

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

**BILANCIO DI PREVISIONE
ESERCIZIO 2016**

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

Allegato 1

Budget Economico 2016

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA****BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2016**

A)	Valore della produzione		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni:		
	a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	3.562.478	
	b) da canoni di locazione ERP	7.107.000	
	c) da canoni di locazione non ERP	175.000	
	d) altri ricavi	322.858	
			11.167.336
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione,semilavorati e finiti		-294.878
3)	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-1.383.000
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		336.800
5)	Altri ricavi e proventi:		
	a) rimborsi e proventi diversi	295.224	
	b) contributi in c/esercizio	0	
	c) quota contributi in c/capitale	3.420.000	
			3.715.224
	Totale valore della produzione (A)		13.541.482
B)	Costi della produzione		
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		21.000
7)	Per servizi:		
	a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	1.300.000	
	b) altri costi per servizi	2.605.000	
			3.905.000
8)	Per godimento di beni dei terzi		15.000
9)	Per il personale:		
	a) salari e stipendi	2.028.500	
	b) oneri sociali	587.000	
	c) trattamento di fine rapporto	151.000	
	d) trattamento di quiescenza e simili	0	
	e) altri costi	3.000	
			2.769.500
10)	Ammortamenti e svalutazioni:		
	a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.000	
	b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.048.200	
	c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	
	d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	40.000	
			4.103.200
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12)	Accantonamenti per rischi		0
13)	Altri accantonamenti		0
14)	Oneri diversi di gestione:		
	a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	400.000	
	b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	75.000	
	c) altri oneri	1.665.000	
			2.140.000
	Totale costi della produzione (B)		12.953.700
	Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		587.782

C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
a) in imprese controllate	0	
b) in imprese collegate	0	
c) in altre imprese	0	
		0
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	28.000	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
d) proventi diversi dai precedenti	18.000	
		46.000
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
a) verso imprese controllate	0	
b) verso imprese collegate	0	
c) su mutui	250.000	
e) altri	76.000	
		326.000
Totale proventi ed oneri finanziari (15+16-17)		-280.000
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) Rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
		0
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
		0
Totale rettifiche (18-19)		0
E) Proventi ed oneri straordinari		
20) Proventi straordinari:		
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	882.000	
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	0	
c) altri proventi straordinari	135.000	
		1.017.000
21) Oneri straordinari:		
a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0	
b) sopravvenienze passive / insussistenze attive	0	
c) imposte relative a esercizi precedenti	100.000	
d) altri oneri straordinari	75.000	
		175.000
Totale Proventi ed oneri straordinari (20-21)		842.000
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)		1.149.782
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		600.000
23) Utile (Perdita) d'esercizio		549.782

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

Allegato 2

**Budget Economico per Aree di Attività
2016**

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2016	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) ricavi delle vendite							
ricavi vendite edilizia agevolata	0					0	
ricavi vendite edilizia calmierata	342.478					342.478	
ricavi vendite diverse	3.220.000					3.220.000	
b) canoni di locazione ERP	7.107.000	7.107.000					
c) canoni di locazione NON ERP	175.000	175.000					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione	0	0					
canoni locazione diversi	140.000	140.000					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi	8.000	8.000					
affitti di aree	258	258					
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	154.600	154.600					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	15.000		15.000				
corrispettivi per servizi a rimborso	5.000	5.000					
corrispettivi diversi	0			0			
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	11.167.336	7.589.858	15.000	0	0	3.562.478	0
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione							
variazioni interventi in corso per la vendita	0					0	
variazioni interventi finiti per la vendita	-294.878					-294.878	
Totale variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	-294.878	0	0	0	0	-294.878	0
3) Variazioni rimanenze di prodotti in corso su ordinazione	-1.383.000					-1.383.000	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	336.800			336.800			
5) Altri ricavi e proventi							
a) rimborsi e proventi diversi	295.224	290.000			1.224		4.000
b) contributi in conto esercizio	0			0	0		0
c) contributi in conto capitale	3.420.000				3.420.000		
Totale altri ricavi e proventi	3.715.224	290.000	0	0	3.421.224	0	4.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	13.541.482	7.879.858	15.000	336.800	3.421.224	1.884.600	4.000
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							
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata	0					0	
altri acquisti	21.000						21.000
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0						
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	21.000	0	0	0	0	0	21.000
7) costi per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	1.300.000					1.300.000	
b) altri costi per servizi							
COSTI GENERALI							
indennità e rimborsi amministratori e revisori conti	70.000						70.000

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2016	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
rappresentanza	0						0
affitti e costi servizi e manutenzione uffici	193.000						193.000
posta e telefoni	83.000						83.000
cancelleria e stampati	5.000						5.000
gestione automezzi	20.000						20.000
gestione sistema informativo	85.000						85.000
partecipazione a corsi, seminari, convegni	7.000						7.000
consulenze e prestazioni professionali	15.000						15.000
diversi	102.000	500	1.000	1.000			99.500
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione stabili							
assicurazioni	175.000	175.000					
incarichi legali	140.000	140.000					
diversi	455.000	455.000					
Costi di manutenzione stabili							
incarichi tecnici	10.000		10.000				
corrispettivi di appalto	600.000		600.000				
diversi	590.000		590.000				
Costi per servizi a rimborso	5.000	5.000					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione	5.000					5.000	
direzione lavori	0					0	
commissione e collaudi	5.000					5.000	
consulenze tecniche	0					0	
procedimenti legali	30.000			30.000			
diversi	10.000					10.000	
Totale costi per servizi	3.905.000	775.500	1.201.000	31.000	0	1.320.000	577.500
8) costi per il godimento di beni di terzi	15.000						15.000
9) costi per il personale							
a) salari e stipendi	2.028.500	583.500	215.000	334.000		13.000	883.000
b) oneri sociali	587.000	160.000	63.000	108.300		3.700	252.000
c) trattamento di fine rapporto	151.000	42.000	15.000	17.900		1.100	75.000
d) trattamento di quiescenza e simili							
e) altri costi	3.000	300	400	2.000			300
Totale costi per il personale	2.769.500	785.800	293.400	462.200	0	17.800	1.210.300
10) ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	15.000						15.000
ammortamento migliorie su beni di terzi	0	0					
ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in dir. Sup.in locazione	1.770.800				1.770.800		
ammortamento stabili con risorse proprie in dir. Sup. in locazione	66.700	66.700					
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	129.300						129.300
ammortamenti diversi	2.081.400	402.900			1.649.200		29.300
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0						
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	40.000	40.000					
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.103.200	509.600	0	0	3.420.000	0	173.600
11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,							

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2016	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
12) accantonamenti per rischi	0						0
13) altri accantonamenti ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie Totale altri accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96 b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96 c) altri oneri imposta di bollo e registro IVA IMU/TASI altre imposte e tasse perdite su crediti altri costi correnti Totale oneri diversi di gestione	400.000 75.000 222.000 500.000 900.000 18.000 0 25.000 2.140.000	400.000 75.000 222.000 500.000 900.000 18.000 0 0 2.115.000	 0	 0	 0	 0	 25.000 25.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	12.953.700	4.185.900	1.494.400	493.200	3.420.000	1.337.800	2.022.400
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	587.782	3.693.958	-1.479.400	-156.400	1.224	546.800	-2.018.400
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) Proventi da partecipazioni a) in imprese controllate b) in imprese collegate c) in altre imprese Totale proventi da partecipazione	0 0 0 0						0
16) altri proventi finanziari a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono immobilizzaz 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 interessi attivi presso Tesoreria Provinciale interessi su crediti v/assegnatari per dilazione interessi su crediti v/cessionari per dilazione interessi attivi diversi Totale altri proventi finanziari	0 0 0 0 0 10.000 0 28.000 0 8.000 46.000	0 0 28.000 0 8.000 36.000	 0	 0	 0	 0	 10.000 10.000
17) interessi e altri oneri finanziari a) verso imprese controllate b) verso imprese collegate c) su mutui d) altri interessi bancari su prestiti spese su depositi bancari e postali interessi su debiti v/fornitori interessi su depositi cauzionali interessi ed oneri diversi Totale interessi e altri oneri finanziari	0 0 250.000 0 0 66.000 0 0 10.000 326.000	250.000 0 0 250.000	 0	 10.000	 0	 0	 0 66.000 0 0 0 66.000

