.12.2019 tra la Regione e l'Ater di Treviso, ex art. 11, comma 6, lettera j), del D. Lgs. n. 118/2011.

Nell'annualità 2019 l'azienda ha provveduto all'allineamento contabile dei crediti esigibili entro l'anno e dei debiti relativi al Fondo E.R.P., pari al 0,40% annuo del valore locativo ai sensi dell'art. 37 della legge regionale n. 39/2017, ascritti nel Bilancio Regionale.

E' stato fornito supporto all'Area tecnica nell'attività di monitoraggio dei finanziamenti relativi ai vari interventi di costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria.

Il Bilancio consuntivo 2019 evidenzia un utile d'esercizio pari ad euro 718.288 al quale si è giunti attraverso il contenimento dei costi d'esercizio, in particolare si segnala una considerevole diminuzione degli ammortamenti degli immobili patrimonio a seguito dell'adozione da parte delle Ater Veneto della medesima aliquota di ammortamento 1,5% , e attraverso l'introduzione dei nuovi canoni in base alla L.R. n. 39/2017 e

al regolamento regionale n. 4/2018.

Si fa presente che, a seguito delle rilevanti modifiche alla L.R. 39/2017 e all'art. 7 del regolamento attuativo n. 4/2018, approvate in data 17/12/2019, con le quali la Regione Veneto ha stabilito tra l'altro che l'eventuale applicazione dell'IVA sui canoni deve avvenire senza costituire un aggravio per gli assegnatari, operando quindi lo scorporo dell'imposta dal canone normalmente determinato, l'azienda ha deciso di optare per la non applicazione dell'IVA sui canoni con effetto retroattivo dal 1/07/2019 (delibera C.d.A. n. 14 del 20/01/2020).

Per quanto riguarda il settore legale, nel corso dell'anno 2019 il Settore ha garantito il supporto giuridico - legale alle altre strutture aziendali, fornendo pareri su problematiche sottoposte dalla Direzione, dall'Area Tecnica e dall'Area Amministrativa-gestionale, esaminando documenti relativi a gare d'appalto in fase di esecuzione, gestendo problematiche relative a contenziosi promossi nei confronti dell'Azienda.

Il Legale interno ha portato avanti le attività connesse ai procedimenti patrocinati in giudizio per conto dell'Azienda (alcuni in sede esecutiva per il recupero della morosità e per il recupero degli alloggi ed alcuni in sede di cognizione a difesa dell'Ente chiamato in giudizio da terzi in materia di responsabilità per danni) ed ha inoltre predisposto le necessarie delibere relative a contenziosi in sede giudiziale, ha supportato gli studi legali esterni, incaricati dall'Azienda per alcune vicende relative ad appalti pubblici.

Il Settore Legale ha garantito il supporto nelle attività di attuazione della L.R. n. 39/2019 e nelle sessioni di lavoro del già citato NTA, attivato per verificare le situazioni sulle quali la nuova legge ha comportato aumenti rilevanti del canone.

L'applicazione della L.R. n. 39/2017 ha comportato l'aumento dei canoni di locazione, in alcuni casi in modo rilevante ed il clima di incertezza nel quale la legge è stata attuata, l'introduzione del NTA, la prospettiva di un "correttivo alla legge", concretizzatosi con la L.R. n. 44 del 25/11/2019, ha comportato un rilevante aumento dei casi di morosità, con incremento del secondo semestre 2019 rispetto al primo semestre 2019 sia di posizioni (+200%) sia di importo (+300%).

L'attuazione della L.R. n. 39/2017 ha richiesto una serie di attività di adeguamento del software gestionale, al fine dell'estrazione dei dati corretti per la creazione delle diverse tipologie di contratto e per la gestione della corrispondenza con gli inquilini, il monitoraggio dei contratti di locazione temporanea (scaduti e in scadenza).

La Direzione e il Servizio Gestionale hanno gestito la predisposizione dei facsimili di lettere di adeguamento dei contratti dalla L.R. n. 10/1996 alla L.R. del Veneto n. 39/2017. Per i casi gestiti dal Settore Legale si è reso necessario lo studio e la predisposizione di apposite lettere adatte alle posizioni relative ai casi per i quali è risultato attivo un procedimento legale, un procedimento di decadenza o per le quali si è reso necessario contemplare più procedimenti congiunti.

Nel corso dei mesi di giugno e luglio 2019 le attività correlate all'attuazione della L.R. n. 39/2017 hanno rappresentato l'attività principale del Settore, in abbinata al monitoraggio delle pratiche legali affidate ai Legali Esterni.

Nel corso del 2019 è proseguita l'attività di implementazione del software gestionale al fine di rendere sempre più puntuale il monitoraggio dei contratti, delle rateizzazioni, dei procedimenti di decadenza avviati nonché di tutte le informazioni utili alla puntuale e corretta gestione delle posizioni.

In merito alla gestione della morosità il Settore Legale ha lavorato in sinergia con il Servizio Gestionale, con particolare attenzione alle seguenti attività:

- sono stati concessi e caricati nella procedura gestionale, n. 148 "piani di rientro" (stipulati sia presso il Settore Legale sia con il supporto dei Legali Esterni);
- per i casi più gravi di morosità nei contratti relativi agli alloggi di proprietà aziendale, ai sensi dell'art. 32, comma 1, lett. g) della L.R. 39/2017, è stato avviato il procedimento di decadenza (n. 134 casi); mentre per gli alloggi di proprietà dei Comuni è stata inviata la segnalazione ai fini dell'avvio del procedimento a loro cura (n. 14 casi);
- posto che il Servizio Gestionale ha avviato nel corso del 2019, il servizio di segnalazione e sollecito, inviato agli inquilini in abbinata ai bollettini e alle fatture relative ai canoni di locazione, di eventuali importi non versati, il Settore Legale ha inviato le previste "diffide" per i casi già oggetto di sollecito e per i quali non è intervenuto il previsto saldo nonché per i casi che hanno evidenziato una morosità di una certa rilevanza e ancora non assoggettabili al procedimento di decadenza (n. 108 diffide inviate al 31/12/2019);
- è stato effettuato un lavoro di analisi di tutte le posizioni relative ai contratti c.d. "non e.r.p.", stipulati ai sensi della L. 9 dicembre 1998 n. 431 - Legge sulle locazioni abitative e soggetti a un canone "calmierato"; per queste posizioni è stata avviata un'attività di diffida, in totale n. 10 casi nonché di identificazione dei casi più gravi per i quali si è attivata la fase di affidamento ai Legali Esterni per l'avvio della procedura legale di sfratto e recupero del credito.

Con riferimento ai contratti di locazione temporanea è stato garantito il puntuale aggiornamento, all'Ufficio Casa del Comune di Treviso, in merito alle posizioni con contratto in scadenza o scaduto, con riferimento alla situazione della morosità, alle soluzioni proposte dagli inquilini per i pagamenti, al rispetto dei piani di rientro concordati, in modo da permettere al Comune di gestire in tempo utile l'istruttoria per l'eventuale rinnovo dell'assegnazione.

Per il tramite della Direzione, sono stati fissati incontri con i funzionari e gli amministratori dei Comuni, in particolare con il Comune di Treviso, per attività di reportistica intese alla risoluzione delle posizioni più critiche e per la condivisione delle azioni più opportune per la gestione dei casi.

D'intesa con il Comune di Treviso è proseguita, anche per il 2019, l'esecuzione delle Ordinanze di Decadenza già perfezionate.

Nel corso del 2018 l'attività di ispezione della Guardia di Finanza ha portato all'emissione di verbali di contestazione con conseguente previsione sia di un conguaglio da versare all'ATER per i canoni che sono stati ritenuti dovuti sia di una sanzione amministrativa per la quale si sono rese necessarie, nel corso del 2019, attività di studio e di verifica presso la Regione del Veneto e successivamente presso la Prefettura di Treviso (il problema al 31/12/2019 non è stato definitivamente risolto).

Anche per il 2019 si conferma di particolare rilevanza la problematica relativa al mancato pagamento, totale o parziale, delle spese condominiali: le situazioni più critiche (per importo e tipologia) riguardano gli immobili ATER con impianti di riscaldamento centralizzato e/o presenza di ascensore, assegnati ad inquilini che hanno dichiarato e motivato l'impossibilità di far fronte a tali spese.

Per i casi più gravi è proseguita e conclusa l'azione giudiziale (con il supporto dei Legali esterni incaricati) e per le nuove criticità si è provveduto alla consegna dei fascicoli ai legali per l'avvio delle opportune azioni.

In collaborazione con l'Ufficio Condomini sono state valutate, con cadenza mensile, le posizioni per le quali gli amministratori esterni hanno segnalato spese non versate puntualmente, in modo da consentire a tale Ufficio di indirizzare l'apposita diffida all'inquilino (valutate le singole situazioni alla luce di piani di rientro presenti rispettati e non, di procedimenti avviati ecc.).

Per i casi già in gestione al Settore Legale, l'Ufficio Condomini ha dato supporto per la raccolta della documentazione comprovante il versamento, da parte dell'ATER, delle spese condominiali non versate dagli inquilini al fine di completare i fascicoli necessari all'azione legale.

In occasione degli appuntamenti fissati presso il Settore Legale, è stata sistematicamente applicata, nel tentativo di contenere la morosità, un'azione di sensibilizzazione al pagamento delle spese correnti, fornendo all'inquilino i piani di riparto per l'annualità corrente e indirizzandolo all'amministratore esterno per il pagamento delle rate ancora da saldare.

