

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

**BILANCIO DI ESERCIZIO  
AL 31.12.2018**

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI VERONA  
BILANCIO AL 31/12/2018**

Reg.Imp. N. 204528  
Rea N. 256408

**STATO PATRIMONIALE**

	31/12/2018		31/12/2017	
<b>ATTIVO</b>				
<b>A) Crediti per capitale di dotazione</b>		<b>0</b>		<b>0</b>
<b>B) Immobilizzazioni</b>				
<b>I. Immobilizzazioni immateriali</b>				
3) Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere e dell'ingegno	46.380		11.216	
		46.380		11.216
<b>II. Immobilizzazioni materiali</b>				
1) Terreni	7.511.925		7.511.925	
2) Fabbricati:				
a) fabbricati ERP	192.501.029			
b) fabbricati non ERP	9.442.598			
	201.943.627		199.708.796	
3) Impianti e macchinari	6.273		345	
5) mobili e arredi	7.334		11.662	
6) attrezzature elettroniche d'ufficio	15.143		21.935	
8) Immobilizzazioni in corso e acconti	8.628.282		9.902.218	
		218.112.584		217.156.881
<b>III. Immobilizzazioni finanziarie</b>				
1) Partecipazioni	1.099.251		1.054.604	
2) Crediti	3.943.591		3.663.032	
		5.042.842		4.717.636
<b>Totale immobilizzazioni (B)</b>		<b>223.201.806</b>		<b>221.885.733</b>

	31/12/2018		31/12/2017	
<b>C) Attivo circolante</b>				
<b>I. Rimanenze</b>				
2) interventi in corso destinati alla vendita	1.760.419		1.760.419	
3) lavori in corso su ordinazione	17.498		17.498	
4) interventi finiti destinati alla vendita	6.556.721		6.827.539	
		8.334.638		8.605.456
<b>II. Crediti</b>				
1) verso clienti	3.483.039		2.027.905	
5-bis) crediti tributari	223.577		175.512	
5-ter) imposte anticipate	194		6.198	
5 quater) Verso altri	10.167		11.520	
		3.716.977		2.221.135
<b>III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>		0		0
<b>IV. Disponibilità liquide</b>				
1) depositi bancari e postali	6.519.205		7.707.879	
3) denaro e valori in cassa	1.632		1.445	
		6.520.837		7.709.324
<b>Totale attivo circolante (C)</b>		<b>18.572.452</b>		<b>18.535.915</b>
<b>D) Ratei e risconti attivi</b>				
1) ratei e risconti attivi		<b>34.529</b>		<b>16.496</b>
<b>Totale attivo</b>		<b>241.808.787</b>		<b>240.438.144</b>

<b>PASSIVO</b>	31/12/2018		31/12/2017	
<b>A) Patrimonio netto:</b>				
I. Capitale	3.979.792		3.979.792	
III. Riserve di rivalutazione	57.903		57.903	
IV. Fondo riserva	41.300.438		39.003.092	
V. Riserve statutarie	3.639		3.639	
VI. Altre riserve	173.309.470		172.652.505	
VII. Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi				
VIII. Utili (perdite) portati a nuovo	0		0	
IX. Utile (perdita) dell'esercizio	1.678.567		2.297.345	
<b>Totale patrimonio netto (A)</b>		<b>220.329.809</b>		<b>217.994.276</b>
<b>B) Fondi per rischi ed oneri</b>				
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili	9.698		9.698	
2) Per imposte, anche differite	160.482		197.216	
3) Strumenti finanziari derivati passivi				
4) Altri	4.055.944		4.097.016	
<b>Totale fondo per rischi ed oneri (B)</b>		<b>4.226.124</b>		<b>4.303.930</b>
<b>C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</b>		<b>1.354.714</b>		<b>1.307.281</b>
<b>D) Debiti</b>				
4) Debiti verso banche				
a) mutui	4.928.711			
b) altri debiti	2.222			
6) Acconti		4.930.933	5.852.103	
7) Debiti verso fornitori		75.693	23.817	
12) Debiti tributari		6.152.928	6.211.391	
13) Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale		136.280	101.559	
14) Altri debiti		144.181	144.919	
<b>Totale debiti (D)</b>		<b>15.762.061</b>	<b>4.354.165</b>	<b>16.687.954</b>
<b>E) Ratei e risconti</b>				
1) Ratei e risconti passivi		<b>136.079</b>		<b>144.703</b>
<b>Totale passivo</b>		<b>241.808.787</b>		<b>240.438.144</b>

## CONTO ECONOMICO

	31/12/2018		31/12/2017	
<b>A) Valore della produzione</b>				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	221.700		3.825.111	
b) da canoni di locazione ERP	7.355.282		7.304.926	
c) da canoni di locazione non ERP	165.145		171.379	
d) altri ricavi	362.106		419.428	
		8.104.233		11.720.844
2) Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	270.819	-	704.648
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-	-	2.509.502
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		136.877		88.169
5) Altri ricavi e proventi:				
a) contributi in conto esercizio	1.235.570		1.416.957	
b) contributi in conto capitale	3.408.854		3.352.542	
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione	734.214		407.180	
d) rimborsi e proventi diversi	785.589		817.000	
		6.164.227		5.993.679
<b>Totale valore della produzione (A)</b>		<b>14.134.518</b>		<b>14.588.542</b>
<b>B) Costi della produzione</b>				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		10.820		11.158
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-		79.008	
b) altri costi per servizi	2.982.924		3.005.913	
		2.982.924		3.084.921
8) Per godimento di beni dei terzi		10.897		9.706
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	1.991.415		1.946.778	
b) oneri sociali	586.397		579.144	
c) trattamento di fine rapporto	154.485		151.596	
e) altri costi	1.941		2.161	
		2.734.238		2.679.679
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	23.724		9.318	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.115.716		4.019.361	
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	89.999		49.879	
		4.229.439		4.078.558
12) Accantonamenti per rischi		0		20.500
14) Oneri diversi di gestione:				
a) Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	522.240		384.110	
b) Fondo sociale art. 47 L.R. 39/2017 (ex art. 21 L.R. 10/1996)	64.599		64.708	
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	5.080			
d) altri oneri	1.139.826		983.994	
		1.731.745		1.432.812

	31/12/2018		31/12/2017	
<b>Totale costi della produzione (B)</b>		<b>11.700.063</b>		<b>11.317.334</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>		<b>2.434.455</b>		<b>3.271.208</b>
<b>C) Proventi e oneri finanziari</b>				
16) Altri proventi finanziari:				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	41.478		61.221	
d) proventi diversi dai precedenti	2.657		2.700	
		44.135		63.921
17) Interessi ed altri oneri finanziari:				
d) su mutui	201.804		228.036	
e) altri	6.614		1.398	
		208.418		229.434
<b>Totale proventi e oneri finanziari (16-17)</b>		<b>- 164.283</b>	<b>-</b>	<b>165.513</b>
<b>D) Rettifiche di valore di attività finanziarie</b>		0		0
<b>Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)</b>		<b>2.270.172</b>		<b>3.105.695</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti differite e anticipate		591.605		808.350
<b>21) Utile(perdita) dell'esercizio</b>		<b>1.678.567</b>		<b>2.297.345</b>

Il Direttore  
ing. Luca Mozzini

Il Vice Presidente  
geom. Giovanni Pesenato

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

Piazza Pozza n. 1/c - 37123 VERONA

iscritta al n. 204528/1996 del Registro delle Imprese

C.F. e P.I. n. 00223640236

**NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO AL 31.12.2018**

**STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO**

Il Bilancio di esercizio è stato redatto ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, integrati dai Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, nel rispetto della L. R. 39/17 e della Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004. Il Bilancio di esercizio è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, preparati in conformità allo schema di cui alla Circolare Regionale n. 2 del 5.08.2004 e dalla presente nota integrativa.

Si rileva che con pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n.205, del D.Lgs. n. 139 del 18/08/2015, è stata attuata la Direttiva Europea 2013/34/UE "relativa ai bilanci di esercizio, ai bilanci consolidati e alle relative relazioni di talune tipologie di imprese, recante modifica della direttiva 2006/43/CE e abrogazione delle direttive 78/660/CEE e 83/349/CEE per la parte relativa alla disciplina del bilancio di esercizio e di quello consolidato per le società di capitali e gli altri soggetti individuati dalla legge", le cui disposizioni entrano in vigore dal 1 gennaio 2016. Il presente bilancio pertanto, nei limiti delle disposizioni di cui alla Circolare Regionale n.2 del 5.08.2004, considera i nuovi principi di redazione, i nuovi schemi e criteri di valutazione, mutuati dai principi contabili internazionali, come indicato negli articoli del Codice Civile.

La presente nota integrativa, assume la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991, dalla Circolare Regionale 2 del 5 agosto 2004 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 redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si deve tener conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
- si deve tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro.

Ai fini di una più chiara presentazione dei prospetti di bilancio, le voci, contraddistinte da numeri arabi nello schema di cui alla Circolare n. 2 del 5 agosto 2004 con importo uguale a zero, nell'esercizio in corso e nell'esercizio precedente, sono state omesse ai sensi dell'art. 2423 ter n. 2 c.c.. Inoltre, nella presente nota integrativa gli importi sono espressi in unità di euro salvo diverse indicazioni.

### **CRITERI DI VALUTAZIONE**

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2016 in osservanza dell'art. 2426 c.c. sono i seguenti:

#### **Immobilizzazioni immateriali**

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

I costi per software sono ammortizzati in tre anni.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione (salvo gli incrementi derivanti dall'applicazione delle leggi di rivalutazione monetaria) e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene. In applicazione al 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.

1. 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.
2. 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 aziendale.

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 commento dell'attivo.

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.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

Le partecipazioni sono state valutate con il metodo del costo, determinato sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione, comprensivo degli oneri accessori, al netto delle perdite "durevoli" di valore.

### **Rimanenze**

Le rimanenze sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, incrementato dei costi per gli stati di avanzamento lavori di edificazione, degli oneri relativi alla progettazione e direzione lavori, ed il corrispondente valore di mercato.

### **Crediti**

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, 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 c.c. in quanto:

1. I crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine;
2. Nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi, né sussiste un “mercato” di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni. I tassi di interesse sono applicati in misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di Legge Regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione degli alloggi.

### **Ratei e risconti**

I ratei e risconti attivi comprendono i proventi dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

I ratei e risconti passivi sono costituiti da costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e da proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

In ogni caso sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

### **Fondo per rischi e oneri**

I fondi per rischi e oneri accolgono gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo; sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati l'ammontare o la data di sopravvenienza.

### **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione obbligatoria a mezzo di indici. L'anticipo delle imposte sul trattamento di fine rapporto è iscritto a diretta rettifica del trattamento di fine rapporto in bilancio.

### **Debiti**

I debiti sono iscritti al loro valore nominale. Per i debiti con scadenza inferiore ai 12 mesi non è stata effettuata l'attualizzazione. I debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partite dal 1° gennaio 2016, sono iscritti al valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e

l'attualizzazione. Per i debiti di durata superiore ai 12 mesi stipulati nel 2016, il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione non sono stati applicati in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

### **Ricavi**

I proventi per le cessioni sono riconosciute quando il passaggio di proprietà è avvenuto.

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**

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate in base alla legislazione vigente. Il relativo debito è iscritto in bilancio tra i "debiti tributari".

Le imposte differite e anticipate sono determinate sulla differenza di natura temporanea per divergenze tra disciplina civilistica e fiscale.

Le imposte anticipate sono iscritte solo se esiste la ragionevole certezza del loro futuro recupero.

Le imposte differite sono iscritte tra i fondi per rischi e oneri alla voce "fondi per imposte".

Le imposte anticipate sono iscritte tra i crediti dell'attivo circolante alla voce "imposte anticipate".

## COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

### **B) IMMOBILIZZAZIONI**

Per le tre classi delle immobilizzazioni (immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie) sono stati preparati appositi prospetti, riportati nelle pagine seguenti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio e i saldi alla chiusura dell'esercizio.

#### **B. I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI.**

Il costo storico delle immobilizzazioni immateriali all'inizio e alla fine dell'esercizio è così composto:

Categorie	31/12/2018				31/12/2017			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Costi di impianto e ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	412.328	0	-365.948	46.380	353.440	0	-342.224	11.216
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>412.328</b>	<b>0</b>	<b>-365.948</b>	<b>46.380</b>	<b>353.440</b>	<b>0</b>	<b>-342.224</b>	<b>11.216</b>

Le immobilizzazioni immateriali, costituite da software in licenza d'uso, nel corso del 2018 hanno subito le seguenti variazioni:

<b>Categorie</b>	<b>Saldo 31/12/2017</b>	<b>Acquisizioni</b>	<b>Riclassif.</b>	<b>(Alienazioni)</b>	<b>(Ammortamenti)</b>	<b>Rivalutaz. (Svalutaz.)</b>	<b>Saldo 31/12/2018</b>
Costi di impianto e ampliamento	0	0	0	0	0	0	0
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	0	0	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.216	58.888	0	0	-23.724	0	46.380
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0
Altre	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>11.216</b>	<b>58.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23.724</b>	<b>0</b>	<b>46.380</b>

Le variazioni in aumento sono dovute all'acquisto di:

- n. 40 licenze microsoft office home & business 2016 € 7.160;
- n. 1 licenza software segnalazione illeciti nella P.A. € 600;
- n. 50 licenze software SEP@COM di gestione del patrimonio € 48.900;
- n. 60 licenze worry free € 2.228;

Le variazioni in diminuzione sono rappresentate dall'ammortamento effettuato pari a € 23.724.

Per quanto riguarda l'ammortamento, i costi relativi a tale categoria vengono ammortizzati in quote costanti per un periodo di 3 anni (aliquota 33,33%).

## B II.) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Di seguito si riportano i movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio:

Categorie	Saldo 31/12/2017	Acquisizioni	Riclassif.	(disinvestimenti netti)	(Ammortamenti)	Rivalut	Saldo 31/12/2018
Terreni	7.511.925	0	0	0	0	0	7.511.925
fabbricati	199.708.796	120.300	6.580.851	-377.361	-4.088.960	0	201.943.627
Impianti e macchinari	345	7.113	0	0	-1.184	0	6.274
mobili e arredi	11.661	7.698	0	0	-12.026	0	7.334
attrezzature elettroniche d'ufficio	21.936	6.753	0	0	-13.546	0	15.143
Altri beni materiali	0	0	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	9.902.218	5.306.915	-6.580.851	0	0	0	8.628.282
<b>Totale</b>	<b>217.156.881</b>	<b>5.448.779</b>	<b>0</b>	<b>377.361</b>	<b>-4.115.716</b>	<b>0</b>	<b>218.112.585</b>

Al 31 dicembre 2018 i nuovi investimenti ammontano a euro 5.448.779 e sono riferibili a:

Acquisto fabbricati (acconti e saldo 2018)	€ 3.552.000
Attività costruttiva e manutentiva	€ 1.875.215
Impianti e macchinari: Posa telecamere e sistema controllo accessi	€ 7.113
Mobili: acquisto mobilio ufficio	€ 6.090
Mobili: acquisto n. 3 sedie ufficio	€ 387
Arredi: n2 tappeti personalizzati	€ 1.221
Macchine d'ufficio elettroniche: n.1 reigstratore digitale	€ 65
CED: acquisto n. 10 pc, nr. 4 monitor e n. 1 hard disk	€ 5.705
Attrezzatura d'ufficio: n.1 TV	€ 983
<b>totale</b>	<b>€ 5.448.779</b>

I decrementi delle immobilizzazioni, che al netto del fondo ammortamento risultano pari a euro 377.361 (valore contabile netto), si riferiscono prevalentemente alla cessione di alloggi.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per euro 734.214 e si rilevano minusvalenze pari a 5.080 per il valore di nr. 2 beni rivalutati, a seguito di manutenzioni incrementative, superiore all'importo di vendita.

I valori delle immobilizzazioni materiali sono esposti in bilancio al netto dei relativi fondi ammortamenti, ammontanti complessivamente a euro 64.537.734.

Gli ammortamenti del periodo, ammontanti a euro 4.115.716, sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Fabbricati strumentali	3,00%
Fabbricati non strumentali	1,50%
Mobili e arredi	12,00%
Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20,00%
Telefonia cellulare e fissa	20,00%
Autovetture, motoveicoli e simili	25,00%
Impianto di condizionamento	15,00%
Impianti d'allarme, fotografico e audiovisivo	25,00%
Impianti di comunicazione-rete informatica	25,00%
Impianti di spegnimento incendi	25,00%
Attrezzature	25,00%

Le **immobilizzazioni in corso e acconti** ammontano a euro 8.628.282.

Tale voce comprende principalmente:

- lavori in corso;
- acconti.

Tali voci contabilizzano i costi per interventi edilizi in corso, destinati alla locazione, 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.

Il valore al 31.12.2018 ha subito le seguenti variazioni:

in aumento di euro 5.306.915 per interventi costruttivi in corso e acconti effettuati durante l'esercizio;

in diminuzione di euro 5.260.000 per riclassificazione ai relativi fabbricati, dei fabbricati acquistati con atto notarile nell'esercizio 2018, ovvero un fabbricato di nr.28 alloggi e 3 unità strumentali, sito

in Verona via Barrucchella, cantiere nr. 640 per totali euro 4.040.000 (rif. Fornitore Sarmar) e un fabbricato di nr. 8 alloggi e 4 unità strumentali, sito in Villafranca di Verona, località Quaderni, via Brigata Italia per totali euro 1.220.000 (rif. Fornitore Cooperativa San Michele);

in diminuzione di euro 1.320.852 per riclassificazione ai relativi conti di fabbricato, delle opere di manutenzione straordinaria su alloggi di proprietà dell'ATER, che sono state realizzate principalmente con i fondi relativi alla L.80/2014 linea b) per un ammontare di euro 519.995 (39%) e con lo strumento del Piano Operativo Regionale (POR), attraverso i fondi strutturali europei, nello specifico FESR, per la programmazione 2014-2020, per un ammontare pari ad euro 514.882 (39%). La parte residuale è stata realizzata con fondi propri ATER (22%);

Alla fine dell'esercizio pertanto gli interventi in corso ammontano a euro 8.628.282.