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2016	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-280.000	-214.000	0	-10.000	0	0	-56.000
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE							
18) Rivalutazioni							
a) di partecipazioni	0						
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0						
Totale rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
19) Svalutazioni							
a) di partecipazioni	0						0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0						
Totale svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19)	0	0	0	0	0	0	0
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI							
20) proventi straordinari							
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	650.000				650.000		
alienazione alloggi ex L.R. 29/2002	0				0		
alienazione alloggi ex L. 560/1993	0				0		
alienazione alloggi ex L. 513/1977							
alienazione cespiti diversi	232.000	232.000					0
alienazione partecipazioni	0				0		
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	0	0					0
c) altri proventi straordinari							
proventi da estinzione diritti prelazione	135.000	0			135.000		
proventi diversi	0				0		0
Totale proventi straordinari	1.017.000	232.000	0	0	785.000	0	0
21) oneri straordinari							
a) minusvalenze patrimoniali da alienazione	0				0		
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	0	0					0
c) imposte relative a esercizi precedenti	100.000	100.000					
d) altri oneri straordinari	75.000				75.000		0
Totale oneri straordinari	175.000	100.000	0	0	75.000	0	0
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (20-21)	842.000	132.000	0	0	710.000	0	0
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)	1.149.782	3.611.958	-1.479.400	-166.400	711.224	546.800	-2.074.400
22) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	600.000						600.000
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	549.782	3.611.958	-1.479.400	-166.400	711.224	546.800	-2.674.400

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE		
criterio di imputazione : costo del personale		
Totale costi netti non allocabili direttamente	2.674.400	A
imposte sul reddito	600.000	B
DIFFERENZA A-B	2.074.400	C
Costo diretto personale amministrazione stabili	785.800	
Costo diretto personale manutenzione stabili	293.400	
Costo diretto personale interventi edilizi	462.200	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	17.800	
Totale costo diretto personale	1.559.200	D
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D		1,33
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	1.045.449	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	390.347	
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili	1.435.796	
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	614.923	
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata	23.682	
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	3.611.958	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	-	1.479.400
Risultato netto diretto attività gestione stabili	2.132.558	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	-	1.435.796
imposte sul reddito	-	520.042
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	176.720	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	-	166.400
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	-	614.923
imposte sul reddito	-	137.904
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	-	643.419
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	546.800	
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	-	23.682
imposte sul reddito	-	92.330
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	430.788	
Risultato netto attività straordinaria e speciale	711.224	
imposte sul reddito	-	125.531
TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	585.693	
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	549.782	

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

Allegato 3

Budget di Cassa 2016

Reg.Imp. N. 204528
Rea N. 256408

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

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2016

ENTRATE

Trasferimenti correnti			
Dallo Stato	E010001		0
Dalla Regione	E010002		0
Da altri	E010003		0
Totale trasferimenti correnti	E010000	1	0
Vendite di beni			
Vendite edilizia agevolata	E020001		0
Vendite edilizia calmierata	E020002		356.000
Vendite diverse	E020003		1.932.000
Totale vendite beni	E020000	2	2.288.000
Prestazioni di servizi			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001		169.600
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		16.500
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		5.500
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		336.800
Corrispettivi diversi	E030005		0
Totale prestazioni di servizi	E030000	3	528.400
Proventi patrimoniali			
Canoni locazione ERP	E040001		7.135.000
Canoni locazione non ERP	E040002		175.000
Altri canoni	E040003		150.258
Interessi attivi	E040004		46.000
Altri proventi	E040005		8.000
Totale proventi patrimoniali	E040000	4	7.514.258
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	5	246.800
Alienazioni di beni patrimoniali e diritti			
Alienazione immobili ERP	E060001		465.000
Alienazione immobili non ERP	E060002		362.128
Alienazione aree	E060003		0
Estinzione diritti di prelazione	E060004		164.700
Estinzione altri diritti	E060005		0
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		0
Alienazioni diverse	E060007		0
Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti	E060000	6	991.828

Riscossioni di crediti e anticipazioni			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		288.675
Depositi cauzionali	E070002		50.000
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		120.000
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	7	458.675
Trasferimenti in conto capitale			
Dallo Stato	E080001		0
Dalla Regione	E080002		4.952.938
Da altri	E080003		0
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	8	4.952.938
Assunzione di mutui	E090000	9	0
Assunzione altri debiti finanziari	E100000	10	1.800.000
Partite di giro			
Ritenute erariali	E0110001		600.000
Ritenute previdenziali	E0110002		250.000
Altre ritenute	E0110003		30.000
fondi anticipati al cassiere	E0110004		7.747
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		300.000
Altre partite di giro	E0110006		400.000
Totale partite di giro	E0110000	11	1.587.747
Totale generale entrate			20.368.646

SPESE

Spese per il personale			
Retribuzioni	S010001		2.028.500
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		587.000
Altri oneri	S010003		213.500
Totale spese per il personale	S010000	1	2.829.000
Personale in quiescenza	S020000	2	0
Acquisti di beni e servizi per la vendita			
Acquisto aree	S030001		0
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002		1.430.000
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	3	1.430.000
Spese per prestazioni istituzionali			
Spese amministrazione stabili	S040001		800.000
Spese manutenzione stabili	S040002		1.270.000
Spese per servizi a rimborso	S040003		5.500
Spese per interventi edilizi	S040004		58.000
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	4	2.133.500
Spese generali			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		74.000
Altre spese generali	S050002		604.900
Totale spese generali	S050000	5	678.900
Imposte e tasse			
Imposte sul reddito	S060001		600.000
I.C.I. (I.M.U. e TASI)	S060002		1.000.000
Imposte di bollo e registro	S060003		222.000
Altre	S060004		200.000
Totale imposte e tasse	S060000	6	2.022.000
Oneri finanziari			
Interessi su debiti verso banche	S070001		76.000
Interessi su mutui	S070002		250.000
Interessi e oneri diversi	S070003		0
Totale oneri finanziari	S070000	7	326.000
Poste correttive e compensative di entrate correnti			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		400.000
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		75.000
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		10.000
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	8	485.000

Investimenti			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		0
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002		0
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003		4.505.979
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione	S090004		30.000
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		0
Acquisto beni strumentali	S090006		43.920
Acquisto partecipazioni	S090007		0
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		330.000
Investimenti diversi	S090009		244.000
Totale investimenti	S090000	9	5.153.899
Estinzioni mutui ed anticipazioni			
Mutui	S100001		1.760.000
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		1.800.000
Debiti diversi	S100003		30.000
Alienazione L.560/1993	S100004		6.748
Estinzione diritti di prelazione	S100005		75.000
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	10	3.671.748
Partite di giro			
Ritenute erariali	S110001		600.000
ritenute previdenziali	S110002		250.000
Altre ritenute	S110003		30.000
Fondi cassiere	S110004		7.747
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005		300.000
Altre partite di giro	S110006		400.000
Totale partite di giro	S110000	11	1.587.747
Totale generale spese			20.317.794

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2016

SALDO CASSA AL 01/01/2016		300.000
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.577.458	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	9.904.400	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		673.058
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	8.203.441	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	8.825.647	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-622.206
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.587.747	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.587.747	
SALDO PARTITE DI GIRO		0
SALDO DI CASSA AL 31/12/2016		350.852

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

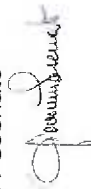
Allegato 4

Programma Triennale e Elenco Annuale

Ufficio Programmazione

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIA RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria Primo anno (in Euro)	Disponibilità finanziaria Secondo anno (in Euro)	Disponibilità finanziaria Terzo anno (in Euro)	Importo totale (in Euro)
Entrate aventi destinazione vincolata per legge dello stato (L.513/77 L.S. 560/93 l.r29/02.)		3.800.000,00	5.100.000,00	8.900.000,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo			600.000,00	600.000,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati				
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. 109/94 ora art.53 c.6 DLgs 163/06				
Stanziamanti di bilancio regionale				
Altro e stanziamenti di bilancio proprio		1.120.000,00	1.680.000,00	2.800.000,00
TOTALI		4.920.000,00	7.380.000,00	12.300.000,00

COPIA CONFORME AGLI ATTI DEL CONSIGLIO
DETERMINAZIONE N. 7/16274
DEL 15/12/2015IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Geom. Giovanni Pesenato

