



REGIONE DEL VENETO

INTER TREVISO

Via G. D'Annunzio 6 - Treviso

BILANCIO CONSUNTIVO

2020

SOMMARIO

- Bilancio d'esercizio 2020	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 economico	pag.40
- Allegato D: rendiconto di cassa	pag.49
- Prospetto: Rendiconto finanziario	pag.54
- Relazione Tecnico – Amministrativa	pag.56
- Tabella 1: canoni di locazione e morosità	pag.58
- Elenco composizione alloggi	pag.59
- Tabella 3: personale dipendente	pag.60
- Tabella 4:alloggi ceduti 2020	pag.62
- Tabella 5: prospetto attività costruttiva	pag.67
- Immobili destinati alla vendita	pag.71

Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2019
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	185.782.300,00	187.575.745,00
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE	0,00	0,00
B IMMOBILIZZAZIONI	154.682.477,00	154.381.395,00
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	38.659,00	19.501,00
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	38.659,00	19.501,00
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
TOTALE B.I	38.659,00	19.501,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	154.641.075,00	154.354.740,00
B.II.1 Terreni	43.369,00	43.369,00
B.II.2 Fabbricati	145.477.417,00	147.697.159,00
B.II.2.a Fabbricati erp	134.375.969,00	136.262.539,00
B.II.2.b Fabbricati non erp	11.101.448,00	11.434.620,00
B.II.3 Impianti e macchinari	0,00	0,00
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	18.724,00	13.492,00
B.II.5 Mobili e arredi	15.533,00	21.079,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	26.367,00	20.680,00
B.II.7 Altri beni	0,00	0,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	9.059.665,00	6.558.961,00
TOTALE B.II	154.641.075,00	154.354.740,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	2.743,00	7.154,00
B.III.1 Partecipazioni	0,00	0,00
B.III.2 Crediti	2.743,00	7.154,00
B.III.3 Altri titoli	0,00	0,00
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi	0,00	0,00
TOTALE B.III	2.743,00	7.154,00
C ATTIVO CIRCOLANTE	31.093.002,00	33.182.056,00
C.I RIMANENZE	9.643.366,00	9.643.128,00

Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2019
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.575,00	1.337,00
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	5.681.838,00
C.I.5 Acconti	0,00	0,00
TOTALE C.I	9.643.366,00	9.643.128,00
C.II CREDITI CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	7.990.124,00	9.632.490,00
C.II.1 Verso clienti	5.841.465,00	5.691.659,00
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	74.125,00	418.311,00
C.II.5 ter) Imposte anticipate	245.609,00	101.452,00
C.II.5 quater) Verso altri	1.828.925,00	3.421.068,00
TOTALE C.II	7.990.124,00	9.632.490,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI	0,00	0,00
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
TOTALE C.III	0,00	0,00
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE	13.459.512,00	13.906.438,00
C.IV.1 Depositi bancari e postali	13.458.771,00	13.905.872,00
C.IV.2 Assegni	0,00	0,00
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	741,00	566,00
TOTALE C.IV	13.459.512,00	13.906.438,00
D RATEI E RISCONTI	6.821,00	12.294,00
D.I Ratei e risconti attivi	6.821,00	12.294,00
PASSIVO	185.782.300,00	187.575.745,00
A PATRIMONIO NETTO	175.122.271,00	176.632.145,00

Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2019
A.I Capitale	8.021.709,00	8.021.709,00
A.III Riserve di rivalutazione	0,00	0,00
A.IV Fondo riserva	1.584.834,00	1.548.920,00
A.V Riserve statutarie	30.111.860,00	29.429.486,00
A.VI Altre riserve	135.110.612,00	138.913.742,00
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	293.256,00	718.288,00
TOTALE PATRIMONIO NETTO	175.122.271,00	176.632.145,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI	3.417.368,00	2.202.656,00
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0,00	0,00
B.2 Fondi per imposte, anche differite	1.870.430,00	1.195.718,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi	0,00	0,00
B.4 Altri	1.546.938,00	1.006.938,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	1.602.673,00	1.881.745,00
C Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	1.602.673,00	1.881.745,00
D DEBITI	5.639.988,00	6.859.199,00
D.04 Debiti v/banche	1.073.565,00	1.238.234,00
D.4.a Mutui	1.073.565,00	1.238.234,00
D.4.b Altri debiti	0,00	0,00
D.5 Debiti v/altri finanziatori	0,00	0,00
D.6 Acconti	0,00	0,00
D.7 Debiti verso fornitori	294.790,00	368.679,00
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	98.088,00	284.682,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	72.456,00	78.758,00
D.14 Altri debiti	4.101.089,00	4.888.846,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI	0,00	0,00
E Ratei e risconti passivi	0,00	0,00
E.1 Ratei e risconti passivi	0,00	0,00
CONTO ECONOMICO		

Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2019
A VALORE DELLA PRODUZIONE	14.711.888,00	14.301.249,00
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.123.360,00	9.974.693,00
A.1.a da cessioni interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	606.776,00
A.1.b da canoni di locazione ERP	6.064.520,00	5.495.289,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	2.033.933,00	2.068.268,00
A.1.d altri ricavi	2.024.907,00	1.804.360,00
TOTALE A.1	10.123.360,00	9.974.693,00
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	-636.408,00
TOTALE A.2	0,00	-636.408,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00
TOTALE A.3	0,00	0,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	340.972,00	365.524,00
TOTALE A.4	340.972,00	365.524,00
A.5 altri ricavi e proventi	4.247.556,00	4.597.440,00
A.5.a contributi in conto esercizio	1.984,00	0,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	3.115.079,00	3.098.840,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	535.594,00	828.919,00
A.5.d rimborsi e proventi diversi	594.899,00	669.681,00
TOTALE A.5	4.247.556,00	4.597.440,00
B. COSTI DELLA PRODUZIONE	14.145.879,00	13.021.530,00
B.6 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	46.690,00	86.957,00
TOTALE B.6	46.690,00	86.957,00
B.7 Per servizi	2.758.599,00	3.112.263,00
B.7.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00
B.7.b altri costi per servizi	2.758.599,00	3.112.263,00
TOTALE B.7	2.758.599,00	3.112.263,00
B.8 per godimento di beni di terzi	42.369,00	48.552,00
TOTALE B.8	42.369,00	48.552,00
B.9 Costi per il personale:	3.323.040,00	3.685.826,00
B.9.a Salari e stipendi	2.253.399,00	2.485.464,00
B.9.b Oneri sociali	739.954,00	826.552,00
B.9.c Trattamento di fine rapporto	159.426,00	182.548,00
B.9.d Trattamento di quiescenza e simili,	0,00	0,00
B.9.e Altri costi	170.261,00	191.262,00

Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2019
TOTALE B.9	3.323.040,00	3.685.826,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	3.937.016,00	3.906.153,00
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.495,00	23.700,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.551.665,00	3.537.453,00
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	364.856,00	345.000,00
TOTALE B.10	3.937.016,00	3.906.153,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-239,00	228,00
TOTALE B.11	-239,00	228,00
B.12 Accantonamento per rischi	1.340.000,00	216.000,00
TOTALE B.12	1.340.000,00	216.000,00
B.13 Altri accantonamenti	0,00	0,00
TOTALE B.13	0,00	0,00
B.14 Oneri diversi di gestione	2.698.404,00	1.965.551,00
B.14.a Fondo regionale ERP L.R. 39/2017	488.781,00	505.408,00
B.14.b Fondo Sociale ex L.R. 39/2017	59.141,00	60.000,00
B.14.c minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00	7.441,00
B.14.d altri oneri	2.150.482,00	1.392.702,00
TOTALE B.14	2.698.404,00	1.965.551,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	566.009,00	1.279.719,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
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:	11.502,00	10.186,00
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	11.502,00	10.186,00
TOTALE C.16	11.502,00	10.186,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari :	999,00	1.646,00

Descrizione	al 31/12/2020	al 31/12/2019
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	476,00	949,00
C.17.e altri	523,00	697,00
TOTALE C.17	999,00	1.646,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	10.503,00	8.540,00
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:	0,00	0,00
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
TOTALE D.18	0,00	0,00
D.19 Svalutazioni:	0,00	0,00
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
TOTALE D.19	0,00	0,00
TOTALE (D.18 - D.19)	0,00	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	576.512,00	1.288.259,00
20 Imposte sul reddito di esercizio		
20 Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	283.256,00	569.971,00
TOTALE 20	283.256,00	569.971,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	293.256,00	718.288,00
TOTALE 21	293.256,00	718.288,00

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 31/12/2020 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, incluso 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 "irrilevante" 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 31.12.2020	Scadenze in anni		
	Totale	Entro 1 anno	da 1 a 5 anni	Oltre i 5 anni
Crediti verso impr.controllate				
Crediti diversi	2.743			2.743
Totale	2.743	0	0	2.743

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

ATTIVO CIRCOLANTE.

Rimanenze.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Giacenze al 31.12.2020	Giacenze al 31.12.2019	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e di consumo	1.575	1.337	238
Interventi in corso destinati alla vendita	3.959.953	3.959.953	0
Interventi finiti destinati alla vendita	5.681.838	5.681.838	0
TOTALE	9.643.366	9.643.128	238

Il totale delle rimanenze finali risultante in bilancio al 31/12/2020, viene ripreso dall'esposizione delle rimanenze iniziali all'1/1/2020 risultante dal prospetto allegato "Punto 7 g" per ciò che attiene alle costruzioni in corso ed ultimate destinate alla vendita.

Crediti verso utenti e clienti

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	2020	2019	Variazioni
Morosità per canoni e servizi	4.070.722	3.687.048	383.674
Cessionari all. per rate amm.	2.636.175	2.655.425	-19.250
Crediti verso altri clienti	141.933	136.149	5.784
TOTALE	6.848.830	6.478.622	370.208

	Lordo	F.do svalutazione	Valore netto
Totale crediti	6.848.830	-1.007.365	5.841.465

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 l'esercizio successivo e oltre l'esercizio successivo, viene effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale.

	Saldo al 31.12.2020	Scadenze	
	Totale	Entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo
Crediti verso utenti e clienti	5.841.465	3.929.336	1.912.129

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)
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	487.165	8.098.453	6.613.003	916.298	1.485.450	2.401.748	18,34	25,28
2021	2.401.748	1.123.408	7.942.778	5.284.483	1.278.340	2.658.295	3.936.635	33,47	38,06

Si precisa che, a seguito dell'attività di conguaglio canoni 2020, l'importo delle riscossioni di competenza 2020 (colonna 4) sarà pari ad euro 6.613.003+328.566 in quanto una quota parte del riscosso 2019 pari ad euro 328.566 ha saldato i canoni 2020; di conseguenza, la morosità dell'esercizio (colonna 6) sarà pari ad euro 1.156.868; pertanto la percentuale di morosità dell'esercizio si attesterà al 14,29%.

Nell'importo è compresa la morosità "temporanea" relativa ad addebiti effettuati nell'ultimo mese dell'anno 2020, la cui riscossione avviene di norma durante i primi mesi dell'anno successivo. Gli importi relativi al 2021 sono stati desunti per quanto riguarda le colonne 2/3/4 da quanto previsto nel Bilancio 2021.

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 31.12.2019	Utilizzi	Accantonamenti e variazioni	Fondo al 31.12.2020
786.963	144.454	364.856	1.007.365

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 364.856, 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 144.454. Per il recupero della morosità relativa alle locazioni in essere, nell'anno 2020 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 Tributarî

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Differenza
Crediti tributari Irap	14.164	0	14.164
Crediti tributari Ires	34.621	0	34.621
Crediti tributari Iva	0	390.795	-390.795
Bollo virtuale pagato antic.	25.340	27.516	-2.176
TOTALE	74.125	418.311	-344.186

Imposte anticipate

Il credito per imposte anticipate all'1/1/2020 rileva un saldo di euro 101.452 e un saldo al 31/12/2020 di euro 245.609, con una variazione di euro 49.762 per utilizzi di imposte anticipate riguardante gli anni precedenti e di euro 193.919 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 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Differenza
Crediti v/Regione Veneto	822.474	2.151.892	-1.329.418
Crediti v/altri enti pubblici	920.164	1.012.901	-92.737
Crediti diversi	86.287	256.275	-169.988
TOTALE	1.828.925	3.421.068	-1.592.143

Il credito nei confronti della Regione ha subito una diminuzione rispetto all'anno precedente e corrisponde ai crediti esigibili al 31/12/2020 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. I crediti diversi sono complessivamente diminuiti rispetto al 2019 in quanto in corso d'esercizio sono stati introitati parte dei crediti relativi alle annualità precedenti.

DISPONIBILITA' LIQUIDE

La voce accoglie per Euro 13.459.512 le somme depositate come da distinta:

	31.12.2020	31.12.2019	Differenza
Depositi presso Tesoriere	13.182.215	13.652.845	-470.630
Conti correnti postali	276.556	253.027	23.529
Fondi anticipati per carte prepagate	741	566	175
TOTALE	13.459.512	13.906.438	-446.926

I depositi giacenti presso il Tesoriere riguardano l'ammontare totale del conto corrente relativo ai fondi della gestione ordinaria che ammonta a euro 11.393.062 (comprensivo del conto transito 000101195107 euro 1.710); del conto corrente relativo ai fondi Cer che ammonta a euro 65.499; 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 1.723.644. 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 6.821 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 2020 ammonta a euro 8.021.709

-Riserva legale

Il fondo di riserva legale ammonta al 31/12/2020 a euro 1.584.834. 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 31/12/2020 ad euro 30.111.860 essendo stato incrementato per effetto dell'accantonamento di parte dell'utile dell'esercizio precedente.

-Altre riserve

L'importo complessivo al 31/12/2020 ammonta ad euro 135.110.612.