Di seguito si evidenzia la composizione delle immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2018 con il confronto dei relativi valori al 31 dicembre 2017:

Categorie	31/12/2018				31/12/2017			
	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto	Costo	Rivalutaz.	(Ammortamenti)	Valore netto
Terreni	7.511.925	0	-	7.511.925	7.511.925	0	-	7.511.925
fabbricati ERP	265.274.447	57.903	- 63.388.724	201.943.627	259.081.455	57.903	- 59.430.563	199.708.795
Impianti e macchinari	241.121	0	- 234.847	6.274	234.008	0	- 233.663	345
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	- 9.895	-	9.895	-	- 9.895	-
mobili e arredi	570.631	0	- 563.297	7.334	562.933	0	- 551.272	11.661
attrezzature elettroniche d'ufficio	317.402	0	- 302.259	15.143	310.649	0	- 288.713	21.936
Altri beni materiali	38.712	0	- 38.712	-	38.712	-	- 38.712	-
Immobilizzazioni in corso	8.628.282	-	-	8.628.282	9.902.218	0	-	9.902.218
<b>Totale</b>	<b>282.592.415</b>	<b>57.903</b>	<b>64.537.734</b>	<b>218.112.585</b>	<b>277.651.795</b>	<b>57.903</b>	<b>60.552.818</b>	<b>217.156.880</b>

### **B. III. ) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**

Le **partecipazioni** ammontano ad euro 1.099.251

#### **PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE**

L'Azienda a fine esercizio non detiene partecipazioni in società controllate.

#### **PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE**

L'Azienda a fine esercizio non detiene partecipazioni in società collegate.

#### **PARTECIPAZIONI IN ALTRE IMPRESE**

##### **Società Azionaria Cooperativa Case Alloggio "S.A.C.C.A." a.r.l.**

Il saldo di fine esercizio è rappresentato dalla partecipazione detenuta nella Società Azionaria Cooperativa Case Alloggio "S.A.C.C.A." s.c.a.r.l..

I **crediti** immobilizzati iscritti per un valore complessivo di euro 3.943.591, registrano un aumento di euro 280.559 (7,66%) rispetto all'esercizio precedente.

Tale voce è costituita da:

- crediti che l'Azienda vanta nei confronti dei cessionari di alloggi per le rate del debito residuo garantito da ipoteca legale;
- crediti verso la CC.DD.PP. per mutui da erogare;
- crediti verso le Assicurazioni Generali S.p.a. per premi pagati, relativi alle polizze collettive stipulate dall'Azienda a fronte del T.F.R.;
- credito verso S.A.C.C.A. per rinnovo del finanziamento infruttifero.

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
-Crediti verso cessionari	2.508.400	2.262.841	245.559
-Crediti verso Cassa DD.PP.	115.375	115.375	0
-Crediti verso Assicurazioni Gen.li Spa	959.816	924.816	34.999
-Crediti verso S.A.C.C.A.	360.000	360.000	0
<b>Totale</b>	<b>3.943.591</b>	<b>3.663.032</b>	<b>280.559</b>

## C) ATTIVO CIRCOLANTE

### C.I.) RIMANENZE

Sono costituite dalle costruzioni destinate alla vendita.

Ammontano a euro 8.334.637 con una diminuzione di euro 270.819 (3,15%) rispetto al 31 dicembre 2017.

	Giacenza al 31.12.2017	incrementi	decrementi	Giacenza al 31.12.2018
Interventi in corso destinati alla vendita	1.760.419	0	-	1.760.419
Interventi finiti destinati alla vendita	6.827.539	0	270.819	6.556.720
Lavori in corso su ordinazione	17.498		-	17.498
<b>Totale</b>	<b>8.605.456</b>	<b>0</b>	<b>270.819</b>	<b>8.334.637</b>

### C.II.) CREDITI

#### Crediti verso clienti

Ammontano a euro 3.483.039 con un aumento di euro 1.455.134 (71,76%) rispetto al 31 dicembre 2017.

La voce in oggetto a fine esercizio è così composta:

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
Crediti V/Utenti per canoni e spese accessorie	2.515.764	2.386.081	129.683
Crediti verso altri clienti	109.672	105.913	3.759
Crediti per fatture da emettere	111.673	122.750	-11.077
Crediti vs Regione Veneto per contributi in c/esercizio da ricevere	1.233.270	0	1.233.270
F.do Svalutazione crediti	-487.340	-586.840	99.500
<b>Valore Netto</b>	<b>3.483.039</b>	<b>2.027.905</b>	<b>1.455.134</b>

I crediti verso clienti sono relativi a:

- crediti derivanti principalmente dalla bollettazione degli affitti, dalle spese accessorie e dalle anticipazioni all’Autogestione di spese per servizi;
- crediti derivanti dalla fatturazione, ai comuni convenzionati, delle competenze per l’istruttoria e formazione graduatoria domande di assegnazioni alloggi erp.
- crediti derivanti dai contributi in c/esercizio per interventi di manutenzione di non rilevante entità finanziati con la L.80/2014, per il recupero degli alloggi sfitti.

Si precisa che non tutto il credito verso utenti di € 2.515.764 (valore nominale) è relativo a morosità incagliata, per un'analisi del recupero della morosità per canoni si rinvia alla relazione sulla gestione e in particolare alla tabella che esamina gli ultimi tre anni di attività.

Le movimentazioni che hanno interessato il suindicato Fondo sono le seguenti:

FONDO SVALUTAZIONE CREDITI AL 01.01.2018	586.840
UTILIZZO FONDO PER PERDITE 2018	-189.498
ACCANTONAMENTO	89.999
SALDO AL 31.12.2018	487.340

La somma presente nel Fondo svalutazione crediti è relativa ad accantonamenti dei vari anni per rischi di insolvenza ed è ritenuta congrua a coprire le perdite prevedibili alla data di bilancio.

### Crediti Tributari

Ammontano a euro 223.577 e risultano composti come segue:

Voci:	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
Crediti verso Erario per IRES	134.669	58.428	75.632
Crediti per IRAP	66.630		45.307
Crediti verso Erario per IVA	22.278	117.084	-94.806
<b>Totale</b>	<b>223.577</b>	<b>175.512</b>	<b>26.133</b>

Nella voce Crediti verso Erario per IRES è indicato l’imposta a credito (rigo RN 24) risultante dalla dichiarazione dei redditi del periodo d’imposta 2018 e il credito residuo di € 23.332 derivante

dall'Istanza di rimborso IRES a seguito dell'introduzione della parziale deducibilità dell'Irap riferita alla quota imponibile del costo del personale dipendente (D.L.n.201/2011).

Nella voce Crediti per IRAP è indicata l'imposta a credito risultante dal dichiarativo (rigo IR30) per il periodo d'imposta 2018.

**Crediti per imposte anticipate** ammontano a euro 194.

Il credito iniziale di € 6.198 è aumentato di euro 8.612 per effetto di componenti negativi di reddito imputati nell'esercizio 2018, ma privi temporaneamente dei requisiti della deducibilità.

L'utilizzo di € 14.616 è dovuto a costi imputati in esercizi precedenti che hanno manifestato nel 2018 i requisiti della deducibilità dal reddito imponibile.

### **Crediti verso altri**

Ammontano ad euro 10.167 e risultano composti come segue:

<b>Voci:</b>	31/12/2018	31/12/2017	Variazioni
Crediti verso dipendenti	481	1.832	-1.351
Altri	9.686	9.688	-2
<b>Totale</b>	<b>10.167</b>	<b>11.520</b>	<b>-1.353</b>

### **C. IV.) DISPONIBILITA' LIQUIDE**

Ammontano ad euro 6.520.837, con una diminuzione di euro 1.188.487, (-15,42%) rispetto al 31 dicembre 2017.

La voce "depositi bancari e postali" pari a euro 6.519.205 accoglie il saldo dei seguenti conti:

-Banca Popolare di Sondrio - conto tesoreria	6.508.465
UBI Banca ex Banco di Brescia c/c n.22992	10
Intesa San Paolo ex Veneto banca c/c n. 667943	1.663
- Conto corrente postale n. 10277374	9.067
<b>Totale</b>	<b>6.519.205</b>

La voce "Denaro e valori in cassa" di euro 1.632 comprende le somme e i valori a disposizione del Cassiere interno dell'Azienda.

## D) RATEI E RISCOINTI ATTIVI

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
Risconti attivi	32.790	15.958	16.832
Risconti attivi pluriennali	1.739	538	1.201
<b>Totale risconti attivi</b>	<b>34.529</b>	<b>16.496</b>	18.033

Al 31/12/2018, i risconti attivi ammontano a € 32.790 e riguardano premi assicurativi, commissioni su fidejussioni bancarie, abbonamenti e canoni di assistenza tecnica, pagati in via anticipata nel 2018, ma di competenza degli esercizi futuri.

## CONTI D'ORDINE

I conti d'ordine al 31/12/2018 ammontano a euro 6.398.263. Sono superiori rispetto ai dati del bilancio precedente, di euro 564.599.

Comprendono:

### 1) fidejussioni prestate

Fideiussore	Beneficiario	Importo
Banca Popolare di Sondrio Sepa	Comune di Legnago (a garanzia lavori)	155.532
Unicredit Spa	Comune di VR Lotto 3-prusst VR Sud "(a garanzia del trasferimento di n. 32 alloggi per 9.500mc)	3.500.000
<b>totale</b>		<b>3.655.532</b>

2) **Fabbricati in gestione** Legnago PCR 998/94 € **568.103**

3) **Depositi cauzionali provvisori** € **171.092**

### 4) **Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale:**

Fondi CER presso Tesoreria Provinciale € 775.573

Fondi L. 560/93 presso Tesoreria Provinciale	€	1.227.963
<b>Totale Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale</b>	<b>€</b>	<b>2.003.536</b>

## **COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO**

### **A) PATRIMONIO NETTO**

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

#### **A. I.) CAPITALE DI DOTAZIONE**

Il Capitale di Dotazione al 31 dicembre 2018 ammonta a euro 3.979.792. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

#### **A. III.) RISERVE DI RIVALUTAZIONE**

Al 31 dicembre 2018 sono iscritte per un ammontare complessivo di euro 57.903, formate dal saldo attivo di rivalutazione conseguente all'applicazione della Legge n. 74/52.

Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

#### **A. IV.) FONDO RISERVA**

Il Fondo di riserva al 31 dicembre 2018 ammonta a euro 41.300.438. Nel corso dell'esercizio la voce ha avuto un incremento di euro 2.297.345 per effetto dell'accantonamento dell'utile dell'esercizio precedente.

#### **A. V.) RISERVE STATUTARIE**

Al 31 dicembre 2018 le riserve statuarie ammontano a euro 3.639. Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

#### **A. VI.) ALTRE RISERVE**

Questa voce accoglie, in poste distinte per rilevanza fiscale, i contributi in conto capitale erogati a favore dell'Azienda per il finanziamento delle opere di edilizia residenziale.

I contributi in conto capitale che hanno natura di ricavi differiti, ma che sono considerati aumenti di capitale in quanto si considerano erogati dallo Stato e dalla Regione per dotare l'Azienda di mezzi finanziari non onerosi che favoriscono lo sviluppo dell'attività, sono contabilizzati al momento dell'incasso. Tale voce viene accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare secondo criteri di sistematicità.

Nell'esercizio le variazioni sono state le seguenti:

	Fondi al 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Fondi al 31.12.2018
-F.do in sospen. d'imposta	77.831.486	0	0	77.831.486
-F.do non tassato	94.817.752	4.065.819	-3.408.854	95.474.717
-F.do altri contributi	3.266	0	0	3.266
<b>-riserva per arrotondamenti euro</b>	1	0		1
<b>Totale</b>	<b>172.652.505</b>	<b>4.065.819</b>	<b>-3.408.854</b>	<b>173.309.470</b>

Gli incrementi relativi al fondo non tassato sono dovuti ai contributi in denaro erogati nell'esercizio. I decrementi relativi al fondo non tassato conseguono agli accreditamenti a conto economico per compensare la contabilizzazione degli ammortamenti degli stabili già beneficiari del contributo.

**Prospetto delle erogazioni pubbliche ai sensi dell'art.1 commi 125-129 Legge 124/2017 "Legge annuale per il mercato e la concorrenza" ed art. 35 D.L. 34/2019 "Decreto Crescita".**

CF e denominazione del soggetto ricevente	Denominazione del soggetto erogante	Somma Incassata	Data di incasso	Causale
00223640236 ATER DI VERONA	SEZIONE TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO DI VERONA	39.246,43	11/01/2018	LEGGE REGIONALE L. 560/93
00223640236 ATER DI VERONA	SEZIONE TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO DI VERONA	5.594,55	20/02/2018	LEGGE REGIONALE L. 560/93
00223640236 ATER DI VERONA	SEZIONE TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO DI VERONA	2.095,84	16/04/2018	LEGGE REGIONALE L. 560/93
00223640236 ATER DI VERONA	SEZIONE TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO DI VERONA	25.253,39	11/05/2018	LEGGE REGIONALE L. 560/93
00223640236 ATER DI VERONA	SEZIONE TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO DI VERONA	29.927,30	07/06/2018	LEGGE REGIONALE L. 560/93
00223640236 ATER DI VERONA	SEZIONE TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO DI	5.937,98	27/06/2018	LEGGE REGIONALE L. 560/93

	VERONA			
00223640236 ATER DI VERONA	SEZIONE TESORERIA PROVINCIALE DELLO STATO DI VERONA	83.315,30	19/10/2018	LEGGE REGIONALE L. 560/93
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	506.076,00	02/05/2018	DGR 2882 BORGO NUOVO- DOSSOBUONO CUP - CUPH31D11000030002 PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA EX ART.21
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	1.831.809,06	29/08/2018	PIANO STRATEGICO POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO (PCR 55 2013)- ACQUISTO FABBRICATO VR VIA BARRUCHELLA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	800.000,00	07/12/2018	PIANO STRATEGICO POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO (PCR 55 2013) - ACQUISTO FABBRICATO VILLAFRANCA DI VR LOC QUADERNI VIA BRIGATA ITALIA
00223640236 ATER DI VERONA	SEGRETARIATO REGIONALE MIBACT VENETO	99.377,19	12/10/2018	CONTRIBUTO IN C/CAPITALE "EX ORATORIO S. MARIA GIUSTIZIA VECCHIA
00223640236 ATER DI VERONA	REGIONE VENETO	82.500,00	29/08/2018	L.80/14 - linea B riqualificazione alloggi sfitti VERONA
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA – Area Gestione FESR	190.483,86	28/11/2018	POR - AVEPA SUB. AZIONI 1 FASE 1
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA – Area Gestione FESR	81.635,93	28/11/2018	POR - AVEPA SUB. AZIONI 1 FASE 1
00223640236 ATER DI VERONA	AVEPA – Area Gestione FESR	272.119,80	28/11/2018	POR - AVEPA SUB. AZIONI 1 FASE 1
<b>Totale Contributi incassati da PA</b>		<b>4.055.372,63</b>		
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.296,71	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.403,27	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.161,18	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.294,54	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.430,00	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.160,64	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.360,28	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
00223640236 ATER DI VERONA	GSE S.P.A.	1.339,56	30/11/2018	CONTO TERMICO D.M. 16/02/2016 - GSE
<b>Totale contributi incassati da altri soggetti</b>		<b>10.446,18</b>		
<b>Totale ALTRE RISERVE</b>		<b>4.065.818,81</b>		

## A. IX. ) UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo di € 1.678.567.

## B) FONDI PER RISCHI E ONERI

Ammontano a euro 4.226.123 con una diminuzione di euro 81.006 (-1,81%) rispetto al 31 dicembre 2017.

Le variazioni che hanno interessato il fondo per rischi e oneri sono riportate nella tabella che segue:

Descrizione	31/12/2017	Incrementi	Decrementi	31/12/2018
-Per trattamento di quiescenza	9.698	-		9.698
-Per imposte differite	197.216	70.485	107.219	160.482
Altri				
-Fondo ammortamento finanziario dei fabbricati costruiti su suolo in diritto di superficie	2.687.187	-	-	2.687.187
-Fondo per altri rischi e oneri	1.409.828		41.072	1.368.756
<b>Totale</b>	<b>4.303.929</b>	<b>70.484,54</b>	<b>148.290</b>	<b>4.226.123</b>

Il Fondo imposte differite accoglie il debito per imposte differite gravanti sulle plusvalenze patrimoniali realizzate, per effetto della scelta di rateizzare questi proventi in quote costanti, nell'esercizio stesso in cui sono conseguite e nei quattro successivi, ai sensi dell'art. 86, comma 4 del TUIR.

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

Ammonta a euro 1.354.714, con un aumento di euro 47.433 (3,63%) rispetto al 31 dicembre 2017.

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

Saldo fondo dipendenti al netto degli anticipi già erogati al 31.12.2017	€	1.307.281
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	154.485
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	-41.968
Versamento a fondo pensioni dipendenti	€	-60.244
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-4.840
<b>Saldo 31.12.2018</b>	<b>€</b>	<b>1.354.714</b>

## D) DEBITI

Commentiamo di seguito la composizione ed i movimenti dell'esercizio delle voci che compongono tale raggruppamento:

#### **D. 4 ) Debiti verso banche**

##### **a) mutui**

I mutui espongono un saldo di euro 4.928.711 e sono diminuiti di euro 920.707 (-15,74%) rispetto all'esercizio precedente per il pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio.

##### **b) altri debiti**

Ammontano a euro 2.222 e sono dovuti a spese di competenza esercizio 2018 corrisposte nel 2019.

**D. 6 ) Acconti** ammontano a 75.693 e sono aumentati di euro 51.876 rispetto all'esercizio precedente.

#### **D. 7) Debiti verso fornitori**

I debiti verso fornitori ammontano complessivamente a euro 6.152.928, rispetto al bilancio precedente si rileva una diminuzione di euro 58.463 (-0,94%).

Si evidenzia che i debiti verso fornitori comprendono il debito verso il Comune di Verona di € 5.403.331 relativo alle permutate di aree edificabili con futuri uffici ed alloggi.

#### **D. 12 ) Debiti tributari**

I debiti tributari sono iscritti per € 136.280 e risultano variati in aumento per € 34.721 (34,19%)

Sono dettagliati nella tabella che segue.