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Mauro Dian



Ufficio Programmazione

AI SENSI DELL'ART.128 DLGS 163/2006 E
SMI E DELL'ART. 4 LR 27/2003 E SMI

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. Cod Int prog. Amm.ne	CODICE ISTAT			CATEGORIA	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA				Cessione		Apporto capitale privato			
	Reg	Prov	Comune			Primo anno 2016 (Euro)	Secondo anno 2017 (Euro)	Terzo anno 2018 (Euro)	Totale	Immobili	S/N	Importo	Tipologia		
001	S.NC.01	05	023	21	10	NC n. 24 alloggi di erp SOVV. Comune di Castel D'Azzano (fondi pubblici)		1.120.000,00	1.680.000,00	2.800.000,00	N				
002	S+C.NC.02	05	023	17	10	NC.n. 11 alloggi erp sovv. Comune di Caldiero (fondi pubblici)		720.000,00	1.080.000,00	1.800.000,00	N				
003	S.NC.03	05	023	25	10	NC n. 25/26 alloggi di erp sovv. Comune di Cerea - area ex ferrarese - progettazione e realizzazione alloggi (fondi pubblici)		1.280.000,00	1.920.000,00	3.200.000,00	N				
004	S.RE.04	05	023	27	10	RE.n. 4 alloggi erp sovv. Comune di Cologna Veneta (fondi pubblici)		280.000,00	420.000,00	700.000,00	N				
005	ALP.NC.05	05	023	52	10	N. 6 alloggi di erp alp in Comune di Negrar (fondi pubblici+mutuo)		400.000,00	600.000,00	1.000.000,00	N				
006	C.NC.06	05	023	52	10	N. 6 alloggi di erp conv. in Comune di Negrar (fondi propri ater)		400.000,00	600.000,00	1.000.000,00	N				
007	C.NC.07	05	023	96	10	NC.n. 12 alloggi erp conv. Comune di Villafranca loc. Quaderni lotto 9 peep C/2 (fondi propri ater) progettazione e realizzazione alloggi		720.000,00	1.080.000,00	1.800.000,00	N				
						totale		4.920.000,00	7.380.000,00	12.300.000,00					

COPIA CONFORME AGLI ATTI DEL CONSIGLIO
DETERMINAZIONE N. 7/16274
DEL 15/12/2015IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Geom. Giovanni PesenatoIl Responsabile Area Tecnica
Arch. Mauro Dian


Ufficio Programmazione

AI SENSI DELL'ART.128 DLGS 153/2006 E SMI E
DELL'ART. 4 LR 27/2003 E SMI


Elenco annuale

Cod Int Amm.ne	CODICE UNICO INTERVENTO C.U.I.	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		IMPOR TO ANNUALITA'	IMPOR TO TOTALE INTERVENTO	FINALITA'	Conformità		PRIORIT A'	STATO DI PROGET TAZION approvat a	Tempi di esecuzione	
			Cog.nome	Nome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI

Il Responsabile Area Tecnica
Arch. Mauro Dian



COPIA CONFORME AGLI ATTI DEL CONSIGLIO
DETERMINAZIONE N. 7/16274
DEL 15/12/2015
IL COMMISSARIO STRAORDINARIO
Geom. Giovanni Pesenato



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

Allegato 5

Budget degli Investimenti 2016

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

BUDGET DEGLI INVESTIMENTI ESERCIZIO 2016

descrizione	consistenza iniziale	dismissioni	acquisizioni	consistenza finale
Software in licenza d'uso	340.000	0	20.000	360.000
Fabbricato sede	4.292.109		200.000	4.492.109
Impianto di condizionamento	123.000	0	0	123.000
Impianti allarme e di comunicazione	89.000	0	0	89.000
impianto spegnimento archivi	22.000	0	0	22.000
Mobili per ufficio	437.000	0	1.000	438.000
Arredi	126.000	0	0	126.000
Attrezzature	23.000	0	0	23.000
Macchine d'ufficio	81.000	0	0	81.000
C.E.D.	201.000	0	15.000	216.000
Autovetture aziendali	31.000	0	0	31.000
Altri beni	8.000	0	0	8.000
Totale	5.773.109	0	236.000	6.009.109

**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 DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Come noto, con DGR n.1591 del 10.11.2015 sono stato nominato Commissario Straordinario per un periodo iniziale di anni uno eventualmente rinnovabile per la stessa durata e comunque fino alla nomina del Direttore Generale ai sensi della L.R.13/2013.

I poteri assegnatimi sono poteri limitati all'ordinaria amministrazione ed all'assunzione di provvedimenti urgenti ed indifferibili. Sono chiamato altresì a fornire all'Amministrazione regionale che mi ha nominato, adeguati supporti aziendali per coadiuvare la stessa nel trattamento delle problematiche afferenti l'edilizia residenziale pubblica che, allo stato, si sono manifestate in:

1. aumento del fabbisogno alloggiativo e mutamento della qualità della domanda principalmente determinata da:

- a) impoverimento delle categorie sociali dovute alla particolare criticità economica determinatasi nel territorio a seguito del relativo periodo congiunturale;
- b) variazione dello scenario relativo all'assegnazione degli alloggi di ERP, dovuto al continuo cambiamento repentino della composizione dei nuclei familiari;
- c) necessità di mobilità nell'ambito delle assegnazioni degli alloggi medesimi, dovuto all'esigenza di spostamento della residenza degli inquilini per esigenze lavorative ;

2. necessità di procedere ad una repentina individuazione del patrimonio immobiliare abitativo fatiscente, al fine di determinare opportuni strumenti di investimento rivolti alla valorizzazione del medesimo che possa sopperire alla scarsità di risorse finanziarie dedicate;

3. necessità di procedere ad una revisione integrale della normativa che disciplina l'edilizia residenziale pubblica (la cui relativa legge regionale 10 aprile 1996 n. 10 risulta non più attuale, dato il lungo tempo trascorso), ivi compresa la sua gestione.

Competendomi, come detto, solo poteri limitati all'ordinaria amministrazione, l' Elenco annuale dei lavori pubblici non prevede per l'anno 2016 l'attuazione di alcun programma costruttivo. Nel 2016 si concretizzeranno i risultati degli investimenti attuati o in corso di attuazione, relativi sia agli interventi di nuove costruzioni nei Comuni di Villafranca con 20 alloggi di edilizia sovvenzionata e 6 alloggi di edilizia agevolata e di Castagnaro con 14 alloggi di edilizia sovvenzionata, per un totale

di 40 alloggi, sia agli interventi di manutenzione straordinaria di coibentazione dell'involucro dell'edificio di edilizia residenziale pubblica denominato complesso la Nave e di sostituzione dei serramenti del medesimo complesso sito in Verona.

Nel 2016 è, inoltre, prevista l'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria su 251 alloggi di proprietà dell'Azienda, ubicati in vari Comuni della provincia di Verona, realizzati nell'ambito del "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto" approvato dal Consiglio Regionale con Provvedimento n. 55 del 10 luglio 2013.

Nel corso dell'esercizio di previsione, è prevista anche l'ultimazione dell'intervento di costruzione di 16 alloggi e 4 foresterie al grezzo a servizio degli accasermati nel Comando Provinciale della Guardia di Finanza di Verona, per conto della Regione del Veneto, nell'ottica regionale di investimento per il rafforzamento della sicurezza nel territorio. In questo quadro la Giunta Regionale, con DGR 2035/2011, ha assegnato all'Azienda un contributo di 3 milioni di euro.

A seguito di deliberazione da parte della Regione Veneto, DGR n. 674/2015, è stato autorizzato il completamento delle 4 foresterie previste al grezzo dell'intervento in corso di realizzazione dei 16 alloggi. Con deliberazione n. 677/2015, la Giunta Regionale ha stabilito, inoltre, la concessione di un ulteriore contributo regionale per i lavori di realizzazione di altre 4 nuove foresterie per un totale complessivo di n.8 foresterie posizionate tutte al piano terra.

L'Azienda dovrà, inoltre, realizzare gli interventi programmati negli esercizi precedenti che meglio si trovano descritti nella tabella 5 della Relazione tecnico-amministrativa.

Per quanto riguarda il tema delle risorse finanziarie vale la pena soffermarci sulla valutazione del Piano Straordinario delle Vendite approvato dal Consiglio Regionale del Veneto.

Un piano che ad oggi non ha dato i risultati previsti in termini di acquisto da parte degli inquilini degli alloggi loro assegnati. Un piano che avrebbe dovuto da una parte sgravare i nostri bilanci delle spese di manutenzione e dall'altra mettere la nostra Azienda nelle condizioni di avere le risorse necessarie per fare nuovi investimenti.

Il bilancio di previsione è stato redatto, prudentemente, tenendo conto dei possibili proventi del Piano Straordinario di vendita degli alloggi, si stima che nel 2016 potranno essere ceduti 20 alloggi, per il relativo ricavato si rimanda alla tabella 4 della relazione tecnico-amministrativa.