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 2020 sono stati complessivamente euro 2.623.660. Nel prospetto seguente vengono indicati in forma schematica:

Soggetto ricevente	Soggetto erogante	Totale incassato	Data incasso	Causale
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	1.260.000	01/07/2020	Pt 103 a Monigo 24 alloggi - Piano Strategico delle Politiche della casa nel Veneto P.C.R. 55 deL 10/07/2013
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	630.000	01/09/2020- 420.0000 14/10/2020- 210.000	Pt 142 Ponte di Piave 20 alloggi - Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto P.C.R. 55 del 10/07/2013
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	120.000	31/08/2020	Pt 100 Susegana - Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto P.C.R. 55 del 10/07/2013
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	373.113	25/09/2020	Pt 159 E - Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto P.C.R. 55 del 10/07/2013
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	59.641	27/10/2020	Pt 189 - Contributi agli investimenti Imprese Controllate DGR 1470/220
Ater TV 00193710266	Regione Veneto	58.319	27/10/2020	Pt 190 - Contributi agli investimenti Imprese Controllate DGR 1470/220
Ater TV 00193710266	GSE SPA	122.587	11/08/2020	Pt 165 Al Viale Francia 1 riqualificazione energetica contributo GSE

UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta ad euro 293.256 che si propone di destinare secondo quanto stabilito dell'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 14.663 ;
- all'incremento del fondo di riserva straordinario per euro 278.593.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

Il "Fondo per imposte" ammonta ad euro 1.870.430 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. Con ordinanza n.8727/2021 del 20/10/2020 la Suprema Corte di Cassazione ha accolto il ricorso promosso dal Comune di Treviso, cassando la sentenza della C.T.R. Veneto e rigettando il ricorso di primo grado promosso da

ATER, in riferimento ad avvisi di accertamento ICI Avviso 80014/2003 e 80016/2004. Con ordinanza n. 8728/2021 del 20/10/2020 la Suprema Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso promosso da ATER per la cassazione della sentenza n.1699/2015 della C.T.R. per il Veneto con riferimento agli avvisi n.100412/2005; n.100413/2006 e 100414/2007. A seguito della notifica della sentenza, comunicata nel CdA del 09/04/2021, si è reso necessario aumentare l'accantonamento previsto nel Bilancio di Esercizio 2008, portando lo stesso da euro 1.070.429,59 a 1.870.429,59, somma che, secondo i conteggi del consulente ATER per la causa de quo, corrisponderebbe agli accertamenti non pagati, con sanzioni, interessi legali e interessi moratori calcolati, in via prudenziale, nella misura del 3 per cento. Va, comunque, precisato, che il Comune di Treviso ha, ad oggi, quantificato il debito di Ater in 2.354.829,58, calcolando gli interessi moratori in una percentuale ben superiore al 3%. Si è ritenuto, tuttavia, di non accantonare anche tale, ulteriore, importo nell'Esercizio 2020, riservandoci, eventualmente, di farlo nel Preventivo 2021, in quanto la percentuale calcolata dal Comune di Treviso non trova riferimento né nel regolamento comunale in materia di ICI, né in quello per le Entrate tributarie e patrimoniali e parrebbe confliggere con quanto stabilito dall'art.1, comma 165, della legge n.296/2006. A tal proposito sono state chieste, al Comune di Treviso delucidazioni sul sistema di calcolo degli interessi moratori e sono in corso le verifiche del caso.

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 31/12/2020 ammonta ad euro 1.546.938. Annualmente viene diminuito a fronte degli utilizzi e degli eventuali esuberi 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 2020 è allocato nella voce di costo B.12 Accantonamenti per rischi ed è pari ad euro 540.000.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

	2020	2019	Variazioni
Saldo iniziale	1.881.745	2.260.581	-378.836
Quota maturata e stanziata a conto economico	147.255	182.547	-35.292
Rivalutazione annuale a carico inps	25.105	18.285	6.820
Indennità liquidate nell'esercizio a dipendenti e f.di prev. complementare	-285.982	-483.881	197.899
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione tfr	-4.268	-6.482	2.214
Intervento diretto al Fondo Tesoreria Inps	-161.182	-89.305	-89.305
Saldo finale	1.602.673	1.881.745	-296.500

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 1.073.565 ed andrà a scadenza il 30/06/2027.

Debiti verso fornitori

I debiti verso fornitori ammontano ad euro 294.790.

Debiti tributari

La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31/12/2020	Saldo al 31/12/2019	Variazioni
Iva	99.655	77.531	22.124
Ires	0	100.658	-100.658
Debiti v/erario imp. indirette	0	0	0
Ritenute dipendenti e co.co.co	-1.567	0	-1.567
Irap	0	106.493	-106.493
TOTALE	98.088	284.682	-186.594

La voce di euro 99.655 Iva riguarda il debito verso l'erario a seguito della dichiarazione Iva anno 2020.

Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

Tale voce, che al 31 dicembre 2020 ammonta ad euro 72.456, 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 4.101.089 di cui verso lo Stato per Gestione Speciale per euro 411.548 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 31/12/2020 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 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
Debiti per gestione speciale	411.548	466.160	-54.612
Debiti v/comuni per riscossione rate amm.to	37.238	40.612	-3.374
Depositi cauzionali	1.857.984	1.854.174	3.810
Debiti vs. personale dipendente	249.241	272.683	-23.442
Altri debiti	1.069.838	1.746.829	-676.991
Equo indennizzo	107.519	177.106	-69.587
Comuni per quota residuale	367.721	331.282	36.439
TOTALE	4.101.089	4.888.846	-787.757

La successiva suddivisione degli importi a debito viene effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale.

	Saldo al 31.12.2020	Scadenze	
		Entro l'esercizio successivo	Oltre l'esercizio successivo
Altri debiti	4.101.089	1.720.346	2.380.743

Ratei e risconti passivi

Non sono stati rilevati in questa posta di bilancio ratei e risconti per l'anno 2020.

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:

	2020	2019	Variazioni
Ricavi delle vendite	0	606.776	-606.776
Canoni di locazione	9.093.696	8.457.057	636.639
Rimborsi e prov. per amm. stabili	534.200	499.143	35.057
Rimborsi e prov. per man. stabili	35.334	14.974	20.360
Corrispettivi per servizi a rimborso	460.130	396.743	63.387
TOTALE	10.123.360	9.974.693	148.667

L'importo dei canoni di locazione comprende: canoni Erp per euro 6.064.520, canoni non Erp per euro 2.033.933 e canoni di alloggi gestiti per conto terzi per euro 993.037. Il totale complessivo riguardante i canoni di locazione 2020 ha subito un aumento rispetto all'anno precedente che si quantifica in euro 636.639 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.1.d. altri ricavi- nel prospetto del bilancio. I rimborsi per l'amministrazione e per la manutenzione degli stabili hanno subito un aumento rispettivamente di euro 35.057 e di euro 20.360.

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:

	2020	2019	Variazioni
Incrementi di immobilizz. per interv.costruttivi	177.744	68.600	109.144
Incrementi di immobilizz. per interv.risanam.ristrutt.	0	0	0
Incrementi di immobilizz. per interv. manut. straord	163.228	296.924	-133.696
TOTALE	340.972	365.524	-24.552

Nel 2020 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:

	2020	2019	Variazione
Contributi c/capitale per amm.to fabbr.	3.115.079	3.098.840	16.239
Rimborsi e proventi diversi	131.738	106.603	25.135
Rimborsi per gestione speciale	6.992	0	6.992
contributi in conto esercizio	1.984	0	1.984
Altri ricavi e proventi	217.862	290.235	-72.373
Plusvalenze patrimoniali su alloggi locali e aree	535.594	828.919	-293.325
Diritti di prelazione	238.307	272.843	-34.536
TOTALE	4.247.556	4.597.440	-349.884

L'anno 2020 ha rilevato una diminuzione delle plusvalenze su alienazione alloggi a fronte di n. 1 cessione di alloggio ai sensi della l.r. 7/2011 e di n.11 cessioni di alloggi ai sensi della l.r. 39/2017.

Il contributo in conto esercizio "bonus sanificazione" ai sensi dell'art. 125 DL. n. 34/2020 è pari ad euro 1.984.

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 46.690.

	2020	2019	Variazione
Costi di acquisto di materiali edili	36.429	78.355	-41.926
Attrezzature e materiali di consumo	10.261	8.602	1.659
TOTALE	46.690	86.957	-40.267

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

	2020	2019	Variazione
Costi amministrativo-general	632.524	610.191	22.333
Costi amministrazione stabili	417.039	468.114	-51.075
Costi manutenzione stabili	1.369.760	1.639.004	-269.244
Costi per interventi edilizi	15.321	67.209	-51.888
Spese per servizi a rimborso	323.955	327.745	-3.790
TOTALE	2.758.599	3.112.263	-353.664

I costi per servizi hanno subito una diminuzione rispetto all'anno precedente, soprattutto per quanto riguarda i costi di manutenzione 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 2020 per complessivi euro 42.369, è così suddiviso:

- euro 16.454 per il noleggio di fotocopiatrici e stampanti;
- euro 7.711 per il noleggio automezzi;
- euro 18.204 per il noleggio di piattaforme aeree autocarrate.

COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi è così composta:

	2020	2019	Variazione
Salari e stipendi e altri costi del personale	2.423.660	2.676.726	-253.066
Oneri sociali	739.954	826.552	-86.598
Trattamento di fine rapporto	159.426	182.548	-23.122
TOTALE	3.323.040	3.685.826	-362.786

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 2.698.404 e sono così composti:

- Fondo regionale Erp calcolato secondo la legge regionale n. 39/2017 euro 488.781;
- Fondo di solidarietà ex L.R. 39/2017 euro 59.141;
- Altri oneri sono ripartiti nei seguenti costi:

	2020	2019	Variazioni
Imposta bollo e registro	393.091	342.368	50.723
Iva indetraibile pro-rata	726.129	45.599	680.530
Altre imposte e tasse	37.222	36.217	1.005
Altre imposte e tasse inded.	5.497	4.343	1.154
Imu	219.137	182.932	36.205
Tasi	0	44.724	-44.724
Eliminazione crediti	38.735	38.735	0
Contributi associativi diversi	36.025	32.142	3.883
Cancelleria stampati e pubblicazioni	5.276	5.596	-320
Quote residuali Comuni altre Soc. e Enti	363.928	355.614	8.314
Diritti di prelazione	238.307	272.843	-34.536
Minusval. macch. mobili, attrezz. e automezzi	-	61	-61
Sopravvenienze passive/insussistenze attive	87.135	31.528	55.607
TOTALE	2.150.482	1.392.702	757.780

Complessivamente i costi per "Oneri di gestione" hanno subito un aumento dovuto principalmente all'Iva indetraibile pro-rata in quanto, a seguito della dichiarazione iva relativa all'anno 2020, la percentuale di indetraibilità iva è pari al 100%. 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. 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 55.607.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

ALTRI PROVENTI FINANZIARI

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

La seguente tabella li evidenzia nel dettaglio:

	2020	2019	Variazione
Interessi attivi presso Unicredit Banca S.p.A.	134	151	-17
Interessi attivi per dilazione debiti	28	50	-22
Interessi attivi su crediti diversi	7	443	-436
Interessi attivi dilaz. pag.to LR 7/11 - LR 39/17	11.333	9.542	1.791
TOTALE	11.502	10.186	1.316

INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Tale voce risulta così composta:

	2020	2019	Variazioni
Spese bancarie accessorie	0	0	0
Interessi su altri debiti	523	697	-174
Interessi di mora	0	0	0
Int. su mutui int. edilizi all. loc. serv. resid. costr. senza contrib.	476	949	-473
TOTALE	999	1.646	-647

Gli interessi su altri debiti per euro 523 sono riferiti a depositi cauzionali. Infine, gli interessi passivi sul mutuo acceso con Banca Intesa San Paolo, ammontano ad euro 476.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte risultanti dalla dichiarazione dei redditi ammontano complessivamente ad euro 546.453. Per quanto riguarda l'Irap l'importo di euro 49.732 è da considerarsi al netto del primo acconto 2020 non versato in base all'articolo 24 del DL 34/2020 Decreto Rilancio.

La voce "imposte esercizi precedenti" comprende il saldo Irap anno 2019 pari ad euro 106.493 non dovuto in base all'art. 24 DL n.34/2020.

Vengono dettagliate nel seguente prospetto:

	2020	2019	Variazioni
Irap	49.732	106.493	-56.761
Ires	496.721	528.271	-31.550
Imposte anticipate	-144.158	-61.793	-82.365
Imposte esercizi precedenti	-119.039	-3.000	-116.039
TOTALE	283.256	569.971	-286.715

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 2020 agli Amministratori ammonta complessivamente ad euro 49.800 , mentre il compenso per il Revisore unico dei conti risulta pari ad euro 11.837.

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 31/12/2020 ammontano complessivamente ad euro 5.764.901 e si distinguono in:

- somme giacenti presso la Tesoreria dello Stato per opere da realizzare euro 4.574.860;
- beni di terzi detenuti (fotocopiatrici/stampanti) presso l'azienda al valore corrente di mercato euro 8.442 ;
- Polizze fidejussorie/cauzioni appaltatori derivanti da obblighi contrattuali euro 1.181.599.

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 293.256 , 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 841.569 . L'attività relativa all'edilizia agevolata-calmierata riporta un saldo pari a zero.