<b>Voci:</b>	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazione
Debiti tributari per Irap		19.923	-19.923
Debiti per IVA	53.270	0	53.270
Debiti verso erario per imposta di bollo e di registro	52	9.868	-9.816
Ritenute lavoro dipendente	75.659	70.109	5.550
Ritenute lavoro autonomo	4.564	674	3.890
Altre	2.735	985	1.750
<b>Totale</b>	<b>136.280</b>	<b>101.559</b>	<b>34.721</b>

Si tratta di debiti interamente esigibili nel successivo esercizio.

#### D. 13 ) Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale

I debiti verso gli Enti previdenziali ammontano a euro 144.181, con una diminuzione di euro 738 (-0,51%) rispetto all'esercizio precedente.

Sono dettagliati nella tabella che segue.

<b>Voci:</b>	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazione
Debiti verso INPDAP	120.431	120.265	166
Debiti verso INPS	18.682	18.111	571
Debiti verso Enti previdenziali diversi	5.068	6.543	-1.475
<b>Totale</b>	<b>144.181</b>	<b>144.919</b>	<b>-738</b>

Si evidenzia che le modalità di versamento dei contributi previdenziali con l'utilizzo del modello F24, entrate in vigore dal 1° novembre 2010, comportano il versamento dei contributi del mese di dicembre entro il 15 gennaio dell'esercizio successivo.

Detti debiti sono esigibili per il loro intero importo nel successivo esercizio.

#### D. 14 ) Altri debiti

Gli altri debiti ammontano a euro 4.322.046, con una diminuzione di euro 32.119 rispetto all'esercizio precedente. La composizione della voce è la seguente:

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazione
- Debiti per versamento Fondo ERP	522.240	384.110	138.130
- Debito verso personale dipendente	118.979	135.316	-16.337
- Debiti verso Enti diversi	1.694.538	1.847.929	-153.391
- Debiti verso Autogestioni e condomini	28.665,36	43.897,96	-15.233
- Debiti verso utenti per depositi cauzionali	1.406.866	1.392.970	13.896
- Debiti verso assegnatari	28.275	9.971	18.304
-Debiti per somme di terzi da riversare	98.987	145.493	-46.506
- Debiti diversi	423.495	394.479	29.017
<b>Totale</b>	<b>4.322.046</b>	<b>4.354.165</b>	<b>-32.119</b>

## E ) Ratei e Risconti passivi

Tale raggruppamento è così composto:

	Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
Ratei passivi	1.305	0	1.305
Risconti passivi	3654,91	609	3.046
Risconti passivi pluriennali	131.120	144.087	-12.968
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>136.079</b>	<b>144.703</b>	<b>-8.624</b>

I risconti passivi sono relativi a proventi rilevati nel 2018, ma di competenza dell'anno successivo.

I risconti passivi pluriennali sono relativi a interessi sui piani di ammortamento per vendita alloggi a rate di competenza degli esercizi futuri.

## COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

### A ) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione, realizzato nel 2018, ammonta a euro 14.134.518 e registra una diminuzione di euro 454.024 (-3,11%) rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando le poste che lo compongono.

#### A. 1 ) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a euro 8.104.233 con una diminuzione di euro 3.616.611 (-30,86%) rispetto al precedente bilancio.

La seguente tabella ne riporta la composizione e le variazioni dell'esercizio:

Voci:	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione%
a)- Ricavi delle vendite	221.700	3.825.111	-3.603.411	-94,20%
b)- Canoni locazione ERP	7.355.282	7.304.926	50.356	0,69%
c)- Canoni locazione non ERP	165.145	171.379	-6.235	-3,64%
d)- altri ricavi	362.106	419.428	-57.322	-13,67%
<b>Totale</b>	<b>8.104.233</b>	<b>11.720.844</b>	<b>-3.616.612</b>	<b>-30,86%</b>

La voce "altri ricavi" al 31.12.2018 comprende:

canoni locazione diversi	177.978
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	127.387

corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	9.676
corrispettivi per servizi a rimborso	5.073
Corrispettivi diversi	41.993
<b>totale</b>	<b>362.106</b>

## A.2) VARIAZIONE DA RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

Ammontano a euro -270.819, con un aumento di euro 433.829 rispetto all'esercizio precedente.

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

Ammontano a euro 136.877 con un aumento di euro 48.708 ( 55,24%) rispetto al precedente esercizio e comprendono:

<b>Voci:</b>	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione %
- Incrementi per interventi costruttivi	0	22.813	-22.813	-100,00%
- Incrementi per interventi risanamento ristrutturazione	75.937	48.816	27.122	55,56%
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	60.940	16.540	44.400	268,44%
<b>Totale incrementi immobilizzazioni</b>	<b>136.877</b>	<b>88.169</b>	<b>48.708</b>	<b>55,24%</b>

## A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI

Gli altri ricavi e proventi ammontano a euro 6.164.227, con un aumento di euro 170.548 (2,85%) rispetto al passato esercizio.

Si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

<b>Voci:</b>	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione %
a)- Contributi in conto esercizio	1.235.570	1.416.957	-181.387	-12,80%
b) contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.408.854	3.352.542	56.312	1,68%
c) Plusvalenze patrimoniali da alienazione	734.214	407.180	327.034	80,32%
alienazione alloggi L.R. 7/11	734.214	407.180		
alienazione alloggi L.R. 11/01				

alienazioni immobili diversi				
d) rimborsi e proventi diversi:	785.589	817.000	-31.411	-3,84%
sopravvenienze attive/insussistenze passive	68.440	79.726		
proventi da estinzione diritto di prelazione	280.278	269.764		
altri proventi e rimborsi	436.871	467.510		
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>	<b>6.164.227</b>	<b>5.993.679</b>	<b>170.548</b>	<b>2,85%</b>

## B ) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano ad euro 11.700.063 e sono complessivamente aumentati di euro 328.729 (3,38%) rispetto all'esercizio precedente.

### B. 6) COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI

Ammontano a euro 10.820, con una diminuzione di euro 338 (-3,03%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

<b>Voci:</b>	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione %
Attrezzature e materiali di consumo	10.820	11.158	-338	-3,03%
<b>Totale</b>	<b>10.820</b>	<b>11.158</b>	<b>-338</b>	

### B. 7) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi ammontano a euro 2.982.924 con una diminuzione di euro 750.706 (-19,57%) rispetto all'esercizio precedente.

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

<b>Voci:</b>	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione%
a)- Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0	79.008	-79.008	-100,00%
b)- Altri costi per servizi	2.982.924	3.005.913	-22.989	-0,76%
<b>Totale</b>	<b>2.982.924</b>	<b>3.084.921</b>	<b>-101.997</b>	<b>-3,31%</b>

b)- La voce "Altri costi per servizi" al 31.12.2018 comprende:



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

	<b>Inizio Esercizio</b>	<b>Entrate</b>	<b>Uscite</b>	<b>Fine esercizio</b>	<b>Consistenza media</b>
Dirigenti	1	0	0	1	1
Quadri impiegati <sup>e</sup>	48	0	0	48	48
<b>Totale</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

#### **B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI**

La ripartizione degli ammortamenti e svalutazioni, già presentate nel conto economico, ammonta a euro 4.229.439, con un aumento di euro 150.881 (3,70%) ed è così composta:

a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€	23.724
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€	4.115.716
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€	89.999

#### **B. 12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI**

Non sono stati effettuati accantonamenti per rischi connessi con vertenze legali relativo a precedenti contenziosi che si sono evoluti fino alla data in cui il bilancio è stato predisposto.

#### **B. 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE**

Ammontano a euro 1.731.745, con un aumento di euro 136.287 (10,51%) rispetto all'esercizio precedente, e comprendono:

<b>Voci:</b>	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione %
a) Fondo Regionale erp ex art.19 LR10/1996	522.240	384.110	138.130	35,96%
b) Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1196	64.599	64.708	-109	-0,17%
c) Minusvalenze patrimoniali da alienazione	5080		5.080	
d) altri oneri	1.139.826	983.991	155.835	15,84%
<b>Totale</b>	<b>1.731.745</b>	<b>1.432.809</b>	<b>298.936</b>	<b>20,86%</b>

La voce d) Altri oneri di gestione al 31.12.2018 comprende:

IVA indetraibile pro-rata	400.414
IMU	119.328
TASI	24.564
Imposta di registro	170.084
Imposta di bollo	50.702
Altre imposte e tasse (non sul reddito)	39.325
Altri	41.523
sopravvenienze passive/insussistenze attive	12.613
imposte relativi a esercizi precedenti	525
altri oneri straordinari	280.749
<b>totale</b>	<b>1.139.826</b>

## C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

### C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Ammontano a euro 44.135 con una diminuzione di euro 19.786 (-30,95%) rispetto all'esercizio precedente. Tale voce comprende:

Voci:	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione %
a)- Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	41.478	61.221	-19.743	-32,25%
d) Proventi diversi dai precedenti	2.657	2.700	-43	-1,61%
<b>Totale</b>	<b>44.135</b>	<b>63.921</b>	<b>-19.786</b>	<b>-30,95%</b>

La voce d) Proventi diversi dai precedenti comprende:

Interessi attivi presso banche	34
Interessi attivi diversi	97
Interessi su crediti per dilazione debiti	73
Interessi v/assegnatari per mora su canoni scaduti	2.453
<b>totale</b>	<b>2.657</b>

### **C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI**

Gli interessi e gli altri oneri finanziari, sopportati dall'Azienda nell'esercizio, ammontano complessivamente a euro 208.418 con una diminuzione di euro 21.016 (-9,16%) rispetto all'esercizio precedente e sono così costituiti:

<b>Voci:</b>	31/12/2018	31/12/2017	Variazione	Variazione %
c) Interessi su mutui	201.804	228.036	-26.232	-11,50%
d) Interessi e oneri v/altri	6.614	1.398	5.216	373,10%
<b>Totale</b>	<b>208.418</b>	<b>229.434</b>	<b>-21.016</b>	<b>-9,16%</b>

Nessun onere finanziario è stato imputato a valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale.

### **20 ) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO**

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano a euro 591.605, di cui:

- correnti                    euro    622.335
- differite                    euro    - 36.734
- anticipate                euro     6.004

IL D.L. 223/2006 ha previsto la non deducibilità degli ammortamenti dei terreni sottostanti i fabbricati strumentali. Tale norma è stata applicata a partire dall'esercizio 2007.

### **21 ) UTILE DELL'ESERCIZIO**

Il Conto Economico dell'esercizio ha registrato un utile netto di € 1.678.567 .Tale utile netto sarà destinato ai sensi dell'art.35 comma 1 dello Statuto dell'Azienda a riserva di utili.

## ALLEGATI

I presenti allegati contengono informazioni aggiuntive rispetto a quelle esposte nella Nota Integrativa, della quale costituiscono parte integrante.

Tali informazioni sono contenute nei seguenti allegati:

- Prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni;
- Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2018 tra Regione veneto ed Ater di Verona, ex art. 11 comma 6 lettera J) del D.Lgs. N. 118/2011 asseverato dal Revisore Unico rag. Ivo Biancotto rif. Prot. 10048 del 09.05.2019.
- Prospetto delle imposte anticipate e differite per l'esercizio chiuso al 31.12.2018.

Il Direttore

Ing. Luca Mozzini

Il Vice Presidente

Geom. Giovanni Pesenato

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018

Immobilizzazioni	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio						Situazione finale					
	Costo		Fondi	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*)	Ammortam.	(Svalutaz.)	Rivalutaz.	Costo		Fondi	Svalutazioni	Saldo	
	Originario	Rivalutaz.	ammortam.							31.12.2017	Originario	Rivalutaz.			ammortam.
Costi di impianto e di ampliamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Diritti di brevetto industriale e di utilizzazione delle opere dell'ingegno</b>	353.440	0	-342.224	11.216	58.888	0	0	-23.724	0	0	412.328	0	-365.948	0	46.380
Concessione, licenze, marchi e simili	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Avviamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Immobilizzazioni in corso e acconti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>Totale</b>	<b>353.440</b>	<b>0</b>	<b>-342.224</b>	<b>11.216</b>	<b>58.888</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-23.724</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>412.328</b>	<b>0</b>	<b>-365.948</b>	<b>0</b>	<b>46.380</b>

(\*) Di cui:

Costo	0
Rivalutazioni	0
Svalutazioni	0
Ammortamenti	0
	<hr/>
	0

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018

Immobilizzazioni	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutazioni	Fondi ammortamento (*)	Saldo 31.12.2017	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti (VCN) (*) (**)	Ammortamenti (*)	Ripristini (z)	Rivalutazioni	Costo Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni	Fondi ammortamento (*)	Saldo 31.12.18
Terreni	7.511.925	0		7.511.925	0	0	0	0	0	0	7.511.925	0	0		7.511.925
fabbricati	259.081.455	57.903	-59.430.562	199.708.796	120.300	6.580.851	-377.361	-4.088.960		0	265.274.447	57.903	0	-63.388.724	201.943.627
Impianti e macchinari	234.008	0	-233.663	345	7.113	0	0	-1.184		0	241.121	0	0	-234.847	6.274
Attrezzature industriali e commerciali	9.895	0	-9.895	0	0	0	0	0		0	9.895	0	0	-9.895	0
mobili e arredi	562.933	0	-551.272	11.661	7.698		0	-12.026			570.631	0	0	-563.297	7.334
attrezzature elettroniche d'ufficio	310.649	0	-288.713	21.936	6.753		0	-13.546			317.402	0	0	-302.259	15.143
Altri beni materiali	38.712	0	-38.712	0	0	0	0	0		0	38.712	0	0	-38.712	0
Immobilizzazioni in corso e acconti	9.902.218	0	0	9.902.218	5.306.915	-6.580.851		0		0	8.628.282	0	0	0	8.628.282
<b>Totale</b>	<b>277.651.795</b>	<b>57.903</b>	<b>-60.552.817</b>	<b>217.156.881</b>	<b>5.448.779</b>	<b>0</b>	<b>-377.361</b>	<b>-4.115.716</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>282.592.415</b>	<b>57.903</b>	<b>0</b>	<b>-64.537.734</b>	<b>218.112.585</b>

(\*) Di cui anticipati: 0 0 0

(\*\*) Di cui:

Costo 508.159  
Rivalutazioni  
Svalutazioni 0  
Ammortamenti -130.798  
377.361

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2018

Immobilizzazioni	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio						Situazione finale		
	Costo		Saldo	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz)	Valutazione	Saldo	di cui:	
	Originario	Rivalutazioni	Svalutazioni					31.12.2017	Ripristini		metodo P.N.	31.12.2018
<b>Partecipazioni</b>												
Imprese controllate												
- valutate secondo il metodo del patrimonio netto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- valutate secondo il metodo del costo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre Imprese	1.380.912	0	326.308	1.054.604	44.647	0	0	0	0	0	1.099.251	0
<b>Totale</b>	<b>1.380.912</b>	<b>0</b>	<b>326.308</b>	<b>1.054.604</b>	<b>44.647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.099.251</b>	<b>0</b>
<b>Crediti</b>												
Verso Imprese controllate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Imprese collegate	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Imprese controllanti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Verso Altri	3.663.032	0	0	3.663.032	778.332	0	497.773	0	0	0	3.943.591	0
<b>Totale</b>	<b>3.663.032</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.663.032</b>	<b>778.332</b>	<b>0</b>	<b>497.773</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.943.591</b>	<b>0</b>
<b>Altri titoli</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Azioni proprie</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

**Prospetto di riconciliazione dei debiti e crediti al 31.12.2018 tra Regione veneto ed Ater di Verona, ex art. 11 comma 6 lettera J) del D.Lgs. N. 118/2011 asseverato dal Revisore Unico rag. Ivo Biancotto rif. Prot. 10048 del 09.05.2019.**

I dati relativi alla situazione creditoria e debitoria risultanti alla data del 31/12/2018 tra Ater di Verona e Regione Veneto, corrispondono:

- per i residui passivi, alla situazione creditoria di ATER Verona, di cui, come evidenziato in tabella, risultano poste iscritte in bilancio per euro 1.233.270,11, nella scheda contabile “crediti v/so Regione Veneto per contributi da ricevere”, conto 150005010004, relative alla rilevazione per competenza dei ricavi connessi ai contributi c/esercizio per interventi di manutenzione ordinaria ex L.80/2014 linea a) interventi di lieve entità, cui costi sono stati sostenuti nell’esercizio 2018. Per la parte residuale non iscritta a bilancio, il saldo in riconciliazione di euro 3.794.795,36 è da intendere come differenza di contabilizzazione degli impegni come indicato nelle note in “motivazioni differenze” o ad economie di spesa.
- per i residui attivi, alla situazione debitoria di ATER Verona, di cui si evidenzia la rilevazione ai fini della redazione del Bilancio di Esercizio 2018, di un debito verso la Regione Veneto nella scheda contabile nr. 340010010012 Fondo Regionale ERP, per € 522.239,83, per costi di competenza 2018, relativi al versamento dello 0,40% annuo del valore locativo di cui all'art. 12 L. 392/1978.