Da evidenziare anche l'attività di predisposizione delle graduatorie di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Alle Amministrazioni Comunali convenzionate, ai sensi dell'art. 5 della LR 10/1996, che sono ora 65, verrà fornito anche nel 2016 il supporto di istruttoria e formazione delle graduatorie provvisorie e definitive. Il numero delle domande previsto per il 2016 è di 900 unità, con una previsione di entrate di euro 85.000. Per quanto concerne l'esame dei ricorsi

e delle pratiche di decadenza si continuerà a fornire alla competente Commissione, di cui all'art. 6 della LR 10/1996, il supporto di personale per la segreteria della Commissione stessa.

Ritengo inoltre necessario sottolineare che l'Azienda ha da tempo avviato, al fine di andare incontro alle problematiche economiche degli inquilini (per perdita del posto di lavoro o altre motivazioni), una fattiva collaborazione con i Comuni della Provincia di Verona (certificazione della perdita di lavoro) al fine di rivedere il canone di locazione adattandolo alle nuove situazioni economiche. Simile misura è stata introdotta con la Legge di stabilità regionale per l'esercizio 2015 (LR. 27 aprile 2015 n.6) anche dalla Regione Veneto che ha previsto una riduzione del canone, con collocazione nella fascia di reddito inferiore, sulla base della dichiarazione di variazione da parte dell'assegnatario. Sulla stessa "strada" anche la determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi gestiti e locati alle forze dell'ordine a seguito di variazione in diminuzione delle fasce reddituali (DM 14 maggio 2014). Se ciò conferma la lungimiranza, correttezza e l'incisività del percorso avviato, necessita però ora l'avvio di azioni a livello regionale e statale di contenimento della riduzione dei gettiti per canoni di locazione e eventualmente misure volte a garantire un aumento delle risorse locative a disposizione e da assegnare. Il fisiologico trend di rilascio degli alloggi, (per decesso, rilascio, emigrazione ecc), infatti non è bilanciato dal recupero degli alloggi e contestuale rimessa in circolo degli stessi, a causa della progressiva e costante riduzione dei flussi dei finanziamenti e di fondi propri da cui attingere, a seguito anche degli "scarsi" benefici economici derivanti dalla dismissione del patrimonio. Lo sfitto purtroppo non solo determina una forte riduzione del turnover degli alloggi ma altresì un rilevante costo ai fini della gestione sia in regime di autogestione che condominiale.

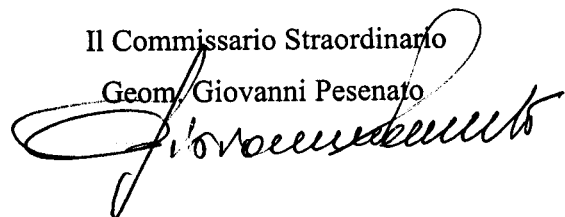
Va altresì sottolineato che l'azienda nell'anno 2015 ha avviato, in via sperimentale, l'attività di amministratore di condominio, con la gestione dei tre edifici del complesso denominato "La Nave". Esperienza attualmente in corso e su cui l'Azienda ritiene di poter far affidamento anche al fine di ridurre per se e per i propri assegnatari i costi di gestione dei condomini.

Nell'anno 2015 si è affiancato all'adozione del Modello organizzativo e di gestione di cui al D.lgs 231/01, l'adozione del primo Programma Triennale della Trasparenza e dell'Integrità nonché del Piano Triennale di prevenzione alla Corruzione, con l'obiettivo di garantire e promuovere un'azienda aperta e al servizio del cittadino. Il percorso verrà proseguito ed implementato.

Anche per l'anno 2016 il bilancio di previsione risulta in equilibrio dal punto di vista sia economico che finanziario.

Il Commissario Straordinario

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

RELAZIONE TECNICO- AMMINISTRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio di previsione è stato redatto in conformità alle disposizioni della Legge Regionale 9 marzo 1995 n. 10 ed alla Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004, secondo le prescrizioni contenute negli articolo 2423 e seguenti del codice civile, ed è costituito dai seguenti documenti:

- 1) il **Budget Economico**, formulato secondo lo schema previsto ai sensi dell'art. 2425 del codice civile, comprende tutti i componenti positivi e negativi di reddito che si prevedono rispettivamente di conseguire e sostenere nel corso dell'esercizio secondo il principio di competenza economica;
- 2) il **Budget Economico per Aree di Attività** redatto secondo lo schema di cui all'allegato C della Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004;
- 3) Il **Budget di Cassa** redatto secondo lo schema di cui all'allegato D della Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004;
- 4) Il **Programma triennale 2016-2018 e l'Elenco annuale dei lavori pubblici**, redatti nel rispetto delle disposizioni legislative regionali e statali vigenti in materia di lavori pubblici;
- 5) Il **Budget degli investimenti** – prospetto redatto per tipologia di cespiti, diversi da quelli immobiliari, recante la prevista consistenza iniziale, quella finale e le variazioni che si prevede intervengano nel corso dell'esercizio;
- 6) La **Relazione del Commissario Straordinario** che illustra le scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio con riferimento agli indirizzi e alle finalità dell'Azienda;
- 7) La **Relazione tecnico-amministrativa** che ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dalla Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004;

Il **Budget Economico** ed il **Budget di Cassa** sono ispirati ai principi di equilibrio economico e finanziario.

IL BUDGET ECONOMICO

Il Budget di Conto economico previsto per l'esercizio 2016 si chiude con un utile atteso di euro 549.782, così suddiviso:

reddito operativo della gestione caratteristica	€ 587.782
totale gestione finanziaria	-€ 280.000
totale gestione straordinaria	€ 842.000
reddito ante imposte	€ 1.149.782
totale imposte sul reddito	€ 600.000
reddito netto d'esercizio	€ 549.782

Da una prima analisi risulta evidente che il risultato positivo è dovuto nell'ordine alla gestione straordinaria e alla gestione caratteristica.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL BUDGET ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione, previsto nel 2016, ammonta a euro 13.541.482 ed è così composto:

A. 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi sono previsti in euro 11.167.336

La seguente tabella ne riporta la composizione:

Voci:	Euro
- Ricavi delle vendite	3.562.478
- Canoni locazione ERP	7.107.000
- Canoni locazione non ERP	175.000
- altri ricavi	322.858
Totale	11.167.336

La voce "altri ricavi" comprende:

- Rimborsi e proventi per amministrazione stabili euro 154.600
- Rimborsi e proventi per manutenzione stabili euro 15.000
- Corrispettivi per servizi a rimborso euro 5.000
- altri canoni euro 148.258

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

Sono stimate in euro - 294.878.

A.3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Sono stimate in euro - 1.383.000

A. 4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

sono previsti in euro 336.800 e comprendono:

Voci:	Euro
- Incrementi per interventi costruttivi	60.000
- Incrementi per interventi risanamento ristrutturazione	65.000
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	211.800
Totale incrementi immobilizzazioni	336.800

A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI Gli altri ricavi e proventi sono previsti in euro 3.715.224, si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Voci:	Euro
- Quota di contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.420.000
- rimborsi e proventi diversi	295.224
Totale altri ricavi e proventi	3.715.224

La voce “rimborsi e proventi diversi” comprende:

Voci:	Euro
- Sopravvenienze attive da canoni anni precedenti	60.000
-Rimborso assicurazioni danni fabbricati	35.000
-Rimborso spese di bollo e registro	135.000
- Rimborso procedimenti legali	40.000
- Rimborsi spese alienazione alloggi	20.000
-Utilizzo sala convegni	4.000
- compensi per contabilizzazione rientri L 560/93	1.224
Totale rimborsi e proventi diversi	295.224

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione si stimano in euro 12.953.700 e sono così composti:

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

previsti in euro 21.000, comprendono:

Voci:	Euro
- Immobili edilizia da vendere	0
- Attrezzature e materiali di consumo	21.000
Totale	21.000

B. 7) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi sono previsti in euro 3.905.000. La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Voci:	Euro
- Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	1.300.000
- Costi amministrativo-general	580.000
- Costi amministrazione stabili	770.000
- Costi manutenzione stabili	1.200.000
- Costi per servizi a rimborso	5.000
- Costi per interventi edilizi	50.000
Totale	3.905.000

B. 8) COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Tale voce comprende: costi per noleggio autovetture pari a € 6.000 e costi per noleggio macchine ufficio pari a € 9.000.