La gestione degli immobili rileva un risultato positivo con un utile di euro 709.359 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 425.466.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2020**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio					Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutaz. ammortam. Svalutaz.	Fondi ammortam. Svalutaz.	Saldo 1.1.2020	Acquisizioni	Riclassif.	Cessioni	Utilizzo fondo	Ammortam.	Rivalutaz.	Costo Originario	Rivalutaz. Svalutaz.	Fondi ammortam. Svalutaz.
	(**)	(**)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(**)	(**)	(*)	
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													
Immobilitazioni in corso e accenti													
Altri beni immateriali	672.582,78	653.081,96	19.500,82	39.653,01	20.495,03	712.235,79	673.576,99	38.658,80					
Totale	672.582,78	0,00	653.081,96	0,00	19.500,82	39.653,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	673.576,99	38.658,80

(*) 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 2020**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio					Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz. (*)	Fondi ammortam. (**)	Saldo 1.1.2020	Acquisizioni	Riclassif.	Cessioni	Utilizzo fondo	Ammortam. (***)	Rivalutaz. (**)	Costo Originario	Rivalutaz. (*)	Fondi ammortam. (***)	Saldo 31.12.2020
Terrani e Fabbricati	221.404.759,12		73.664.230,88	147.740.528,24	1.450.976,12		362.776,12	219.070,51	3.527.012,29	222.492.959,12			76.972.172,66	145.520.786,46
Fabbricati in promessa di vendita														
Impianti e macchinari	539,99		539,99	0,00						539,99			539,99	0,00
Attrezzature industriali e commerciali	329.338,92		315.847,37	13.491,55	10.206,53		4.974,10			339.545,45			320.821,47	18.723,98
Altri beni materiali	1.448.702,80		1.406.943,39	41.759,42	19.818,48		261.052,05	261.052,05	19.678,29	1.207.469,23			1.165.569,62	41.899,61
Immobilitazioni in corso e acconti	6.558.961,41			6.558.961,41	2.500.704,03					9.059.665,44				9.059.665,44
Totale	229.742.302,24	0,00	75.387.561,62	154.354.740,62	3.981.705,16	0,00	623.828,17	480.122,56	3.551.664,68	233.100.179,23	0,00	0,00	76.459.103,74	154.641.075,49

(**) 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 2020**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale			
	Costo Originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	Saldo 1.1.2020	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Rispristini	Saldo 31.12.2020	di cui Rivalutaz.
Partecipazioni											
Imprese controllate	0,00			0,00						0,00	
Imprese collegate	0,00			0,00						0,00	
Altre imprese	0,00			0,00						0,00	
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Relazione sulla gestione del bilancio

1. Contesto di operatività dell'ATER

L'approvazione della L.R. n. 39 del 3 novembre 2017 e del Regolamento attuativo n. 4 del 10 agosto 2018, di riforma del settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, hanno fortemente caratterizzato l'attività degli anni 2019 e 2020 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Treviso.

Al 31/12/2020 l'ATER di Treviso amministra complessivamente n. 5.396 alloggi, di cui n. 917 in proprietà di terzi (comuni, Demanio dello Stato, Regione).

Gli alloggi di proprietà aziendale (n. 4.479) sono suddivisi, in base alla natura dei finanziamenti, in alloggi di edilizia sovvenzionata (n. 4.117) ed alloggi di edilizia convenzionata (n. 362). Oltre ai sopraccitati immobili, fanno altresì parte del patrimonio aziendale alcuni immobili, quali, caserme, case di riposo, centri sociali e per disabili ecc., realizzati dall'ATER negli anni e locati per scopi di pubblica utilità, nonché, una ventina di unità immobiliari a destinazione commerciale per lo più situati ai piani terreni di fabbricati ex Gescal o ex Inacasa.

Il forte impegno di attivazione del nuovo ruolo di interlocutore sul territorio per la gestione di funzioni rientranti nell'Edilizia Residenziale Pubblica 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, ha comportato una rivisitazione dei rapporti con le Amministrazioni comunali.

E' proprio con tali amministrazioni che 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.

Ulteriore elemento di caratterizzazione del periodo in parola va individuato nell'applicazione del nuovo concetto di canone di locazione che, ai sensi dell'art. 36 della L.R. n. 39/2017 per rispondere ai 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.

Ed è proprio con l'approvazione ed entrata in vigore del Regolamento reg. n. 4/2018, che la nuova normativa ha visto la sua effettiva applicazione, sia per quanto riguarda il nuovo riparto di competenze 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.

Nel delineare il contesto di operatività dell'Azienda nell'anno 2020, è comunque opportuno individuare preliminarmente alcuni punti che stanno specificamente caratterizzando un ambito temporale un po' più ampio (2019/2021):

- l'impatto dell'applicazione dei nuovi canoni a seguito del correttivo introdotto dalla citata DGR n. 1919/2019;
- l'incremento dei rilasci degli alloggi da parte della popolazione anziana, a causa di decessi e ricoveri in strutture residenziali e uscita dal sistema dell'ERP dovuto all'introduzione dell'ISEE-ERP, che comporta una rilevante flessione delle entrate;
- gli effetti indiretti derivanti dalla pandemia Covid-19 sul significativo peggioramento della situazione economico-patrimoniale delle famiglie assegnatarie e, conseguentemente, sui canoni e la morosità;
- l'andamento dei costi di gestione generato dall'invecchiamento del patrimonio esistente e dal forte incremento di competenze attribuite dalla legge di riforma, pur tenuto conto della quasi totale mancanza di copertura del turnover del personale dipendente uscito dal lavoro per pensionamento nel 2020.

Con particolare riferimento all'impatto dell'applicazione dei nuovi canoni ed all'effetto Covid-19, nonostante l'applicazione del correttivo approvato dalla Giunta regionale nel mese di dicembre 2019, ai sensi del quale sono stati effettuati (a partire dal mese di aprile 2020) conguagli per oltre € 800.000,00, è da considerare che si sono maturate e/o consolidate situazioni n. 983 posizioni di morosità.

Un cenno va altresì riservato alla morosità relativa ai contratti di locazione cessati, ad oggi incrementatasi in modo rilevante rispetto alla morosità di fine 2018, quale conseguenza dell'intensa attività legale degli ultimi 3 anni e dell'incremento delle cessazioni dei contratti medesimi negli ultimi due anni, dovuta a diversi fattori, quali la popolazione assegnataria molto anziana, le uscite volontarie dovute all'incremento dei nuovi canoni e le azioni legali per il recupero di forti morosità accumulate negli anni e conseguenti sfratti. Proprio relativamente a quest'ultima voce, nel solo 2019 si sono chiusi contratti con morosità pari a circa €

Relazione sulla gestione del bilancio

500.000 con posizioni debitorie molto elevate, aggredite con azioni legali a partire dall'inizio del mandato in corso.

Sulla spinta di tali fattori, l'Azienda si è trovata fortemente impegnata in un'ulteriore fase di revisione del proprio assetto, con numeri di copertura della dotazione organica ben lontani dalla medesima, pur approvata recentemente con Deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 101 del 13/8/2019.

Nell'Area tecnica, infatti, le uscite dal lavoro anticipate e non programmate, a causa dell'incertezza del quadro regolatorio nazionale, e l'andamento delle entrate da canoni hanno condizionato fortemente il processo di ulteriore revisione dei costi e di esecuzione non solo degli interventi di manutenzione ordinaria in economia (nell'ultimo quinquennio sono stati eseguiti n. 5450 interventi), ma altresì di quelli di manutenzione straordinaria e recupero degli alloggi sfitti.

Corre a questo punto obbligo qui richiamare lo sforzo profuso nel quinquennio per la realizzazione non solo di interventi di manutenzione, riatto e riqualificazione energetica ma, altresì, di interventi di nuova costruzione; dal 2015 al 2020 sono stati, infatti, realizzati interventi di recupero finalizzato alla locazione su n. 959 alloggi ed è stata avviata la realizzazione di n. 144 nuovi alloggi, con un investimento complessivo di € 36.506.906, derivanti da fondi propri, fondi vincolati derivanti da alienazioni, finanziamenti regionali, nazionali ed europei.

Per quanto riguarda invece la gestione del patrimonio, le vendite di alloggi ERP nel 2020, alla luce degli effetti del Covid-19, del quadro di generale impoverimento della popolazione e della revisione dei canoni, hanno subito una rilevante battuta d'arresto e l'attività di contatto, anche telefonico, con gli interessati dovrà costituire nel 2021 azione prioritaria dell'Azienda, al fine di reperire risorse da destinare al riatto del patrimonio immobiliare sfitto.

Alla luce di quanto esposto, si conclude evidenziando la sempre minor disponibilità di risorse per avviare non solo nuove opere, ma anche adeguati programmi d'intervento manutentivi e di recupero di un patrimonio ormai datato bisognoso di rigenerazione ed efficientamento, che si sta rendendo sempre maggiormente disponibile a seguito delle risoluzioni dei contratti di locazione, alla cui carenza rispondeva anche la nuova politica di incremento dei canoni finalizzata alla sostenibilità del sistema dell'edilizia residenziale pubblica.

2. Realizzazione, recupero e manutenzione del patrimonio immobiliare aziendale destinato alla locazione

Gli interventi relativi al patrimonio immobiliare strumentale alla realizzazione delle finalità istituzionali dell'Azienda sono sostanzialmente riconducibili alle seguenti tipologie:

1. nuova costruzione;
2. riqualificazione energetica;
3. riatto degli alloggi sfitti;
4. rigenerazione urbana.

Nel corso del 2020 sono stati completati i seguenti interventi di ERP avviati nelle annualità precedenti:

- n. 4 alloggi, nuova costruzione in Comune di Susegana € 672.000,00;
- n. 20 alloggi, nuova costruzione in Comune di Ponte di Piave € 3.000.000,00;
- n. 25 alloggi, riatto in prov. di Treviso - POR FESR 2014-2020- asse 6 € 770.000,00;
- n. 41 alloggi, manutenzione straordinaria delle coperture in Comune di Chiarano € 320.000,00;
- n. 14 alloggi, riatto in Comune di Treviso e Silea € 457.000,00;
- n. 10 alloggi, riatto in prov. di Treviso € 395.000,00.

Nel 2020 sono ancora in corso di esecuzione:

- n. 24 alloggi, nuova costruzione in comune di Treviso cantiere avviato nel 2018, ma sospeso a causa del fallimento dell'aggiudicatario € 4.421.923,65;
- n. 14 alloggi, riatto in prov. di Treviso € 467.000,00;
- 11 alloggi, riatto in prov. di Treviso € 407.500,00;
- 14 alloggi, manutenzione e recupero in Comune di Treviso € 800.000,00;
- sostituzione delle caldaie in alloggi € 187.000,00.
- n. 100 alloggi, manutenzione in prov. di Treviso € 805.000,00.

Per tali n. 100 alloggi, si rendevano necessari interventi di non rilevante entità (€ 8.000.000/alloggio), al fine di essere rimessi nella disponibilità immediata per le assegnazioni disciplinate dalla L.R. n. 39/2017.

Nel corso del 2020 è stata avviata la progettazione esecutiva di:

- n. 22 alloggi, manutenzione straordinaria - riqualificazione energetica - POR FESR 2014-2020 -

Relazione sulla gestione del bilancio

- in Comune di Treviso € 560.000,00;
- n. 10 alloggi, manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica (Superbonus) in Comune di Conegliano € 850.000,00
- n. 5 fabbricati, manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica (Superbonus) in Comune di Vazzola € 775.000,00);
- n. 2 fabbricati, riqualificazione energetica (Superbonus) in Comune di Treviso e Quinto € 500.000,00;
- n. 3 fabbricati, riqualificazione energetica (Superbonus) in Comune di Treviso € 520.000,00;
- n. 100 alloggi, manutenzione in prov. di Treviso € 805.000,00.

Gli interventi di cui trattasi sono stati finanziati con:

- ✓ Fondi ATER € 1.462.126,18;
- ✓ Fondi derivanti dalle vendite di alloggi ERP (L. 560/93 – L.R. 11/01 – L.R. 7/11) € 7.020.846,90;
- ✓ POR FESR 2014-2020 € 920.576,75;
- ✓ Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto – P.C.R. 55/2013 € 3.200.000,00;
- ✓ PNEA DPCM 16/07/2009 € 1.848.873,82;
- ✓ L. 80/2014 € 840.000,00.

Per quanto riguarda la riqualificazione energetica dei fabbricati, si fa presente che ai finanziamenti dedicati dalla comunità europea (POR) a regia regionale si affiancheranno i benefici fiscali del Superbonus con recupero IRES in 5 anni.

Il recupero degli alloggi sfitti è stato l'obiettivo primario del mandato del Consiglio di Amministrazione e su questo fronte sono state negli anni impegnate notevoli risorse aziendali.

A fronte del recupero negli ultimi 6 anni di circa n. 900 alloggi (quasi un quinto del patrimonio immobiliare complessivo), che sono stati rimessi in disponibilità per l'assegnazione ai comuni, si sono fortemente incrementate le disdette dei contratti di locazione, anche a causa dell'età avanzata degli assegnatari, impedendo un equilibrato riattò, continuo e progressivo, e generando un accumulo di alloggi sfitti.

E' inoltre doveroso segnalare che la vetustà di gran parte degli alloggi che si stanno liberando impone interventi di notevole consistenza e di ingente costo, non affrontabili con le disponibilità derivanti dalle entrate da canoni di locazione e destinati alla manutenzione (art. 37, comma 1, lett. b, L.R. n. 39/2017).

Un contributo determinante al mantenimento del patrimonio locato, per risolvere tutte le problematiche più urgenti di guasto è stato, come di consueto, fornito dalla squadra operai, anche con l'avvalimento di ditte specializzate nelle diverse categorie tipologiche (tinteggiature, lattoneria, interventi a guasto su coperture, impianti idraulici, impianti elettrici, scavi, demolizioni, opere da falegname, aree verdi, asporto rifiuti, sgomberi e noleggi) per lo più rientranti, visti i modesti importi, nei limiti e con le modalità per gli affidamenti di cui agli artt. 35 e 36 del Dlgs. n. 50/2016 e smi e al Regolamento aziendale approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 45/2019 per l'esecuzione dei lavori, servizi e forniture.

Si tiene a precisare che, rispetto agli interventi eseguiti nell'ultimo quinquennio, nel corso del 2020 gli interventi eseguiti presso le unità immobiliari assegnate da parte della squadra operaia dell'Azienda, si sono considerevolmente ridotti a causa della situazione epidemiologica Covid-19 e della riduzione del personale disponibile a seguito di pensionamento.

Si allega tabella degli interventi realizzati nel corso del periodo 2015/2020, ove sono dettagliate le tipologie dei medesimi, il numero di alloggi coinvolti e la loro ubicazione.

Infine, per concorrere al bando previsto dal Decreto interministeriale n. 395 del 16 settembre 2020 "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare", l'ATER è stata fortemente impegnata nella predisposizione, in collaborazione con il Comune di Treviso, del programma denominato "Treviso, San Liberale: il parco abitato" e dei relativi progetti di fattibilità tecnico economica.

Il programma prevede 4 azioni e 14 interventi.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale ivi previsti, per i quali ATER dovrebbe intervenire in qualità di soggetto attuatore, trattasi di:

- ✓ decostruzione di 11 dei 12 edifici fatiscenti in totale proprietà pubblica tra le vie Feltrina, Cisole, Castagnole privi di interesse culturale, dove insistono 88 alloggi di ERP (di cui circa la metà locati), 16 di proprietà del Comune di Treviso e 72 di proprietà dell'ATER;
- ✓ la ricostruzione mediante un intervento di ristrutturazione urbanistica senza consumo di nuovo suolo, in grado di inserire gli alloggi di ERP in un contesto ricco di varie tipologie abitative adatte a più classi sociali, strettamente connesso al resto del quartiere di San Liberale ed ai suoi servizi.