ALL\_06\_ATER\_VERONA\_RESIDUI ATTIVI 2018

ae	accertamento	sub	capitolo	articolo	oggetto accertamento	stato acc	de stato	struttura	gestione	anno prov	sigla pro	numero	partita iva	ragione sociale	accertato	reversali	residuo	IMPORTO A BILANCIO ENTE	DIFFERENZE	MOTIVAZIONI DIFFERENZE
2018	00005626	000	E	100902	DDR N. 236 DEL 24.12.2018 - LEGGE N. 560 DEL 23.12.1993 "NORME IN MATERIA DI ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" - CIRCOLARE N. 25/C/1981 DEL MINISTERO LL.PP. DI AUTORIZZAZIONE A TRATTENERE LE SOMME A TITOLO DI RIMBORSO DELLE SPESE PER LA GESTIONE DEI RIENTRI E I COMPENSI PER LA TENUTA DELLA CONTABILITÀ SPECIALE (1,50% DELLE SOMME FATTURATE) - ANNO 2017. REGOLARIZZAZIONE DELLA FATTURA DELL'ATER DI VERONA N. 000173 DEL 5.12.2018	3	Definitivo	79000100	DIREZIONE INFRASTRUTTURE TRASPORTI E LOGISTICA	2018	DDR	236	6	A.T.E.R.	€ 4.148,22	€ -	€ 4.148,22	€ -	€ 4.148,22	Diversa contabilizzazione delle poste afferenti i rimborsi spese relativi alla contabilità speciale, registrati dall'Ater nel corso dell'anno 2018, rispetto agli Uffici regionali. Contestuale impegno regionale.
															€ 4.148,22	€ -	€ 4.148,22	€ -	€ 4.148,22	
					POSTE CONTABILI NON RISCOSE IN C/RESIDUI 2018				DIREZIONE INFRASTRUTTURE TRASPORTI E LOGISTICA								€ -	€ 522.239,83	-€ 522.239,83	La Regione Veneto non ha provveduto a contabilizzare in entrata la somma relativa allo 0,40% annuo del valore locativo di cui all'art. 12 L. 392/1978 dovuto dall'ATER, in quanto l'Azienda è a conoscenza della somma annuale da riconoscere alla Regione all'inizio dell'esercizio successivo. Gli Uffici regionali accertano l'entrata nel momento in cui ricevono l'importo dovuto dall'ATER.
					04,0% ANNUO VALORE LOCATIVO ALLOGGI ART. 12 L. 392/1978										€ 4.148,22	€ -	€ 4.148,22	€ 522.239,83	-€ 518.091,61	

A.T.E.R. della Provincia di Verona

**PROSPETTO IMPOSTE ANTICIPATE E DIFFERITE**

	Esercizio 2017		Esercizio 2018	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 12%) IRES	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale (aliquota 12%) IRES
Imposte anticipate:				
Emolumenti agli amministratori	1.036	124,36	1.617	194,01
Svalutazione crediti	50.616	6.074	-1	0
<b>Totale</b>	<b>51.652</b>	<b>6.198</b>	<b>1.616</b>	<b>194</b>
Imposte differite:				
Plusvalenze	1.641.010	196.921	1.335.143	160.217
Interessi di mora	2.459	295	2.208	265
<b>Totale</b>	<b>1.643.469</b>	<b>197.216</b>	<b>1.337.351</b>	<b>160.482</b>

Totale imposte anticipate		6.198		194
Totale imposte differite		197.216		160.482
<b>Saldo netto</b>		<b>-191.018</b>		<b>-160.288</b>

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

Piazza Pozza n. 1/c - 37123 VERONA

iscritta al n. 204528/1996 del Registro delle Imprese

C.F. e P.I. n. 00223640236

**RELAZIONE SULLA GESTIONE DEL BILANCIO AL 31.12.2018**

Il Bilancio d'esercizio 2018 è stato redatto in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 2423 e seguenti del Codice Civile, con le modifiche apportate alla sezione IX del Codice Civile di cui al D.Lgs 139/2015, nel rispetto della Legge Regionale 39/2017 e alla Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004, contenente disposizioni in materia di Contabilità e Bilancio.

Il documento contabile è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico e dalla Nota Integrativa.

Il Bilancio d'esercizio deve essere corredato dalla Relazione sulla Gestione formulata in conformità a quanto previsto dall'art. 2428 del Codice Civile. Costituiscono allegati alla Relazione sulla Gestione:

Il Conto Economico per Aree di attività;

Il Rendiconto di Cassa.

La presente relazione, traccia la situazione dell'Azienda e l'andamento della gestione nel suo complesso nei vari settori d'intervento.

**SITUAZIONE GENERALE DEGLI ORGANI DELL'AZIENDA**

L'approvazione da parte del Consiglio Regionale del Veneto della L.R. n. 16 del 18 settembre 2015, di modifica dell'art. 10 della L.R. n. 7 del 18 marzo 2011, ha previsto la nomina dei Commissari Straordinari degli enti strumentali della Regione, tra cui le ATER.

Con DGR n. 1591/2015 la Giunta Regionale ha deliberato di nominare per l'ATER di Verona il Commissario Straordinario sig. Pesenato Giovanni, con decorrenza 10 novembre 2015.

Con nota del 11 luglio 2016 il sig. Pesenato Giovanni ha comunicato le proprie dimissioni dalla carica di Commissario Straordinario dell'ATER di Verona, con data 31/07/2016.

Al fine di garantire la continuità dell'attività istituzionale dell'Azienda, con deliberazione di Giunta Regionale n. 1253 del 01/08/2016, con effetto 04/08/2016, è stato nominato il nuovo Commissario Straordinario, sig. Corsi Enrico, fino a scadenza fissata per gli altri Commissari nominati con DGR 1591 del 10/11/2015, ovvero al 10/11/2016.

Con DGR n. 1791 del 07/11/2016, la Giunta Regionale ha deliberato il rinnovo delle nomine dei Commissari, tra cui il sig. Corsi Enrico, con decorrenza 10/11/2016, per la durata di un anno, comunque fino alla nomina del Direttore Generale.

La **Legge Regionale n.39 del 03/11/2017** di riordino e semplificazione della disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, ha previsto con l'art. 10, la nomina dei Componenti del Consiglio di Amministrazione dal Consiglio Regionale del Veneto.

Con Decreto del Presidente della Giunta Regionale nr.113 del 18/09/2018 si è costituito pertanto il Consiglio di Amministrazione dell'Ater di Verona nella seguente composizione: Corsi Enrico (presidente), Pesenato Giovanni, Righetti Claudio.

Con deliberazione del C.d.A. nr. 1/16621 del 31.10.2018 si è determinato di nominare come Vice Presidente dell'Azienda, ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 39/2017 il geom. Giovanni Pesenato.

Con deliberazione del C.d.A. nr. 1/16687 del 14.12.2018 si è nominato il Direttore Dell'Azienda, ing. Luca Mozzini a decorrere dal 01.01.2019, secondo le modalità indicate dalla L.R. 39/2017.

Con delibera d'urgenza nr. 350 del 19/12/2018 il presidente del C.d.A. ha nominato il rag. Stefano Valentini, Vicario del Direttore come previsto all'art. 13 dello Statuto Aziendale, in quanto il 16/12/2018 è scaduto il mandato di delega del Dirigente Incaricato come da Determinazione 1/16341 del 26/04/2016.

Con provvedimento n. 1320 del 16/08/2016 la Giunta Regionale ha deliberato la nomina del Revisore Unico dei conti titolare e supplente, con decorrenza, per l'Ater di Verona, dal 29/08/2016. Il Revisore Unico, sig. Biancotto Ivo, ha sostituito, in forza della Legge Regionale del 28/06/2013 n. 13 e del DGR 1536/2015, il Collegio Sindacale esercente attività di revisione legale dei conti.

## MONITORAGGIO DELLE SPESE CORRENTI

Dall'introduzione del D.L. 78/2010 art.6, recepito con L.R. 47/2012, l'Azienda ha attuato procedure per il contenimento e il monitoraggio dei conti interessati alla spending review.

La tabella sottostante evidenzia la situazione del monitoraggio.

<b>TIPOLOGIA DI SPESE CORRENTI SOGGETTE AGLI ADEMPIMENTI DI CUI ALL'ART. 6 di 78/2010</b>			
<b>TIPOLOGIA DI SPESA</b>	<b>ANNO</b>	<b>Note</b>	<b>IMPEGNI</b>
Studi e Consulenze	2009		51.126,15
riduzione del 80%	Ammissibile		10.225,23
costo annuo	2018		7.281,08
Relazioni pubbliche convegni mostre pubblicità e rappresentanza	2009		121.027,50
riduzione dell'80%	Ammissibile		24.205,50
costo annuo	2018		11.000,36
Missioni	2009		11.676,95
riduzione del 50%	Ammissibile		5.838,48
costo annuo	2018	(*)	<b>6.021,46</b>
Attività di formazione	2009		8.674,00
riduzione del 50%	Ammissibile		4.337,00
costo annuo	2018	(**)	<b>14.345,17</b>
Acquisto, manutenzione, noleggio autovetture	2009		37.497,77
riduzione del 20%	Ammissibile		29.998,22
costo annuo	2018		14.208,08
Sponsorizzazioni	2009		0
riduzione del 100%	Ammissibile		0
costo annuo	2018		0

(\*) In merito al monitoraggio della spesa per missioni e trasferte, il limite annuo di euro 5.838,48 è stato superato di euro 182,99. Tale sfioramento è da attribuirsi alle numerose riunioni presso la Regione Veneto e presso altre Ater, da parte del personale dipendente, in relazione all'entrata in vigore della Legge Regionale n. 39/2017, che ha apportato significative modifiche all'operatività e struttura aziendale.

(\*\*) Premesso che Ater di Verona ritiene la formazione strumento fondamentale per l'efficienza, efficacia ed il buon adempimento della propria attività istituzionale, va evidenziato come la formazione autorizzata attenga in larga parte all'adempimento di obblighi di formazione ed aggiornamento necessari per i dipendenti iscritti ad Albo o Ordini (intero ufficio tecnico/manutenzione), formazione da cui non si può prescindere.

Ciò detto si ritiene comunque rispettato il disposto normativo a fronte di quanto indicato dalla Corte Costituzionale con pronuncia n. 139/2012 e n. 173/2012 (anche se per incarichi occasionali o a tempo determinato, incarichi soggetti comunque allo stesso principio) che riconoscono in capo alle amministrazioni una possibilità di compensazione, intesa come necessità di assicurare un risparmio complessivo corrispondente a quello disposto dall'art.6 del D.L 78/2010, ma senza imporre l'obbligo di ridurre in via puntuale ciascuna voce di spesa, essendo pertanto ammesse compensazioni, a condizione di assicurare il risparmio di cui al medesimo articolo nella sua interezza. Ciò è stato ampiamente rispettato.

## **INDICATORI DI RISULTATO**

### **Analisi del Conto Economico**

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

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

Gli aggregati sono stati riclassificati secondo i nuovi schemi di bilancio di cui al D.Lgs 139/2015, pertanto le risultanze della gestione straordinaria, sono rilevabili tra gli altri ricavi e proventi (A5) e i costi per servizi e oneri diversi di gestione (B14). Maggiori dettagli sulla composizione delle voci ex "proventi straordinari" ed "oneri straordinari" sono rilevabili nella Nota Integrativa come da disposizioni civilistiche, di cui all'art. 2427 comma 13.

A tal fine è stato riclassificato il conto economico secondo il criterio della pertinenza gestionale.

Il Conto Economico presenta un utile al lordo di imposte di 2.270.172 euro ed un utile netto di euro 1.678.567.

<b>CONTO ECONOMICO</b>	<b>IMPORTI 31/12/2018</b>	<b>IMPORTI 31/12/2017</b>	<b>IMPORTI 31/12/2016</b>
Ricavi da canoni e servizi	7.882.533	7.895.733	7.611.072
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	-49.119	513.193	24.757
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	136.877	88.169	229.047
Altri ricavi e proventi (nuovi schemi bil)	2.755.373	2.641.137	1.324.949
<b>TOTALE RICAVI NETTI (A)</b>	<b>10.725.664</b>	<b>11.138.232</b>	<b>9.189.825</b>
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	10.820	11.158	9.613
Costi per servizi e oneri diversi di gestione (nuovi sch.)	3.909.348	3.767.649	3.069.374
Costi per godimento di beni di terzi	10.897	9.706	10.552
Imposte e tasse non sul reddito	805.321	652.313	706.215
<b>TOTALE COSTI DI GESTIONE ESTERNI (B)</b>	<b>4.736.386</b>	<b>4.440.826</b>	<b>3.795.754</b>
<b>VALORE AGGIUNTO (A-B)</b>	<b>5.989.278</b>	<b>6.697.406</b>	<b>5.394.071</b>
COSTI DEL PERSONALE (C)	2.734.238	2.679.679	2.823.141
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)</b>	<b>3.255.040</b>	<b>4.017.727</b>	<b>2.570.930</b>
ammortamenti e svalutazioni	820.585	726.016	728.513
accantonamenti per rischi	-00	20.500	187.942
<b>TOTALE AMMORTAMENTI E ACCANTONAMENTI (D)</b>	<b>820.585</b>	<b>746.516</b>	<b>916.455</b>
<b>REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)</b>	<b>2.434.455</b>	<b>3.271.211</b>	<b>1.654.475</b>
proventi finanziari	44.135	63.922	75.225
oneri finanziari	-208.418	-229.434	-256.167
<b>TOTALE GESTIONE FINANZIARIA (E)</b>	<b>-164.283</b>	<b>-165.512</b>	<b>-180.942</b>
<b>RISULTATO DELLA GESTIONE ORDINARIA (A-B-C-D+E)</b>	<b>2.270.172</b>	<b>3.105.699</b>	<b>1.473.533</b>
<b>REDDITO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B-C-D+E)</b>	<b>2.270.172</b>	<b>3.105.699</b>	<b>1.473.533</b>
IMPOSTE SUL REDDITO (F)	591.605	809.376	540.326
<b>REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (A-B-C-D+E-F)</b>	<b>1.678.567</b>	<b>2.296.323</b>	<b>933.207</b>

Il reddito operativo della **gestione caratteristica**, a parità di canoni di locazione, è diminuito del 26% per una gestione negativa dell'edilizia per la vendita e per la mancanza come nell'esercizio precedente di utili lordi legati alla cessione di un intervento conto terzi (rif. Caserma Martini). Si riscontra inoltre un lieve aumento dei costi per servizi e oneri diversi di gestione e un aumento delle imposte e tasse non sul reddito legate alle modifiche apportate dall'applicazione della nuova Legge Regionale nr. 39/2017 (aumento Fondo Erp +138.000 €).

Gli **Ammortamenti** sono in linea con gli esercizi precedenti.

Il **Margine operativo lordo** ha registrato una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di 762.687 euro (-19%).

All'interno del Margine operativo lordo **il totale dei Ricavi netti**, pari a 10.725.664 euro, hanno registrato una diminuzione sull'anno precedente, pari a 412.568 (-4%) dovuto alle seguenti variazioni:

- i ricavi da canoni e servizi hanno segnato una lieve diminuzione di 13.200 euro, attestandosi a 7.882.533 euro;
- il saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita (quale sbilancio tra ricavi da cessione alloggi, costi per servizi incrementativi e variazione rimanenze) è stato nel 2018 negativo per 49.119 euro, segnando una diminuzione di -562.312 euro rispetto all'anno prima per una gestione sfavorevole, legata a congiunture di mercato, dell'edilizia per la vendita che ha portato ad una perdita per la cessione di nr. 3 unità site nel Comune di Verona.
- gli Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni sono stati nel 2018 pari a 136.877 euro, in aumento del 55% rispetto all'esercizio precedente;
- infine, gli altri ricavi e proventi, pari a 2.755.373 euro sono aumentati di 114.236 euro (4%) rispetto all'esercizio precedente, principalmente per un aumento delle plusvalenze patrimoniali da alienazione (734.214 nel 2018, 407.180 nel 2017) considerando la presenza anche per il 2018 dei contributi in conto esercizio, rilevati per competenza, per lavori di manutenzione di non rilevante entità di cui alla legge 80/2014 linea a) seconda e terza tranche.

I **Costi di gestione esterni**, pari, nel 2018, a 4.736.386 euro, registrano un aumento rispetto all'esercizio precedente pari a 295.560 euro (7%), con un'incidenza sui Ricavi netti del 44%.

I **Costi del personale**, pari nel 2018 a 2.734.238 euro, registrano un aumento rispetto all'esercizio precedente di 54.559 euro, con un'incidenza sui Ricavi netti del 25%.

La **gestione finanziaria** chiude con una perdita di 164.283 euro, diminuita di 1.229 euro rispetto all'esercizio precedente, dovuto a minori proventi finanziari (-19.787 euro) e a minori oneri finanziari (-21.016 euro).

Sommando gestione caratteristica e gestione finanziaria, il risultato della gestione ordinaria è stato nel 2018 positivo per 2.270.172 euro a fronte del risultato positivo di 3.105.699 euro del 2017.

Sul reddito hanno gravato imposte per euro 591.605 che hanno portato il reddito netto di esercizio 2018 a 1.678.567 euro.

## **Analisi della gestione finanziaria**

### **Situazione di liquidità**

<b>Esercizi</b>	<b>Depositi bancari e postali</b>	<b>Denaro e valori in cassa</b>	<b>Totale disponibilità liquide</b>
31/12/16	4.237.957	1.385	4.239.342
31/12/17	7.707.879	1.445	7.709.324
31/12/18	6.519.205	1.632	6.520.837

Il primo gennaio 2018 il fondo di cassa giacente presso la Banca Popolare di Sondrio, Tesoreria dell'Azienda, ammontava ad euro 7.709.324.

Il 2016 segna un'importante ripresa delle erogazioni precedentemente spettanti, rilevando incassi di contributi pubblici, iscritti a riserve, per totali euro 5.603.188.

La ripresa delle erogazioni pubbliche è continuata anche nel 2017 -2018 garantendo una liquidità di € 6.520.837 al 31/12/2018.

Le movimentazioni del conto di Tesoreria nel triennio è evidenziato nella tabella seguente:

	2016	2017	2018
<b>SALDO DI CASSA AL 01/01</b>	<b>729.957,60</b>	<b>4.226.327,99</b>	<b>7.691.690,95</b>
+ ENTRATE CORRENTI	10.379.439,65	11.872.339,15	8.935.956,06
- SPESE CORRENTI	8.689.928,62	8.764.101,95	7.997.342,89
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA CORRENTE</b>	<b>1.689.511,03</b>	<b>3.108.237,20</b>	<b>938.613,17</b>
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	8.911.426,02	6.026.387,72	5.637.431,12
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	7.117.107,06	5.588.493,49	7.711.537,82
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>	<b>1.794.318,96</b>	<b>437.894,23</b>	<b>-2.074.106,70</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	1.660.386,54	1.044.135,54	1.080.721,78
- SPESE PARTITE DI GIRO	1.647.846,14	1.124.904,01	1.128.454,63
<b>SALDO PARTITE DI GIRO</b>	<b>12.540,40</b>	<b>-80.768,47</b>	<b>-47.732,85</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12</b>	<b>4.226.327,99</b>	<b>7.691.690,95</b>	<b>6.508.464,57</b>

La situazione debitoria verso banche è la seguente:

Esercizi	Mutui	altri debiti	Totale debiti verso banche
31/12/16	7.414.080	6.681	7.420.761
31/12/17	5.849.418	2.685	5.852.103
31/12/18	4.928.711	2.222	4.930.933

Per quanto riguarda il **rischio di tasso di interesse** i mutui sottoscritti con la Cassa Depositi e Prestiti sono regolati a tasso d'interesse passivo fisso. Con riferimento, invece, ai mutui contratti con

altri Istituti di credito, i tassi di interesse sono variabili per due Istituti mentre per un Istituto di credito risulta fisso.