Per quanto riguarda le posizioni cessate con morosità, sono proseguite le azioni di recupero e provvedimenti di cancellazione del credito; nel corso del 2019 sono stati monitorati i contratti cessati con situazione di morosità e sono state attivate le opportune azioni:

- per un lotto di n. 98 posizioni comprese tra importi di Euro 250,00 e Euro 2.500,00, si è proceduto all'affidamento, con Decreto del Direttore n. 25/2019, alla società esterna ONE S.r.l. dell'incarico per l'espletamento delle possibili attività di recupero. Trattando di posizioni datate, per gran parte di queste è stata restituita una relazione negativa e si è proceduto quindi all'assunzione di un provvedimento di cancellazione del credito (n. 65 posizioni); le rimanenti posizioni sono state oggetto di pagamento o piano

di rientro (per una parte irrisoria è stato rilevato che l'importo non era dovuto ed è quindi stata sistemata la posizione contabile);

- alcune posizioni sono ancora in fase di analisi da parte del Responsabile del Settore Legale e saranno definite nel corso del 2020 (n. 20 posizioni).
- vi sono poi una serie di posizioni che presentano debiti rilevanti e che sono l'esito di procedure di sfratto o decadenza e per le quali il Settore Legale procede al monitoraggio, attraverso il software SIATEL, della situazione patrimoniale degli ex intestatari al fine di adottare annualmente i necessari provvedimenti interruttivi della prescrizione del credito;
- è stata infine avviata l'attività di monitoraggio (attraverso un controllo puntuale delle dichiarazioni di disdetta del contratto inserite al protocollo aziendale) di tutti i contratti in chiusura o di recente chiusura al fine di tentare un urgente recupero del credito; nel corso del 2019, anche a causa dell'attuazione della nuova L.R. 39/2017 sono pervenute molte disdette.

Con Delibera del CdA n. 160 del 29/11/2019 sono stati cancellati i crediti inesigibili per i quali si sono concluse tutte le attività previste per il tentativo di recupero del credito (nel rispetto dei criteri fissati con Determinazione del Commissario Straordinario n. 120/2017):

- N. 68 posizioni per un importo totale di Euro 175.000,00 (di cui n. 33 posizioni affidate a legali esterni);
- N. 41 posizioni per un importo di Euro 21.000,00 e relative a spese irrecuperabili generate da interventi di manutenzione fatturati dal Servizio Contabilità.

Relativamente ai casi per i quali risulta attivata un'azione legale a cura di legali esterni incaricati, si ricorda che nel 2016, per una più efficace azione di recupero dei crediti verso gli assegnatari morosi, è stato istituito un elenco degli avvocati di fiducia esperti in materia di locazione e/o in Edilizia Residenziale Pubblica per l'azione di recupero degli alloggi e della morosità; il Settore ha garantito, anche nel corso del 2019, le attività di supporto e interfaccia con tali legali, ai quali risultano affidati, al 31/12/2019 per:

- contratti cessati n. 115 pratiche per totali Euro 967.000,00
- contratti di ERP attivi n. 136 pratiche per totali Euro 1.090.000,00
- contratti NON ERP n. 36 pratiche per totali Euro 174.000,00.

L'affidamento delle pratiche agli avvocati ha comportato un lavoro di dimensioni corpose: sono stati infatti ricostruiti i fascicoli cartacei, creato il fascicolo digitale, recuperando, presso il Servizio Gestionale, i contratti di locazione e ricercando, tramite protocollo, tutti i documenti rilevanti per ciascuna pratica e acquisendo dall'Ufficio Condomini, la documentazione relativa alle spese condominiali anticipate da ATER. Nel corso del 2019 sono stati recuperati, attraverso la procedura di sfratto o di esecuzione dell'ordinanza di decadenza, n. 51 alloggi. Per molte di queste situazioni è ancora in corso l'azione di recupero del credito.

Il Settore ha gestito le attività inerenti i procedimenti di occupazione "senza titolo" e di "occupazione

abusiva”, nel rispetto dell’art. 41 della L.R. 39/2017 e, relativamente alle decadenze per morosità, nel 2019 sono stati discussi, a cura della Commissione Alloggi (ora disciplinata dall’Art. 33 della L.R. 39/2017) i per i quali era stato avviato il procedimento di decadenza per morosità ai sensi della L.R. 10/1996.

A partire da Luglio 2019 il Settore Legale ha curato (come accennato in apertura) l’avvio, nel rispetto della nuova legge, di n. 34 procedimenti di decadenza per alloggi di proprietà dell’ATER e segnalato ai Comuni n.14 posizioni per l’avvio di decadenza di loro competenza.

#### **Settore Programmazione, servizi generali e acquisti**

In questa specifica area, nel 2019 è continuata l’evoluzione del modello legislativo con continui aggiornamenti delle linee guida emanate dall’ANAC, (D. Lgs. 50/2016 e alle disposizioni correttive ed integrative previste D. Lgs 56/2017), denominato anche CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI DI LAVORI, FORNITURE E SERVIZI, il c.d. Codice degli Appalti.

Si è quindi provveduto ad approvare il REGOLAMENTO DEI LAVORI, FORNITURE E SERVIZI CONTRATTI SOTTO SOGLIA D.LGS 50/2016 E ARTT. 32 – 36 E S.M.I. in prima stesura con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 18/04/2019 e successivamente all’approvazione del D.L. n. 32 in data 18/04/2019 convertito dalla L. 55 del 14/06/2019 tale REGOLAMENTO è stato modificato e adeguato con l’approvazione della Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 146 del 29/11/2019.

L’articolazione della struttura organizzativa aziendale ha avuto una nuova evoluzione a seguito della Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 100 del 13/08/2019 a cui il Decreto del Direttore n. 627 del 09/12/2019 ha dato corso con il primo provvedimento attuativo.

Si evidenzia, inoltre, come con l’applicazione della nuova struttura organizzativa aziendale si sia dato corso anche alla riqualificazione del personale mediante l’avvio di un percorso di selezioni interne per il passaggio a livello superiore che ha consentito di normalizzare l’assetto del nuovo settore formatosi dalla fusione del settore programmazione acquisti appalti e i servizi generali.

Come ogni anno è stato redatto il programma biennale degli acquisti forniture e servizi con le modalità previste dall’art. 6 e 7 del D.M. 16/01/2018 n. 14, il tutto secondo le modalità esplicitate nelle apposite direttive della Regione a firma del Segretario Generale della Programmazione n. 390057 del 26/09/2018 e del Direttore della Direzione Infrastrutture Trasporti e Logistica n. 503518 del 11/12/2018 approvato con delibera del Consiglio d’Amministrazione n. 135 del 30/10/2019.

Con la delibera presidenziale d’urgenza n. 6 dell’8.7.2019 ratificata con delibera del Consiglio d’Amministrazione n. 89 del 16/07/2019 è stata approvata l’Adesione alla Stazione Unica Appaltante - (SUA) istituita dalla centrale di committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese per lo svolgimento delle attribuzioni di centrale di committenza per l’acquisizione di lavori, servizi e forniture per

conto dell'ATER di Treviso, in alternativa all'acquisto di una propria piattaforma informatica necessaria per la gestione delle gare d'appalto come previsto dal Dlgs 50/2016 e s.m.i.

### **Settore risorse umane**

Il Settore risorse umane nel corso del 2019 ha svolto attività funzionali alla definizione di una nuova dotazione organica del personale e struttura organizzativa interna capace di affrontare le sfide che le recenti novità normative di settore hanno apportato allo specifico ambito di riferimento e le criticità legate alla perdita, per fisiologico turn-over, di competenze funzionali al business.

La nuova struttura organizzativa aziendale, capace non solo di adattarsi alla nuova dotazione organica del personale, ma anche ottimizzare il business aziendale, riducendo il numero di strutture presenti e lasciando ai Responsabili la gestione e il coordinamento delle rispettive strutture è stata definita con provvedimento del Consiglio di Amministrazione n. 100/2019.

Contestualmente, con provvedimento n. 101/2019 è stata conseguentemente approvata la nuova dotazione organica del personale, che prevede complessivamente 72 unità, determinando in questo modo un ridimensionamento cospicuo del numero di dipendenti rispetto alla precedente formulazione.

Tutta l'attività svolta per giungere alla riorganizzazione aziendale, che dovrà essere monitorata anche nei prossimi anni per cogliere le reali esigenze aziendali, individuare criticità e opportunità di miglioramento in termini di efficacia ed efficienza nell'ambito dei processi aziendali, ha comportato un importante impegno da parte del Settore risorse umane, che ha supportato la Direzione nell'iter procedimentale prodromico all'adozione dei provvedimenti summenzionati.

Altro ambito rilevante su cui il Settore è stato fortemente impegnato è stata la formazione dedicata al personale dipendente che ha visto l'erogazione di oltre 1000 ore di formazione, delle quali circa l'80% dedicate alla formazione in tema di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. 81/2008), con l'attivazione di oltre 40 corsi che hanno coinvolto la gran parte del personale dipendente e comportato un costo complessivo di euro 9.088,75. Sono state introdotte nuove tecnologie per l'erogazione della formazione capaci di assecondare le esigenze specifiche del lavoratore e delle singole strutture, oltre a determinare una riduzione dei costi stessi.