B. 9) COSTI PER IL PERSONALE sono previsti in euro 2.769.500, la ripartizione di tali costi, già fornita nel conto economico, è così composta:

Voci:	Euro
- Salari e stipendi	2.028.500
- Oneri sociali	587.000
- Trattamento di fine rapporto	151.000
- Altri costi per il personale	3.000
Totale	2.769.500

B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Sono previsti in euro 4.103.200. La ripartizione degli ammortamenti nelle sottovoci è la seguente:

ammortamento delle immobilizzazioni immateriali euro 15.000

ammortamento delle immobilizzazioni materiali euro 4.048.200

svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante euro 40.000

B. 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Sono previsti in euro 2.140.000 e comprendono:

Voci:	Euro
- Fondo Regionale E.R.P ex art.19 L.R. 10/1996	400.000
- Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	75.000
- Imposte e tasse d'esercizio (non sul reddito)	1.640.000
- Altri oneri di gestione	25.000
Totale	2.140.000

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE

è attesa nell'esercizio 2016 in euro 587.782. Il risultato della gestione caratteristica rappresenta ciò che residua dalla gestione per remunerare il servizio al debito e le imposte.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

La gestione finanziaria è prevista nel 2016 in perdita per euro 280.000.

C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Sono previsti in euro 46.000, la voce comprende:

Voci:	Euro
- interessi da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	28.000
- interessi attivi presso banche	10.000
- interessi per mora su canoni scaduti	5.000
- interessi per dilazione crediti	3.000
Totale	46.000

C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari previsti complessivamente in euro 326.000, sono così costituiti:

Voci:	Euro
Interessi su mutui	250.000
Interessi bancari su anticipazione di cassa	65.000
Commissioni su fidejussioni	10.000
Spese bancarie accessorie a interessi e commissioni	1.000
Totale	326.000

E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

La gestione straordinaria è prevista, nel 2016, in utile per euro 842.000.

E. 20) PROVENTI STRAORDINARI

I proventi straordinari previsti in euro 1.017.000, sono così composti:

Voci:	Euro
- Plusvalenze da alienazione alloggi LR 7/2011	650.000
- Plusvalenze da alienazione alloggi diversi	232.000
- Proventi da estinzione diritti di prelazione L. 560/1993	75.000
- Proventi da estinzione diritti di prelazione L.R. 18/2006	60.000

Totale	1.017.000
---------------	------------------

E. 21) ONERI STRAORDINARI

Gli oneri straordinari previsti in euro 175.000, sono così composti:

Voci:	Euro
- imposte relative a esercizi precedenti	100.000
- somme ricavate dall'estinzione diritti di prelazione L. 560/1993	75.000
Totale	175.000

E. 22) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito sono attese nell'esercizio 2016 in euro 600.000, di cui:

- IRES	euro	450.000
- IRAP	euro	150.000

E. 23) UTILE DELL'ESERCIZIO

per il 2016 si stima un utile di esercizio di euro 549.782.

IL BUDGET DI CASSA

Il Budget di Cassa evidenzia in sintesi i seguenti risultati:

SALDO CASSA AL 01/01/2016		300.000
+ ENTRATE CORRENTI	10.577.458	
- SPESE CORRENTI	9.904.400	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		673.058
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	8.203.441	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	8.825.647	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-622.206
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	1.587.747	
- SPESE PARTITE DI GIRO	1.587.747	
SALDO PARTITE DI GIRO		0
SALDO DI CASSA AL 31/12/2016		350.852

La situazione finanziaria iniziale dell'esercizio 2016 evidenzia un saldo di Cassa molto esiguo dovuto alle mancate erogazioni dei finanziamenti pubblici da corrispondersi a cura della Regione per l'acquisto, la costruzione, il recupero e la manutenzione straordinaria degli alloggi (spese già

pagate dall'ATER). Le erogazioni contributive richieste alla Regione del Veneto ma non ancora soddisfatte ammontano, alla data del 30/09/2015, ad euro 6.667.250.

Le entrate complessive attese per il 2016 ammontano a euro 20.368.646, le spese complessive previste, invece, raggiungono i 20.317.794 euro.

La diversa velocità tra i flussi di cassa in entrata e i flussi di cassa in uscita potrà rendere necessario il transitorio ricorso all'anticipazione di cassa per garantire il puntuale pagamento delle spese.

Nel 2016 si prevede che il bilancio dei flussi di cassa, in entrata e in uscita, dell'attività corrente chiuda con un avanzo di € 673.058.

Dall'attività di investimento si prevede invece, nel budget di cassa 2016, un disavanzo di euro 622.206, per effetto di:

entrate di cassa per complessivi euro 8.203.441, così composte:

- € 991.828 per vendite di alloggi e diritti;
- € 458.675 per riscossione di crediti e anticipazioni;
- € 4.952.938 per incassi di contributi in conto capitale;
- € 1.800.000 per utilizzo anticipazione di cassa;

a fronte di uscite di cassa per complessivi euro 8.825.647, così composte:

- € 3.220.634 per manutenzione straordinaria;
- € 322.845 per nuove costruzioni;
- € 992.500 per interventi di recupero edilizio;
- € 43.920 per acquisto beni strumentali;
- € 244.000 per manutenzione straordinaria fabbricato sede;
- € 330.000 per concessione di crediti e anticipazioni;
- € 3.671.748 per estinzione mutui ed anticipazioni

Il saldo dei flussi di cassa per partite di giro è atteso in pareggio.

Il saldo di cassa è atteso per fine 2016 in € 350.852.

L'indebitamento a medio lungo termine è atteso in diminuzione di euro 1.760.000, dovuto al pagamento delle rate di ammortamento di competenza dell'esercizio; nel 2016 non sono previste nuove accensioni di mutuo.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI SETTORI IN CUI OPERA L'AZIENDA

Dettagliati elementi informativi sui costi e sui ricavi relativi alle attività espletate sono evidenziati nel Budget Economico per aree di attività.

Nella tabella riportata nell'allegato 2 si illustra il conto economico per aree di attività da cui risulta la quota dei costi generali netti non ripartibili e i risultati netti delle diverse gestioni:

- a) gestione stabili
- 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 stabili di € 176.720. Si evidenzia, comunque, che il livello dei canoni di locazione è insufficiente ad assicurare uno standard manutentivo adeguato al patrimonio: la manutenzione prevista a conto economico (manutenzione ordinaria e straordinaria di tipo non incrementativo) ammonta a € 1.200.000 mentre la maggior parte della manutenzione programmata per l'esercizio 2016, di tipo straordinario incrementativa del valore del patrimonio e quindi non rilevabile fra i costi di esercizio ammonta a € 3.220.634 (dato di cassa tabella 5).

Per il settore interventi edilizi è prevista una perdita di € 643.419 che si giustifica con una riduzione degli interventi ERP e conseguentemente con una riduzione dei compensi tecnici relativi.

Il settore interventi di edilizia agevolata-calmierata presenta, invece, un risultato positivo di € 430.788 per effetto della previsione di vendita di n. 2 alloggi non ERP e della previsione di ultimazione degli alloggi e foresterie realizzati per conto terzi.

Il settore gestione speciale e straordinaria evidenzia un risultato positivo di € 585.693 dovuto quasi esclusivamente alle plusvalenze patrimoniali, che si prevedono di realizzare nel 2016 con la cessione di alloggi di erp, al netto della tassazione IRES e IRAP.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

✧ CANONI DI LOCAZIONE

Il gettito per canoni di locazione relativi agli alloggi di edilizia residenziale pubblica è stimato complessivamente in euro 7.107.000 con una diminuzione attesa, rispetto all'esercizio 2014, di euro 364.674 (-4,88%).

Anche per l'anno in corso il trend negativo del calo del reddito familiare (disoccupazione, perdita del lavoro ecc) non si è arrestato. Continua a persistere purtroppo la flessione al ribasso dei canoni di edilizia sovvenzionata.

E' da registrare la costante riduzione delle entrate derivanti dalla verifica dei redditi, a conferma dell'efficacia dell'azione di controllo effettuata dall'azienda, azione che continuerà a garanzia del rispetto dell'utilizzo delle risorse pubbliche.

Si registra per l'anno 2016 un consistente aumento dei costi di gestione della proprietà a carico dell'Azienda sia per l'aumento degli edifici in regime condominiale sia per l'onere normativo di posizionamento dei contabilizzatori in tutti gli alloggi dotati di impianti centralizzati (onere da attuare obbligatoriamente entro il 31.12.2016). Va altresì evidenziato il costante e pressante aumento delle richieste di lavori straordinari per il ripristino e/o la messa in sicurezza di parti di edifici del patrimonio, per la maggior parte vetusto.

Non si arresta l'aumento degli alloggi sfitti aggravato sia dalle difficoltà per le scarsissime risorse di manutenzione sia dalla mancata approvazione dei Piani Straordinari di Vendita che determinerà il rientro stabile nel patrimonio di più di 100 alloggi in condizioni precarie. Conseguenza ulteriore e diretta sarà l'aumento dei costi di autogestione, anche per l'anno in corso, (alloggi sfitti) per l'Azienda.