## **LE ATTIVITA' DELL'AZIENDA**

Dettagliati elementi informativi sui costi e sui ricavi relativi alle attività espletate sono evidenziati nel Conto Economico per aree di attività, allegato alla presente relazione (rif. **Allegato C** della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 05/08/2004).

Nella tabella riportata in allegato si illustra il conto economico per aree di attività da cui risultano i costi generali netti non ripartibili e i risultati netti delle diverse gestioni:

- a) gestione immobiliare
- b) gestione interventi edilizi
- c) gestione edilizia agevolata calmierata
- d) gestione speciale e straordinaria.

Da un'analisi di detto documento si evidenzia un risultato positivo nella gestione degli immobili di € 1.508.761,30.

La manutenzione rilevata a conto economico (manutenzione ordinaria) ammonta a € 1.680.125 e la manutenzione effettuata di tipo straordinario incrementativa del valore del patrimonio e quindi non rilevata fra i costi di esercizio ammonta a € 1.485.167 (dato di cassa rif. **tabella 5** della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 05/08/2004).

Il settore interventi edilizi presenta invece una perdita di € 457.131 che si giustifica con una forte riduzione degli interventi di edilizia sovvenzionata e conseguentemente con una riduzione dei compensi tecnici relativi.

Il settore “interventi di edilizia agevolata-calmierata” presenta un risultato negativo di € 41.309 dovuto seppur in mancanza di costi per tali interventi al risultato netto di vendita, mentre il settore “gestione speciale e straordinaria” evidenzia un risultato positivo di € 668.246 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali realizzate nella cessione di alloggi.

## **L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI**

### **I CANONI DI LOCAZIONE**

Il gettito per canoni di locazione relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica ammonta ad euro 7.355.282. Detti canoni registrano un aumento, rispetto all'esercizio 2017, di euro 50.356 (0,69%).

I costi relativi al versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica ammontano ad euro 522.240, mentre i costi relativi al Fondo Sociale sono pari ad euro 64.599.

I canoni di locazione relativi agli immobili non ERP ammontano ad euro 165.145, con una diminuzione di euro 6.234 (-3,64%) rispetto all'esercizio precedente.

Con riferimento ai canoni di locazione derivanti dagli alloggi di edilizia sovvenzionata e diversi, la situazione è così sintetizzabile.

**Tabella 1: canoni di locazione e morosità**

Tabella 1: canoni di locazione alloggi e morosità										
Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni crediti per canoni a inizio esercizio	cancellazione di crediti per canoni a inizio esercizio	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità progressiva	Morosità dell'esercizio	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio)	Percentuale morosità	Percentuale morosità totale
	-1	-2	-3	-4	-5	(6)=(1)-(2)-(3)	(7)=(4)-(5)	(8)=(6)+(7)	(9)=(7):(4)	(10)=(8)/[(1)+(4)]
<b>2017</b>	1.354.855	415.215	100.577	7.476.304	6.955.779	839.063	520.525	1.359.588	6,96%	15,40%
<b>2018</b>	1.359.588	500.119	122.307	7.520.427	6.867.844	737.162	652.583	1.389.745	8,68%	15,65%
<b>2019*</b>	1.322.546	495.000	150.000	7.640.700	6.800.000	677.546	840.700	1.518.246	11,00%	16,94%

\*dati da bilancio preventivo 2019

### Prospetto consuntivo 2018

Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.191	406.770	423.156
Messa in mora	1.276	438.390	428.671
Rateizzazione crediti	91	71.800	68.256
Recupero stragiudiziale in corso	96	51.558	73.621
Recupero giudiziale in corso	136	391.070	396.041
<b>TOTALI</b>	<b>2.790</b>	<b>1.359.588</b>	<b>1.389.745</b>

## **RELAZIONE SULLA MOROSITA' AL 31.12.2018**

La morosità per canoni e.r.p. e non e.r.p ammonta, alla data del 31.12.2018, ad € 1.389.745. La morosità di competenza dell'esercizio 2018 è di € 652.583, pari a circa il 46,95% dell'importo complessivo della morosità, e corrispondente al 8,68% del fatturato complessivo dell'esercizio 2018 (€ 7.520.427)

Va comunque ricordato che i ritardati pagamenti della mensilità di dicembre registrati nel 2018 determinano un'esposizione della morosità superiore a quella reale.

Nel corso del 2018 sono state intraprese n. 89 azioni legali per il recupero dei crediti, si sono conclusi positivamente 44 procedimenti, sono stati eseguiti 18 sfratti e sono in corso 31 pignoramenti.

Al 31.12.2018 i procedimenti in corso sono 136.

Nel corso dell'anno 2018 vi è stato un importante evento che ha creato delle criticità nell'operato dell'ufficio, ovvero la migrazione dell'intero gestionale, con conseguenti implementazioni, controlli e correzione anomalie dati.

La normale attività di recupero stragiudiziale è comunque proseguita nel corso dell'esercizio con l'invio di n. 1276 solleciti di pagamento ad altrettanti assegnatari morosi, determinando un buon rientro di parte del credito, anche tramite la concessione di piani di rientro del debito, che risultano essere n. 91 a fine esercizio.

Continua efficacemente la collaborazione con i servizi sociali presenti sul territorio, soprattutto nella fase stragiudiziale del recupero, momento in cui l'erogazione di contributo a vario titolo evita il radicamento di un procedimento oneroso.

La relativa recente istituzione dei fondi "nuove povertà" permette inoltre la copertura, tramite l'intervento dei servizi sociali presenti sul territorio, di morosità maturate da nuclei familiari a reddito zero, causa sopraggiunta disoccupazione.

Come previsto dalla legge regionale Veneto n.39/2017 e s.m.i., i Comuni provvedono alla regolare liquidazione del Fondo sociale, consentendo, di conseguenza, di sanare numerose morosità maturate da assegnatari in precarie situazioni socio economiche, i cui debiti, altrimenti, avrebbero costituito un aumento dell'inesigibilità dei crediti.

Come di prassi, si evidenzia nell'elenco dei crediti a rischio di inesigibilità sono stati inseriti sia gli assegnatari già oggetto di procedimenti conclusi senza esito positivo che assegnatari attualmente oggetto di azione giudiziaria, con esito auspicabilmente positivo. Gli assegnatari del primo gruppo vengono periodicamente fatti oggetto di controlli presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di verificare

eventuali variazioni delle situazioni reddituali ed individuare i beni o redditi da aggredite al fine del recupero del credito.

Solo dopo accurati accertamenti nel corso degli anni per tali crediti sarà chiesta la dichiarazioni di inesigibilità e verranno poi effettuate le conseguenti azioni contabili di stralcio.

Si fa infine presente una situazione di imminente criticità, che si presume successiva all'applicazione dei nuovi canoni, di entità maggiore dei precedenti, determinati dalla Regione a seguito dell'applicazione di quanto disposto della L.R. 39/2017, che potranno portare un considerevole aumento della morosità di competenza dell'esercizio 2019, così come previsto nella tabella 1 – canoni di locazione alloggi e morosità.

L'elenco, di seguito riportato, evidenzia la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria e l'indicazione per ciascuna di esse del numero di alloggi sfitti:

<b>Categoria alloggi</b>	<b>n. alloggi</b>	<b>N. vani convenzionali</b>	<b>n. all. sfitti</b>
Alloggi sovvenzionata (L.R. 10/96)	4.698,00	27.605,94	698
Alloggi sovvenzionata (L. 203/91)	146,00	910,56	9
Alloggi agevolata(L:392/78;431/98;203/91)+Housing	286,00	1.770,14	48
Alloggi calmierata( Conv+libera)	45,00	234,81	7
Alloggi di terzi in gestioni varie	8,00	49,33	2
<b>Totale</b>	<b>5.183,00</b>	<b>30.570,77</b>	<b>764</b>

Il numero totale di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata (L.R. 10/96), al 31.12.2018, è così composto:

- n. 100 alloggi in corso di assegnazione;
- n.109 alloggi in carico all'Ufficio Patrimonio in attesa di delibera regionale per la messa all'asta;
- n. 487 alloggi in carico all'Ufficio Manutenzione;
- n. 2 alloggi inseriti nei piani di recupero

Con riferimento ai canoni degli alloggi assegnati ai sensi della legge regionale n. 10 del 1996, si evidenzia la differenza fra il prezzo di mercato e la tariffa agevolata in concreto applicata:

**Tabella 2- PROSPETTO REDATTO EX ART.16, COMMA 1, LETT. C) L.R. 10/1995  
CONFRONTO FRA CANONI L.R. 10/1996 E CANONI DI MERCATO**

**ESERCIZIO 2018**

<b>Area L.R. 10/96</b>	<b>N.ro Assegnatari</b>	<b>Canone medio mensile L.R. 10/96</b>	<b>Canone medio mensile di mercato</b>	<b>% Canone L.R. 10/96 su canone di mercato</b>
<b>Area di protezione</b>				
A1	235	25,87	229,17	11,29
A2	1.603	46,07	234,63	19,64
<b>Area sociale</b>				
B1	829	129,45	249,69	51,84
B2	771	177,13	255,28	69,39
B3	244	229,97	271,05	84,84
<b>Area di decadenza</b>				
C1	128	299,43	261,13	114,67
C2	167	401,72	249,77	160,84
C3	23	434,75	219,30	198,24
<b>TOTALE</b>	<b>4.000</b>	<b>123,84</b>	<b>245,02</b>	<b>50,54</b>

**SITUAZIONE AL 31.12.2018**

<b>AREA LR 10/96</b>	<b>N. ALLOGGI</b>	<b>%</b>
<b>FASCIA A</b>	<b>1.838</b>	<b>45,95%</b>
<b>FASCIA B</b>	<b>1.844</b>	<b>46,10%</b>
<b>FASCIA C</b>	<b>318</b>	<b>7,95%</b>
<b>TOTALE</b>	<b>4.000</b>	<b>100,00%</b>

\* Si precisa che, in conseguenza delle difficoltà incontrate nell'individuazione del canone medio di mercato (variabile per caratteristiche e localizzazione degli alloggi), si è convenzionalmente deciso di sostituire tale parametro con l'equo canone maggiorato del 25%, con probabile sottostima del valore. Eventuali considerazioni circa il livello dei canoni applicati non possono pertanto prescindere da quanto sopra indicato.

## **ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.**

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 55 del 10 luglio 2013 la Regione del Veneto ha approvato il “piano strategico delle politiche della casa nel Veneto” (Bur n. 69 del 13.08.2013); da tale data il Piano Straordinario di vendita degli alloggi di cui all’articolo 6 della legge regionale n. 7 /2011, ha assunto piena efficacia.

Ai fini della programmazione delle perizie di asseverate di determinazione dei valori di mercato delle unità poste in vendita, si è proceduto con nota n. 16134 del 20.08.2013 a comunicare agli utenti aventi titolo “l’inclusione dell’alloggio nel Piano straordinario di vendita”.

Allo scopo di ottimizzare le procedure tecnico-amministrative necessarie all’avvio delle operazioni di vendita e per consentire una rapida cessione degli immobili (nel rispetto dei criteri di priorità indicati dalla Regione Veneto) la medesima nota conteneva, ai fini della valutazione preliminare dell’adesione all’acquisto da parte degli inquilini, l’invito ad esprimere il proprio interesse o meno all’acquisto..

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6/15983 del 27 novembre 2013 si sono determinate, oltre alla presa d’atto delle deliberazioni regionali attinenti il Piano straordinario di vendita degli alloggi, le modalità ed i criteri di priorità nella redazione delle perizie di stima asseverate di determinazione dei valori di mercato degli alloggi da cedere.

Pertanto a partire dall’esercizio 2014 si è iniziata la cessione degli alloggi previsti nel P.S.V. e il conseguente introito dei relativi ricavi.

Alla data attuale solamente n. 410 utenti hanno espresso l’interesse all’acquisto.

Dal 01.01.2018 al 31.12.2018 sono stati ceduti n. 19 alloggi agli utenti con un introito complessivo di €. 491.742,50 (di cui n. 5 alloggi ceduti con pagamento in unica soluzione per un importo pari ad €. 267.715 e n. 14 alloggi ceduti con pagamento dilazionato per un importo pari ad €.224.027); il valore complessivo dei ricavi (importo fatturato) è pari ad €.1.106.495.

Relativamente alle cessioni previste dall’art. 65 della legge regionale 11/2001 si evidenzia che il “piano ordinario di vendita” nel quale erano compresi complessivamente n. 385 alloggi è scaduto il 13/10/2015.

I dati sopraccitati sono meglio evidenziati nella tabella che segue:

**PROSPETTO IMMOBILI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2018 AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 7/2011**

<b>PIANI DI VENDITA</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2018</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2018</b>
D.G.R. n.2752 del 24/12/2012 – deliberazione Consiglio Regionale n.55 del 10/07/2013 - delibera C.d.A. Ater n. 6/15983 del 27/11/2013 (piano vendita straordinario);	<b>2.961</b>	<b>19</b>	<b>€ 491.743</b>

Il prezzo medio di vendita di ciascun alloggio ceduto con la Legge Regionale 7/2011 per l'anno 2018 sull'intero territorio provinciale è stato pari a € 58.236.

Per n.79 immobili, per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata, sono maturate al lordo degli interessi le relative rate nell'esercizio 2018 per un importo di € 304.615.

Per n.2 immobili gli assegnatari hanno deciso di estinguere anticipatamente il debito residuo e hanno versato nel 2018 il capitale residuo pari ad € 72.633.

**REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA STRAORDINARIO**

La DGRV n. 2567/2014 correlata al PCR 55/2013 unitamente alla successiva Deliberazione del Consiglio Regionale n. 50 del 05.04.2017 di modifica al "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto (P.C.R. n. 55/2013) norma i criteri per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite oltre che il reinvestimento dei relativi proventi.

La citata Delibera regionale esplica anche i criteri di reinvestimento con le seguenti percentuali:

vendite straordinarie :

- 80% in interventi di realizzazione, acquisto di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;
- 20% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996.

In merito alle sopra citate percentuali, la Deliberazione di modifica al “Piano strategico in particolare nell’allegato A al punto Ab) e al punto B2) cita “.....Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziali impedimenti di settore ed al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale..... nelle more dell’approvazione in Legge da parte del Consiglio regionale, del disegno di legge di iniziativa della Giunta regionale DGR 11/DDDL del 29.06.2016 concernente “norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, i suddetti proventi reinvestibili sono prioritariamente destinati ad interventi di cui all’art. 3 del DPR n. 380/2001 non classificabili quale manutenzione ordinaria, sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione..... Che non può essere assegnato a breve a causa dei rilevanti costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle Azienda stesse, ovvero a copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi , già parzialmente finanziati .....”.

Per quanto sopra l’Azienda con deliberazione CS n. 2/16590 del 21 giugno 2018 ha approvato la proposta di reinvestimento dei proventi relativi alle vendite straordinarie dell’ anno 2017 come di seguito riportato:

<b>Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite straordinarie</b>	<b>IMPORTI</b>
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- )- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017	€ 2.973.920,40
Piano di reinvestimento introiti 2017 (determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019	€ 620.654,42
<b>TOTALE PIANI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 3.594.574,82</b>

**RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE**

<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI	1	124
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	4.350.707
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	3.594.575
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	756.133

L'importo introitato è al netto delle imposte.

**REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DALLA VENDITA DI ALLOGGI DI PREGIO**

Gli introiti netti derivanti dalla vendita degli alloggi di pregio – punto 6.2.3 lettera C) dell'allegato "A" del PCR 55/2013 - risultano pari ad € 2.087.844 al 31/12/2018, non sono ancora stati reinvestiti e saranno reinvestiti con apposita delibera.

<b>PIANI DI VENDITA</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2018</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2018</b>
DGR N.1495 DEL 29/09/2011	<b>6 + 1 complesso (SACCA)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Piano di Reinvestimento**

<b>Descrizione</b>	<b>Importo complessivo</b>
<b>In attesa di definizione</b>	<b>€ 2.087.844</b>

**Tabella 4 - ALLOGGI CEDUTI - LEGGE REGIONALE n. 11/2001**

<b>PIANI DI VENDITA (deliberazioni)</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2018</b>	<b>IMPORTI INTROITATI NELL'ESERCIZIO</b>
DGR n. 2431 del 14/10/2010 delibera C.d.A. Ater n. 7/15816 del 21/11/2012 (piano vendite ordinario) DGR n. 1688 del 07/08/2012 delibera C.d.A. Ater n. 7/15816 del 21/11/2012 (integrazione al piano ordinario)	385	0	0

Per n. 6 immobili (tutti venduti negli esercizi precedenti), per i quali gli assegnatari hanno scelto il pagamento del prezzo di vendita in forma dilazionata, sono maturate al lordo degli interessi le relative rate nell'esercizio 2018 per un importo di €. 27.039,36.

Gli alloggi, ceduti ai sensi della legge regionale n.11/2001, sono complessivamente n.219 meglio evidenziati nella tabella che segue:

<b>PIANI DI VENDITA</b>	<b>ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI al 31/12/17</b>	<b>IMPORTI INTROITATI AL 31/12/17</b>	<b>ALLOGGI CEDUTI dal 01/01/18 al 31/12/18</b>	<b>IMPORTI INTROITATI dal 01/01/18 al 31/12/18</b>
L. R. n.11/2001 delibera n.62 del 10/11/2005	987	171	17.953.814,85	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.04/15415 del 01/02/2005	81	23	1.856.634,52	0	0
L. R. n.11/2001 delibera n.7/15816 del 21/11/2012	304	21	1.622.983,42	0	<b>27.039,36</b>
Immobili ad uso diverso da quello abitativo		4	226.588,12	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>219</b>	<b>21.660.020,91</b>	<b>0</b>	<b>27.039,36</b>

## **REINVESTIMENTO PROVENTI DERIVANTI DAL PIANO DI VENDITA ORDINARIO (L.R. n. 29/2002)**

La Legge Regionale n. 29 del 16.08.2002 prevedeva l'alienazione di alloggi di E.R.P. a condizione che i proventi fossero destinati al reinvestimento in nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti .

Con l'entrata in vigore del "Piano strategico delle politiche della casa" approvato con PCR n. 55 del 10.07.2013 nell'allegato "A" al punto 6.2.3 "Proventi delle Ater derivanti da alienazioni del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli alloggi di pregio" le Ater sono tenute a presentare entro il 30 giugno di ogni anno di attuazione del Piano, una Proposta di reinvestimento dei propri proventi disponibili, proposta soggetta ad approvazione da parte della Regione.

La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi L.R.29/2002 al 31.12.2016 e antecedenti l'entrata in vigore del PCR n. 55/2013 è la seguente:

### **PIANI DI REINVESTIMENTI ANTE PCR 55/2013**

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPORTI</b>
Piano di reinvestimento introiti anno 2006-2007 (delibera C.d.A. n. 6/14993 del 11.12.2007 )	€ 7.746.267,42
Piano di reinvestimento anno 2006-2008 e previsione anno 2009 (delibera C.d.A. n. 4/15207 del 11.12.2008 )	€ 2.745.088,18
Piano di reinvestimento anno 2006-2009 e previsione anno 2010 (delibera C.d.A. n. 3/15396 del 11.12.2009 )	€ 1.897.987,64
Piano di reinvestimento anno 2006/2010 (delibera C.d.A. n. 5/15551 del 22.12.2010 )	€ 1.524.548,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15635 del 21.07.2011)	€ 425.801,76
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15686 del 19.12.2011)	€ 2.081.885,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011- integrazione finanziamento Intervento in Verona Borgo Nuovo (delibera C.d.A. n. 14/15742 del 06.04.2012)	€ 415.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2012 (delibera C.d.A. n. 2/15842 del 27.12.2012)	€ 1.125.786,82
Piano di reinvestimento anno 2006/2012- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 4/15922 del 14.06.2013)	€ 100.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2013 (delibera C.d.A. n. 3/15996 del 23.12.2013)	€ 294.353,23

Piano di reinvestimento anno 2006/2013- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 11/16068 del 18.06.2014) – ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ <del>97.483,49</del>
Piano di reinvestimento anno 2006/2014 (delibera C.d.A. n. 7/16118 del 12.12.2014) - ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ <del>127.500,00</del>
Reinvestimento economie ed introiti antecedenti l'entrata in vigore del Piano strategico (PCR 55/2013) -delibera CS n. 2/16177 del 11.06.2015	€ 17.667,63
Bilanciamento fondi L.29/2002 -delibera CS n. 1/16342 del 26.04.2016	€ 0.00
<b>TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 18.374.385,68</b>

La DGRV n. 2567/2014 correlata al PCR 55/2013 norma i criteri per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite oltre che il reinvestimento dei relativi proventi. La citata Delibera regionale esplica anche i criteri di reinvestimento, che per quanto riguarda le vendite ordinarie devono considerarsi le seguenti percentuali:

- 90% in interventi di realizzazione, acquisto o recupero di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;
- 10% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996.

Per quanto sopra l'Azienda con deliberazione CS n. 2/16590 del 21.06.2018 ha preso atto dei prospetti delle alienazioni e degli introiti netti da reinvestire al Piano Ordinario determinando di reinvestirli come di seguito riportato:

### **PIANI DI REINVESTIMENTO POST PCR 55/2013**

<b>Piani reinvestimento art. 65 L.R. n. 11/2001 – Vendite ordinarie</b>	<b>IMPORTI</b>
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017	€ 377.310,51
Piano di reinvestimento introiti anno 2017 (determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019	€ 91.312,53
<b>TOTALE PIANI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 468.623,04</b>

**RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 11/2001-29/2002. SITUAZIONE AL 31/12/2018**

Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	219
TOTALE IMPORTI INTROITATI *	2	18.870.068
TOTALE IMPORTI REINVESTITI**	3	18.843.009
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	27.059

\*L'importo introitato è comprensivo dei proventi per estinzione diritti di prelazione LR 18/2006, introitati fino al 31/12/2013, ed è al netto delle imposte.

\*\*L'importo reinvestito è comprensivo dell'importo di € 18.374.386 per piano di reinvestimento ante PCR 55/2013 e di € 468.623 per piano di reinvestimento post PCR 55/2013.

**LEGGE REGIONALE NR 18/2006 ART. 16**

**RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R.18/2006 ART. 16 ESTINZIONE DIRITTO PRELAZIONE SITUAZIONE AL 31.12.2018**

Descrizione		2014	2015	2016
DIRITTO DI PRELAZIONE	1	63.566	63.844	130.782
DA REINVESTIRE ART. 16 L.R.18/				
NETTO DA REINVESTIRE		63.566	63.844	130.782

**Piano di Reinvestimento**

Descrizione	Importo complessivo
In attesa di definizione	€ 258.192

Dopo l'entrata in vigore della legge regionale n.29 del 16 agosto 2002 e successive modifiche ed integrazioni si è conclusa la procedura di vendita degli alloggi di erp con le modalità stabilite dalla Legge 560/93.

Da alcuni anni infatti è attiva la "procedura amministrativa" per la cessione degli alloggi ai sensi dell'art.65 della Legge Regionale n.11/2001 e si è definitivamente concluso quello stabilito dalla legge 560/93 (a tutti gli aventi diritto è stato comunicato il prezzo di cessione).

Complessivamente gli alloggi ceduti ai sensi della Legge 560/93 sono 1047 così come evidenziato nella tabella che segue:

PIANI DI VENDITA (DELIBERAZIONI)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI CEDUTI
P.V.1994 delibera 12/11237 del 08/7/1994	326	174
P.V.1995 delibera 18/11369 del 07/11/1994	481	266
P.V.1996 delibera 24/11911 del 17/07/1995	134	89
P.V.1997 delibera 22/12338 del 15/11/1996	383	145
P.V.1998 delibera 2/12692 del 11/11/1997	543	233
P.V.1999 delibera 6/12960 del 23/12/1998	488	57
P.V.1998 delibera 5/13198 del 29/02/2000	55	44
P.V. STATO delibera Consiglio Regionale n. 108 del 10/12/1998	328	19
IMMOBILI D'USO DIVERSO (posti in fabbricati inseriti nei piani di vendita)		20
<b>TOTALI</b>	<b>2738</b>	<b>1047</b>

Complessivamente ai sensi della legge 560/93 sono stati ceduti n. 1.047 immobili con relative pertinenze. L'emissione delle rate relative a 2 immobili venduti ai sensi della legge 560/93 è terminata:-le rate maturate relative all'immobile inserito nel p.v. annualità 1996 ammontano al lordo degli interessi ad € 584,74, per questo immobile l'assegnatario ha provveduto a estinguere anticipatamente il debito residuo per un importo pari ad € 6.657,44-le rate maturate relative all'immobile inserito nel p.v. annualità 1997 ammontano al lordo degli interessi ad € 3.010,17.

Gli introiti dell'esercizio 2018 per estinzione diritto di prelazione l 560/93, comma 25, ammontano a € 280.278,28.

La situazione dei programmi costruttivi da realizzarsi mediante il reinvestimento dei ricavi di tale legge al 31 dicembre 2018 è la seguente:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPORTI</b>
Piano di reinvestimento anno 1995/96 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n. 14609/C.S. del 16.01.2006)	€ 8.785.964,77
Piano di reinvestimento anno 1997 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 )	€ 5.824.032,80
Piano di reinvestimento anno 1998/99 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n.3/14738 del 03.08.2006 )	€ 11.079.291,63
Piano di reinvestimento anno 2000/01 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n.3/14738 del 03.08.2006 )	€ 10.121.832,18
Piano di reinvestimento anno 2004 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n. 14668/C.S. del 03.04.06 )	€ 11.303.221,59
Piano di reinvestimento anno 2005 e 2006 (delibera C.d.A. n.5/14992 del 11.12.2007 e del. n.3/15101 del 09.06.2008)	€ 1.131.130,52
Piano di reinvestimento anno 2007 e 2008 (delibera C.d.A. n.6/15280 del 27.04.2009)	€ 159.327,19
Piano di reinvestimento anno 2009 (delibera C.d.A. n.2/15484 del 07.06.2010)	€ 272.255,73
Piano di reinvestimento anno 2010 (delibera C.d.A. n.4/15685 del 19.12.2011)	€ 71.545,52
Piano di reinvestimento anno 2011 (delibera C.d.A. n.3/15843 del 27.12.2012)	€ 72.475,07
Piano di reinvestimento anno 2012 (delibera C.d.A. n.3/15891 del 28.03.2013)	€ 49.104,00
Piano di reinvestimento anno 2012 (delibera C.d.A. n.4/15997 del 23.12.2013)	€ 0,00
Piano di reinvestimento anno 2013 (delibera C.d.A. 10/16067 del 18.06.2014 )	€ 25.777,35
Riutilizzo residuo fondi (determina CS n. 3/16418 del 05.12.2016 )	€ 0,00
Riutilizzo residuo fondi (determina CS n. 3/16591 del 21.06.2018 )	€ 582.275,00
<b>TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO</b>	<b>€ 49.478.233,00</b>

**Tabella 4 - RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L. 560/93.  
SITUAZIONE AL 31/12/2018**

<b>Descrizione</b>	<b>Operazione</b>	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	49.768.763
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	290.530

Sono state inoltre cedute nell'anno 2018 le seguenti unità immobiliari non riconducibili all'e.r.p:

<b>UBICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI</b>	<b>DESTINAZIONE</b> Immobili non erp	<b>UNITA' CEDUTE</b> <b>dal 01/01/18 al</b> <b>31/12/18</b>	<b>IMPORTI INTROITATI</b> <b>dal 01/01/18 al 31/12/18</b>
<b>Verona Via Albertini 1 int. 1+ posto moto</b>	<b>Alloggio e pertinenze</b>	<b>1</b>	<b>€. 13.125,00</b> (anticipo per pagamento rateale) ( *)
<b>Verona Via Albertini 1 int. 2</b>	<b>Alloggio e pertinenze</b>	<b>1</b>	<b>€. 74.100,00</b>
<b>Verona Via Albertini 1 int. 11</b>	<b>Alloggio e pertinenze</b>	<b>1</b>	<b>€. 95.100,00</b>
<b>TOTALI</b>		<b>3</b>	<b>€. 182.325,00</b>

L'ammontare introitato nell'esercizio 2018 è pari ad € 182.325, il totale fatturato è di € 221.700.

### **ATTIVITA' COSTRUTTIVA DELL' A.T.E.R. DI VERONA NELL'ANNO 2018**

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'A.T.E.R. di Verona attua interventi di edilizia sociale e residenziale su tutto il territorio della provincia di Verona, provvedendo alla loro programmazione, progettazione, realizzazione e gestione.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e vengono attuati mediante l'acquisto, la costruzione ed il recupero di aree e di edifici anche attraverso programmi integrati di recupero urbano, con risorse finanziarie proprie e/o provenienti da altri soggetti pubblici (Regione Veneto, Stato).

Per finalizzare le risorse in modo ottimale A.T.E.R. svolge un monitoraggio sulle reali esigenze abitative del territorio della provincia di Verona, con verifiche dirette presso le sedi comunali, con informazioni fornite dai comuni a seguito di specifiche richieste e con l'analisi dei risultati della pubblicazione dei bandi annuali di assegnazione degli alloggi.

L' A.T.E.R. attualmente preferisce concentrare i propri sforzi su erp sovvenzionata, in quanto i costi complessivi che l'Azienda deve sostenere per realizzare erp convenzionata destinati alla vendita sono tali da non consentire di mettere sul mercato alloggi con prezzi adeguatamente calmierati.

Si riporta di seguito l'attività edilizia in corso nell'anno 2018 che ha riguardato la tipologia di edilizia sovvenzionata.

Di seguito si evidenzia la legenda sullo stato di fatto degli interventi sotto riportati:

#### LEGENDA

- ( P ) - interventi in progettazione
- ( A ) - interventi in fase di appalto
- ( C ) - interventi in corso
- ( U ) - interventi ultimati in fase di collaudo
- (Coll)- interventi collaudati nell'anno 2017

#### E.R.P. SOVVENZIONATA

Interventi di nuova costruzione per un importo totale finanziato di € 3.187.515,00 così localizzati:

- Cerea ex area Ferrarese (C) n. 10 alloggi
- Legnago loc. Vigo Corte Severi (P) n. 10 alloggi

Si inserisce di seguito, il prospetto contenente dettagliati elementi informativi sull'attività costruttiva realizzata e intrapresa nell'esercizio 2018 di cui alla Tabella 5 della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 05/08/2004.

Si è provveduto ad indicare, per fornire maggiori dettagli informativi al lettore del bilancio, anche gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati con il finanziamento di cui alla Legge 80/2014 per "interventi di non rilevante entità" nell'ambito del Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, cui costi per gli interventi sono stati sostenuti nel 2018, mentre le erogazioni avverranno nell'esercizio successivo, pertanto l'ammontare corrispondente agli impegni di spesa assunti dalla Regione Veneto, corrispondenti ai QTE definitivi degli interventi realizzati, sono stati rilevati tra i crediti per erogazioni da ricevere nel rispetto dei principi contabili. Tale dato è stato altresì oggetto di asseverazione da parte del Revisore Unico come evidenziato nel prospetto allegato alla Nota Integrativa.

LEGGES DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e	L. 560/1993	L.R. 29/02	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2017	Importi liquidati nel 2018	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP	
<b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>																			
Fondi Ater- anno 2017 - Dermina CS 16421 del 05.12.2017 Bilancio previsione 2017	Manutenzione straordinaria 2017 - installazione contabilizzatori	vari		S						200.000,00			200.000,00	40.196,60	76.567,87	gen-17	dic-17	MB	
Programma triennale 2017/2019 annuale 2017- det.CS n. 4/16419 del 05.12.2019	Manutenzione straordinaria anno 2017 zone e condomini	vari		S						1.000.000,00			1.000.000,00	180.213,44	249.061,24	gen-17	dic-17	MB	
FONDI ATER (Fondi Propri Ater anno 2017 - Delibera 16421 del 05/12/2016 Bilancio previsione 2017	Manutenzione straordinaria 2018-zone	vari		S						182.100,24			182.100,24		91.245,88	gen-18	dic-18	MB	
Programma triennale 2018/2020 ANNUALE 2018 - Determina 1/16536 del 29/11/2017	Manutenzione straordinaria ed adeguamento impianti anno 2018 - alloggi in proprietà e condomini	vari		S						1.350.000,00		-	1.350.000,00		105.661,80	gen-18	dic-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n.90 del 09.03.2016 e n. 97 del 17.03.2016	Interventi di Manutenzione straordinaria di n. 7 alloggi sfitti in Comune di Verona	7		S		275.000,00							275.000,00	185.216,37	56.891,10	gen-17	ott-17	SS	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n.21 del 09.08.2016	Interventi di Manutenzione straordinaria di n.1 alloggi sfitti in Comune di Bussolengo	1		S		28.000,00							28.000,00	22.289,64	1.344,57	gen-17	ott-17	SS	
PAR. FERS 2007/2013 - efficientamento energetico - DDR n.21 del 23.12.2014	Verona via Zancle "La Nave" coibentazione	636 vari		S		3.147.716,48		270.797,63					550.585,89	3.969.100,00	2.694.191,56	mar-14	ott-16	BM	
	Verona via Zancle "La Nave" serramenti	636 vari		S		1.182.283,52		74.859,02					223.757,46	1.480.900,00	1.213.746,88	mar-14	ott-16	BM	
POR 2014-2020- Parte FESR - Asse Prioritario 6 Sviluppo Urbano Sostenibile - Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS) dell'Area Urbana di Verona. - Azione 9.4.1 - Sub-azione 1	Manutenzione straordinaria di n. 17 alloggi in Comune di S.Giovanni Lupatoto e n. 4 alloggi in Comune di Buttalunga	21		S		640.000,00							640.000,00		568.259,77	giu-18	mar-19	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n. 32 del 22.08.2016	Interventi di Manutenzione straordinaria alloggi sfitti in Comune di Legnago	6		S		220.000,00							220.000,00		98.084,82	ago-17	ott-18	SS	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n. 35 del 22.08.2016	Interventi di Manutenzione straordinaria alloggi sfitti in Comune di Bovolone	3		S		61.000,00							61.000,00		45.471,37	ago-17	ott-18	SS	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n. 36 del 22.08.2016	Interventi di Manutenzione straordinaria alloggi sfitti in Comune di Isola della Scala	3		S		90.000,00							90.000,00		23.688,16	ago-17	ott-18	SS	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n. 37 del 22.08.2016	Interventi di Manutenzione straordinaria alloggi sfitti in Comune di Zevio	2		S		65.000,00							65.000,00		49.111,19	ago-17	ott-18	SS	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n. 39 del 29.08.2016	Interventi di Manutenzione straordinaria alloggi sfitti in Comune di Cerea	4		S		92.000,00							92.000,00		55.473,91	ago-17	ott-18	SS	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea b) - Decreto regionale n. 40 del 29.08.2016	Interventi di manutenzione straordinaria alloggi sfitti in Comune di san Ambrogio valpolicella	1		S		40.000,00							40.000,00		28.925,85	ago-17	ott-18	SS	
<b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b>																			
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.129 DEL 28.10.2016 e n. 447 del 08.11.2017 e n. 447 del 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Verona- interventi di non rilevante entità	103		S		1.463.000,00							1.463.000,00	1.414.656,14	15.147,87	ott-16	gen-17	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.452 DEL 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di S.Giovanni Lupatoto interventi di non rilevante entità	15		S		209.000,00							209.000,00	35.628,30	100.669,74	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.453 DEL 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Bussolengo- interventi di non rilevante entità	3		S		41.000,00							41.000,00	7.116,25	20.123,12	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.454 DEL 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di S. Martino Buon Albergo - interventi di non rilevante entità	3		S		42.000,00							42.000,00	7.123,03	20.105,82	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.455 DEL 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Villafranca- interventi di non rilevante entità	6		S		81.500,00							81.500,00	14.250,92	43.486,85	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.464 DEL 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Isola della Scala- interventi di non rilevante entità	7		S		97.000,00							97.000,00	16.688,12	46.453,09	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.469 DEL 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Bovolone - interventi di non rilevante entità	2		S		28.500,00							28.500,00	5.293,78	15.353,57	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.472 DEL 08.11.2017 e n. 494 del 23.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Pescantina - interventi di non rilevante entità	2		S		28.500,00							28.500,00	2.492,16	8.760,60	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.481 DEL 08.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Legnago- interventi di non rilevante entità	29		S		408.500,00							408.500,00		284.366,49	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.509 DEL 23.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Cerea - interventi di non rilevante entità	8		S		105.000,00							105.000,00		27.500,00	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.504 DEL 23.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di S. Ambrogio di valpolicella - interventi di non rilevante entità	4		S		48.000,00							48.000,00		45.432,92	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.490 DEL 23.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di S.Bonifacio - interventi di non rilevante entità	2		S		28.000,00							28.000,00		22.398,70	nov-17	feb-18	MB	
Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e alloggi di esp - art.4 DL 47/2014 e L. 80/2014, linea a) - Decreto regionale n.495 DEL 23.11.2017	Interventi di manutenzione ordinaria alloggi sfitti in Comune di Sommacampagna - interventi di non rilevante entità	4		S		56.000,00							56.000,00		-	nov-17	feb-18	MB	
			<b>236</b>			<b>8.477.000,00</b>				<b>345.656,65</b>			<b>2.732.100,24</b>	<b>774.343,35</b>	<b>-</b>	<b>12.329.100,24</b>	<b>5.839.103,19</b>	<b>2.134.965,38</b>	