Infine, nel 2019 è stato approvato il nuovo Contratto Collettivo Aziendale "Premio di risultato per il triennio 2019 - 2021", che rappresenta un valido strumento funzionale al raggiungimento degli obiettivi strategici aziendali e dall'altro stimolante e premiante per i dipendenti stessi, favorendo una partecipazione attiva al miglioramento aziendale. Si è trattato di un lavoro copioso che ha coinvolto il Settore risorse umane nei primi mesi dell'anno, portando alla sottoscrizione di un accordo con le Organizzazioni Sindacali.

Per quanto concerne l'organico aziendale, al 31.12.2019 risulta formato da un totale di 60 dipendenti, a cui si aggiungono un dirigente, due impiegati assunti con contratto a tempo determinato ed un lavoratore con contratto di somministrazione a tempo determinato.

Come evidenziato dalla tabella 3 allegata, nel corso del 2019 si è verificato un notevole turn-over di personale dipendente, che ha visto l'uscita dal servizio di un totale di nove dipendenti, solo parzialmente compensato dall'ingresso in azienda di due nuove figure.

La spesa complessiva sostenuta per il personale nell'anno 2019 ammonta a euro 3.685.826 e risulta così distribuita: euro 3.312.016 per salari e stipendi ed oneri riflessi, euro 182.548 per l'accantonamento del trattamento di fine rapporto e euro 191.262 per altri costi.

Nell'esercizio 2019 sono state attivate tre selezioni pubbliche, il cui iter procedimentale si concluderà nel corso dell'anno 2020, ed una procedura di selezione per l'assunzione di personale appartenente alle categorie protette ex art. 18 L. 68/1999, conclusasi nel corso del 2019. Contestualmente sono state attivate delle procedure di passaggio a livello superiore riservate al personale interno, così da dare attuazione alla nuova struttura organizzativa aziendale e nel contempo valorizzare le professionalità già presenti in azienda. Nello specifico sono state attivate sei procedure di passaggio a livello superiore, di cui tre hanno trovato pieno compimento nel 2019 e tre il cui iter si concluderà nel corso dell'anno 2020.

#### **Servizio CED-ASQ**

Tra i principali obiettivi del servizio CED-ASQ vi è stato il supporto a tutte le aree aziendali per la gestione del passaggio alla nuova legge regionale sull' E.R.P. , fornendo reportistica ed elaborazioni di raffronto nell'ottica della corretta applicazione delle varie indicazioni normative, anche in previsione dei futuri conguagli .

Ha inoltre concluso alcune importanti implementazioni sul software gestionale Eworking per offrire migliori strumenti a supporto delle aree gestionale-legale-direzionale nella gestione dei processi relativi alla gestione del contratto ed al recupero della morosità.

E' stata inoltre avviata la fase di analisi di alcune soluzioni per la gestione del protocollo, di cui è prevista la sostituzione durante l'anno 2020.

E' stata poi affrontata, congiuntamente alla Agenzia delle Entrate, la fase di trasformazione dei contratti ex L.10/96, analizzando la situazione con adeguata reportistica .

Per quanto riguarda il sistema qualità aziendale, sia attraverso il supporto dei consulenti esterni che con attività interne, dopo la visita di mantenimento dell'Ente certificatore RINA, si è conclusa la prima fase di adeguamento dei flussi di lavoro relativi ai processi esistenti ed a quelli relativi alle nuove attività in capo alle A.T.E.R. , dovute agli effetti della nuova L.R. 39/2017.

IL PRESIDENTE  
Ing. Luca Barattin



BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019							
	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITUCIONE NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	<b>9.488.902,93</b>	<b>312.850,22</b>	<b>68.600,00</b>	<b>-29.632,40</b>	<b>4.200.602,03</b>	<b>259.926,71</b>	<b>14.301.249,49</b>
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.352.942,95	14.974,39	0,00	606.776,00	0,00	0,00	9.974.693,34
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	606.776,00	0,00	0,00	606.776,00
- ricavi vendite edilizia agevolata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ricavi vendite edilizia calmierata	0,00	0,00	0,00	606.776,00	0,00	0,00	606.776,00
- ricavi vendite diverse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) canoni di locazione ERP	5.495.289,41	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.495.289,41
c) canoni di locazione NON ERP	2.068.268,16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.068.268,16
d) altri ricavi	1.789.385,38	14.974,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1.804.359,77
- canoni immobili di terzi in gestione	893.499,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	893.499,11
- canoni di locazione diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- indennizzo di occupanti abusivi alloggi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- canoni di aree	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	499.142,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	499.142,73
- corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0,00	14.974,39	0,00	0,00	0,00	0,00	14.974,39
- corrispettivi per servizi a rimborso	396.743,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	396.743,54
- corrispettivi diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>9.352.942,95</b>	<b>14.974,39</b>	<b>0,00</b>	<b>606.776,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.974.693,34</b>
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti	0,00	0,00	0,00	-636.408,40	0,00	0,00	-636.408,40
- variazioni interventi in corso per la vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- variazioni interventi finiti per la vendita	0,00	0,00	0,00	-636.408,40	0,00	0,00	-636.408,40
<b>Totale variazioni delle rimanenze di interventi in corso e</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-636.408,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-636.408,40</b>

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITUCIONI NON ALL'OCORRENZA DIRETTAMENTE	TOTALE
finiti								
3) Variazioni di lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	296.924,33	68.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	365.524,33
5) Altri ricavi e proventi	135.959,98	951,50	0,00	0,00	0,00	4.200.602,03	259.926,71	4.597.440,22
a) contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) quota contributi in conto capitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.098.839,72	0,00	3.098.839,72
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	828.919,01	0,00	828.919,01
- alienazioni alloggi ex L.560/1993	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazione alloggi ex L.R. 11/2001	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	561.432,22	0,00	561.432,22
-alienazione alloggi ex L.R. 39/2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	267.486,79	0,00	267.486,79
- alienazione cespiti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) rimborsi e proventi diversi	135.959,98	951,50	0,00	0,00	0,00	272.843,30	259.926,71	669.681,49
- proventi da estinzione diritti di prelazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	272.843,30	0,00	272.843,30
- altri proventi e rimborsi	135.959,98	951,50	0,00	0,00	0,00	0,00	259.926,71	396.838,19
Totale altri ricavi e proventi	135.959,98	951,50	0,00	0,00	0,00	4.200.602,03	259.926,71	4.597.440,22
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>4.062.448,43</b>	<b>2.936.509,76</b>	<b>621.155,10</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.507.102,21</b>	<b>1.894.313,77</b>	<b>13.021.529,27</b>
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	79.137,39	0,00	0,00	0,00	0,00	7.819,55	86.956,94
- acquisto materiali edili	0,00	78.354,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.354,94
- immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- costi per realizzazione interventi edilizia agevolata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITUCIAMI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- costi per realizzazione interventi edilizia calmierata	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- altri acquisti	0,00	782,45	0,00	0,00	0,00	7.819,55	8.602,00
- variazioni su acquisti per resi, abbuoni e premi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00	79.137,39	0,00	0,00	0,00	7.819,55	86.956,94
7) costi per servizi	830.672,34	1.677.854,20	86.118,41	0,00	0,00	517.618,09	3.112.263,04
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) altri costi per servizi	830.672,34	1.677.854,20	86.118,41	0,00	0,00	517.618,09	3.112.263,04
<b>COSTI GENERALI</b>	34.812,95	38.850,93	18.909,40	0,00	0,00	517.618,09	610.191,37
- indennità e rimborsi ammn. e rev. cont.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	77.493,01	77.493,01
- rappresentanza	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- affitti e costi servizi e manutenzione uffici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	107.150,43	107.150,43
- posta e telefoni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	78.908,11	78.908,11
- gestione automezzi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58.940,13	58.940,13
- gestione sistema informativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	55.622,01	55.622,01
- partecipazione a corsi, seminari, convegni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.119,11	2.119,11
- consulenze e prestazioni professionali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64.453,39	64.453,39
- diversi	34.812,95	38.850,93	18.909,40	0,00	0,00	72.931,90	165.505,18
<b>COSTI GESTIONE STABILI</b>	795.859,39	1.639.003,27	0,00	0,00	0,00	0,00	2.434.862,66
a) Costi di amministrazione stabili	468.114,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	468.114,11
- assicurazioni	99.074,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.074,34
- incarichi legali	161.102,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	161.102,49
- diversi	207.937,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.937,28

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI RICICCIVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
b) Costi di manutenzione stabili	0,00	1.639.003,27	0,00	0,00	0,00	0,00	1.639.003,27
- incarichi tecnici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- corrispettivi di appalto	0,00	1.245.272,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1.245.272,52
- diversi	0,00	393.730,75	0,00	0,00	0,00	0,00	393.730,75
c) Costi per servizi a rimborso	327.745,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	327.745,28
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	0,00	0,00	67.209,01	0,00	0,00	0,00	67.209,01
- progettazione	0,00	0,00	6.580,45	0,00	0,00	0,00	6.580,45
- direzione lavori	0,00	0,00	5.509,50	0,00	0,00	0,00	5.509,50
- commissione e collaudi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- consulenze tecniche e prestazioni professionali	0,00	0,00	47.952,00	0,00	0,00	0,00	47.952,00
- procedimenti legali	0,00	0,00	6.954,74	0,00	0,00	0,00	6.954,74
- diversi	0,00	0,00	212,32	0,00	0,00	0,00	212,32
Totale costi per servizi	830.672,34	1.677.854,20	86.118,41	0,00	0,00	517.618,09	3.112.263,04
8) costi per il godimento di beni di terzi	0,00	18.478,29	0,00	0,00	0,00	30.073,76	48.552,05
9) costi per il personale	1.049.662,08	1.160.812,06	501.145,70	0,00	0,00	974.205,59	3.685.825,43
a) salari e stipendi	708.396,96	774.776,29	332.838,08	0,00	0,00	669.452,82	2.485.464,15
b) oneri sociali	234.252,77	265.353,32	113.365,93	0,00	0,00	213.559,95	826.551,97
c) trattamento di fine rapporto	51.706,70	54.408,14	28.503,69	0,00	0,00	47.929,08	182.547,61
d) trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) altri costi	55.305,65	66.274,31	26.418,00	0,00	0,00	43.263,74	191.261,70
Totale costi per il personale	1.049.662,08	1.160.812,06	501.145,70	0,00	0,00	974.205,59	3.685.825,43
10) ammortamenti e svalutazioni	614.136,75	0,00	0,00	0,00	3.226.817,62	65.199,23	3.906.153,60
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.700,43	23.700,43