Relazione sulla gestione del bilancio

Trattasi quindi di un programma complesso, peraltro già da anni inserito nel Piano Triennale delle opere dell'Azienda e previsto dalla programmazione regionale, in parte finanziato, poiché già da tempo la consapevolezza della rilevanza della riqualificazione del quartiere era all'attenzione dell'Azienda, della Regione Veneto e del Comune di Treviso. L'importo degli interventi, finanziati parzialmente con fondi CIPE per € 5.000.000,00 ed € 1.190.000 Piano Strategico politiche per la casa PCR n. 55/2012, ammonta complessivamente a € 17.717.464,00, dei quali € 7.728.000,00 richiesti al "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare".

Sono altresì previsti due interventi, specificamente concepiti nell'ambito della progettazione del programma di cui trattasi, quali azioni adiuvanti il raggiungimento degli obiettivi di inversione della tendenza al progressivo degrado dell'agglomerato urbano di cui trattasi:

- la manutenzione straordinaria di alloggi sociali per la gestione dei conflitti, che ha come obiettivo la mitigazione del disagio e della tensione sociale laddove risulta maggiore a causa della rilevante concentrazione di abitanti stranieri e/o con problematiche sociali, mediante l'utilizzo di 15 alloggi oggi sfitti di proprietà comunale ed aziendale attualmente non utilizzati perché inagibili in altrettanti fabbricati del quartiere, che verrebbero stralciati dal piano di vendita per essere sottoposti a manutenzione straordinaria e quindi disponibili al progetto con finalità sociali, unitamente ad altri 7 di proprietà comunale € 986.000,00, richiesti al "Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare".
- l'efficientamento energetico dell'involucro opaco e trasparente di 3 edifici ERP attigui e la realizzazione di 1 ascensore, di proprietà con maggioranza comunale, con l'obiettivo di rendere evidente la rigenerazione in atto a San Liberale, aumentare il comfort abitativo e l'accessibilità, diminuire le emissioni ambientali (€ 2.060.000,00 mediante Superbonus).

3. Servizi per la gestione locativa e della proprietà

La gestione amministrativa degli immobili di proprietà aziendale e dei compendi immobiliari di terzi affidati in convenzione all'ATER, si esplica prevalentemente nelle attività di natura ordinaria, a partire dalla predisposizione e stipula dei contratti di locazione, alla riscossione dei canoni di locazione, alle verifiche periodiche sui requisiti degli assegnatari ed ai vari controlli previsti dalla normativa regionale in materia, comprendendo anche le attività volte al contenimento ed al recupero della morosità.

Dall'introduzione della L.R. n. 39/2017, che ha radicalmente cambiato la normativa previgente, comportando una revisione profonda dei processi e delle attività di lavoro, si è resa necessaria una propedeutica attività straordinaria di normalizzazione di dati anagrafici, patrimoniali e posizioni contrattuali, non corrispondenti o non adeguatamente aggiornati negli anni. Tali attività hanno comportato (e comportano tuttora), per ogni singola posizione, verifiche documentali che coinvolgono anche altri enti, quali Comuni, Agenzia delle Entrate, innescando una costruttiva sinergia volta al condiviso raggiungimento degli obiettivi fissati dalla legge.

Tale attività di normalizzazione, avviata nel 2018 e conclusasi nel 2020 con la trasformazione dei contratti con Agenzia delle Entrate di cui si farà cenno nel proseguo della relazione, è indispensabile al corretto calcolo dei canoni e comporta un notevole impegno quotidiano di aggiornamento e mantenimento della banca dati anagrafici, in collaborazione con le Amministrazioni comunali.

Lo sforzo per l'applicazione della nuova normativa è stato importante, in quanto le nuove funzioni attribuite all'Ente, in precedenza di competenza dei comuni, assorbono nuove risorse (tre unità) che devono esservi esclusivamente dedicate.

In particolare, in due anni sono stati gestiti oltre n. 1.000 procedimenti, precedentemente di competenza comunale, relativi a:

- ✓ istruttorie delle assegnazioni (con la verifica dei requisiti in capo a tutti i membri dei nuclei familiari assegnatari);
- ✓ subentri nella titolarità dell'assegnazione e del contratto di locazione;
- ✓ ampliamenti di nuclei familiari;
- ✓ ospitalità e coabitazioni;
- ✓ mobilità.

Ad esempio, nel solo 2020, sono stati processati n. 260 assegnazioni, n. 52 subentri nella titolarità dell'assegnazione e del contratto di locazione, n. 85 ampliamenti di nuclei familiari, n. 183 autorizzazioni all'ospitalità di soggetti terzi da parte dei nuclei assegnatari, n. 18 autorizzazioni alla coabitazione.

Da segnalare, inoltre, la particolare situazione relativa alle emergenze abitative disposte dalle amministrazioni comunali, ma il cui procedimento di assegnazione su alloggi di proprietà ATER ora è di competenza di questo Ente, a partire dall'istruttoria per la verifica dei requisiti all'assegnazione. Le

Relazione sulla gestione del bilancio

emergenze abitative sono oggi caratterizzate da un ciclo temporale ridotto rispetto al passato; la gestione di n. 280 assegnazioni in emergenza, di cui n. 181 solo del Comune di Treviso, comporta l'utilizzo di una risorsa in maniera quasi esclusiva. Annualmente infatti, ciascuna posizione contrattuale deve essere gestita *ex novo* nella verifica delle condizioni di proroga (stato di bisogno, requisiti del nucleo, assenza di cause di decadenza) e gestione del procedimento, conseguentemente solo tale fattispecie comporta l'emissione di oltre n. 250 provvedimenti e stipula/proroga relativi contratti.

E' opportuno, poi, evidenziare che nel 2020 è stata attuata, in coordinamento con l'U.O. Edilizia e la Direzione regionale dell'Agenzia delle Entrate, la trasformazione di tutti i contratti a tempo indeterminato stipulati ai sensi della previgente normativa in contratti a tempo determinato ai sensi della L.R. n. 39/2017, mediante riallineamento delle rispettive banche dati.

Sempre nel corso del 2020 è anche stato applicato il correttivo al calcolo dei canoni, previsto dall'art. 7, comma 6 bis. del Regolamento n. 4/2018 (introdotto con Regolamento regionale n. 4/2019), ai sensi del quale, in presenza di particolari situazioni socio – economiche ritenute meritevoli di particolare attenzione, la Giunta regionale può provvedere all'introduzione di specifiche disposizioni volte al contenimento, anche in via transitoria o sperimentale, dei canoni (DGR n. 1919 del 17 dicembre 2019).

Il ricalcolo del nuovo canone applicato nel 2020, con rideterminazione retroattiva a far data dal 1° luglio 2019, ha interessato circa n. 4150 nuclei assegnatari.

L'attività di conguaglio retroattivo dei canoni per il 2019 è stata effettuata a partire dal mese di marzo, con effetto per gli interessati già dal mese di aprile, e si è conclusa nel mese di giugno, con effetto dal mese di luglio, per il bimestre gennaio e febbraio 2020.

Come accennato brevemente nell'inquadramento del contesto, nel corso del 2020, i ricavi per canoni di locazione hanno subito una rilevante flessione negativa, rispetto a quanto atteso con l'approvazione del Regolamento n. 4/2018, non solo a seguito dell'applicazione del correttivo e dell'abbassamento degli ISEE per l'impovertimento di una vasta fascia di popolazione a causa della pandemia, ma altresì del forte incremento di disdette contrattuali e rilasci degli alloggi, dell'ingente numero di alloggi ripristinati ma non assegnati per mancanza di graduatorie comunali in corso di validità e dei dilatati tempi di assegnazione derivanti dalla difficoltà nel reperimento della documentazione indispensabile alla verifica dei requisiti di accesso previsto dall'art. 25 della L.R. n. 39/2017.

Con particolare riferimento al fenomeno della cessazione dei contratti di locazione per disdetta degli assegnatari, si ritiene interessante rappresentarne l'andamento dal 2015 al 2020:

Anno 2015	n. 66
Anno 2016	n. 81
Anno 2017	n. 46
Anno 2018	n. 109
Anno 2019	n. 173
Anno 2020	n. 211

Con riferimento al 2019 ed al 2020, lo scenario è stato determinato oltre che dalle cd cause "ordinarie" quali decesso, sfratto, ricovero in casa di riposo ed altri eventi naturali, anche per la sopravvenienza della L.R. n. 39/2017, che ha indotto buona parte degli assegnatari di fascia Isee medio/alta, che avevano subito aumenti di canoni importanti, a rivolgersi al libero mercato oppure ad acquistare un immobile (nel 2020, ad esempio, ritroviamo in n. 106 casi di trasferimento in casa di riposo o decesso dell'assegnatario).

L'andamento pare confermato anche nel 2021, poiché nel primo trimestre sono già pervenute n. 71 nuove disdette di contratti di locazione, la cui cessazione è prevista entro la metà dell'anno in corso; è utile sottolineare che, ad oggi, n. 1.167 famiglie assegnatarie sono composte da over 75 anni.

Come già accennato, tali fenomeni, da un lato di forte incremento delle disdette/rilasci di alloggi (che peraltro necessitano di rilevanti interventi di riatto per la riassegnazione), dall'altro di decremento dei ricavi da canoni, difficilmente consente di perseguire un equilibrio nella gestione del turnover negli alloggi medesimi:

alloggi dati in disponibilità alle Amministrazioni comunali, quindi in attesa di essere assegnati	n. 174
alloggi non riattabili, ma da sottoporre a piano di recupero	n. 35
alloggi sfitti da mantenere/riattare per poter essere assegnati	n. 329
alloggi sfitti in piano di vendita	n. 202

Per quanto riguarda invece la gestione della proprietà, nel 2020 sono state effettuate complessivamente le seguenti attività:

- vendite ex L.R. n. 7/2011:	n. 1
- vendite ex L.R. n. 39/2017:	n. 11

Relazione sulla gestione del bilancio

- estinzione diritto di prelazione (ex L. n. 513/77 e della L. n. 560/93) n. 74
- cancellazioni ipotecarie: n. 11

Il Piano Straordinario di Vendita (art. 6 L.R. n. 7/2011) si è chiuso ad ottobre 2018 (quinquennio di validità), ma sono in corso ancora le procedure avviate prima della scadenza del piano a causa di problematiche di ordine giuridico (catastale, edilizio, altro) in fase di soluzione, purtroppo ancora risalenti al tempo di realizzazione degli edifici.

Il nuovo Piano Ordinario di vendita ai sensi della L. R. n. 39/2017, che 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 a quanti hanno già manifestato interesse all'acquisto.

Con particolare riferimento al 2020, si sono riscontrate diverse problematiche nella stipula degli atti di cessione degli alloggi, tra le quali, da un lato la mancata propensione all'acquisto da parte degli inquilini condizionata dall'incertezza per il futuro causata dalla crisi economica in atto, dall'altro la rideterminazione dei canoni di locazione in diminuzione a seguito del correttivo di dicembre 2019 con l'applicazione dei conguagli.

Ulteriore causa di rallentamento nella procedura legata alle cessioni nel 2020 è dovuta alla pandemia Covid-19 che ha fortemente condizionato l'azione amministrativa relativa alle verifiche edilizie, urbanistiche e catastali indispensabili alla stipula delle compravendite, ma anche creato una notevole incertezza nelle famiglie con difficoltà economiche e lavorative che ha indotto le stesse a non investire nell'acquisto di un immobile preferendo mantenere la disponibilità economica per la propria necessità familiare.

Pertanto gli uffici aziendali sono stati interessati nel recupero dei dati, la catalogazione dei documenti e la ricerca degli stessi in formato cartaceo presenti nei vari archivi dell'Azienda, necessari per le pratiche di vendita inserite nel piano ordinario approvato dalla Regione.

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

Alla luce dei fattori determinanti l'andamento della gestione 2020, nel corso della relazione evidenziati, immediatamente a seguito dell'attività di conguaglio dei canoni, l'Azienda ha dovuto ricorrere per la prima volta all'istituto dell'assestamento al Bilancio preventivo (deliberazione CdA n. 108 del 24/9/2020), apportando una manovra di riduzione di circa il 20% dei ricavi e, conseguentemente, dei costi.

Gli effetti della citata DGR n. 1919 del 17/12/2019 relativa ai canoni già applicati dal 1° luglio 2019, sono stati determinanti di una riduzione di oltre il 10% dei medesimi comportando, di conseguenza e come già accennato nel corso della relazione, un'attività di conguaglio che ha visto realizzarsi un credito per gli inquilini, relativo ai pagamenti da luglio 2019 a febbraio 2020.

La manovra di assestamento 2020 si è resa necessaria perché il bilancio preventivo era stato redatto ed approvato (deliberazione del CdA n. 136 del 30/10/2020) sulla base della stima delle entrate da canoni calcolati ed applicati dal 1° luglio 2019: l'art. 17, comma 2, della L.R. n. 39/2017 prevede infatti che il bilancio di previsione sia approvato entro il 31 ottobre di ciascun anno.

Su altri fattori determinati i ricavi e quindi l'assestamento in riduzione è già stato relazionato, quali ad esempio, le disdette contrattuali, l'abbassamento della capacità economica delle famiglie assegnatarie, il rallentamento nell'assegnazione degli alloggi disponibili, ecc..

Per tali motivi l'Azienda, nel corso del 2020, ha ancor di più concentrato l'attenzione sull'attenta attività di monitoraggio di tutte le spese, mediante una puntuale e costante verifica di cassa e di budget delle entrate e delle uscite dell'ente.

La grave situazione economica dettata dall'emergenza per Covid 19 ha inoltre comportato un aumento della morosità a carico degli assegnatari rispetto all'anno precedente, sia per mancato pagamento dei canoni sia per mancato pagamento delle spese condominiali, che particolarmente preoccupa. Peraltro, va sottolineato come il dato si presenti in crescita sebbene venga parzialmente calmierato dai conguagli che, come sopra evidenziato, hanno generato crediti a favore degli utenti per quanto concerne i canoni di locazione 2020.