I canoni di cui alla legge regionale n. 10/1996 devono essere impiegati per:

1. il versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica dello 0,50% annuo del valore locativo, di cui all'articolo 12 della legge 27 luglio 1978, n. 392, del patrimonio costruttivo, realizzato o recuperato a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, con esclusione degli alloggi collocati nell'area di protezione;
2. la manutenzione degli alloggi;
3. gli oneri di gestione compresi gli oneri fiscali;
4. il finanziamento di programmi di edilizia residenziale pubblica;
5. il fondo sociale.

I costi relativi al versamento al Fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica sono previsti in euro 400.000 mentre i costi relativi al Fondo Sociale sono previsti in euro 75.000.

I canoni di locazione relativi agli alloggi non ERP sono previsti in euro 175.000, con una diminuzione attesa, rispetto all'esercizio 2014, di euro 44.151 (- 20,15%).

I canoni di immobili diversi dall'abitazione sono previsti in € 135.000, con un aumento atteso, rispetto all'esercizio 2014, di euro 5.000 (3,70%).

Risulta difficile, nell'attuale situazione di crisi economica, la locazione dei locali commerciali (ad uso non abitativo) nonostante la conferma di vecchi parametri di calcolo..

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

Tabella 1: canoni di locazione alloggi e morosità

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio	Cancellazione di crediti	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità pregressa	Morosità dell'esercizio	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	-1	2	3	4	5	6=1-2-3	7=4-5	8=6+7	9=7/4	10=8/(1+4)
2014	1.406.744	519.430	36.372	7.690.825	7.223.333	850.942	467.492	1.318.434	6,08%	14,49%
2015	1.318.434	455.841	40.000	7.602.000	7.000.000	822.593	602.000	1.424.593	7,92%	15,97%
2016	1.424.593	510.000	40.000	7.282.000	6.800.000	874.593	482.000	1.356.593	6,62%	15,58%

PROSPETTO PREVISIONALE 2016

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi inizio esercizio	Importo morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	501	415.000	390.000
Messa in mora	420	406.000	400.000
Rateizzazione crediti	71	77.000	80.000
Recupero stragiudiziale in corso	126	102.000	98.000
Recupero giudiziale in corso	291	424.593	388.593
Totali	1.409	1.424.593	1.356.593

Si precisa che i dati di morosità sopra esposti non comprendono le somme dovute dagli assegnatari per servizi e oneri accessori, quali interessi di mora, spese registrazione contratti, spese legali ecc.

▲ AZIONI FINALIZZATE A CONTRASTARE IL FENOMENO DELLA MOROSITÀ

Si prevede per l'esercizio 2016 il prosieguo della normale attività di recupero della morosità, e cioè la periodica analisi degli insoluti, la messa in mora degli assegnatari, e l'eventuale azione legale di sfratto/recupero del credito.

La contrazione della capacità di erogazione di contributi, da parte dei comuni, renderà l'azione di recupero più delicata e complessa, tenendo conto che – pur comprendendo le situazioni di disagio dell'utenza - ATER è pur sempre il proprietario di casa e un ente pubblico economico.

Pertanto si prevede un incremento del numero dei procedimenti da intraprendere.

In ogni caso sarà contestualmente rafforzato, in parallelo, l'attività di collaborazione con i servizi sociali territorialmente competenti, che, oltre (ove possibile) erogare dei contributi risolutivi, compiono un lavoro "educativo" con l'utente, indirizzandolo verso una corretta gestione delle proprie risorse.

Prosegue positivamente la collaborazione con molti Comuni della provincia ai fini della riduzione temporanea del canone di locazione per gli assegnatari che vengono a trovarsi in situazioni di difficoltà per sopravvenuta disoccupazione, dal mese successivo all'accertamento da parte del Comune stesso o - nel caso di Comuni non aderenti alla convenzione collaborativa – da parte dell'Azienda.

Quest'ultima procedura permette alle famiglie di continuare a far fronte al pagamento del canone di locazione, e, comunque, al Servizio Sociale competente di sostenere un maggior numero di famiglie in difficoltà.

▲ ELENCO RECANTE LA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

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:

Categoria alloggi	n° alloggi	n° vani convenzionati	n° alloggi sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata (l.r. 10/96)	4.662	27.425,59	632
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L. 203/91)	146	912,97	24
Alloggi di edilizia agevolata	280	1.744,37	64
Alloggi edilizia calmierata	45	235,10	11
Alloggi di terzi in gestione	8	49,33	2
Totali	5.141	30.367,36	733

Il numero totale di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata (L.R. 10/96), al 30.09.2015, è così composto:

1. n. 147 alloggi inclusi nel Piano Vendite, approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 1688 del 7/08/2012, da alienare con la procedura dell'asta pubblica;
2. n. 49 alloggi in corso di assegnazione;
3. n. 434 alloggi in carico all'Ufficio Manutenzione;
4. n. 2 alloggi inseriti nei piani di recupero.

Come procedura di intervento di manutenzione su alloggi sfitti, si procede dando la precedenza agli alloggi presenti nei comuni con emergenza abitativa urgente, quindi agli alloggi presenti nei comuni con maggior richiesta in riferimento alle graduatorie dei bandi di assegnazione.

Prospetto redatto ex art. 16, comma 1, lett. c) L.R. 10/1995: confronto fra canoni L.R. 10/1996 e canoni di mercato

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

Area L.R. 10/96	Nr. Assegnatari	Canone medio mensile L.R. 10/96	Canone medio mensile di mercato	% Canone L.R. 10/96 su canone di mercato
AREA DI PROTEZIONE				
A1	280	24,21	223,02	10,86
A2	1.510	44,72	238,66	18,74
AREA SOCIALE				
B1	893	125,85	247,07	50,94
B2	776	178,49	261,90	68,15
B3	229	227,98	266,24	85,63
AREA DI DECADENZA				
C1	145	306,19	267,29	114,56
C2	168	386,35	240,72	160,50
C3	29	475,16	237,23	200,29
TOTALE	4.030	124,19	246,59	50,36

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, in attesa di uno studio attendibile di tale dato, di sostituire tale parametro con l'equo canone maggiorato del 25%. Eventuali considerazioni circa il livello dei canoni non possono prescindere da quanto sopra indicato.

SITUAZIONE DEL PERSONALE DIPENDENTE

Per il raggiungimento degli obiettivi aziendali, l'A.T.E.R. opera con l'organizzazione aziendale di cui, di seguito, si riporta la dotazione organica approvata con deliberazione della Giunta Regionale in data 6 giugno 2008 prot. n. 302631 del 10.06.2008.

La situazione del personale, assunto con contratto a tempo indeterminato, è la seguente:

Posizioni in dotazione organica		posizioni ricoperte al 30.09.2015		posizioni vacanti		Variaz.posizioni da ricoprire nell'esercizio	
Livelli/Qualifiche	N°	Livelli/Qualifiche	N°	livelli	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	1	Dirigenti	2	0	0
Quadri	4	Quadri	3	Quadri	1	0	-1
8°	2	8°	2	8°	0	0	0
7°	13	7°	7	7°	6	0	0
6°	19	6°	15	6°	4	0	0
5°	13	5°	12	5°	1	0	0
4°	11	4°	12	4°	-1	0	-1
Totale	65	Totale	52	Totale	13	0	-2

- Personale a tempo parziale: n. 6 (tre posizioni di V livello e due posizioni di VI livello e 1 di VII)

Risultano vacanti le seguenti posizioni:;

- 2 Dirigenti
- 1 posizione di quadro – Area Legale.
- 6 posizioni di 7 livello – 3 Area Tecnica, 1 Affari Generali, 1 Area Gestionale, 1 Area Legale
- 4 posizioni di 6 livello – 3 Area Tecnica ; 1 Area Gestionale
- 1 posizione di 5 livello – Area Tecnica

Si prevede che, nel corso del 2016, n. 2 dipendenti lasceranno il servizio per quiescenza.

ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Il quadro normativo che disciplina la vendita degli alloggi è profondamente mutato a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Regionale del Veneto della deliberazione n. 55 in data 10/07/2013: "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto", con il quale è divenuto pienamente efficace il Piano Straordinario di Vendita di alloggi delle Ater previsto dall'art. 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7.

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 entro la data del 31 ottobre 2013.

Alla data attuale solamente n. 370 utenti hanno espresso l'interesse 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 sono iniziate le cessioni di alloggi previsti nel P.S.V. e conseguente a partire da detto esercizio sono iniziati ad essere introitati i relativi ricavi.

Gran parte delle procedure di vendita relative a 370 utenti che hanno espresso l'interesse all'acquisto verranno completate entro l'anno 2015.