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITUCIONI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- ammortamento software	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.700,43	23.700,43
- ammortamento migliorie su beni di terzi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ammortamento costi pluriennali diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) ammortamento immobilizzazioni materiali	269.136,75	0,00	0,00	0,00	3.226.817,62	41.498,80	3.537.453,17
- ammortamento stabili con contributo in locazione	0,00	0,00	0,00	0,00	3.098.839,72	0,00	3.098.839,72
- ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	269.136,75	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	269.136,75
- ammortamento stabili di proprietà uso diretto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.085,03	15.085,03
- ammortamenti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	127.977,90	26.413,77	154.391,67
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	345.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	345.000,00
- accantonamento per rischi su crediti	345.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	345.000,00
Totale ammortamenti e svalutazioni	614.136,75	0,00	0,00	0,00	3.226.817,62	65.199,23	3.906.153,60
11) variazione rimanenze materie prime, ecc.	0,00	227,82	0,00	0,00	0,00	0,00	227,82
12) accantonamento per rischi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	216.000,00	216.000,00
13) altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- ammortamento finanziario stabili in dir. di superficie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14) oneri diversi di gestione	1.567.977,26	0,00	33.890,99	0,00	280.284,59	83.397,55	1.965.550,39
a) fondo regionale ERP ex L.R. 39/2017	505.407,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	505.407,54
b) fondo sociale/solidarietà ex L.R. 39/2017	60.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	60.000,00
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	7.441,29	0,00	7.441,29
- alienazioni alloggi ex L.560/1993	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazioni alloggi ex L.R.11/2001	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTIRICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- alienazioni alloggi ex L.R. 7/2011	0,00	0,00	0,00	0,00	7.441,29	0,00	7.441,29
- alienazioni cespiti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) altri oneri	1.002.569,72	0,00	33.890,99	0,00	272.843,30	83.397,55	1.392.701,56
- imposta di bollo e registro	342.367,46	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	342.367,46
- IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	45.599,31	45.599,31
- imposte locali sugli immobili	227.656,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	227.656,00
- altre imposte e tasse	40.559,49	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	40.559,49
- imposte relative ad esercizi precedenti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- perdita su crediti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- altri costi correnti	391.986,77	0,00	33.890,99	0,00	272.843,30	37.798,24	736.519,30
Totale oneri diversi di gestione	1.567.977,26	0,00	33.890,99	0,00	280.284,59	83.397,55	1.965.550,39
VALORE DELLA PRODUZIONE - COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	5.426.454,50	-2.623.659,54	-552.555,10	-29.632,40	693.499,82	-1.634.387,06	1.279.720,22
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>							
15) proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) in imprese controllate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) in imprese collegate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) in imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) in altre imprese	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale proventi da partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16) altri proventi finanziari	87,65	0,00	0,00	0,00	9.541,82	556,03	10.185,50
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITUCIONI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) proventi diversi dai precedenti	87,65	0,00	0,00	0,00	9.541,82	566,03	10.185,50
- interessi attivi su mutui da erogare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi attivi presso banche e amministrazione postale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,53	150,53
- interessi su crediti v/assegnatari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi su crediti v/cessionari	50,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50,43
- interessi attivi diversi	37,22	0,00	0,00	0,00	9.541,82	405,50	9.984,54
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>87,65</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>9.541,82</b>	<b>566,03</b>	<b>10.185,50</b>
17) Interessi e altri oneri finanziari	265,80	0,00	0,00	0,00	949,79	431,00	1.646,59
a) verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) verso imprese controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) su mutui	0,00	0,00	0,00	0,00	949,79	0,00	949,79
e) altri	265,80	0,00	0,00	0,00	0,00	431,00	696,80
- interessi bancari su prestiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- spese su depositi bancari e postali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi su debiti v/fornitori	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi su depositi cauzionali	265,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	265,80
- interessi ed oneri diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431,00	431,00
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>265,80</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>949,79</b>	<b>431,00</b>	<b>1.646,59</b>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>	<b>-178,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>8.592,03</b>	<b>125,03</b>	<b>8.538,91</b>

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2019	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE STRAORDINARIA	COSTITUCIONI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
-18) rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) di partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale rivalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
19) svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
a) di partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) di strumenti finanziari derivati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale svalutazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.426.276,35	-2.623.659,54	-552.555,10	-29.632,40	702.091,85	-1.634.262,03	1.288.259,13
20) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	569.970,93	569.970,93
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	5.426.276,35	-2.623.659,54	-552.555,10	-29.632,40	702.091,85	-2.204.232,96	718.288,20



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
Allegato C

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'  
RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE SALDO

Criterio di imputazione: costo diretto del personale

A) Costo diretto personale amministrazione stabili	1.049.662,08
B) Costo diretto personale manutenzione stabili	1.160.812,06
C) Costo diretto personale interventi edilizi	501.145,70
D) Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	0,00
<b>TOTALE COSTO DIRETTO DEL PERSONALE (A+B+C+D)</b>	<b>2.711.619,84</b>

<b>E) COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE</b>	<b>2.204.232,96</b>
<b>COSTI NETTI INDIRETTI</b>	
1) Costi netti indiretti amministrazione stabili	853.253,73
2) Costi netti indiretti manutenzione stabili	943.605,80
<b>G) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI ATTIVITA' GESTIONE STABILI (1+2)</b>	<b>1.796.859,53</b>
<b>H) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>407.373,43</b>
<b>I) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA</b>	<b>0,00</b>

<b>RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'</b>	
a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili	5.426.276,35
b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili	-2.623.659,54
<b>RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI</b>	<b>2.802.616,81</b>
c) Costi netti indiretti imputati all'attivita' gestione stabili (G)	1.796.859,53
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI</b>	<b>1.005.757,28</b>

d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi	-552.555,10
e) Costi netti indiretti imputati all'attivita' interventi edilizi (H)	407.373,43
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>-959.928,53</b>

f) Risultato netto diretto attivita' edilizia agevolata-calmierata	-29.632,40
g) Costi netti indiretti imputati all'attivita' edilizia agevolata-calmierata (I)	0,00
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA - CALMIERATA</b>	<b>-29.632,40</b>

<b>h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA</b>	<b>702.091,85</b>
--	-------------------

<b>TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE</b>	<b>718.288,20</b>
---	-------------------

## BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019 (ALLEGATO D)

## ENTRATE

Descrizione	Consuntivo
<b>E01 TRASFERIMENTI CORRENTI</b>	
E010001 - Da Stato	0,00
E010002 - Dalla Regione	0,00
E010003 - Da altri	0,00
<b>E010000 TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI</b>	<b>0,00</b>
<b>E02 VENDITE DI BENI</b>	
E020001 - Vendite edilizia agevolata	628.047,00
E020002 - Vendite edilizia calmierata	0,00
E020003 - Vendite diverse	6,00
<b>E020000 TOTALE VENDITE DI BENI</b>	<b>628.053,00</b>
<b>E03 PRESTAZIONE DI SERVIZI</b>	
E030001 - Corrispettivi per amministrazione stabili	203.703,00
E030002 - Corrispettivi per manutenzione stabili	278.962,00
E030003 - Corrispettivi per servizi a rimborso	226.403,00
E030004 - Corrispettivi per interventi edilizi	95.171,00
E030005 - Corrispettivi diversi	0,00
<b>E030000 TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI</b>	<b>803.229,00</b>
<b>E04 PROVENTI PATRIMONIALI</b>	
E040001 - Canoni locazione ERP	6.175.819,00
E040002 - Canoni locazione NON ERP	2.195.275,00
E040003 - Altri canoni	904.671,00
E040004 - Interessi attivi	3.166,00
E040005 - Altri proventi	0,00
<b>E040000 TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI</b>	<b>9.278.931,00</b>
<b>E05 POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI</b>	
E050000 - Poste correttive e compensative di spese correnti	419.345,00
<b>E050000 TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI</b>	<b>419.345,00</b>
<b>E06 ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI</b>	
E060001 - Alienazione immobili ERP	1.155.313,00
E060002 - Alienazione immobili NON ERP	3.000,00
E060003 - Alienazione aree	781,00
E060004 - Estinzione diritti di prelazione	352.910,00
E060005 - Estinzione altri diritti	0,00
E060006 - Alienazione immobilizzazioni strumentali	0,00
E060007 - Alienazioni diverse	0,00
<b>E060000 TOTALE ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI</b>	<b>1.612.004,00</b>
<b>E07 RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI</b>	
E070001 - Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	25.618,00
E070002 - Depositi cauzionali	39.367,00
E070003 - Anticipazioni e crediti diversi	361.821,00
<b>E070000 TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI</b>	<b>426.806,00</b>
<b>E08 TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE</b>	
E080001 - Dallo Stato	1.138.010,00
E080002 - Dalla Regione	3.254.615,00
E080003 - Da altri	163.020,00
<b>E080000 TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE</b>	<b>4.553.645,00</b>
<b>E09 ASSUNZIONE DI MUTUI</b>	
E090000 - Assunzione di mutui	0,00
<b>E090000 TOTALE ASSUNZIONE DI MUTUI</b>	<b>0,00</b>
<b>E10 ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI</b>	
E100000 - Assunzione di altri debiti finanziari	0,00

## BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019 (ALLEGATO D)

## ENTRATE

Descrizione	Consuntivo
<b>E100000 TOTALE ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI</b>	<b>0,00</b>
<b>E11 PARTITE DI GIRO</b>	
E110001 - Ritenute erariali	658.568,00
E110002 - Ritenute previdenziali	276.274,00
E110003 - Altre ritenute	117.828,00
E110004 - Fondi anticipati al cassiere	10.768,00
E110005 - Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	0,00
E110006 - Altre partite di giro	216.744,00
<b>E110000 TOTALE PARTITE DI GIRO</b>	<b>1.279.976,00</b>
<b>TOTALE GENERALE ENTRATE</b>	<b>18.901.989,00</b>

## BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019 (ALLEGATO D)

## SPESE

Descrizione	Consuntivo
<b>S01 SPESE PER IL PERSONALE</b>	
S010001 - Retribuzioni	2.483.315,00
S010002 - Contributi assicurativi e previdenziali	831.795,00
S010003 - Altri oneri	188.732,00
<b>S010000 TOTALE SPESE PER IL PERSONALE</b>	<b>3.503.842,00</b>
<b>S02 PERSONALE IN QUIESCENZA</b>	
S020000 - Personale in quiescenza	579.029,00
<b>S020000 TOTALE PERSONALE IN QUIESCENZA</b>	<b>579.029,00</b>
<b>S03 ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA</b>	
S030001 - Acquisto aree	0,00
S030002 - Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	0,00
<b>S030000 TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA</b>	<b>0,00</b>
<b>S04 SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI</b>	
S040001 - Spese amministrazione stabili	389.076,00
S040002 - Spese manutenzione stabili	1.804.555,00
S040003 - Spese per servizi a rimborso	325.676,00
S040004 - Spese per interventi edilizi	91.298,00
<b>S040000 TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI</b>	<b>2.610.804,00</b>
<b>S05 SPESE GENERALI</b>	
S050001 - Amministratori e revisori dei conti	80.705,00
S050002 - Altre spese generali	594.576,00
<b>S050000 TOTALE SPESE GENERALI</b>	<b>675.281,00</b>
<b>S06 IMPOSTE E TASSE</b>	
S060001 - Imposte sul reddito	399.475,00
S060002 - Imposte locali sugli immobili	233.408,00
S060003 - Imposte di bollo e registro	245.356,00
S060004 - Altre	1.007.625,00
<b>S060000 TOTALE IMPOSTE E TASSE</b>	<b>1.885.864,00</b>
<b>S07 ONERI FINANZIARI</b>	
S070001 - Interessi su debiti verso banche	0,00
S070002 - Interessi su mutui	950,00
S070003 - Interessi ed oneri diversi	129,00
<b>S070000 TOTALE ONERI FINANZIARI</b>	<b>1.079,00</b>
<b>S08 POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI</b>	
S080001 - Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	516.368,00
S080002 - Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	46.949,00
S080003 - Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	37.807,00
<b>S080000 TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI</b>	<b>601.124,00</b>
<b>S09 INVESTIMENTI</b>	
S090001 - Acquisto aree con fondi propri	0,00
S090002 - Acquisto aree con risorse trasferite	0,00
S090003 - Int. costruttivi, manut. di edilizia sovvenzionata	2.641.727,00
S090004 - Int. costruttivi, manut. di edilizia agevolata per locazione	2.049,00
S090005 - Int. costruttivi, manut. di edilizia calmierata per locazione	620.866,00
S090006 - Acquisto beni strumentali	14.896,00
S090007 - Acquisto partecipazioni	0,00
S090008 - Concessioni di crediti e anticipazioni	1.349.459,00
S090009 - Investimenti diversi	0,00
<b>S090000 TOTALE INVESTIMENTI</b>	<b>4.628.597,00</b>
<b>S10 ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI</b>	
S100001 - Mutui	164.537,00

## BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019 (ALLEGATO D)

## SPESE

Descrizione	Consuntivo
S100002 - Rimborsi anticipazioni passive	0,00
S100003 - Debiti diversi	130.499,00
S100004 - Alienazioni L. 560/1993	219.817,00
S100005 - Estinzione diritti di prelazione	196.251,00
<b>S100000 TOTALE ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI</b>	<b>710.904,00</b>
<b>S11 PARTITE DI GIRO</b>	
S110001 - Ritenute erariali	668.566,00
S110002 - Ritenute previdenziali	276.274,00
S110003 - Altre ritenute	118.117,00
S110004 - Fondi cassiere	10.766,00
S110005 - Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	0,00
S110006 - Altre partite di giro	216.744,00
<b>S110000 TOTALE PARTITE DI GIRO</b>	<b>1.280.467,00</b>
<b>TOTALE GENERALE SPESE</b>	<b>16.476.991,00</b>

## BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2019 (ALLEGATO D)

Descrizione	Consuntivo
<b>SALDO DI CASSA AL 01/01</b>	<b>11.227.847,00</b>
<b>Entrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)</b>	<b>11.129.558,00</b>
<b>Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)</b>	<b>9.857.023,00</b>
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)</b>	<b>1.272.535,00</b>
<b>Entrate attività di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)</b>	<b>6.492.455,00</b>
<b>Spese attività di investimento (S9+S10) (4)</b>	<b>5.339.501,00</b>
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)</b>	<b>1.152.954,00</b>
<b>Entrate partite di giro (E11) (5)</b>	<b>1.279.976,00</b>
<b>Spese partite di giro (S11) (6)</b>	<b>1.280.467,00</b>
<b>SALDO PARTITE DI GIRO (5-6) (D)</b>	<b>-491,00</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12 (A+B+C+D)</b>	<b>13.652.845,00</b>



Rendiconto finanziario al 31.12.2019 calcolo con Metodo indiretto

	2019	2018
<b>Rendiconto finanziario, metodo indiretto</b>		
<b>A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)</b>		
21) Utile (perdita) dell'esercizio	718.288,00	527.139,00
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	569.971,00	451.497,00
Interessi passivi/(attivi)	-8.539,00	-13.104,00
(Dividendi)	0,00	0,00
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-821.417,00	-560.779,00
3) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	458.303,00	404.753,00
<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>		
Accantonamenti ai fondi	743.548,00	507.865,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.561.153,00	4.520.321,00
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00	0,00
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazione monetarie	0,00	0,00
Altre rettifiche in aumento (in diminuzione) per elementi non monetari	-3.098.840,00	-3.973.187,00
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.205.863,00	1.054.999,00
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	1.664.164,00	1.459.752,00
<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	636.637,00	144.537,00
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-417.920,00	877,00
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-90.572,00	24.197,00
Decremento/(Incremento) dei ratei e risconti attivi	-3.431,00	1.196,00
Incremento/(Decremento) dei ratei e risconti passivi	0,00	0,00
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	-1.128.925,00	-481.604,00
Totale variazioni del capitale circolante netto	-1.004.211,00	-310.797,00
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	659.953,00	1.148.955,00
<b>Altre rettifiche</b>		
Interessi incassati/(pagati)	8.539,00	13.104,00
(Imposte sul reddito pagate)	-817.595,00	-389.847,00
Dividendi incassati	0,00	0,00
(Utilizzo dei fondi)	-883.042,00	-720.724,00
Altri incassi/(pagamenti)	0,00	0,00
Totale altre rettifiche	-1.692.098,00	-1.097.467,00
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-1.032.145,00	51.488,00
<b>B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento</b>		
immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-4.243.711,00	-5.902.441,00
Disinvestimenti	1.221.400,00	839.950,00
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>		
(Investimenti)	-4.139,00	-370,00
Disinvestimenti	0,00	0,00
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>		
(Investimenti)	0,00	-1.550,00
Disinvestimenti	0,00	0,00
<b>Attività finanziarie non immobilizzate</b>		
(Investimenti)	0,00	0,00
Disinvestimenti	0,00	0,00
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0,00	0,00
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0,00	0,00

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		-3.026.450,00	-5.064.411,00
<b>C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento</b>			
<b>Mezzi di terzi</b>			
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		0,00	0,00
Accensione finanziamenti		6.701.938,00	3.499.883,00
(Rimborso finanziamenti)		-164.538,00	-342.421,00
<b>Mezzi propri</b>			
Aumento di capitale a pagamento		0,00	0,00
(Rimborso di capitale)		0,00	0,00
Cessione/(Acquisto) di azioni proprie		0,00	0,00
(Dividendi e accounti su dividendi pagati)		0,00	0,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		6.537.400,00	3.157.462,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		2.478.805,00	-1.855.461,00
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0,00	0,00
<b>Disponibilità liquide a inizio esercizio</b>			
Depositi bancari e postali		11.425.677,00	13.281.167,00
Assegni		0,00	0,00
Danaro e valori in cassa		1.956,00	1.927,00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio		11.427.633,00	13.283.094,00
Di cui non liberamente utilizzabili		0,00	0,00
<b>Disponibilità liquide a fine esercizio</b>			
1) depositi bancari e postali		13.905.872,00	11.425.677,00
2) assegni		0,00	0,00
3) danaro e valori in cassa		566,00	1.956,00
Totale disponibilità liquide		13.906.438,00	11.427.633,00
Di cui non liberamente utilizzabili		0,00	0,00