Va inoltre evidenziato che l'Ater di Treviso con delibera del Cda n. 14 del 20/01/2020 ha rinunciato all'esercizio dell'opzione per l'applicazione dell'iva sui canoni ERP con effetto da luglio 2019, data di decorrenza dei nuovi contratti ai sensi della L.R. n. 39/2017, che ha coinvolto anche tutti i contratti sottoscritti in vigenza di L.R. n. 10/96 e trasformati in tale data. Nel corso del 2020, quindi, l'Azienda ha proceduto ad emettere le note di credito, relative all'iva applicata sino a febbraio 2020, a tutti gli inquilini coinvolti dalla trasformazione dei contratti. Inoltre, l'ufficio ha poi provveduto a raccordare i conguagli Iva in sede di dichiarazione fiscale Iva prevista dalla normativa.

Relazione sulla gestione del bilancio

Nel quadrimestre di attività sono quindi state emesse oltre 8.000 note di credito e nuove fatture, nonché restituiti (mediante emissione di bollette per canoni conguagliati) oltre € 800.000,00.

Si sottolinea infine che sul bilancio gravano:

- IRES è quantificata intorno a € 496.721, su una base imponibile costituita dal reddito effettivo lordo calcolato ai sensi dell'art. 90 TUIR pari a € 4.339.950;
- IRAP pari ad € 49.732;
- imposta registrazione contratti di locazione, che ammonta ad € 315.000;
- versamento a Regione Veneto del Fondo di cui all'art. 37, comma 2, lett a), della L.R. n. 39/2017, € 488.781;
- versamento ai Comuni del fondo di solidarietà, di cui all'art. 47, della L.R. n. 39/2017, circa € 59.141;
- versamento ai Comuni dell'IMU, € 219.137.
- utile d'esercizio euro 293.256.

In relazione al contenzioso con il Comune di Treviso riguardo all'Ici anni di imposta dal 2003 al 2007 compreso, con ordinanza n.8727/2021 del 20/10/2020 la Suprema Corte di Cassazione ha accolto il ricorso promosso dal Comune capoluogo, cassando la sentenza della C.T.R. Veneto e rigettando il ricorso di primo grado promosso da ATER, in riferimento ad avvisi di accertamento ICI Avviso 80014/2003 e 80016/2004. Con ordinanza n. 8728/2021 del 20/10/2020 la Suprema Corte di Cassazione ha rigettato il ricorso promosso da ATER per la cassazione della sentenza n.1699/2015 della C.T.R. per il Veneto con riferimento agli avvisi n.100412/2005; n.100413/2006 e 100414/2007. A seguito della notifica della sentenza, comunicata nel CdA del 09/04/2021, si è reso necessario aumentare l'accantonamento previsto nel Bilancio di Esercizio 2008, portando lo stesso da euro 1.070.429,59 a 1.870.429,59, somma che, secondo i conteggi del consulente ATER per la causa de quo, corrisponderebbe agli accertamenti non pagati, con sanzioni, interessi legali e interessi moratori calcolati, in via prudenziale, nella misura del 3 per cento. Va, comunque, precisato, che il Comune di Treviso ha, ad oggi, quantificato il debito di Ater in 2.354.829,58, calcolando gli interessi moratori in una percentuale ben superiore al 3%. Si è ritenuto, tuttavia, di non accantonare anche tale, ulteriore, importo nell'Esercizio 2020, riservandoci, eventualmente, di farlo nel Preventivo 2021, in quanto la percentuale calcolata dal Comune di Treviso non trova riferimento né nel regolamento comunale in materia di ICI, né in quello per le Entrate tributarie e patrimoniali e parrebbe confliggere con quanto stabilito dall'art.1, comma 165, della legge n.296/2006. A tal proposito sono state chieste, al Comune di Treviso delucidazioni sul sistema di calcolo degli interessi moratori e sono in corso le verifiche del caso.

4. Gestione delle risorse umane

Le attività svolte per la gestione delle risorse umane nel corso del 2020 sono state fortemente condizionate dalla situazione di emergenza sanitaria nazionale e, non da meno, dalla contrazione delle entrate.

Al fine di adempiere alle disposizioni normative nazionali e regionali in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da covid-2019 è stata attivata fin dal mese di marzo 2020 la modalità di resa della prestazione lavorativa in forma di lavoro agile per n. 42 lavoratori su un totale di n. 63. Nel corso dell'anno si è inoltre provveduto a redigere uno schema di "Accordo individuale per l'esecuzione della prestazione lavorativa in modalità agile", oggetto di esame congiunto a livello aziendale con i soggetti sindacali competenti, al fine di dare avvio e al contempo disciplinare in modalità ordinaria tale prestazione di lavoro. E' stato previsto un periodo sperimentale di 12 mesi, ritenuto congruo ai fini delle necessarie rilevazioni in termini di efficacia/efficienza.

Al 31 dicembre 2020 risultavano sottoscritti n. 21 contratti individuali.

Nel corso dell'esercizio 2020 l'Azienda ha dato avvio alle procedure finalizzate all'attuazione della dotazione organica del personale e della struttura organizzativa aziendale definite nel corso dell'anno 2019; l'azione intrapresa, fortemente rallentata dalla situazione di emergenza sanitaria nazionale, è stata sospesa nel secondo semestre anche a causa di una forte contrazione delle entrate, tale da non permetterne la sostenibilità economica.

E' stato pertanto necessario procedere al riesame di taluni processi aziendali, finalizzandoli all'ottimizzazione delle risorse umane presenti in Azienda; poiché nel corso dell'esercizio si è registrata l'uscita dal servizio di dieci lavoratori, solo parzialmente compensata dall'ingresso in Azienda di due nuove figure.

Relazione sulla gestione del bilancio

Al 31.12.2020 l'organico aziendale risulta formato da un totale di 54 dipendenti, a cui si aggiunge un dirigente, a fronte di una dotazione organica che prevede complessivamente 72 unità; quest'ultima, approvata con provvedimento n. 101/2019, riduceva di dieci unità la precedente dotazione.

E' di tutta evidenza come sia stata largamente vanificata l'opera di riorganizzazione aziendale avviata nel 2019, data l'impossibilità di poter procedere con al reclutamento di tutte le necessarie figure funzionali al raggiungimento degli obiettivi strategici aziendali.

L'azione di reclutamento del personale nel corso dell'anno 2020 si è pertanto limitata a portare a compimento l'iter procedimentale, avviato nel 2019, di tre selezioni pubbliche e tre procedure di passaggio a livello superiore. Sono state inoltre attivate due procedure di mobilità ed una di selezione pubblica, delle quali solo una procedura di mobilità ha trovato pieno compimento nel corso dell'anno, in esito alla intervenuta normativa in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da covid-2019.

Contestualmente, anche al fine di sopperire alla carenza di organico, sono state attivate delle procedure di passaggio a livello superiore riservate al personale interno, così da dare attuazione alla struttura organizzativa aziendale, alla luce della revisione dei processi interni, e al contempo valorizzare le professionalità già presenti in Azienda. Nello specifico sono state attivate cinque procedure di passaggio a livello superiore, di cui quattro hanno trovato pieno compimento nel 2020 ed una si concluderà nel corso dell'anno 2021.

La spesa complessiva sostenuta per il personale nell'anno 2020, che registra una contrazione superiore al 9% rispetto all'esercizio 2019, ammonta a € 3.323.040 e risulta così distribuita: € 2.993.353 per salari e stipendi ed oneri riflessi, € 159.426 per l'accantonamento del trattamento di fine rapporto e € 170.261 per altri costi.

Altro ambito rilevante su cui l'Azienda è stata fortemente impegnata è stata la formazione dedicata al personale dipendente, che ha visto l'erogazione di oltre 400 ore di formazione, delle quali il 16% dedicate alla formazione in tema di sicurezza sul lavoro (D. lgs. 81/2008) ed il 39% dedicate alla formazione in tema di trasparenza, anticorruzione e modello organizzativo D. lgs. 231/2001; sono stati attivati complessivamente 29 corsi che hanno coinvolto tutto il personale dipendente. L'emergenza sanitaria, che in molti casi ha comportato l'erogazione della formazione in modalità on-line, ha permesso di assecondare le esigenze specifiche del lavoratore e delle singole strutture e al contempo ha determinato una riduzione dei costi.

5. Gestione del contenzioso con l'utenza e del recupero dei crediti

L'Azienda ha in gestione legale, con aggiornamento a dicembre 2020, n. 641 posizioni contrattuali, per le quali segue direttamente i procedimenti amministrativi previsti dalla L.R. n. 39/2017 per il recupero dei crediti ed i rilasci degli alloggi (solleciti e diffide al pagamento, dichiarazioni di decadenza, dichiarazioni di occupazioni senza titolo) o fornisce il necessario supporto per i procedimenti legali attivati dagli avvocati incaricati.

Nel corso dell'anno 2020, le attività di gestione del contenzioso con l'utenza e di recupero dei crediti si sono incentrate su quattro tematiche principali, ma sono il frutto di un lavoro di riorganizzazione aziendale, ricognizione delle casistiche/problematiche ed elaborazione dei dati, fortemente voluto a partire dalla gestione commissariale dal 2016:

- gestione della morosità, che prevede, sulla base di controlli mensili effettuati sui pagamenti, l'invio immediato agli assegnatari morosi di solleciti e diffide, prima dell'avvio dell'azione legale; con cadenza bimestrale i Comuni vengono informati su tutte le posizioni contrattuali, con specificazione dei piani di rientro attivi e delle situazioni che necessitano dell'avvio del procedimento di decadenza;
- recupero della morosità sui contratti cessati, sia a cura del legale interno, da parte dei legali esterni (per casi di morosità rilevante) sia per il tramite di società di recupero del credito individuate tramite apposita procedura di affidamento;
- azioni legali intese al recupero dell'alloggio e della morosità nei casi di occupazione abusiva (sia dovuta a contratti scaduti ai quali non ha fatto seguito la restituzione dell'alloggio sia in casi di presenza non titolata di soggetti in alloggi dell'ATER);
- azioni legali, tramite i legali esterni incaricati con apposita procedura di affidamento e in parte marginale tramite il legale interno, intese principalmente all'attivazione o alla ripresa della fase esecutiva di recupero degli alloggi (ad oggi bloccata per gli sfratti per morosità) e di recupero del credito; per tali posizioni iva evidenziato come gli importi da recuperare si siano incrementati e siano particolarmente rilevanti a causa dell'applicazione delle indennità di occupazione previste dall'art. 41 della L.R. n. 39/2017 e dall'art. 22 del Regolamento n. 4/2018.

Partendo dal dato critico del valore della morosità complessiva al 31/12/2016, pari a 3.075.801,00, e considerando il numero di posizioni debitorie, è stato creato (a partire da marzo 2017) un gruppo di lavoro composto da Funzionari e dipendenti di diversi settori e sono iniziate le attività di analisi delle casistiche

Relazione sulla gestione del bilancio

nelle quali sono risultate duemila situazioni di morosità, tra le quali oltre la metà di importo giuridicamente rilevante.

Con il decisivo contributo del Settore Sistemi Informatici sono stati apportati accorgimenti al Software gestionale, sono state perfezionate le classificazioni dei diversi casi di morosità ed è stato creato un sistema di reportistica, attraverso l'incrocio di dati tabellari, essenziale al monitoraggio di circa duemila posizioni gestite dal gruppo di lavoro.

Per il tramite della Direzione, sono stati fissati incontri costanti con i Funzionari dei Comuni, in particolare con i Funzionari del Comune di Treviso ove si concentrano le posizioni quantitativamente più importanti, per attività di reportistica intese alla risoluzione delle posizioni più critiche e per la condivisione delle azioni più opportune per la gestione dei casi; con il Comune di Treviso è stata avviata l'esecuzione delle ordinanze di decadenza già perfezionate, ma non eseguite negli anni.

Le azioni di sollecito e diffida hanno portato al rientro delle posizioni debitorie più contenute e alla presentazione, da parte degli inquilini, di molteplici istanze di rateizzazione, che vengono valutate e riscontrate dall'azienda e per le quali si procede al controllo sistematico del rispetto puntuale degli impegni presi (anche attraverso una personalizzazione del software gestionale che permette un monitoraggio puntuale di tutti i versamenti effettuati dagli inquilini per i quali il piano di rientro risulti attivato).

Al 31.12.2020 le rateizzazioni accettate e gestite dagli uffici aziendali sono n. 375.

Nella gestione della morosità un passaggio nevralgico è rappresentato dalle anticipazioni, ad opera dell'A.T.E.R., delle spese condominiali: le situazioni più critiche (per importo e tipologia) hanno evidenziato la necessità di avviare, nel corso dell'ultimo triennio svariate azioni legali sia per il recupero degli alloggi sia per l'avvio della fase giudiziale di recupero del credito.

Si riportano i dati relativi alle anticipazioni di morosità per quote condominiali maturate dagli assegnatari e quindi effettuate dall'Azienda, anche per conto dei Comuni in convenzione:

anticipazioni morosità assegnatari quote cond.li	2018	2019	2020
spese per servizi alloggi Ater	€ 224.049,04	€ 301.169,21	€ 299.930,97
spese per servizi alloggi comunali	€ 7.855,75	€ 26.583,45	€ 25.669,94

Nel solo 2020 sono state inviate n. 301 diffide al pagamento con preavviso di azione legale per il recupero del credito e sono state effettuate n. 207 anticipazioni.

In virtù di quanto appena indicato, nella fase istruttoria di assegnazione dell'alloggio (ad opera dei Comuni), è stata rafforzata l'attività di sensibilizzazione dei Comuni attraverso una chiara informazione sull'entità degli oneri condominiali che gravano sull'alloggio, soprattutto in presenza di redditi esigui che non permettono di far fronte alle quote condominiali. Si conferma, tuttavia, una notevole difficoltà nell'indurre gli inquilini indigenti a gestire, anche attraverso piani di rientro, la morosità generata da spese condominiali, soprattutto quando le spese annualmente imputate sono di importo elevato, rispetto ai canoni di locazione (in tali casi si è reso necessario attivare l'azione legale).