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO																		
NUOVE COSTRUZIONI	INTERVENTI IN LOCAZIONE	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/02	Fondi propri	ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 31/12/2017	IMPORTI LIQUIDATI NEL 2018			
<b>INTERVENTI ULTIMATI</b>																			
DPCM 19.07.2009+ LR 29/2002 (dgrv 2290/2013)	VILLAFRANCA Loc. Dossobuono	588	20		S	2.530.380,00			71.465,00					2.601.845,00	2.549.370,42	52.473,96			
DGR 1567/09 - DDEA 391/2009 - MUTUO (approvazione triennale 2012/2014)	VILLAFRANCA Loc. Dossobuono	588	6		ALP	270.000,00						552.534,00		822.534,00	756.283,82	21.192,29			
LR 29/02 Delib. 5/15551/2010+ ddea 391/2009+mutuo+fondi ater+del 6/15687 del 19/12/2011- del cda n. 4/16130 del 23/1/2015	VERONA BORGO NUOVO	608	18		S	810.000,00		680.000,00		61.401,26		1.428.598,74		2.980.000,00	2.976.833,37	1.870,00			
Piano strategico delle politiche della casa - pcr 55/2013 D.G.R. 16.12.2013 N. 2385, D.G.R. 29.04.2014 N. 641, D.G.R. 09.01.2015 N. 15	Villafranca - loc.Quaderni	638	8		S	800.000,00	552.000,00							1.352.000,00		1.347.935,59			
Piano strategico delle politiche della casa - pcr 55/2013 D.G.R. 16.12.2013 N. 2385, D.G.R. 29.04.2014 N. 641, D.G.R. 09.01.2015 N. 15	Verona Loc. Ca Di David via Barucchella	637	28		S	2.289.796,06	2.174.203,94							4.464.000,00	1.438.800,00	3.005.200,00			
L.560/93 DGR 2668/05 - DGR 1720/2010	CASTAGNARO	584	14		S			1.934.917,68						1.934.917,68	1.695.720,51	39.246,43			
<b>INTERVENTI IN CORSO</b>																			
			N. ALLOGGI TOTALE B														94		
<b>INTERVENTI CONTO TERZI</b>																			
DGR 4219 del 29/12/2009 e fondi Parrocchia Beata Vergine Maria	Parrocchia della Beata Vergine Maria - Centro di aggregazione giovanile parrocchiale	630				500.000,00								500.000,00	450.000,00	50.000,00			
<b>TOTALE</b>	<b>N.ALLOGGI - TOTALE A+B</b>	<b>94</b>				<b>7.200.176,06</b>	<b>2.726.203,94</b>	<b>1.934.917,68</b>	<b>751.465,00</b>	<b>61.401,26</b>	<b>1.981.132,74</b>	<b>-</b>	<b>14.655.296,68</b>	<b>9.867.008,12</b>	<b>4.517.918,27</b>				

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	L.R. 29/2002	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2017	importi liquidati nel 2018
<b>RECUPERI</b>															
<b>INTERVENTI IN LOCAZIONE</b>															
<b>INTERVENTI ULTIMATI</b>															
L. 560/93 Delib. n.3/15685 del 19/12/2011 - DGR 346 del 6/3/2012	CEREA Area ex Ferrarese (Acquisto e demolizioni)	633			S			1.166.945,28					1.166.945,28	957.602,96	29.927,30
L. 560/93-00-01 DGR 1823/02-DGRV 2668/05 e 1894/08	NOGARA ex Camiglion	576	11		S			2.590.000,00					2.590.000,00	2.268.780,49	122.197,06
<b>N. ALLOGGI TOTALE A</b>			<b>11</b>												
<b>INTERVENTI IN CORSO</b>															
DDEA 462/99-DGR4029/2004-L.560/93 DGR 1119/2002	CALDIERO (1)	564	11		S	626.076,94		712.710,52					1.338.787,46	641.186,42	
ART21 D.L. 159-1/10/2007 progr.2008/2010	LEGNAGO LOC. VIGO (PRU)	574	10		S	1.712.515,00							1.712.515,00	335.662,90	46.850,60
DPCM 19.07.2009- dgrv n. 2566 del 20.12.2013 - Piano triennale 2017/2019 annuale 2017 adottato con det.4/16415 DEL 21.11.2016	Cerea Area ex Ferrarese - 1° stralcio	633/1	10		s	1.137.940,37		170.000,00		167.059,63			1.475.000,00	31.127,25	377.512,78
Decreto Dirigente Incaricato n.4627 del 05.12.2018	VERONA via Merano n.14 (2)	638	18	3	s					50.000,00			50.000,00		25,00
<b>N. ALLOGGI TOTALE B</b>			<b>49</b>												
<b>TOTALE</b>	<b>N. ALLOGGI - TOTALE A+B</b>		<b>71</b>			<b>3.476.532,31</b>	<b>-</b>	<b>4.639.655,80</b>	<b>-</b>	<b>217.059,63</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.333.247,74</b>	<b>4.234.360,02</b>	<b>576.512,74</b>
<b>TOTALE PAG. 1 - 2 - 3</b>	<b>(esclusi interventi in vendita)</b>		<b>401</b>			<b>19.153.708,37</b>	<b>2.726.203,94</b>	<b>6.920.230,13</b>	<b>751.465,00</b>	<b>3.010.561,13</b>	<b>2.755.476,09</b>	<b>-</b>	<b>35.317.644,66</b>	<b>19.940.471,33</b>	<b>7.229.396,39</b>

(1) INTERVENTI SOSPESI

Si evidenzia di seguito uno schema di riconciliazione dei codici di cassa utilizzati nei pagamenti con la Tabella 5.

<b>QUADRATURA CODICI CASSA S090003 +S090004+S110005+ S040002 CON SCHEDE INTERVENTI RIF. TABELLA 5</b>					
Descrizione	S090003	S090004	S110005	S040002	Totale generale
manutenzione ordinaria				649.798	649.798
manutenzione straordinaria	1.485.167				1.485.167
nuove costruzioni	4.446.726	21.192	50.000		4.517.918
recuperi	576.513				576.513
<b>totale</b>	<b>6.508.405</b>	<b>21.192</b>	<b>50.000</b>	<b>649.798</b>	<b>7.229.396</b>

<b>Situazione in contabilità - Bilancio di Cassa</b>					
Descrizione	S090003	S090004	S110005	S040002	Totale generale
Prestazioni	5.991.707	21.192	50.000	590.725	6.653.625
iva (indicata a fini di quadratura in quanto essendo in reverse ch. o split p. viene versata con liquid. mensile usando codice S060004)	516.698			59.073	575.771
<b>Totale</b>	<b>6.508.405</b>	<b>21.192</b>	<b>50.000</b>	<b>649.798</b>	<b>7.229.396</b>
<b>Differenza</b>	<b>0</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	L'importo in questo codice di cassa è da sommare ad altri pagamenti non indicati in Tabella 5 per arrivare a 1.355.453.12	<b>0</b>

L'Azienda, oltre agli interventi di edilizia per la locazione, realizza immobili destinati alla vendita.

Il prospetto che segue evidenzia per ciascun intervento le rimanenze iniziali, i costi e i ricavi di competenza dell'esercizio. Le unità indicate in tabella rappresentano quelle ad oggi realizzate, mentre in mancanza di unità, si vuole evidenziare che al 31/12/2018 non è stato realizzato ancora nessun fabbricato.

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA (PUNTO G) CIRCOLARE 5 AGOSTO 2004 N.2)												
INTERVENTO	NR. UNITA'				RIMANENZE INIZIALI	COSTI ESERCIZIO 2018					n. unità	RICAVI VENDITA ESERCIZIO
	Cant	alloggi	u. diverse	garage		COSTI PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	COSTI PER APPALTI	COSTI PER PERSONALE	SPESE TECNICHE	TOTALE COSTI		
Caprino V.se	556	4	0	0	625.854	0	0	0	0	0	0	0
Castagnaro	584	0	0	0	232.338	0	0	0	0	0	0	0
Cavaion loc Sega	611	0	0	0	181.875	0	0	0	0	0	0	0
Isola della Scala Peep loc. Pellegrina	619	0	0	0	97.233	0	0	0	0	0	0	0
Legnago loc. Vigo	574	0	0	0	558.126	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.Illa	562	0	0	3	43.667	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.Illa, Via Matteotti	623	0	0	0	276.868	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.Illa, Domegliara	622	0	0	0	212.558	0	0	0	0	0	0	0
San Pietro in Cariano, loc. Nassar	473	10	0	7	1.570.416	0	0	0	0	0	0	0
Verona - Via Albertini	596	5	1	0	498.167	0	0	0	0	0	*4	221.700
Verona - Via Merano	615	14	1	0	2.167.990	0	0	0	0	0	0	0
Verona- San Domenico Uffici	494	0	0	0	1.921.444	0	0	0	0	0	0	0
Villafranca - loc. Quaderni	620	0	0	0	201.421	0	0	0	0	0	0	0
<b>TOTALE</b>		<b>33</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>8.587.958</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>221.700</b>

\*3 + 1 unità diversa non pertinenziale (posto moto) ceduta con un alloggio

## SITUAZIONE DEL PERSONALE DIPENDENTE AL 31.12.2018

E' proseguito nell'anno 2018, per il personale non dirigente, l'ultimo aumento contrattuale (con dec.1.12.2018) relativo al rinnovo CCNL Utilitalia- settore Ambiente.

L'incentivo di produttività per l'anno 2018 è stato confermato nello stesso ammontare degli anni precedenti.

Sotto la direttiva del Presidente dell'Ater si è attivato un percorso di riorganizzazione degli uffici in un'ottica di razionalizzazione e contenimento dei costi attualmente ancora in corso.

Sono stati pubblicati, verso fine anno, gli avvisi di selezione per: n.2 assunzioni a tempo determinato di impiegati di livello 4B, n.1 assunzione a tempo indeterminato di impiegato di livello 5B. Le selezioni porteranno alle assunzioni nei primi mesi del 2019.

Si è proceduto con l'avviso di selezione per n.1 assunzione a tempo determinato di un dirigente con funzioni di Direttore, il quale ha preso servizio con decorrenza 1.1.2019 .

La situazione dell'organico è evidenziata nel prospetto seguente:

Posizioni in dotazione organica		posizioni ricoperte al 31.12.2018		posizioni vacanti		Variaz. posizioni da ricoprire nell'esercizio	
Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	1	Dirigenti	2	0	0
Quadri	4	Quadri	3	Quadri	1	0	0
8°	2	8°	0	8°	2	0	0
7°	13	7°	11	7°	2	0	0
6°	19	6°	19	6°	0	1	0
5°	13	5°	12	5°	1	0	1
4°	11	4°	3	4°	8	0	0
<b>Totale</b>	<b>65</b>	<b>Totale</b>	<b>49</b>	<b>Totale</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Sono state concesse n.2 trasformazioni da tempo pieno a tempo parziale a 2 dipendenti. Pertanto la situazione al 31/12/2018 è la seguente: n.11 posizioni di impiegati a part-time (otto posizioni di 6° livello, una posizione di 7° livello, una posizione di 5° livello e una posizione di 4° liv.)

Risultano vacanti le seguenti posizioni:

- 2 posizioni di Dirigente
- 1 posizione di Quadro
- 2 posizioni di 8° livello
- 2 posizioni di 7° livello
- 1 posizione di 5° livello
- 8 posizioni di 4° livello.

Con data 31.12.2018 si rileva il collocamento a riposo di un dipendente di 7° livello addetto presso l'Ufficio Urp, pertanto la risorsa è compresa nel prospetto soprastante.

La pianta organica sarà oggetto di revisione, così come previsto dalla Legge Regionale n.39/2017.

Infine gli obblighi ex Legge 68 del 12.03.1999 "Norme per il diritto ai lavoratori disabili", risultano ottemperati con un numero di posizioni lavorative protette ricoperte in organico conformi al dettato normativo.

## **QUALITA' - TRASPARENZA – ANTICORRUZIONE**

In data 07/06/2018 l'Azienda ha sostenuto l'audit per l'ottenimento della Certificazione UNI EN ISO 9001:2015. Il Sistema di Gestione della Qualità, a seguito dell'Audit di terza parte, ha soddisfatto le condizioni per il rinnovo della Certificazione.

In materia di anticorruzione e trasparenza è stato approvato, con determina del commissario straordinario n.1/16444 del 30.01.2017 il Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza (PTPCT) 2017-2019. L'aggiornamento al triennio successivo verrà approvato dal Consiglio di Amministrazione con Delibera n 6/16728 in data 28.02.2019. Nell'anno è stata somministrata l'obbligatoria formazione in materia a tutto il personale, si è provveduto con gli adempimenti in sede di pubblicazioni in materia di trasparenza e l'Azienda ha provveduto a sensibilizzare il personale ottenendo una più puntuale attenzione al rispetto degli obblighi di trasparenza.

L'attenzione alle tematiche legate alla trasparenza e anticorruzione si è inoltre concretizzata nella realizzazione del nuovo sito internet aziendale. Lo sviluppo del nuovo portale, attivo da fine 2018, parte dal rispetto delle linee guida in materia di siti P.A. forniti da AgID, ( Agenzia per l'Italia Digitale) sia per quanto attiene la grafica, che per l'accessibilità totale dei contenuti, per persone non normodotate. E' stato implementato prestando particolare considerazione alla sezione dedicata all'Amministrazione Trasparente e alla sezione delle pubblicazioni per la prevenzione e la repressione della corruzione nella P.A. secondo le specifiche tecniche indicate nella Delibera ANAC 39/2016. E' stata attivata infine,

attraverso l'attivazione di uno specifico software, la sezione whistleblowing per le segnalazioni degli illeciti, garantendo l'anonimato, raggiungibile all'indirizzo web <https://ater-vr.segnalazioni.net/>.

ALLEGATI:

C) CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'(RIF.L.R. N.2 DEL 5/08/2004)

D) RENDICONTO DI CASSA (RIF.L.R. N.2 DEL 5/08/2004)

Il Vice Presidente

Geom. Giovanni Pesenato

Il Direttore

Ing. Luca Mozzini

BILANCIO D'ESERCIZIO AL 31/12/2018	CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'						
	TOTALE	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>							
<b>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>							
a) ricavi delle vendite							
ricavi vendite edilizia agevolata						-	
ricavi vendite edilizia calmierata	221.700,00					221.700,00	
ricavi vendite diverse						-	
b) canoni di locazione ERP	7.355.282,06	7.355.282,06					
c) canoni di locazione NON ERP	165.144,50	165.144,50					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	177.978,35	177.978,35					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi						-	
affitti di aree corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	127.386,81	127.386,81				-	
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	9.675,65		9.675,65				
corrispettivi per servizi a rimborso	5.072,87	5.072,87					
corrispettivi diversi	41.992,64			41.992,64			
<b>Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>8.104.232,88</b>	<b>7.830.864,59</b>	<b>9.675,65</b>	<b>41.992,64</b>	<b>-</b>	<b>221.700,00</b>	<b>-</b>
<b>2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione</b>							
variazioni interventi in corso per la vendita	0,00					-	
variazioni interventi finiti per la vendita	-270.818,65					270.818,65	

Totale variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione		-270.818,65	-	-	-	-	270.818,65	-
-								
3) Variazioni rimanenze di prodotti in corso su ordinazione		0,00					-	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		136.877,25			136.877,25			
5) Altri ricavi e proventi								
a) contributi in conto esercizio		1.235.570,20		1.233.270,11		-		2.300,09
b) contributi in conto capitale		3.408.853,97				3.408.853,97		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazioni								
alienazione alloggi ex L. 560/1993						-		
alienazione alloggi ex L.R. 11/2001		0,00				-		
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011		734.213,63				734.213,63		
alienazione cespiti diversi						-		-
d) rimborsi e proventi diversi								
proventi da estinzione diritti prelazione		280.278,13				280.278,13		
altri proventi e rimborsi		505.308,52	434.339,98			68.440,00		2.528,54
Totale altri ricavi e proventi		6.164.224,45	434.339,98	1.233.270,11	-	4.491.785,73	-	4.828,63
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		14.134.515,93	8.265.204,57	1.242.945,76	178.869,89	4.491.785,73	49.118,65	4.828,63
B) COSTI DELLA PRODUZIONE								
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci								
acquisto materiali edili								
immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita							-	
costi per realizzazione interventi edilizia agevolata								
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita		0,00						-

	costi per realizzazione interventi edilizia calmierata						-	
	altri acquisti	10.819,67						10.819,67
	variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0,00						
	<b>Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>10.819,67</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.819,67</b>
<b>7) costi per servizi</b>								
	a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00					-	
	b) altri costi per servizi							
	<b>COSTI GENERALI</b>							
	indennità e rimborsi amministratori e revisori conti	59.750,17						59.750,17
	rappresentanza	232,40						232,40
	affitti e costi servizi e manutenzione uffici	131.950,26						131.950,26
	posta e telefoni	48.906,13						48.906,13
	gestione automezzi	8.844,41						8.844,41
	gestione sistema informativo	96.170,22						96.170,22
	partecipazione a corsi, seminari, convegni	14.345,17	3.563,85	4.161,00	3.390,00			3.230,32
	consulenze e prestazioni professionali	36.278,56						36.278,56
	diversi	108.807,49	541,58	272,50	459,35			107.534,06
	<b>COSTI GESTIONE STABILI</b>							
	<u>Costi di amministrazione stabili</u>							
	assicurazioni	210.214,50	210.214,50					
	incarichi legali	71.480,62	71.480,62					
	diversi	494.153,29	494.153,29					
	<u>Costi di manutenzione stabili</u>							
	incarichi tecnici				-			
	corrispettivi di appalto	628.409,27		628.409,27				
	diversi	1.051.715,69		1.051.715,69				
	<u>Costi per servizi a rimborso</u>	5.072,87	5.072,87					

COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA								
	progettazione					0,00		
	spese tecniche interventi alla vendita	0,00				0,00		-
	commissione e collaudi	0,00				0,00		
	consulenze tecniche	0,00				0,00		
	procedimenti legali	13.044,83				13.044,83		
	diversi	3.548,22				3.548,22		
	<b>Totale costi per servizi</b>	<b>2.982.924,10</b>	<b>785.026,71</b>	<b>1.684.558,46</b>	<b>20.442,40</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>492.896,53</b>
	<b>8) costi per il godimento di beni di terzi</b>	<b>10.896,67</b>						<b>10.896,67</b>
	<b>9) costi per il personale</b>							
	a) salari e stipendi	1.991.414,52	631.744,98	259.185,96	224.165,59			876.317,99
	b) oneri sociali	586.397,11	193.570,96	84.815,30	69.921,11			238.089,74
	c) trattamento di fine rapporto	154.485,18	46.523,20	18.823,49	22.596,34			66.542,15
	d) trattamento di quiescenza e simili	0,00						
	e) altri costi	1.941,00	301,00	560,00	680,00			400,00
	<b>Totale costi per il personale</b>	<b>2.734.237,81</b>	<b>872.140,14</b>	<b>363.384,75</b>	<b>317.363,04</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.181.349,88</b>
	<b>10) ammortamenti e svalutazioni</b>							
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
	ammortamento software	23.723,82						23.723,82
	ammortamento miglione su beni di terzi							
	ammortamento costi pluriennali diversi							
	b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
	ammortamento stabili con contributo in locazione	1.802.435,46	22.736,04			1.779.699,42		
	ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	48.667,47	48.667,47					
	ammortamento stabili di proprietà uso diretto	124.058,15						124.058,15
	ammortamenti diversi	2.140.554,97	484.644,04			1.629.154,54		

							26.756,39
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	89.998,51	89.998,51					
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>4.229.438,38</b>	<b>646.046,06</b>	-	-	<b>3.408.853,96</b>	-	<b>174.538,36</b>
<b>11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,</b>	<b>0,00</b>						
<b>12) accantonamenti per rischi</b>	<b>0,00</b>						-
<b>13) altri accantonamenti</b>							
ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie	0,00				-		-
<b>Totale altri accantonamenti</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>							
a) Fondo Regionale ERP ex art. 37 L.R. 39/2017	522.239,83	522.239,83					
b) Fondo Sociale ex art. 47 L.R. 39/2017	64.598,61	64.598,61					
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	5.079,89				5.079,89		
d) altri oneri							
imposta di bollo e registro	220.785,23	220.785,23					
IVA	400.414,00	400.414,00					
Imposte locali sugli immobili	143.892,00	143.892,00					
altre imposte e tasse	39.324,79	39.324,79					-
imposte relative a esercizi precedenti	904,60	904,60					-
perdite su crediti		-					
altri costi correnti	334.505,11	-			283.267,26		51.237,85
<b>Totale oneri diversi di gestione</b>	<b>1.731.744,06</b>	<b>1.392.159,06</b>	-	-	<b>288.347,15</b>	-	<b>51.237,85</b>

<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>11.700.060,69</b>	<b>3.695.371,97</b>	<b>2.047.943,21</b>	<b>337.805,44</b>	<b>3.697.201,11</b>	<b>-</b>	<b>1.921.738,96</b>
<b>DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</b>	<b>2.434.455,24</b>	<b>4.569.832,60</b>	<b>804.997,45</b>	<b>158.935,55</b>	<b>794.584,62</b>	<b>49.118,65</b>	<b>1.916.910,33</b>
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>							
<b>15) Proventi da partecipazioni</b>							
a) in imprese controllate	0,00						
b) in imprese collegate	0,00						
c) in imprese controllanti soggette al controllo di quest'ultime							
d) in altre imprese	0,00						
<b>Totale proventi da partecipazione</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>16) altri proventi finanziari</b>							
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	41.478,10						41.478,10
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono immobilizzazioni							
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
d) proventi diversi dai precedenti							
interessi attivi su mutui da erogare							-
interessi attivi presso banche e amministrazione postale	33,89						33,89
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale							-
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	2.452,93	2.452,93					
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	72,83	72,83					
interessi attivi diversi	96,93	72,83					24,10
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>44.134,68</b>	<b>2.598,59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>41.536,09</b>
<b>17) interessi e altri oneri finanziari</b>							
a) verso imprese controllate							
b) verso imprese collegate							

c) verso imprese controllanti							
d) su mutui	201.804,06	201.804,06					
e) altri							
interessi bancari su prestiti							-
spese su depositi bancari e postali	6.613,68						6.613,68
interessi su debiti v/fornitori							-
interessi su depositi cauzionali		-					-
interessi ed oneri diversi	0,00						-
<b>Totale interessi e altri oneri finanziari</b>	<b>208.417,74</b>	<b>201.804,06</b>	-	-	-	-	<b>6.613,68</b>
<b>TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)</b>	<b>-164.283,06</b>	<b>199.205,47</b>	-	-	-	-	<b>34.922,41</b>
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE</b>							
<b>18) Rivalutazioni</b>							
a) di partecipazioni	0,00						-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00						-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00						-
d) di strumenti finanziari derivati							-
<b>Totale rivalutazioni</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-
<b>19) Svalutazioni</b>							
a) di partecipazioni	0,00						-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00						-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00						-
d) di strumenti finanziari derivati							-
<b>Totale svalutazioni</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-
<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19)</b>	<b>0,00</b>	-	-	-	-	-	-

<b>RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D)</b>	<b>2.270.172,18</b>	<b>4.370.627,13</b>	<b>804.997,45</b>	<b>158.935,55</b>	<b>794.584,62</b>	<b>49.118,65</b>	<b>1.881.987,92</b>
<b>20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>591.605,11</b>						<b>591.605,11</b>
<b>21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>	<b>1.678.567,07</b>	<b>4.370.627,13</b>	<b>804.997,45</b>	<b>158.935,55</b>	<b>794.584,62</b>	<b>49.118,65</b>	<b>2.473.593,03</b>

<b>RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE</b>	
criterio di imputazione : costo del personale	
<b>Totale costi netti non allocabili direttamente</b>	<b>2.473.593,03</b>
<b>imposte sul reddito</b>	<b>591.605,11</b>
<b>DIFFERENZA A-B</b>	<b>1.881.987,92</b>
Costo diretto personale amministrazione stabili	872.140,14
Costo diretto personale manutenzione stabili	363.384,75
Costo diretto personale interventi edilizi	317.363,04
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	-
<b>Totale costo diretto personale</b>	<b>1.552.887,93</b>
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	1,21
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	1.056.970,81
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	440.396,05
<b>Totale costi netti indiretti attività gestione stabili stabili</b>	<b>1.497.366,86</b>
<b>Totale costi netti indiretti interventi edilizi</b>	<b>384.621,06</b>
<b>Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata</b>	<b>-</b>
<b>RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'</b>	
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	4.370.627,13
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 804.997,45
<b>Risultato netto diretto attività gestione stabili</b>	<b>3.565.629,68</b>
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 1.497.366,86
imposte sul reddito	- 559.501,52
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI</b>	<b>1.508.761,30</b>
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	- 158.935,55
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 384.621,06
imposte sul reddito	86.425,50
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI</b>	<b>- 457.131,11</b>
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	- 49.118,65
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	-
imposte sul reddito	7.809,87
<b>TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA</b>	<b>- 41.308,78</b>
Risultato netto attività straordinaria e speciale	<b>794.584,62</b>
<b>imposte sul reddito</b>	<b>-126.338,95</b>
<b>TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA</b>	<b>668.245,67</b>
<b>TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE</b>	<b>1.678.567,07</b>

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

**RENDICONTO DI CASSA - ESERCIZIO 2018**

**ENTRATE**

<b>Trasferimenti correnti</b>			
Dallo Stato	E010001		0,00
Dalla Regione	E010002		
Da altri	E010003		2.300,00
<b>Totale trasferimenti correnti</b>	<b>E010000</b>	<b>1</b>	<b>2.300,00</b>
<b>Vendite di beni</b>			
Vendite edilizia agevolata	E020001		
Vendite edilizia calmierata	E020002		192.514,99
Vendite diverse	E020003		
<b>Totale vendite beni</b>	<b>E020000</b>	<b>2</b>	<b>192.514,99</b>
<b>Prestazioni di servizi</b>			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001		198.567,59
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		11.877,71
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		4.216,62
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		180.710,89
Corrispettivi diversi	E030005		695,00
<b>Totale prestazioni di servizi</b>	<b>E030000</b>	<b>3</b>	<b>396.067,81</b>
<b>Proventi patrimoniali</b>			
Canoni locazione ERP	E040001		7.179.725,37
Canoni locazione non ERP	E040002		188.237,41
Altri canoni	E040003		306.447,22
Interessi attivi	E040004		26.036,73
Altri proventi	E040005		99.524,23
<b>Totale proventi patrimoniali</b>	<b>E040000</b>	<b>4</b>	<b>7.799.970,96</b>
<b>Poste correttive e compensative di spese correnti</b>	<b>E050000</b>	<b>5</b>	<b>545.102,30</b>
<b>Alienazioni di beni patrimoniali e diritti</b>			
Alienazione immobili ERP	E060001		585.376,33
Alienazione immobili non ERP	E060002		0,00
Alienazione aree	E060003		0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004		337.402,75
Estinzione altri diritti	E060005		0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		
Alienazioni diverse	E060007		0,00
<b>Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti</b>	<b>E060000</b>	<b>6</b>	<b>922.779,08</b>

<b>Riscossioni di crediti e anticipazioni</b>			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		549.462,00
Depositi cauzionali	E070002		54.374,21
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		44.997,02
<b>Totale riscossioni di crediti e anticipazioni</b>	<b>E070000</b>	<b>7</b>	<b>648.833,23</b>
<b>Trasferimenti in conto capitale</b>			
Dallo Stato	E080001		109.823,37
Dalla Regione	E080002		3.955.995,44
Da altri	E080003		0,00
<b>Totale trasferimenti in conto capitale</b>	<b>E080000</b>	<b>8</b>	<b>4.065.818,81</b>
<b>Assunzione di mutui</b>	<b>E090000</b>	<b>9</b>	<b>0,00</b>
<b>Assunzione altri debiti finanziari</b>	<b>E100000</b>	<b>10</b>	
<b>Partite di giro</b>			
Ritenute erariali	E0110001		492.833,71
Ritenute previdenziali	E0110002		221.702,04
Altre ritenute	E0110003		37.326,82
fondi anticipati al cassiere	E0110004		0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		50.000,00
Altre partite di giro	E0110006		278.859,21
<b>Altre partite di giro</b>	<b>E0110000</b>	<b>11</b>	<b>1.080.721,78</b>
<b>totale generale entrate</b>			<b>15.654.108,96</b>

## SPESE

<b>Spese per il personale</b>			
Retribuzioni	S010001		2.016.734,53
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		589.435,43
Altri oneri	S010003		59.528,88
<b>Totale spese per il personale</b>	<b>S010000</b>	<b>1</b>	<b>2.665.698,84</b>
<b>Personale in quiescenza</b>	<b>S020000</b>	<b>2</b>	<b>0,00</b>
<b>Acquisti di beni e servizi per la vendita</b>			
Acquisto aree	S030001		0,00
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002		
<b>Totale acquisti di beni e servizi per la vendita</b>	<b>S030000</b>	<b>3</b>	<b>0,00</b>
<b>Spese per prestazioni istituzionali</b>			
Spese amministrazione stabili	S040001		806.175,81
Spese manutenzione stabili	S040002		1.355.453,12
Spese per servizi a rimborso	S040003		1.399,28
Spese per interventi edilizi	S040004		13.494,83
<b>Totale spese per prestazioni istituzionali</b>	<b>S040000</b>	<b>4</b>	<b>2.176.523,04</b>
<b>Spese generali</b>			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		59.254,55
Altre spese generali	S050002		567.339,97
<b>Totale spese generali</b>	<b>S050000</b>	<b>5</b>	<b>626.594,52</b>
<b>Imposte e tasse</b>			
Imposte sul reddito	S060001		782.008,00
I.M.U.- TASI	S060002		172.395,10
Imposte di bollo e registro	S060003		229.998,85
Altre	S060004		624.691,57
<b>Totale imposte e tasse</b>	<b>S060000</b>	<b>6</b>	<b>1.809.093,52</b>
<b>Oneri finanziari</b>			
Interessi su debiti verso banche	S070001		0,01
Interessi su mutui	S070002		205.962,27
Interessi e oneri diversi	S070003		14.093,52
<b>Totale oneri finanziari</b>	<b>S070000</b>	<b>7</b>	<b>220.055,80</b>
<b>Poste correttive e compensative di entrate correnti</b>			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		384.110,23
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		64.674,69
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		50.592,25
<b>Totale poste correttive e compensative di entrate correnti</b>	<b>S080000</b>	<b>8</b>	<b>499.377,17</b>

<b>Investimenti</b>			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		0,00
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002		0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003		5.991.707,35
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione	S090004		21.192,29
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		
Acquisto beni strumentali	S090006		38.552,28
Acquisto partecipazioni	S090007		44.647,00
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		394.108,81
Investimenti diversi	S090009		
<b>Totale investimenti</b>	<b>S090000</b>	<b>9</b>	<b>6.490.207,73</b>
<b>Estinzioni mutui ed anticipazioni</b>			
Mutui	S100001		920.707,58
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		
Debiti diversi	S100003		24.074,29
Alienazione L.560/1993	S100004		276.548,22
Estinzione diritti di prelazione	S100005		
<b>Totale estinzioni mutui ed anticipazioni</b>	<b>S100000</b>	<b>10</b>	<b>1.221.330,09</b>
<b>Partite di giro</b>			
Ritenute erariali	S110001		481.767,64
ritenute previdenziali	S110002		218.242,00
Altre ritenute	S110003		38.966,12
Fondi cassiere	S110004		0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005		50.000,00
Altre partite di giro	S110006		339.478,87
<b>Totale partite di giro</b>	<b>S110000</b>	<b>11</b>	<b>1.128.454,63</b>
<b>totale generale spese</b>			<b>16.837.335,34</b>

**RENDICONTO DI DI CASSA - ESERCIZIO 2018**

<b>SALDO CASSA AL 01/01/2018</b>		<b>7.691.690,95</b>
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	8.935.956,06	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	7.997.342,89	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE</b>		<b>938.613,17</b>
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	5.637.431,12	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	7.711.537,82	
<b>TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO</b>		<b>-2.074.106,70</b>
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.080.721,78	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.128.454,63	
<b>SALDO PARTITE DI GIRO</b>		<b>-47.732,85</b>
<b>SALDO DI CASSA AL 31/12/2018</b>		<b>6.508.464,57</b>

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia  
di Verona  
Sede in Verona, Piazza Pozza, 1/c

## Relazione unitaria del Revisore Unico esercente attività di revisione legale dei conti

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

### **Premessa**

Il Revisore Unico, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e ss. cod. civ. sia quelle previste dall'art. 2409-bis c.c.

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

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

#### **Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio**

#### **Giudizio**

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, dal conto economico, dal bilancio di cassa per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda al 31 dicembre 2018, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### **Elementi alla base del giudizio**

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

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

### ***Responsabilità degli amministratori e del revisore unico per il bilancio d'esercizio***

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla Legge, per quella parte del controllo interno degli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

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

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

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

- ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- Ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Azienda;
- Ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;

- Sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Azienda di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;

#### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

Gli amministratori dell'ATER di Verona, sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER di Verona al 31/12/2018, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione ISA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Verona al 31/12/2018 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER di Verona al 31/12/2018 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

#### **B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali ho effettuato la mia autovalutazione, con esito positivo.

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

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

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

Ho acquisito dal Commissario prima, dal Presidente del CdA successivamente e dal Direttore generale, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate

dall'Ente, in base alle informazioni acquisite, ho osservazioni particolari da riferire.

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

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati da me rilasciati pareri previsti dalla legge.

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

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

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

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

### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 1.678.567.

Lo stato patrimoniale si riassume nei seguenti valori:

Attività	Euro 241.808.787
Passività	Euro 241.808.787
Patrimonio netto (escluso l'utile d'esercizio)	Euro 218.651.242
Utile (perdita dell'esercizio)	Euro 1.678.567

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

Valore della produzione (ricavi non finanziari)	Euro 14.134.518
Costi della produzione (costi non finanziari)	Euro 11.700.063
Differenza	Euro 2.434.455
Proventi e oneri finanziari	Euro -164.283
Rettifiche di valore attività finanziarie	Euro -
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>Euro 2.270.172</b>

Imposte sul reddito	Euro 591.605
---------------------	--------------

Utile (perdita) dell'esercizio

Euro 1.678.567

**B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta propongo al C.d.A. di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli amministratori.

Concordo con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dagli amministratori in nota integrativa.

Verona 30 maggio 2019

Il Revisore Unico

Rag. Ivo Biancotto

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivo Biancotto', written over the typed name.