## RELAZIONE TECNICO –AMMINISTRATIVA

### BILANCIO D'ESERCIZIO 2019

La presente relazione tecnico amministrativa viene redatta secondo le disposizioni della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004 riguardante le “Modalità di redazione del Bilancio di Previsione e del Bilancio d’ esercizio delle Aziende territoriali per l’edilizia residenziale (A.T.E.R.). Il Bilancio consuntivo 2019 che trova espressione nel prospetto dello Stato Patrimoniale e del Conto economico, rileva un maggiore dettaglio di costi e ricavi nel prospetto di Riclassificazione del conto economico distinto per aree di attività – allegato c – (non arrotondato all’unità di euro); ad ulteriore specificazione si illustrano di seguito i “Costi diversi” che ammontano complessivamente ad euro 165.505,18 e sono contenuti all’interno della voce “Costi generali” che riguardano rispettivamente: la manutenzione di macchine da calcolo ed altre macchine d’ufficio per euro 2.238,09; spese su depositi bancari e postali per euro 14.053,35; altre spese varie generali per euro 3.440,96; spese per formazione ed aggiornamento professionale dei dipendenti per euro 9.088,75; rimborsi a piè di lista dipendenti in trasferta, trasferte indeducibili e indennità chilometriche indeducibili per euro 20.754,05; spese per prestazioni di servizi ai dipendenti quali polizze assicurative RCT, tutela giudiziaria ecc., buoni pasto, spese per visite ed accertamenti medici per euro 93.717,44; certificazione di qualità per euro 10.292,00; spese indeducibili su automezzi e telefoni per euro 4.230,48; spese per servizio di recupero crediti per euro 7.233,71 e spese per servizio di somministrazione lavoro interinale pari ad euro 456,35.

Inoltre, compresi tra le spese del personale dipendente si dettagliano gli “Altri costi” che ammontano complessivamente ad euro 191.261,70 e riguardano: rimborsi per quota di iscrizione agli albi professionali, per rinnovo patente e contributo al Cral aziendale per euro 6.428,00 e premio di risultato per euro 184.833,70.

Con specifico riferimento, alle spese soggette agli adempimenti di cui all’art.6 D.L. 78/2010, nel presente bilancio si rileva che non sono stati previsti incarichi di studio e consulenze; non sono state sostenute spese per relazioni pubbliche, convegni, mostre, pubblicità e rappresentanza; le missioni che ammontano ad euro 31.305,57 comprendono anche le trasferte delle squadre operai che operano in tutta la provincia di Treviso ed includono le trasferte

forfetarie della totalità (diarie) del personale dipendente. Riguardo l'attività di formazione si specifica che è comprensiva della formazione obbligatoria che ammonta ad euro 8.803,75 pertanto la differenza di euro 285,00 è rispondente ai limiti fissati dal succitato D.L.. Infine le spese inerenti gli automezzi riguardo le manutenzioni ed il noleggio auto, a fronte di necessità di interventi in Treviso ed in tutta la provincia da parte delle squadre operai ammontano ad euro 31.422,72. Si passa ora all'illustrazione dei canoni.

**Punto 7 a:**

L'andamento dei canoni si può rilevare dalla colonna 3 della Tabella 1.

La morosità di competenza dei canoni per il 2019 si è attestata all'5,41% annuo, subendo una diminuzione rispetto all'esercizio precedente. Nel corso dell'esercizio 2019, posto che il Servizio Gestionale ha avviato il servizio di segnalazione e sollecito, inviato agli inquilini in abbinata ai bollettini e alle fatture relative ai canoni di locazione, di eventuali importi non versati, il Settore Legale ha inviato le previste "diffide" per i casi già oggetto di sollecito e per i quali non è intervenuto il previsto saldo nonché per i casi che hanno evidenziato una morosità di una certa rilevanza e ancora non assoggettabili al procedimento di decadenza. A partire dall'esercizio 2016 è stato istituito un elenco degli avvocati legali di fiducia esperti in materia di locazione e/o in Edilizia Residenziale Pubblica per l'azione di recupero della morosità e di recupero dell'alloggio, compresi i casi di occupazione abusiva. Un'ulteriore iniziativa finalizzata allo stesso scopo, avviata dall'ultimo periodo dell'esercizio 2017, è proseguita anche nel corso del 2019, riguardante il servizio esternalizzato dall'Azienda che viene svolto da società di recupero crediti al fine di una più incisiva azione di intervento in ambito stragiudiziale.

Le fasi della procedura per il recupero relative all'anno 2019 sono evidenziate nel "Prospetto Consuntivo" di cui all'allegata tab. 1, alla pagina seguente:

Tabella 1: canoni di locazione e morosità

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità progressa	Morosità dell'esercizio	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(1)-(2)	(6)=(3)-(4)	(7)=(5)+(6)	(8)=(6):(3)	(9)=(7):(1+3)
2018	1.956.186	586.939	7.210.346	6.599.080	1.369.247	611.266	1.980.513	8,48	21,61
2019*	1.980.513	657.322	7.563.557	7.483.285	1.323.191	80.272	1.403.463	1,06	14,71
2020	1.403.463	1.365.710	9.674.806	6.345.582	37.753	3.329.224	3.366.977	34,41	30,39

\*Si precisa che, a seguito dell'attività di conguaglio canoni 2019, l'importo delle riscossioni di competenza 2019 (colonna 4) sarà pari ad euro 7.154.719 in quanto una quota parte del riscosso pari ad euro 328.566 andrà a saldare i canoni 2020 e che, di conseguenza, la morosità dell'esercizio (colonna 6) salirà ad euro 408.838 ; pertanto la percentuale di morosità dell'esercizio post conguaglio canoni si attesterà al 5,41 % .  
 La somma delle riscossioni dell'anno 2019 (657.322 + 7.483.285) ammonta a € 8.140.607 mentre la somma dell'allegato D (E040001 + E040002) ammonta a € 8.371.094  
 La differenza è dovuta a € 168.170 incassati nel 2019 ma contabilizzati nel c.c.p. competenza 2018, € 208.794 che sono stati incassati nel c.c.p. a fine 2019 ma entrati in c.c.b. con emissione delle reversali nel 2020, l'importo iva sui canoni non compreso negli incassi della tab.1 per € 399.137, la cancellazione di crediti di € 128.026 (8.140.607 + 168.170 - 208.794 + 399.137 - 128.026).

PROSPETTO CONSUNTIVO			
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	39	85.000	30.463
Messa in mora	80	212.513	374.446
Rateizzazione crediti	97	155.000	137.453
Recupero stragiudiziale in corso	214	428.000	238.352
Recupero giudiziale in corso	95	1.100.000	622.749
<b>TOTALI</b>	<b>525</b>	<b>1.980.513</b>	<b>1.403.463</b>

**Punto 7b:**

**Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria e l'indicazione per ciascuna di esse del numero di alloggi:**

DESCRIZIONE	N.ALLOGGI	DI CUI N.VANI CONVENZIONALI	DI CUI N.ALLOGGI SFITTI
Alloggi di edilizia sovvenzionata (T1) Solo Ater	4.159	23.303,73	636
Alloggi di edilizia agevolata per la Locazione (T2+T3) solo Ater	250	1.273,15	24
Alloggi di edilizia calmierata per la Locazione (T4+T5) solo Ater	100	531,63	15
Alloggi di terzi in gestione	937	4.255,30	234

**Tabella 3: Personale dipendente - prospetto previsionale/ consuntivo 2019**

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni da ricoprire - ricoperte-nell'esercizio	
Livelli/qualifiche	N°	Livelli/qualifiche	N°	Livelli/qualifiche	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	1	Dirigenti	2	0	1
Quadri	3	Quadri	3	Quadri	0	2	3
8°	3	8°	1	8°	2	1	2
7°	10	7°	9	7°	1	2	1
6°	18	6°	16	6°	2	0	2
5°	17	5°	13	5°	4	1	5
4°	15	4°	15	4°	0	2	0
3°	3	3°	3	3°	0	0	0
<b>TOTALI</b>	<b>72</b>		<b>61</b>		<b>11</b>	<b>8</b>	<b>14</b>

Dotazione organica approvata dal Consiglio di Amministrazione con Delibera n. 101 del 13.08.2019

**NOTE**

Le posizioni relative alla qualifica dirigenziale sono riferite indifferentemente a posizioni a tempo indeterminato o a termine; una delle figure dirigenziali è rappresentata dal Direttore dell'Azienda.

Personale con contratto a tempo determinato, non rilevato nella presente tabella: n. 2 unità inquadrato nel 5° livello.