A partire dal 2017 è stata anche riorganizzata, con il costante coinvolgimento del Revisore dei Conti incaricato, la procedura di gestione dei crediti relativi a contratti conclusi (definiti "cessati"). La necessità di un costante monitoraggio delle numerose situazioni debitorie, ha portato alla necessità di affidare, a partire già dal 2017, ad una società esterna, il "Servizio di supporto per la gestione della morosità su contratti cessati", con conseguente affidamento di n. 174 casi di morosità correlata a contratti cessati; l'affidamento del servizio anche tra il 2018 e il 2020 per il tramite di società esterne individuate con apposita procedura di affidamento, nel rispetto dei principi del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Dall'esercizio 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 della morosità e di recupero dell'alloggio, in fase giudiziale sia penale che civile, anche nei casi di occupazione abusiva.

L'attività di recupero della morosità, mediante affidamenti ad avvocati iscritti all'albo aziendale, ammonta oggi a € 1.350.000,00.

L'affidamento delle pratiche legali agli avvocati di fiducia ha rappresentato, sia per l'anno 2020 che per il biennio precedente, un lavoro di dimensioni corpose: sono stati infatti ricostruiti tutti i fascicoli legali, nonché creato il fascicolo digitale di ciascuna pratica, recuperando i contratti di locazione, spesso molto datati, ricercando (attraverso il protocollo aziendale) tutte le diffide e i documenti predisposti per l'interruzione della prescrizione relativa sia a canoni di locazione che spese condominiali

Relazione sulla gestione del bilancio

Mentre nel biennio 2018-2019 sono stati eseguiti gli sfratti relativi alle procedure legali avviate a partire dal 2017 per il tramite dei legali esterni, dal 2020 ogni azione legale di sfratto e recupero del credito è stata bloccata dal decreto "Rilancio" (d.l. n. 34/2020 convertito in legge n. 77/2020) art. 17 bis, e potrà riprendere da luglio 2021. Ciò ha comportato, per il 2020, il protrarsi dei procedimenti in corso e in un ritardo nella risoluzione delle pratiche, con pesante aggravio a carico dell'Azienda (che emette le fatture relative alle indennità di occupazione, ai sensi della L.R. 39/2017 e Regolamento attuativo n. 4 del 10 agosto 2018 di importo mensile oscillante tra gli € 300,00 e gli € 1.000,00).

Nel 2020, le dinamiche che hanno coinvolto i contratti di locazione (già trattate nel corso della relazione), connesse all'utilizzo dell'ISEE, che ha fatto emergere i patrimoni mobiliari, all'applicazione dei canoni calcolati sulla base dell'ISEE e dei relativi conguagli ma, soprattutto, la grave crisi economica dettata dalla situazione di emergenza per COVID-19, hanno fatto registrare un aumento della morosità sia per mancato pagamento dei canoni sia per mancato pagamento delle spese condominiali, con conseguenze che si riverseranno nel bilancio 2021.

Al fine di esplicitare le casistiche sopra citate e quantificare i casi in gestione si producono i seguenti dati: posizioni in gestione legale al 31.12.2020 n. 641

Posizioni affidate a legali esterni:

- Assegnatari attivi n. 243
- Assegnatari cessati n. 130

Posizioni con procedimento legale avviato dal legale interno:

- Assegnatari attivi n. 7
- Assegnatari cessati n. 10

Posizioni gestite attraverso attività interna (fase amministrativa stragiudiziale):

- Assegnatari attivi n. 188
- Assegnatari cessati n. 63

Rateizzazioni attive:

- al 31/12/2018 n. 196
- al 31/12/2019 n. 308
- al 31/12/2020 n. 375

Relativamente all'attività 2020 di sollecito e diffida delle posizioni debitorie, giova ricordare che il primo semestre dell'anno è stato dedicato all'applicazione dei nuovi canoni e conguagli; per tale motivo, non potendo essere certo l'ammontare effettivo del debito, l'attività è stata in linea di massima procrastinata al completamento della fase di conguaglio, avvenuta a partire dai mesi di aprile per i canoni applicati nel 2019 e di luglio per i canoni applicati nel primo bimestre 2020. Ne consegue che nel secondo semestre dell'anno:

- sono stati inviati solleciti e diffide al pagamento ai sensi dell'art. 38, comma 2, L.R. n. 39/2017 per n. 914 posizioni;
- sono stati avviati n. 45 nuovi procedimenti di decadenza;
- è stata richiesta l'emissione del parere di competenza della Commissione art. 33 L.R. n. 39/2017 per n. 20 nuove posizioni;
- è in fase di invio l'emissione del parere di competenza della Commissione art. 33 L.R. n.39/2017 per n. 31 nuove posizioni;
- sono state inviate lettere di mancato rispetto del piano di rientro e diffida al pagamento dell'importo totale (con preavviso di attivazione di procedura legale o di avvio del procedimento di decadenza dicembre 2020) per n. 28 posizioni.

Inoltre:

- sono in fase istruttoria 31.12.2020 i seguenti procedimenti di decadenza per mancanza di requisiti:
 - ✓ n. 31 assegnatari con ISEE-ERP superiore a 35.000 (senza over 65 o disabili nel nucleo), da ISEE 2020;
 - ✓ n. 40 assegnatari per i quali è emersa una proprietà immobiliare che influisce sulla possibilità di mantenere attivo il contratto di locazione ERP;
- sono stati emessi nel 2020 n. 20 provvedimenti di dichiarazione dello *status* di occupante senza titolo e contenenti l'intimazione al rilascio, già notificati agli occupanti e in corso di gestione per la fase esecutiva di recupero dell'alloggio.

Si riporta nella seguente tabella l'andamento della morosità per canoni di ERP e spese condominiali dal 2016 al 2020.

Relazione sulla gestione del bilancio

Tipo Contratti	2016	2017	2018	Giugno 2019	Dicembre 2019	Marzo 2020	Giugno 2020	Dicembre 2020
Contratti ERP	1.679.000	1.715.000	1.839.000	1.789.000	2.087.000	2.537.000	1.863.000	2.166.000
Contratti cessati	884.000	865.000	910.000	1.095.000	1.183.000	1.422.000	1.440.000	1.356.000

I dati riportati in tabella, evidenziano un incremento della morosità di circa € 1 milione (aumento del 30% della morosità nel periodo da Luglio 2019 a Marzo 2020), in concomitanza con l'applicazione dei nuovi canoni disciplinati dal Regolamento n. 4/2018.

Va inoltre segnalato che, nel primo trimestre 2020, si sono chiusi alcuni contratti ERP con morosità importante, per un totale di circa € 200.000, le cui azioni legali per il recupero del credito ed il rilascio dell'alloggio erano state attivate nel 2017/2018.

Nel secondo trimestre del 2020, con l'apporto di modifiche ai parametri di calcolo dei canoni, sono state effettuate le variazioni che hanno comportato conguagli a credito per gli assegnatari, per un valore di oltre € 500.000 (in riferimento al semestre 1/7/2019-31/12/2019).

Il valore della morosità a fine giugno 2020, è diminuito, con la morosità degli alloggi ERP passata da € 2,5 milioni a poco più di € 1,8 milioni (tale morosità, non scontata dei conguagli a credito, era pari a € 2,3 milioni).

L'aumento della morosità, evidenziata in Tabella, di circa € 300.000 è determinata dal fatto che a Giugno 2020 erano presenti crediti per oltre € 400.000 euro che, nei successivi sei mesi, sono stati utilizzati e si sono via via ridotti fino ad un valore di circa € 100.000 euro.

In conclusione, possiamo stimare che l'introduzione della nuova legge abbia impattato negativamente sulla morosità per oltre 1 milione, successivamente parzialmente mitigata, dai conguagli a credito per circa € 500.000.

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2020	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITRICAVI NON ALL'OCCHI DIRETTAMENTE	TOTALE
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	10.400.780,54	199.246,37	177.744,01	0,00	3.895.972,92	38.143,75	14.711.887,59
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.088.025,81	35.333,93	0,00	0,00	0,00	0,00	10.123.359,74
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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	0,00	0,00	0,00	0,00
- ricavi vendite diverse	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
b) canoni di locazione ERP	6.064.520,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.064.520,32
c) canoni di locazione NON ERP	2.033.933,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.033.933,10
d) altri ricavi	1.989.572,39	35.333,93	0,00	0,00	0,00	0,00	2.024.906,32
- canoni immobili di terzi in gestione	993.036,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	993.036,54
- canoni di locazione diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- indennizzo di occupanti abusivi alloggi	2.205,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.205,66
- canoni di aree	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	534.200,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	534.200,36
- corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0,00	35.333,93	0,00	0,00	0,00	0,00	35.333,93
- corrispettivi per servizi a rimborso	460.129,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	460.129,83
- corrispettivi diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	10.088.025,81	35.333,93	0,00	0,00	0,00	0,00	10.123.359,74
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale variazioni delle rimanenze di interventi in corso e	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2020	AMMINISTRAZIONE NE STABILI		MANUTENZIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI		EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA		GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA		COSTITUTTORI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE		TOTALE
	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITUTTORI NON ALLOCABILI 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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	163.228,24	177.744,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	340.972,25
5) Altri ricavi e proventi	312.754,73	684,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.895.972,92	38.143,75	1.983,62	0,00	4.247.555,60
a) contributi in conto esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.983,62	0,00	0,00	1.983,62
b) quota contributi in conto capitale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.115.078,93	0,00	0,00	0,00	3.115.078,93
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	535.594,39	0,00	0,00	0,00	535.594,39
- alienazioni alloggi ex L.560/1993	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	58.500,00	0,00	0,00	0,00	58.500,00
- alienazione alloggi ex L.R. 39/2017	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	477.094,39	0,00	0,00	0,00	477.094,39
- alienazione cespiti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) rimborsi e proventi diversi	312.754,73	684,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	245.299,60	36.160,13	0,00	0,00	594.898,66
- proventi da estinzione diritti di prelazione	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	238.307,20	0,00	0,00	0,00	238.307,20
- altri proventi e rimborsi	312.754,73	684,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.992,40	36.160,13	0,00	0,00	356.591,46
Totale altri ricavi e proventi	312.754,73	684,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.895.972,92	38.143,75	1.983,62	0,00	4.247.555,60
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	4.810.014,60	2.568.547,84	742.616,90	0,00	3.481.364,03	2.543.336,34	14.145.879,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14.145.879,71
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	25,96	40.324,21	143,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.195,80	0,00	0,00	46.689,81
- acquisto materiali edili	0,00	36.428,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	36.428,40
- immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	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	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	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2020	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTI RICAVI 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	25,96	3.895,81	143,84	0,00	0,00	6.195,80	10.261,41
- variazioni su acquisti per resi, abbuoni e preni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	25,96	40.324,21	143,84	0,00	0,00	6.195,80	46.689,81
7) costi per servizi	773.100,47	1.401.728,03	27.307,83	0,00	0,00	556.462,89	2.758.599,22
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	773.100,47	1.401.728,03	27.307,83	0,00	0,00	556.462,89	2.758.599,22
COSTI GENERALI	32.106,12	31.968,39	11.986,38	0,00	0,00	556.462,89	632.523,78
- indennità e rimborsi amm. e rev. cont.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	71.444,72	71.444,72
- 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	110.692,78	110.692,78
- posta e telefoni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.048,16	97.048,16
- gestione automezzi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.891,05	23.891,05
- gestione sistema informativo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	108.186,43	108.186,43
- partecipazione a corsi, seminari, convegni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00	150,00
- consulenze e prestazioni professionali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	72.471,72	72.471,72
- diversi	32.106,12	31.968,39	11.986,38	0,00	0,00	72.578,03	148.638,92
COSTI GESTIONE STABILI	740.994,35	1.369.759,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2.110.753,99
a) Costi di amministrazione stabili	417.039,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	417.039,30
- assicurazioni	99.135,56	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	99.135,56
- incarichi legali	106.366,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	106.366,76
- diversi	211.536,98	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	211.536,98

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2020	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE STRAORDINARIA	COSTI RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
b) Costi di manutenzione stabili	0,00	1.369.759,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1.369.759,64
- incarichi tecnici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- corrispettivi di appalto	0,00	873.657,86	0,00	0,00	0,00	0,00	873.657,86
- diversi	0,00	496.101,78	0,00	0,00	0,00	0,00	496.101,78
c) Costi per servizi a rimborso	323.955,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	323.955,05
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA	0,00	0,00	15.321,45	0,00	0,00	0,00	15.321,45
- progettazione	0,00	0,00	3.021,00	0,00	0,00	0,00	3.021,00
- direzione lavori	0,00	0,00	4.989,50	0,00	0,00	0,00	4.989,50
- 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	7.310,95	0,00	0,00	0,00	7.310,95
- procedimenti legali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale costi per servizi	773.100,47	1.401.728,03	27.307,83	0,00	0,00	556.462,89	2.758.599,22
8) costi per il godimento di beni di terzi	0,00	18.204,25	0,00	0,00	0,00	24.164,62	42.368,87
9) costi per il personale	946.773,66	1.097.084,39	225.165,23	0,00	0,00	1.054.017,20	3.323.040,48
a) salari e stipendi	641.699,94	726.762,41	153.417,61	0,00	0,00	731.518,70	2.253.398,66
b) oneri sociali	210.118,71	252.437,40	51.745,98	0,00	0,00	225.652,38	739.954,47
c) trattamento di fine rapporto	46.661,54	52.216,44	10.971,70	0,00	0,00	49.576,44	159.426,12
d) trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
e) altri costi	48.293,47	65.668,14	9.029,94	0,00	0,00	47.269,68	170.261,23
Totale costi per il personale	946.773,66	1.097.084,39	225.165,23	0,00	0,00	1.054.017,20	3.323.040,48
10) ammortamenti e svalutazioni	633.992,75	0,00	0,00	0,00	3.243.056,83	59.966,13	3.937.015,71
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.495,03	20.495,03