Si prevede che nel corso dell'anno 2016 potranno essere stipulati altri n.20 atti di compravendita di alloggi ai rispettivi utenti per un introito complessivo di €. 425.000,00 (n.5 alloggi con pagamento in unica soluzione e n. 15 alloggi con pagamento dilazionato; per un prezzo complessivo di vendita pari ad €. 1.000.000,00).

Le cessioni degli alloggi ai sensi della Legge n. 560/93 sono da tempo concluse; si prevede per l'anno 2016 un introito di €. 6.784,08 derivanti dalle rate di ammortamento da riscuotere relativamente a n. 2 alloggi a suo tempo ceduti con la modalità di pagamento del prezzo in forma dilazionata.

Relativamente alle cessioni previste dall'art. 65 della legge regionale n. 11/2001 si evidenzia che il "Piano ordinario di vendita" nel quale erano compresi complessivamente n. 385 alloggi è scaduto il 13/10/2015; nelle more dell'efficacia del nuovo piano non si prevedono per l'anno 2016 vendite.

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 7/2011

Tabelle 4

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2016 L.R. n. 7/2011			
PIANI DI VENDITA (deliberazioni)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO	IMPORTI DA INTROITARE NELL'ESERCIZIO
DGR 2752 del 24/12/2012	3.134	20	601.503*

*di cui € 176.503 relativo alle rate da incassare per pagamento dilazionato di n. 40 alloggi, ceduti negli esercizi precedenti.

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	69
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	2.092.984
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	0
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	2.092.984

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2015.

**il totale importi introitati è al netto delle imposte sulle plusvalenze.

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2001

Tabelle 4

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2016 L.R. n. 11/2001			
PIANI DI VENDITA (deliberazioni)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO	IMPORTI DA INTROITARE NELL'ESERCIZIO
DGR n. 2431 del 14/10/2010 delibera C.d.A. Ater n. 7/15816 del 21/11/2012 (81 alloggi) DGR n. 1688 del 07/08/2012 delibera C.d.A. Ater n. 7/15816 del 21/11/2012 (304 alloggi)	385	0	32.975*

*importi relativi alle rate da incassare per pagamento dilazionato di n. 7 alloggi, ceduti negli esercizi precedenti.

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

La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi è la seguente:

DESCRIZIONE	IMPORTI
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	€ 97.483,49
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	€ 127.500,00
Reinvestimento economie ed introiti antecedenti l'entrata in vigore del Piano strategico (PCR 55/2013) -delibera CS n. 2/1617 del 11.06.2015	€ 17.667,63
TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO	€ 18.374.385,68

Con l'entrata in vigore del "Piano strategico delle politiche della casa" approvato con PCR n. 55 del 10.07.2014 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 correlata DGRV n. 2567/2014 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. 2/16182 del 23 giugno 2015 ha preso atto dei prospetti delle alienazioni e degli introiti netti da reinvestire, anno 2014 e rateali agosto/dicembre 2013, che relativamente al Piano Ordinario ammontano ad € 188.191,88 determinando di accantonarli.

Con nota prot. 8318 del 30.06.2015 la Proposta è stata trasmessa in Regione per l'approvazione di cui si è in attesa di riscontro.

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	219
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	18.827.984
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	18.374.386
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	453.598

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2015

**il totale importi introitati è al netto delle imposte sulle plusvalenze e comprensivo degli introiti per estinzione diritti di prelazione ai sensi della LR 18/2006.

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. AI SENSI DELLA LEGGE 560/1993.

Tabelle 4

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2016			
PIANI DI VENDITA (DELIBERAZIONI)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO	IMPORTI DA INTROITARE NELL'ESERCIZIO *
P.V.1996 delibera 24/11911 del 17/07/1995	134	0	3.508,44
P.V.1997 delibera 22/12338 del 15/11/1996	383	0	3.275,64
TOTALI	517	0	6.784,08*

*importi relativi alle rate da incassare per pagamento dilazionato di n. 2 alloggi, ceduti negli esercizi precedenti.

La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi L 560/93 è la seguente:

PIANI DI REINVESTIMENTO	
DESCRIZIONE	IMPORTI
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. 6/15280 del 27.04.2009)	€ 159.327,19
Piano di reinvestimento anno 2009 (delibera C.d.A. 2/15484 del 7.06.2010)	€ 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 2013 (delibera C.d.A. n. 10/10067 del 18.06.2014)	€ 25.777,35
TOTALE	€ 48.895.958,35

Nell'anno 2016 gli introiti derivanti dalle risultanze contabili dell'anno 2014 e 2015 e le eventuali economie di interventi collaudati verranno reinvestiti con apposita delibera da redigersi secondo P.C.R. n. 912 del 11.03.1994.

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI*	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	49.058.524
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	48.895.958
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	162.566

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2015

L'importo introitato è comprensivo degli introiti per estinzione diritti di prelazione L. 560/1993 ed è al netto dei compensi per gestione rientri finanziari.

tabella 5

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	can t	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 29/02	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2015	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2016	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																		
DGRV n. 2101 del 19.11.2013 - Piano strategico delle politiche della casa (PCR n. 55 del 10.07.2012) - CdA n. 5/15998 del 23.12.2013 (approvazione Piano triennale)	Interventi di Manutenzione straordinaria alloggi sfitti		vari		S	2.335.000,00			200.000,00				2.535.000,00	2.495.000,00	40.000,00	mar-14	mar-16	MB
DGRV n. 147 del 10.02.2015- del CdA n. 16122 del 19.12.2014	Interventi di Manutenzione straordinaria alloggi sfitti		vari		S	60.634,32							60.634,32	30.000,00	30.634,32	set-15	mar-16	MB
PAR- FERS 2007/2013 - efficientamento energetico - DDR n. 21 del 23.12.2014	Verona via Zancle "La Nave" coibentazione		vari		S	3.147.716,48		270.797,63			550.585,89		3.969.100,00	1.900.000,00	2.069.100,00	mar-14	mar-16	BM
	Verona via Zancle "La Nave" serramenti		vari		S	1.182.283,52		74.859,02			223.757,46		1.480.900,00	400.000,00	1.080.900,00	mar-14	mar-16	BM
						6.725.634,32	-	345.656,65	200.000,00	-	774.343,35	-	8.045.634,32	4.825.000,00	3.220.634,32			

tabella 5

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 29/02	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 31/12/2015	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2016	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP	
NUOVE COSTRUZIONI	INTERVENTI IN LOCAZIONE																		
INTERVENTI ULTIMATI																			
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	2.504.000,00	97.845,00	nov-10	mar-15	SB	
DGR 1567/09 - DDEA 391/2009 - MUTUO (approvazione triennale 2012/2014)	VILLAFRANCA Loc. Dossobuono	588	6		AG	270.000,00				552.534,00			822.534,00	742.000,00	20.000,00				
Del. 4/15397 del 11/12/2009 - Del. 4/15550 del 22/12/2010 d.d.e.a. n. 391 del 17/02/2009	VERONA - VIA DEL FORTINO	624	8		AG	360.000,00					1.030.000,00		1.390.000,00	1.240.000,00	10.000,00	ott-13	mar-15	MD	
	N. ALLOGGI TOTALE A		34																
INTERVENTI IN CORSO																			
L.560/93 DGR 2668/05 - DGR 1720/2010- DGRV 879/2013	CASTAGNARO (1)	584	14		S			1.934.917,69					1.934.917,69	1.520.000,00	195.000,00	giu-10	ott-15	SB	
	N. ALLOGGI TOTALE B		14																
TOTALE	N.ALLOGGI - TOTALE A+B		48			3.160.380,00	-	1.934.917,69	71.465,00	-	1.582.534,00	-	6.749.296,69	6.006.000,00	322.845,00				
INTERVENTI CONTO TERZI																			
DGR 4219 del 29/12/2009 e fondi Parrocchia Beata Vergine Maria	Parrocchia della Beata Vergine Maria - Centro di aggregazione giovanile parrocchiale	630			S	500.000,00							500.000,00	200.000,00	300.000,00	dic-14	gen-16	ref. SB	
TOTALE						500.000,00						-	500.000,00	200.000,00	300.000,00				
(1) comprese opere di urbanizzazione																			