**Punto 7 e:**

Riguardo la Legge 24 dicembre 1993 n. 560 con la quale sono stati ceduti complessivamente n. 2290 alloggi, nell'esercizio in esame sono stati incassati euro 193.315,78 per rate d'ammortamento pagate dagli assegnatari. Inoltre sono stati incamerati euro 272.843,30 per l'estinzione del diritto di prelazione esistente sugli immobili ceduti ai sensi delle precedenti normative Legge 8 agosto 1977 n. 513 art. 27 e 29, e Legge 24 dicembre 1993 n. 560. Pertanto, il totale degli incassi ammonta a euro 466.159,65 (comprensivo di interessi maturati sui conti correnti per euro 0,57 e detratte le competenze dell'1,50% e Iva a favore Ater per euro 8.530,73). Relativamente alla L.R. 11/2001 le procedure di vendita si sono concluse nel corso del 2017, pertanto non è stata effettuata alcuna cessione nel corso dell'anno 2019.

La vendita degli alloggi di proprietà dell'Ater, inseriti nel Piano Straordinario di Vendita, approvato dalla Regione Veneto ai sensi della Legge Regionale n. 7/2011 articolo 6, si è chiusa ad ottobre 2018 (quinquennio di validità), sono in corso, ancora, le procedure avviate prima della scadenza del piano. Nel corso dell'anno 2019 sono stati alienati n. 23 immobili, l'importo complessivamente introitato nell'esercizio ammonta ad euro 822.805,77 comprensivo anche degli importi rateali sulle vendite ante 2018, ed è corrispondente a quanto dettagliato nel prospetto C1 previsto dal DGR n. 2567 del 23 dicembre 2014, mentre l'ammontare ancora reinvestibile totalizza euro 1.409.625,38.

Nel corso dell'anno 2019 è iniziata la vendita degli alloggi con la Legge Regionale n. 39/2017, di cui il piano di vendita è stato approvato dalla Regione Veneto con DGR 428 del 9/04/2019 che prevede 1293 alloggi da cedere. Nel corso dell'anno 2019 sono stati alienati 5 immobili, l'importo complessivamente introitato nell'esercizio ammonta ad euro 104.596,38 ed è corrispondente a quanto dettagliato nel prospetto C1 previsto dal DGR 2567 del 23 dicembre 2014, mentre l'ammontare ancora reinvestibile totalizza euro 62.065,98.

L'Azienda inoltre, su incarico delle Amministrazioni Comunali proprietarie degli ex alloggi demaniali acquisiti ai sensi della Legge 449/97, dopo aver avviato nel corso del 2003 la cessione in proprietà per conto di diverse amministrazioni, nel 2019 non ha effettuato vendite di alloggi di proprietà comunali.

Tabella 4

## ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2019

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere/ceduti nell'es.	Importi da introitare/introitati nell'es.
912/1994	3662	0	466.159,65*
108/1998			

## PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. Anno 1995/1997 (del C.d.A. n. 307 del 5/7/1998) e note successive	11.745.590,22
Piano di reinvest. Anno 1998 (del C.d.A. n. 208 del 7/7/1999)	5.047.650,01
Piano di reinvest. Anno 1999 (del C.d.A. n. 241 del 19/7/2000)	7.085.748,20
Piano di reinvest. Anno 2000 (del C.d.A. n. 628 del 26/7/2001)	6.310.760,64
Piano di reinvest. Anno 2001 (del C.d.A. n. 137 del 5/6/2002)	9.763.784,02
Piano di reinvest. Anno 2002 (del C.d.A. n. 222 del 10/9/2003)	5.582.833,87
Piano di reinvest. Anno 2003 (del C.d.A. n. 149 del 10/9/2004)	9.838.155,30
Piano di reinvest. Anno 2004 (del C.d.A. n. 146 del 20/7/2005)	3.332.776,75
Piano di reinvest. Anno 2005 (del C.d.A. n. 92 del 29/8/2006)	4.476.239,97
Piano di reinvest. Anno 2006 (del C.d.A. n. 178 del 16/10/2007)	4.896.255,23
Piano di reinvest. Anno 2007 (del C.d.A. n. 130 del 29/7/2008)	3.493.405,67
Piano di reinvest. Anno 2008 (del C.d.A. n. 123 del 25/8/2009)	4.575.543,07
Piano di reinvest. Anno 2009 (del C.d.A. n. 169 del 3/8/2010)	2.761.844,38
Piano di reinvest. Anno 2010 (del C.d.A. n. 115 del 28/07/2011)	2.403.849,62
Piano di reinvest. Anno 2011 (del C.d.A. n. 97 del 10/09/2012)	2.407.220,46
Piano di reinvest. Anno 2012 (del C.d.A. n. 81 del 30/07/2013 e n. 87 del 30/08/2013)	1.166.347,36
Piano di reinvest. Anno 2013 (del C.d.A. n. 60 del 29/08/2014, n. 78 del 29/08/2014, n. 17 del 27/03/2015)	2.765.636,87
Piano di reinvest. Anno 2014 (del C.d.A. n. 86 del 26/10/2015)	881.916,46

Piano di reinvest. Anno 2015-2016 (Determina Commissario Straordinario n. 58 del 27/06/2017)	1.494.941,80
Piano di reinvest. Anno 2017 (Determina Commissario Straordinario n. 55 del 21/06/2018, Delibera Presidente n. 19 del 23/10/2018)	597.913,90
Piano di reinvest. anno 2018 (del C.d.A. n. 86 del 25/06/2019)	415.868,68
<b>Totale</b>	<b>91.044.282,48</b>

### RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	
Totale n. alloggi ceduti	1	2.290
Totale importi introitati	2	91.501.911,40
Totale importi reinvestiti	3	91.044.282,48
Risorse disponibili al reinvest.	4=(2-3)	457.628,92

\*Importo comprensivo degli incassi per vendite rateali ante 2019.



## ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2019

Piani di vendita (deliberazioni lr.11/2001)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere/ceduti nell'es.	Importi da introitare/introitati nell'es.
C.R 43/2008 su proposta	1452	0	0
G.R. n. 119/2007			

## PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. anno 2009 (del C.d.A. n. 169 del 3/8/2010)	956.161,00
Piano di reinvest. Anno 2010 (del C.d.A. n. 116 del 28/07/2011)	1.822.713,00
Piano di reinvest. Anno 2011 (del C.d.A. n. 98 del 10/09/2012)	3.083.821,76
Piano di reinvest. Anno 2012 (del C.d.A. n. 82 del 30/07/2013)	1.575.411,00
Piano di reinvest. Anno 2013/2014 (del. C.d.A. n.50 del 29/06/2015 ; determina Comm.straord n. 35 del 27/06/2016)	1.045.326,50
Piano di reinvest. Anno 2015 ( determina Comm.Straord n. 35 del 27/06/2016)	482.596,68
Piano di reinvest. Anno 2016 (determina Comm. Straord. n. 59 del 27/06/2017)	264.612,72
Piano di reinvest. Anno 2017 (determina Comm. Straord. n. 58 del 26/06/2018)	1.110.366,90
Totale	10.341.009,56

## RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale n. alloggi ceduti	1	217
Totale importi introitati	2	10.341.009,56
Totale importi reinvestiti	3	10.341.009,56
Risorse disponibili al reinvestimento	4=(2-3)	0

## ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2019

Piani di vendita (deliberazioni l.r.7/2011)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere/ce duti nell'es.	Importi da introitare/introitati nell'es.
Del.CdiA 124 28/07/2012 Del.CdiA 77 28/09/2015; Det. Comm.Str. 24 19/05/2016; Det. Comm.Str. 9 19/01/2017 Det. Comm.Str. 21 7/03/2018	40	23	822.805,77
GR.62/CR/2012 - GR 2752 24/12/12 - GR.1974 28/10/13- DGR 1649 19/11/2015-DGR 1042 29/06/2016-DGR 955 23/06/2017 DGR 867 15/06/2018 Il Piano Straordinario di Vendita ( PSV ) si è chiuso ad ottobre 2018 (quinquennio di validità )			

## PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. Anno 2013/2014 (del. C.d.A. n.50 del 29/06/2015)	27.146,02
Piano di reinvest. Anno 2015 (determina comm.straord.n.35 del 27/06/2016)	501.259,71
Piano di reinvest. Anno 2016 (determina Comm.straord.n.59 del 27/06/2017)	715.387,28
Piano di reinvest. Anno 2017 (determina Comm.straord.n.58 Del 26/06/2018)	576.633,09
Piano di reinvest. Anno 2018 (del. C.d.A. n. 87 del 25/06/2019)	414.000,00
Totale	2.234.426,10

## RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale n. alloggi ceduti	1	167
Totale importi introitati	2	3.644.051,48
Totale importi reinvestiti	3	2.234.426,10
Risorse disponibili al reinvestimento.*	4=(2-3)	1.409.625,38

\*Le risorse disponibili al reinvestimento sono relative all'anno 2018+2019\*



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

Estremi finanz. (legge-prov.)	M. Interv.	COMUNE (località)	alloggi	altro	tipo Interv.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L.513/1 977 art.25	L. 560/1993	L.R. 29/2002	L.R. 7/2011	fondi propri Ater	altre risorse	finanziamento totale Intervento	importo liquidato a tutto il 31/12/2018	importo liquidato nel 2019	inizio lavori	fine lavori
L. 560 DGR 1263/06- e prec.- 2563/13- 226/16 - 879/16-1778/17 -Del. 81/13 - 86/15-58/17	100	SUSEGANA	4		S	400.000,00		272.000,00					672.000,00	76.933,27	218.809,77	04/09/2018	31/10/2020
DGR 2385/13-2566/13- 2282/16 DELIB 207/05 - 72/09 E 116/11- 130/11- 53/14 DETERMINA CS 35/16-53/16	103a	TV 7.2 Montigo	24		S	3.200.000,00			1.026.966,10	194.957,55			4.421.923,65	1.223.547,74	80.485,04	11/06/2018	30/12/2021
DGR 2226/13- DETERMINA CS 53/16 dgr 339/17	103b	TV 7.2 Montigo	24		S	1.190.000,00		1.200.000,00		950.000,00			4.421.923,65	669.571,57	-	01/09/2021	01/09/2023
DELIB. 58/99 E 705/01 DELIB 112/2003- 12/13- 60/14-78/14-17/15 - 86/15 Determina CS 25/17 dgr 794/15- 226/16-953/17	13	Motta CASA RIP.	18		C						15.806,36		15.806,36	15.806,36	-		Intervento sospeso, le spese sostenute riguardano la progettazione strutturale
	95	Oderzo s. Vincenzo	8		AG						1.708.290,00		1.708.290,00	411.227,80	-		Intervento sospeso, le spese sostenute riguardano la progettazione strutturale e l'acquisizione area
L. 560 DGR 2874/08	117	Roncade Vallio	9		S			100.000,00					100.000,00	77.655,48	-		Intervento sospeso, tempo di realizzazione non ancora definito, i costi sostenuti riguardano solo l'acq. Area
Determina CS 60/16- 25/17 DGR 953/17	175	Cornuda (ottizzazione Boschieri)	5		AG			470.000,00					470.000,00	426.389,98	2.049,20	12/10/2017	09/05/2018
Fondi Ater: Delib. 58/99 E 2/2003	27	VEDELAGO 2 str			C						63.214,32		63.214,32	63.214,32	-		Intervento sospeso le spese sostenute riguardano l'acq. Area relativa al 2° stralcio
															301.344,01		

RUBRICA TIPO INTERVENTO:

EDILIZIA SOVVENZIONATA	S
EDILIZIA AGEVOLATA	AG
EDILIZIA CALMIERATA O CONVENZIONATA	C

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

Estremi finanz. (legge-provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	alloggi	altro	tipo interv.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L. 513/1977 art.25	L. 560/1993	L.R. 29/2002	fondi propri Ater	mutui	altre risorse	finanziamento totale intervento	importo liquidato a tutto 31/12/18	importo liquidato nel 2019	inizio lavori	fine lavori	
<b>RECUPERO</b>																		
DELIB 74/13 -DELIB 11/14 D.D. 273/14 - DCR AVEPA 539-13 -Determina CS 58/17- 85/17 Decreto direttoriale 7422/16 DGR 339/17 - DGR 1778/17	161	PORTOBUFFOLE'	5	ALLOGGI DISABILI	C					995.000,00			995.000,00	146.932,96	-			le spese sostenute riguardano: accq. immobile da ristrutturare e spese tecniche
85/17 Decreto direttoriale 7422/16 DGR 339/17 - DGR 1778/17	142	PONTE DI PIAVE	13		C	748.873,82		251.000,00		1.000.126,18			2.000.000,00	39.054,18	620.666,45	15/04/2019	27/11/2020	
Determina CS 58/17- 85/17 DGR 2226/2013 DGR 339/17 - DGR 1778/17	142	PONTE DI PIAVE	7		S	700.000,00		300.000,00					1.000.000,00	22.359,46	272.195,37	15/04/2019	27/11/2020	
															892.861,82			

RUBRICA TIPO INTERVENTO:

EDILIZIA SOVVENZIONATA	S
EDILIZIA AGEVOLATA	AG
EDILIZIA CALMIERATA O COVENZIONATA	C

Estremi finanz. (legge-provv.)	N.INT ERVE NTI	COMUNE (localita)	alloggi	altro	Tipo int.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L. 513/19 77 art.25	L. 560/1993	L.R. 29/2002	L.R. 7/2011	Fondi propri Ater	Mutui	Altre risorse	Finanziamento totale intervento	Importo liquidato a tutto il 31/12/18	importo liquidato nei 2019	inizio lavori	fine lavori	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
Determina CS 99/17-59/18 DGR 494/15-2004/17	159e	SISTEMAZIONE ALL.SFITTI	13		S	373.112,75		188.887,25						562.000,00		188.887,25	20/12/2018		15/10/2019
DEL 69/14-88/15- Determ. 45/17 - 58/17 e DGR 226/16 -1778/17 - Grant Agreement n. 380511-Dreeram	165A1	RIQUALIF. TV FRANZIA 1	18		S			744.924,38	352.065,00				156.920,40	1.253.909,78	1.180.915,67	1.498,04	06/11/2017		30/10/2018
DEL 69/14-86/15- Determ. 45/17- 58/17 e DGR 226/16- 1778/17 - Grant Agreement n. 680511-Dreeram	165A2	RIQUALIF. TV B. FURIO 35	18		S			736.185,83	347.935,00				155.079,60	1.239.200,43	854.629,05	341.776,92	09/10/2017		30/03/2019
DGR 1285/15 Determina CS 18/17	174	Recupero all. Mogliano Vito Cornuda	4		S			206.059,24	27.146,02					233.205,26	171.266,45	49.786,84	01/02/2018		25/10/2018
Determina CS 58/17-81/17 - Delib. 20/19- 78/19 - DGR 1778/17	177b	(Por) Fesr 2014-2020 asse 6 azione 9.4.1 Sibus A.U. Montebelluna	25		S	543.000,00		227.000,00						770.000,00	-	130.204,42	23/09/2019		30/10/2020
Determina CS 58/17-81/17 DGR 1778/17	178	(Por) Fesr 2014-2020 asse 6 azione 9.4.1. Sibus A.U. Treviso	13		S	680.000,00		60.000,00						740.000,00	146.338,67	226.011,18	04/04/2018		23/03/2019
Determina CS 59/17 DGR 1842/17	181	Manutenzione Carbonera Maserada	12		S			264.612,72	385.387,28					650.000,00	3.736,18	514.506,17	01/04/2018		03/10/2019
Determina CS 59/17 DGR 1842/17	183	Manutenz.straord. Canne fumarie Mogliano Veneto	96		S				330.000,00					330.000,00	210.309,67	56.744,95	23/05/2018		03/04/2019
Determina CS 58/17-69/18 DGR 1778/17	187	Sistemaz. All. sfiti Vittorio Veneto	12		S			320.000,00	210.000,00					530.000,00	-	384.960,00	18/02/2019		30/12/2019
Determina CS 99/17 Delibera 18/19	188	Manutenz.straord. Coperture fabbti TV	41		S			320.000,00						320.000,00	-	137.764,98	09/09/2019		07/09/2020
Determina CS 96/17-58/18 DGR 1883/18	192	Sistemaz. All sfiti TV	14		S			457.000,00						457.000,00	-	58.095,85	16/09/2019		16/12/2020
Determina CS 58/18 DGR 1883/18	196	Sistemaz.all.sfiti Oderzo e limitrofi	10		S			395.000,00						395.000,00	-	-	30/10/2019		31/12/2020

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

Determina CS 58/18 DGR 1883/18	197 Sistemaz. All. sfitti Spresiano e limitrofi	14	S					207.046,63	259.953,37				467.000,00	-	30/10/2019	18/11/2020
														290	2.070.236,60	

RUBRICA TIPO INTERVENTO:

EDILIZIA SOVVENZIONATA	S
EDILIZIA AGEVOLATA	AG
EDILIZIA CONVENZIONATA	C

Quadratura tra tabella 5 e conti di cassa	
<b>Tabella 5</b>	
Nuove Costruzioni	€ 301.344,01
Recupero Edilizio	€ 892.861,82
Manutenzione	€ 2.070.236,60
<b>Totale</b>	<b>€ 3.264.442,43</b>
<b>Conti di cassa</b>	
S090003	€ 2.641.726,78
S090004	€ 2.049,20
S090005	€ 620.666,45
<b>Totale</b>	<b>€ 3.264.442,43</b>



## IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA PUNTO 7G

INTERVENTO	RIMANENZE INIZIALI 2019	TOTALE COSTI	APPALTI	AREA	PERSONALE	RICAVI DELLE VENDITE
FONTANELLE VIA ALBINA 12 ALL	141.688,67					
ODERZO EX STADIO FABB A -in corso	1.657.903,78					
RIESE PIO X 14 ALL + 4ALL E NEG	1.125.551,11					
RONCADE VALLIO	56.983,79					
MONASTIER AREA VIA DEL DONATORE	298.000,00					
TREVISO 64 VIA S. BONA NUOVA	679.825,56					
<b>TOTALE IN CORSO</b>	<b>3.959.952,91</b>					
ASOLO 6 ALL VIA MALOMBRA CIV. 85/A-B-C	654.137,00					
ODERZO COLFRANCUI VIA MADRE TERESA DI						
CALCUTTA 37-37 N.19 ALL.	2.079.347,01					
ODERZO exSTADIO FABB B- finito	363.953,99					
RESANA 13 ALL. VIA DELLE PEDANE	1.275.909,54					
ASOLO 10 ALLOGGI VIA MALOMBRA CIV.84 E 84/A	912.900,00					
TREVISO 7.3 - 5 ALLOGGI VIA MANTOVANI ORSETTI	1.031.998,52					606.776,00
<b>TOTALE ULTIMATI</b>	<b>6.318.246,06</b>					<b>606.776,00</b>
<b>TOTALE</b>	<b>10.278.198,97</b>					<b>606.776,00</b>

note:

- 1) Treviso Via Mantovani Orsetti, vendita 3 alloggi