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2020	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE STRAORDINARIA	COSTITUCIAMI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- ammortamento software	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.495,03	20.495,03
- 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	3.243.056,83	39.471,10	3.551.664,68
- ammortamento stabili con contributo in locazione	0,00	0,00	0,00	0,00	3.115.078,93	0,00	3.115.078,93
- 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	14.818,71	14.818,71
- ammortamenti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	127.977,90	24.652,39	152.630,29
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	364.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364.856,00
- accantonamento per rischi su crediti	364.856,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	364.856,00
Totale ammortamenti e svalutazioni	633.992,75	0,00	0,00	0,00	3.243.056,83	59.966,13	3.937.015,71
11) variazione rimanenze materie prime, ecc.	0,00	-238,55	0,00	0,00	0,00	0,00	-238,55
12) accantonamento per rischi	800.000,00	0,00	490.000,00	0,00	0,00	50.000,00	1.340.000,00
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	1.656.121,76	11.445,51	0,00	0,00	238.307,20	792.529,70	2.698.404,17
a) fondo regionale ERP ex L.R. 39/2017	488.781,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	488.781,00
b) fondo sociale/solidarietà ex L.R. 39/2017	59.140,59	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	59.140,59
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- 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 2020	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE STRAORDINARIA	COSTITUCIAMI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- alienazioni alloggi ex L.R. 7/2011	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- alienazioni cespiti diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
d) altri oneri	1.108.200,17	11.445,51	0,00	0,00	238.307,20	792.529,70	2.150.482,58
- imposta di bollo e registro	393.091,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	393.091,42
- IVA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	726.129,22	726.129,22
- imposte locali sugli immobili	219.137,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.137,00
- altre imposte e tasse	42.719,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.719,33
- 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	453.252,42	11.445,51	0,00	0,00	238.307,20	66.400,48	769.405,61
Totale oneri diversi di gestione	1.656.121,76	11.445,51	0,00	0,00	238.307,20	792.529,70	2.698.404,17
VALORE DELLA PRODUZIONE - COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	5.590.765,94	-2.369.301,47	-564.872,89	0,00	414.608,89	-2.505.192,59	566.007,88
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
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	28,22	0,00	0,00	0,00	11.332,96	140,99	11.502,17
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 2020	AMMINISTRAZIONE NE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	COSTITUCIAMI 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	28,22	0,00	0,00	0,00	11.332,96	140,99	11.502,17
- 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	133,72	133,72
- interessi su crediti v/assegnatari	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
- interessi su crediti v/cessionari	28,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	28,22
- interessi attivi diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	11.332,96	7,27	11.340,23
Totale altri proventi finanziari	28,22	0,00	0,00	0,00	11.332,96	140,99	11.502,17
17) Interessi e altri oneri finanziari	522,68	0,00	0,00	0,00	476,14	0,00	998,82
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	476,14	0,00	476,14
e) altri	522,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	522,68
- 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	522,68	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	522,68
- Interessi ed oneri diversi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale oneri finanziari	522,68	0,00	0,00	0,00	476,14	0,00	998,82
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-494,46	0,00	0,00	0,00	10.856,82	140,99	10.503,35

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

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2020	AMMINISTRAZIONE 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	5.590.271,48	-2.369.301,47	-564.872,89	0,00	425.465,71	-2.505.051,60	576.511,23
20) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	283.255,52	283.255,52
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	5.590.271,48	-2.369.301,47	-564.872,89	0,00	425.465,71	-2.788.307,12	293.255,71

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	946.773,66
B) Costo diretto personale manutenzione stabili	1.097.084,39
C) Costo diretto personale interventi edilizi	225.165,23
D) Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	0,00
TOTALE COSTO DIRETTO DEL PERSONALE (A+B+C+D)	2.269.023,28

E) COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	2.788.307,12
COSTI NETTI INDIRETTI	
1) Costi netti indiretti amministrazione stabili	1.163.450,27
2) Costi netti indiretti manutenzione stabili	1.348.160,79
G) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI ATTIVITA' GESTIONE STABILI (1+2)	2.511.611,05
H) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI INTERVENTI EDILIZI	276.696,07
I) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	0,00

RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	
a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili	5.590.271,48
b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili	-2.369.301,47
RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	3.220.970,01
c) Costi netti indiretti imputati all'attivita' gestione stabili (G)	2.511.611,05
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	709.358,96

d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi	-564.872,89
e) Costi netti indiretti imputati all'attivita' interventi edilizi (H)	276.696,07
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	-841.568,96

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

h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	425.465,71
--	-------------------

TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	293.255,71
---	-------------------

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2020 (ALLEGATO D)

ENTRATE

Descrizione	Consuntivo
E01 TRASFERIMENTI CORRENTI	
E010001 - Da Stato	0,00
E010002 - Dalla Regione	0,00
E010003 - Da altri	0,00
E010000 TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	0,00
E02 VENDITE DI BENI	
E020001 - Vendite edilizia agevolata	0,00
E020002 - Vendite edilizia calmierata	0,00
E020003 - Vendite diverse	0,00
E020000 TOTALE VENDITE DI BENI	0,00
E03 PRESTAZIONE DI SERVIZI	
E030001 - Corrispettivi per amministrazione stabili	261.247,00
E030002 - Corrispettivi per manutenzione stabili	365.494,00
E030003 - Corrispettivi per servizi a rimborso	212.344,00
E030004 - Corrispettivi per interventi edilizi	112.697,00
E030005 - Corrispettivi diversi	8.531,00
E030000 TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI	960.313,00
E04 PROVENTI PATRIMONIALI	
E040001 - Canoni locazione ERP	5.215.852,00
E040002 - Canoni locazione NON ERP	1.933.582,00
E040003 - Altri canoni	888.989,00
E040004 - Interessi attivi	2.091,00
E040005 - Altri proventi	0,00
E040000 TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	8.040.514,00
E05 POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	
E050000 - Poste correttive e compensative di spese correnti	185.337,00
E050000 TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	185.337,00
E06 ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	
E060001 - Alienazione immobili ERP	917.015,00
E060002 - Alienazione immobili NON ERP	0,00
E060003 - Alienazione aree	0,00
E060004 - Estinzione diritti di prelazione	281.277,00
E060005 - Estinzione altri diritti	0,00
E060006 - Alienazione immobilizzazioni strumentali	1.000,00
E060007 - Alienazioni diverse	0,00
E060000 TOTALE ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	1.199.292,00
E07 RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	
E070001 - Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	13.550,00
E070002 - Depositi cauzionali	26.642,00
E070003 - Anticipazioni e crediti diversi	370.071,00
E070000 TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	410.263,00
E08 TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	
E080001 - Dallo Stato	324.719,00
E080002 - Dalla Regione	2.501.074,00
E080003 - Da altri	122.587,00
E080000 TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	2.948.380,00
E09 ASSUNZIONE DI MUTUI	
E090000 - Assunzione di mutui	0,00
E090000 TOTALE ASSUNZIONE DI MUTUI	0,00
E10 ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	
E100000 - Assunzione di altri debiti finanziari	0,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2020 (ALLEGATO D)

ENTRATE

Descrizione	Consuntivo
E100000 TOTALE ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	0,00
E11 PARTITE DI GIRO	
E110001 - Ritenute erariali	514.920,00
E110002 - Ritenute previdenziali	241.841,00
E110003 - Altre ritenute	113.240,00
E110004 - Fondi anticipati al cassiere	7.091,00
E110005 - Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	109.573,00
E110006 - Altre partite di giro	35.446,00
E110000 TOTALE PARTITE DI GIRO	1.022.111,00
TOTALE GENERALE ENTRATE	14.766.210,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2020 (ALLEGATO D)

SPESE

Descrizione	Consuntivo
S01 SPESE PER IL PERSONALE	
S010001 - Retribuzioni	2.424.740,00
S010002 - Contributi assicurativi e previdenziali	745.946,00
S010003 - Altri oneri	4.139,00
S010000 TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	3.174.825,00
S02 PERSONALE IN QUIESCENZA	
S020000 - Personale in quiescenza	369.201,00
S020000 TOTALE PERSONALE IN QUIESCENZA	369.201,00
S03 ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	
S030001 - Acquisto aree	0,00
S030002 - Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	0,00
S030000 TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	0,00
S04 SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	
S040001 - Spese amministrazione stabili	469.122,00
S040002 - Spese manutenzione stabili	1.720.425,00
S040003 - Spese per servizi a rimborso	333.557,00
S040004 - Spese per interventi edilizi	16.975,00
S040000 TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	2.540.079,00
S05 SPESE GENERALI	
S050001 - Amministratori e revisori dei conti	72.646,00
S050002 - Altre spese generali	665.168,00
S050000 TOTALE SPESE GENERALI	737.814,00
S06 IMPOSTE E TASSE	
S060001 - Imposte sul reddito	690.210,00
S060002 - Imposte locali sugli immobili	219.137,00
S060003 - Imposte di bollo e registro	387.903,00
S060004 - Altre	120.318,00
S060000 TOTALE IMPOSTE E TASSE	1.417.568,00
S07 ONERI FINANZIARI	
S070001 - Interessi su debiti verso banche	0,00
S070002 - Interessi su mutui	476,00
S070003 - Interessi ed oneri diversi	0,00
S070000 TOTALE ONERI FINANZIARI	476,00
S08 POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	
S080001 - Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	505.408,00
S080002 - Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	68.814,00
S080003 - Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	89.196,00
S080000 TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	663.418,00
S09 INVESTIMENTI	
S090001 - Acquisto aree con fondi propri	0,00
S090002 - Acquisto aree con risorse trasferite	0,00
S090003 - Int. costruttivi, manut. di edilizia sovvenzionata	2.216.079,00
S090004 - Int. costruttivi, manut. di edilizia agevolata per locazione	0,00
S090005 - Int. costruttivi, manut. di edilizia calmierata per locazione	571.354,00
S090006 - Acquisto beni strumentali	56.250,00
S090007 - Acquisto partecipazioni	0,00
S090008 - Concessioni di crediti e anticipazioni	1.428.777,00
S090009 - Investimenti diversi	0,00
S090000 TOTALE INVESTIMENTI	4.272.460,00
S10 ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	
S100001 - Mutui	164.669,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2020 (ALLEGATO D)**SPESE**

Descrizione	Consumivo
S100002 - Rimborsi anticipazioni passive	2.738,00
S100003 - Debiti diversi	393.208,00
S100004 - Alienazioni L. 560/1993	193.316,00
S100005 - Estinzione diritti di prelazione	272.843,00
S100000 TOTALE ESTINZIONI/MUTUI ED ANTICIPAZIONI	1.026.774,00
S11 - PARTITE DI GIRO	
S110001 - Ritenute erariali	519.606,00
S110002 - Ritenute previdenziali	241.931,00
S110003 - Altre ritenute	120.578,00
S110004 - Fondi cassiere	7.091,00
S110005 - Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	109.573,00
S110006 - Altre partite di giro	35.446,00
S110000 TOTALE PARTITE DI GIRO	1.034.225,00
TOTALE GENERALE SPESE	15.236.840,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2020 (ALLEGATO D)

Descrizione	Consuntivo
SALDO DI CASSA AL 01/01	13.652.845,00
Entrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)	9.186.164,00
Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)	8.908.381,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)	282.783,00
Entrate attività di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)	4.857.935,00
Spese attività di investimento (S9+S10) (4)	5.299.234,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)	-741.299,00
Entrate partite di giro (E11) (5)	1.022.114,00
Spese partite di giro (S11) (6)	-1.034.225,00
SALDO PARTITE DI GIRO (5-6) (D)	-12.114,00
SALDO DI CASSA AL 31/12 (A+B+C+D)	13.182.215,00

Rendiconto finanziario al 31.12.2020 calcolo con Metodo indiretto

	2020	2019
Rendiconto finanziario, metodo indiretto		
A) Flussi finanziari derivanti dall'attività operativa (metodo indiretto)		
21) Utile (perdita) dell'esercizio	293.256,00	718.288,00
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	283.256,00	569.971,00
Interessi passivi/(attivi)	-10.503,00	-8.539,00
(Dividendi)	0,00	0,00
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-535.594,00	-821.417,00
1) Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	30.415,00	458.303,00
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		
Accantonamenti ai fondi	1.364.282,00	743.548,00
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.572.160,00	3.561.153,00
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 monetaria	0,00	0,00
Altre rettifiche in aumento/(in diminuzione) per elementi non monetari	-4.426.790,00	-3.098.840,00
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	509.652,00	1.205.861,00
2) Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	540.067,00	1.664.164,00
Variazioni del capitale circolante netto		
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-239,00	636.637,00
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-149.806,00	-417.920,00
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-73.889,00	-90.572,00
Decremento/(Incremento) dei ratei e sconti attivi	5.473,00	-3.431,00
Incremento/(Decremento) dei ratei e sconti passivi	0,00	0,00
Altri decrementi/(Altri incrementi) del capitale circolante netto	820.208,00	-1.128.925,00
Totale variazioni del capitale circolante netto	601.747,00	-1.004.211,00
3) Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	1.141.814,00	659.953,00
Altre rettifiche		
Interessi incassati/(pagati)	10.503,00	8.539,00
(Imposte sul reddito pagate)	-291.945,00	-817.595,00
Dividendi incassati	0,00	0,00
(Utilizzo dei fondi)	-428.642,00	-883.042,00
Altri incassi/(pagamenti)	0,00	0,00
Totale altre rettifiche	-710.084,00	-1.692.098,00
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	431.730,00	-1.032.145,00
B) Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-3.981.705,00	-4.243.711,00
Disinvestimenti	679.299,00	1.221.400,00
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	-39.652,00	-4.139,00
Disinvestimenti	0,00	0,00
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	0,00	0,00
Disinvestimenti	4.411,00	0,00
Attività finanziarie non immobilizzate		
(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
C) Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi di terzi			
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche		0,00	0,00
Acquisizione finanziamenti		2.623.660,00	6.701.938,00
(Rimborso finanziamenti)		-164.669,00	-164.538,00
Mezzi propri			
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 acconti su dividendi pagati)		0,00	0,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		2.458.991,00	6.537.400,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		-446.926,00	2.478.805,00
Effetto cambi sulle disponibilità liquide		0,00	0,00
Disponibilità liquide a inizio esercizio			
Depositi bancari e postali		13.905.872,00	11.425.677,00
Assegni		0,00	0,00
Danaro e valori in cassa		566,00	1.956,00
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio		13.906.438,00	11.427.633,00
Di cui non liberamente utilizzabili		0,00	0,00
Disponibilità liquide a fine esercizio			
1) depositi bancari e postali		13.458.771,00	13.905.872,00
2) assegni		0,00	0,00
3) danaro e valori in cassa		741,00	566,00
Totale disponibilità liquide		13.459.512,00	13.906.438,00
Di cui non liberamente utilizzabili		0,00	0,00

RELAZIONE TECNICO –AMMINISTRATIVA

BILANCIO D'ESERCIZIO 2020

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 2020 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 148.638,92 e sono contenuti all’interno della voce “Costi generali” che riguardano rispettivamente: gestione e manutenzione macchine da ufficio euro 49,18; spese su depositi bancari e postali per euro 11.333,46; altre spese varie generali per euro 5.998,19; spese per formazione ed aggiornamento professionale dei dipendenti per euro 3.223,00; rimborsi a piè di lista dipendenti in trasferta, trasferte indeducibili e indennità chilometriche indeducibili per euro 8.831,39; spese per prestazioni di servizi ai dipendenti quali polizze assicurative RCT, tutela giudiziaria ecc., buoni pasto, spese per visite ed accertamenti medici per euro 98.472,98; certificazione di qualità per euro 9.171,00; spese indeducibili su automezzi e telefoni per euro 8.683,86; spese per servizio di recupero crediti per euro 1.617,19 e spese per servizio di somministrazione lavoro interinale pari ad euro 1.258,67.