tabella 5

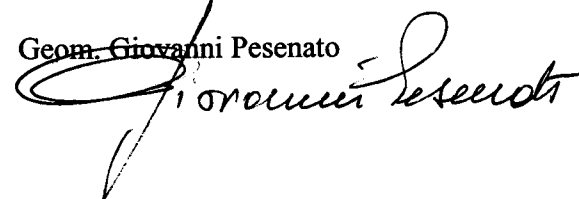
LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO																		
RECUPERI INTERVENTI IN LOCAZIONE		cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 29/2002	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2015	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2016	DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP	
INTERVENTI ULTIMATI																			
L. 560/93 DGR. n 346 del 6/3/2012	CEREA Area ex Ferrarese (Acquisto e demolizioni)	633			S			1.166.945,28					1.166.945,28	900.000,00	5.000,00	ago-13	feb-14	BM	
DGR 3014/02-DGR 4083/02-DGR 3810/03-DGR 858/05-DGR 1613/2013	LEGNAGO-Porto 1^ STRALCIO	585	27		S	3.178.904,17							3.178.904,17	3.139.722,22	17.500,00	giu-08	giu-12	SB	
L.R. 29/02 - DGR 2831/98-4883/98-1160/2000 - Del. 3/15684 del 19/12/2011	VIGASIO	632	6		S	243.115,00			146.885,00				390.000,00	360.000,00	30.000,00	nov-13	nov-15	BM	
N. ALLOGGI TOTALE A		33																	
INTERVENTI IN CORSO													-						
DDEA 462/99-DGR4029/2004-L.560/93 DGR 1119/2002	CALDIERO (1)	564	11		S	626.076,94		367.053,87					993.130,81	641.186,42	10.000,00	nov-04	(1)	SB	
Art- 21 D.L. 159-1/10/2007-DGRV n. 3438 del 30/10/07 -	LEGNAGO Loc. VIGO 1° STRALCIO	574	8		S	1.712.515,00							1.712.515,00	344.333,09	150.000,00	nov-16	lug-18	SB	
L. 560/93-00-01 DGR 1823/02-DGRV 2668/05 e 1894/08	NOGARA ex Camiglion - 1° stralcio	576	11		S			2.590.000,00					2.590.000,00	1.270.000,00	780.000,00	ott-15	apr 2017	SB	
N. ALLOGGI TOTALE B		30																	
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE A+B		63			5.760.611,11	-	4.123.999,15	146.885,00	-	-	-	10.031.495,26	6.655.241,73	992.500,00				
TOTALE ATTIVITA' COSTRUTTIVA	(esclusi interventi conto terzi)		111			15.646.625,43	-	6.404.573,49	418.350,00	-	2.356.877,35	-	24.826.426,27	17.486.241,73	4.535.979,32				
(1) INTERVENTI SOSPESI																			

L'Azienda, oltre ai citati interventi di edilizia per la locazione, realizza immobili destinati alla vendita. I prospetti che seguono evidenziano per ciascun intervento le rimanenze iniziali, i costi e i ricavi previsti di competenza dell'esercizio.

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA (PUNTO 7 G) CIRCOLARE 5 AGOSTO 2004 N.2)												
INTERVENTO	cant	NR. UNITA'			RIMANENZE INIZIALI	COSTI PREVISTI - ESERCIZIO 2016					RICA VI PREVISTI ESERCIZIO 2016	
		alloggi	u. diverse	garage		COSTI PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	COSTI PER APPALTI	COSTI PER PERSONALE	SPESE TECNICHE	TOTALE COSTI	n. unità	RICA VI VENDITA
Angiari	559	2	0	0	297.137	0	0	0	0	0	0	0
Brenzone	607	20	0	0	440.077	0	0	0	0	0	0	0
Caprino V.se	556	4	0	0	625.854	0	0	0	0	0	1	222.478
Castagnaro	584	12	0	0	232.338	0	0	0	0	0	0	0
Cavaion V.se Loc. Sega	611	15	0	0	133.668	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	8	2	0	558.126	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla	562	0	0	3	43.667	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla, Dom.	622	10	0	0	212.558	0	0	0	0	0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla, Matt.	623	10	0	0	276.868	0	0	0	0	0	0	0
San Pietro in Cariano, Nassar	473	10	0	7	1.570.416	0	0	0	0	0	0	0
Verona - Via Albertini	0	5	1	0	498.176	0	0	0	0	0	1	120.000
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	1.903.331	0	0	0	0	0	0	0
Villafranca - loc. Quaderni	620	0	0	0	201.421	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE		110	4	10	9.258.860	0	0	0	0	0	2	342.478

INTERVENTI EDILIZI PER CONTO TERZI (PUNTO 7 G) CIRCOLARE 5 AGOSTO 2004 N.2)									
INTERVENTO	NR. UNITA'			RIMANENZE INIZIALI	COSTI PREVISTI - ESERCIZIO 2016				RICA VI PREVISTI ESERCIZIO 2016
	cant	alloggi	foresterie		COSTI PER APPALTI	COSTI PER PERSONALE	SPESE TECNICHE	TOTALE COSTI	
Verona ex caserma Martini	628	16	4	1.383.000	1.150.000	8.900	10.000	1.168.900	3.000.000
Verona ex caserma Martini	628		4	0	150.000	8.900	10.000	168.900	220.000
TOTALE		16	8	1.383.000	1.300.000	17.800	20.000	1.337.800	3.220.000

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Geom. Giovanni Pesenato


PARERE DEL COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI SUL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2016

Premesso che:

- le A.T.E.R., ai sensi dell'articolo 16, comma 2 della legge Regionale 9.3.1995 n. 10, formulano, al fine di predeterminare i limiti finanziari della gestione annuale di esercizio, uno schema di bilancio di previsione strutturato secondo i medesimi criteri del bilancio consuntivo;

- secondo le indicazioni formulate dalla Regione Veneto, con circolare 5 agosto 2004, n. 2 "Modalità di redazione del Bilancio di previsione e del Bilancio d'esercizio delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (A.T.E.R.) – Applicazione art. 16 legge regionale 9 marzo 1995, n. 10", il Bilancio di Previsione, quale strumento di programmazione e di gestione economico-finanziaria, è articolato nei seguenti documenti:

- 1) **il Budget Economico;**
- 2) **il Budget Economico per Aree di Attività;**
- 3) **Il Budget di Cassa;**
- 4) **Il Programma triennale e l'Elenco annuale dei lavori pubblici;**
- 5) **Il Budget degli investimenti;**
- 6) **La Relazione del Presidente;**
- 7) **La Relazione tecnico - amministrativa;**

Esaminato il Budget Economico corredato dalla relazione Tecnico - Amministrativa, dal Budget Economico per Aree di Attività nonché dal Budget degli investimenti;

Rilevato che il Budget Economico in esame chiude con un utile d'esercizio di € 549.782;

Visto inoltre che il Budget di Cassa prevede entrate per € 20.668.646, comprensive del saldo presunto di cassa al 1.1.2016 di € 300.000, ed uscite per € 20.317.794 e quindi un saldo finale di cassa di € 350.852;

Tenuto conto:

- delle previsioni della diminuzione della marginalità prevista per il 2016;
- della sensibile diminuzione dei flussi di cassa;

- della oggettiva difficoltà sulla previsione dell'effettivo incasso dei contributi regionali;
- della incertezza interpretativa della normativa vigente sulla assoggettabilità dell'Ente ai tributi locali;

Ritenuto che le poste iscritte in Bilancio siano attendibili e congrue;

Per le ragioni suesposte raccomanda, pur nel generale equilibrio economico finanziario, una assoluta attenzione all'indebitamento ed ai flussi di cassa già nel breve termine;

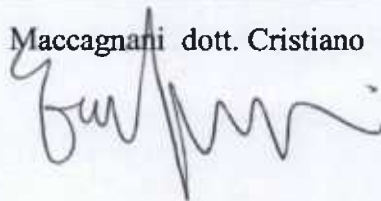
Richiamando quanto già raccomandato in altri precedenti sedute del C.di A., ed esposto ai Commissari Straordinari sulle modalità di gestione dell'Azienda a fine mandato,

Tutto ciò premesso, Il Collegio esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di previsione per l'esercizio 2016, nelle seguenti risultanze complessive:

Valore della produzione	€	13.541.482
Costi della produzione	€	12.953.700
Differenza	€	587.782
Proventi e oneri finanziari	- €	280.000
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Proventi e oneri straordinari	€	842.000
Risultato prima delle imposte	€	1.149.782
Imposte sul reddito	€	600.000
Utile d'esercizio	€	549.782

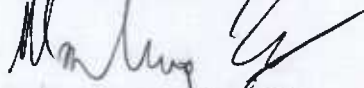
saldo di cassa al 01.01.2016	euro	300.000
totale flusso di cassa attività corrente	euro	673.058
totale flusso di cassa attività di investimento	euro	- 622.206
saldo partite di giro	euro	0
saldo di cassa al 31/12/2016	euro	350.852

Il Presidente: Maccagnani dott. Cristiano



I Componenti :

Zago rag. Massimiliano



De Negri dott. Gabriele