Inoltre, compresi tra le spese del personale dipendente si dettagliano gli “Altri costi” che ammontano complessivamente ad euro 170.261,23 e riguardano: rimborsi per quota di iscrizione agli albi professionali, per rinnovo patente e contributo al Cral aziendale per euro 4.799,00 e premio di risultato per euro 165.462,23.

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 14.268,11 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 728,00 pertanto la differenza 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 31.602,28. 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 2020 si è attestata al 18,34% annuo, subendo un aumento rispetto all'esercizio precedente a causa della grave crisi economica dettata dalla situazione di emergenza per COVID-19 con conseguente mancato pagamento dei canoni e delle spese condominiali.

Anche nel corso dell'esercizio 2020, 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 2020, 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 2020 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)
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	487.165	8.098.453	6.613.003	916.298	1.485.450	2.401.748	18,34	25,28
2021	2.401.748	1.123.408	7.942.778	5.284.483	1.278.340	2.658.295	3.936.635	33,47	38,06

*Si precisa che, a seguito dell'attività di conguaglio canoni 2020, l'importo delle riscossioni di competenza 2020 (colonna 4) sarà pari ad euro (6.613.003+328.566) in quanto una quota parte del riscosso 2019 pari ad euro 328.566 ha saldato i canoni 2020; di conseguenza, la morosità dell'esercizio (colonna 6) sarà pari ad euro 1.156.884; pertanto la percentuale di morosità dell'esercizio si attesterà al 14,29%.
 La somma delle riscossioni dell'anno 2020 (487.165 +6.613.003) ammonta a € 7.100.168 mentre la somma dell'allegato D (E040001 + E040002) ammonta a € 7.149.434. La differenza è dovuta a € 208.793 incassati nel 2020 ma contabilizzati nel c.c.p. competenza 2019, € 226.184 che sono stati incassati nel c.c.p. a fine 2020 ma entrati in c.c.b. con emissione delle reversali nel 2021, l'importo iva sui canoni non compreso negli incassi della tab.1 per € 168.642, la cancellazione di crediti di € 101.985 (7.100.168+208.793-226.184+168.642-101.985)).

PROSPETTO CONSUNTIVO

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	11	30.463	24.622
Messa in mora	103	374.446	411.340
Rateizzazione crediti	154	137.453	132.653
Recupero stragiudiziale in corso	144	238.352	678.085
Recupero giudiziale in corso	184	622.749	1.155.048
TOTALI	596	1.403.463	2.401.748

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)	4.117	23.023,04	718
Alloggi di edilizia agevolata per la Locazione (T2+T3)	262	1.349,10	52
Alloggi di edilizia calmierata per la Locazione (T4+T5)	100	531,63	30
Alloggi di terzi in gestione	917	4.191,27	230

Treviso 31/12/2020

Tabella 3: Personale dipendente - prospetto consuntivo 2020

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	2	Dirigenti	1	1	0
Quadri	3	Quadri	3	Quadri	0	0	0
8°	3	8°	1	8°	2	0	0
7°	10	7°	9	7°	1	1	1
6°	18	6°	13	6°	5	3	6
5°	17	5°	13	5°	4	5	5
4°	15	4°	11	4°	4	1	5
3°	3	3°	3	3°	0	0	0
TOTALI	72		55		17	11	17

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.

Nessun contratto a tempo determinato attivo relativamente a personale non dirigente

Punto 7 e:

Legge 24 dicembre 1993 n. 560: fino ad ora sono stati ceduti complessivamente n. 2290 alloggi, nell'esercizio in esame sono stati incassati euro 173.240,51 per rate d'ammortamento pagate dagli assegnatari e sono stati incamerati euro 238.307,20 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.

Il totale degli incassi ammonta a euro 404.016,82 (comprensivo di interessi maturati sui conti correnti per euro 0,44 e detratte le competenze dell'1,50% e Iva a favore Ater per euro 7.531,33).

Legge Regionale n. 11/2001: le procedure di vendita si sono concluse nel corso del 2017, pertanto non è stata effettuata alcuna cessione nel corso dell'anno 2020.

Legge Regionale n. 7/2011: 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) e sono in corso, ancora, le procedure avviate prima della scadenza del piano. Nel corso dell'anno 2020 sono stati alienati n. 1 immobile, l'importo complessivamente introitato nell'esercizio ammonta ad euro 467.730,02 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 1.868.053,90, relativo agli anni 2018-2019-2020.

Legge Regionale n. 39/2017: il piano di vendita è stato approvato dalla Regione Veneto con DGR 428 del 9/04/2019 e prevede 1293 alloggi da cedere; nel corso dell'anno 2020 sono stati alienati 11 immobili, l'importo complessivamente introitato nell'esercizio ammonta ad euro 323.893,27 ed è corrispondente a quanto dettagliato nel prospetto C1 previsto dal DGR 2567 del 23 dicembre 2014, mentre l'ammontare ancora reinvestibile totalizza euro 310.101,24, relativo all'anno 2019-2020.

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 2020 non ha effettuato vendite di alloggi di proprietà comunali.

Tabella 4

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2020

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere/ceduti nell'es.	Importi da introitare/introitati nell'es.
912/1994	3662	0	411.548,15*
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
Piano di reinvest. Anno 2019 (del. C.d.A. n. 98 del 20/08/2020)	457.628,92
Totale	91.501.911,40

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale n. alloggi ceduti	1	2.290
Totale importi introitati	2	91.905.928,22
Totale importi reinvestiti	3	91.501.911,40
Risorse disponibili al reinvest.	4=(2-3)	404.016,82

*Importo comprensivo degli incassi per vendite rateali ante 2020.

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2020

Piani di vendita (deliberazioni L.r.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 2020

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	1	467.730,02
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	168
Totale importi introitati	2	4.102.480,00
Totale importi reinvestiti	3	2.234.426,10
Risorse disponibili al reinvestimento.*	4=(2-3)	1.868.053,90

Le risorse disponibili al reinvestimento sono relative all'anno 2018+2019+2020

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

Estremi finanz. (legge-prov.)	N. Interv.	COMUNE (località)	alloggi	altro	tipo Interv.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L.513/1977 art.25	L. 560/1993	L.R. 28/2002	L.R. 7/2011	fondi propri Ater	altre risorse	finanziamento totale Intervento	importo liquidato a tutto il 31/12/2019	importo liquidato nel 2020	inizio lavori	fine lavori	
NUOVE COSTRUZIONI (LOCAZIONE)																		
L. 560 DGR 1263/06 e prec.-2563/13-226/16-879/16-1778/17 Del. 81/13-96/15-58/17 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	100	SUSEGANA	4		S	400.000,00		272.000,00					672.000,00	295.743,04	216.995,50	04/09/18	21/09/20	
DGR 2226/13- DETERMINA CS 53/16 dgr 339/17	103a	TV 7.2 Monigo	24		S	3.200.000,00			1.029.966,10	194.957,55			4.424.923,65	1.304.032,78	62.354,57	11/06/2018	30/12/2022	
103b	TV 7.2 Monigo	24		S	1.190.000,00			1.200.000,00	185.000,00	950.000,00	896.923,65		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		
L. 560 DGR 2874/08	117	Roncade Vallio	9		S			100.000,00			1.708.290,00		1.708.290,00	411.227,80	-	intervento sospeso, tempo di realizzazione non ancora definito, i costi sostenuti riguardano solo l'acq. Area		
Fondi Ater: Delib. 58/99 E 2/2003	27	VEDELAGO 2 str			C						63.214,32		63.214,32	77.655,48	-	intervento sospeso le spese sostenute riguardano l'acq. Area relativa al 2° stralico		
														279.350,07				

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-prov.)	N. Interv.	COMUNE (località)	alloggi	altro	tipo interv.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L. 560/1993	L.R. 29/2002	fondi propri Ater	mutui	altre risorse	finanziamento totale intervento	importo liquidato a tutto 31/12/19	importo liquidato nel 2020	inizio lavori	fine lavori	
RECUPERO																	
DELIB 74/13 -DELIB 11/14 D.D. 279/14 - DCR ANEPA 539-13 - Determina CS 58/17- 85/17 Decreto dirrettoriale 7422/16 DGR 338/17 - DGR 1778/17	161	PORTORUFFOLE'	13		C				995.000,00			995.000,00	146.932,96				le spese sostenute riguardano: acq - immobile da ristrutturare e - spese tecniche
Determina CS 58/17- 85/17 DGR 2226/2013 DGR 339/17 - DGR 1778/17	142	PONTE DI PIAVE	7		S	748.873,82	251.000,00		1.000.126,18			2.000.000,00	659.720,63	571.353,71	15/04/2019	11/10/2020	
	142	PONTE DI PIAVE	7		S	700.000,00	300.000,00					1.000.000,00	294.554,83	5.401,17	15/04/2019	11/10/2020	
			20											576.754,88			

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 LOCAZIONE-CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Estremi finanzia. (legge-provv.)	N.INT ERVEN TI	COMUNE (località)	alloggi	altro	Tipo int.	Contributi edilizia sovvenzionata- agevolata in locazione	L. 513/19 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 31/12/19	importo liquidato nel 2020	inizio lavori	fine lavori		
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																				
Det. 59/17-58/17																				
DGR 226/16-1178/17 Grant																				
Agri. N.690511 - DGR 226/16-1178/17 Grant	185a1	FRANCIA 1	18		S			744.924,38	352.065,00				156.920,40	1.253.909,78	1.182.413,71		06/11/2017	30/10/2018		
Delibera 28/20 - 74/20 Decreto FESR 183/20		(Por) Fesr 2014-2020 asse 4 azione 4.1.1 Treviso Via Sabotino 6/c-8/d-8-10-12	22		S	377.576,75			182.423,25					560.000,00	0,00	2.799,61		01/01/2021	31/12/2021	
Determina CS 58/17-81/17 - Delib. 20/19- 78/19 - DGR 1778/17	173	Montebelluna	25		S	543.000,00		227.000,00												
Determina CS 59/17 - dgr 1842/17		Manutenzione Carbonera Maserada	12		S				284.612,72	385.387,28				650.000,00	518.242,35	72.752,16		01/04/2018	01/12/2020	
Delibera 87/19 - 101/20 DGR 47/19 - 2013/19 - 78/20	186	Manutenzione ai sfitti Via Capodistria 15-16 Conegliano	10		S	350.000,00			296.000,00	204.000,00				850.000,00	0,00	100,00		01/01/2021	31/12/2021	
Determina CS 58/17-69/18 DGR 1778/17	187	Sistemaz. All. sfitti Vittorio Veneto	12		S			320.000,00	210.000,00					530.000,00	364.960,00	140.984,65		18/02/2019	31/12/2019	
Determina CS 96/17 Dellibera 18/19	188	Manutenz. Straord. Coperture fabbri TV	41		S				320.000,00					320.000,00	137.764,98	117.325,64		09/09/2019	07/08/2020	
Determina CS 96/17-58/18 DGR 1883/18	192	Sistemaz. All. sfitti TV	15		S				457.000,00					457.000,00	58.095,85	311.400,96		16/09/2019	22/10/2021	
Determina CS 58/18 DGR 1883/18	196	Sistemaz.all.sfitti Oderzo e limitrofi	10		S				395.000,00					395.000,00	0,00	272.581,72		30/10/2019	10/11/2021	
Determina CS 58/18 DGR 1883/18	197	Sistemaz. All. sfitti Spresiano e limitrofi	14		S				207.046,63	259.953,37				487.000,00	0,00	316.884,37		30/10/2019	24/11/2020	
Determina CS 58/18 Dellibera 32/19 DGR	198	Sistemaz.all.sfitti Conegliano e limitrofi	11		S				90.820,28	316.679,72				407.500,00	0,00	208.368,17		30/10/2019	20/12/2020	
Delibera 87/19 - 166/19 DGR 47/19 - 2013/19 - 78/20	199	Sistemaz.e recupero all. sfitti Via Ronchese TV	14		S	490.000,00			100.000,00	210.000,00				800.000,00	0,00	115.413,99		21/08/2020	15/08/2021	
															1.931.328,13					

EDILIZIA SOVVENZIONATA	S
EDILIZIA AGEVOLATA	AG
EDILIZIA CONVENZIONATA	C

Quadratura tra tabella 5 e conti di cassa	
Tabella 5	
Nuove Costruzioni	€ 279.350,07
Recupero Edilizio	€ 576.754,88
Manutenzione	€ 1.931.328,13
Totale	€ 2.787.433,08
Conti di cassa	
S090003	€ 2.216.079,37
S090004	€ -
S090005	€ 571.353,71
Totale	€ 2.787.433,08

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA PUNTO 7G

INTERVENTO	RIMANENZE INIZIALI 2020	TOTALE COSTI	APPALTI	AREA	PERSONALE	RICAVI DELLE VENDITE
FONTELLE 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 6.4 VIA S. BONA NUOVA	679.825,56					
TOTALE IN CORSO	3.959.952,91					
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 - 2 ALLOGGI VIA MANTOVANI ORSETTI	395.590,12					
TOTALE ULTIMATI	5.681.837,66					
TOTALE	9.641.790,57					

note: