

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DEL C.D.A. N. 40 DEL 26 GIUGNO 2024

COMPOSTO DI N. 94 PAGINE



BILANCIO

CONSUNTIVO

2023



BILANCIO CONSUNTIVO

2023

LA PRESIDENTE

ing. Ilenia Rento

Ilenia Rento

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2023



SOMMARIO

RELAZIONE SULLA GESTIONE	pag. 4
Situazione generale degli Organi dell'Azienda	pag. 6
Andamento della gestione nel suo complesso	pag. 7
Andamento della gestione nei vari settori	pag. 9
Andamento della liquidità	pag. 9
Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità	pag. 10
Situazione patrimoniale	pag. 11
Situazione del personale dipendente	pag. 11
Stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti	pag. 19
Piani di Vendita ordinari	pag. 19
Introiti da vendite a piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. 560/93	pag. 19
Stato di attuazione dei piani di vendita L. 560/93	pag. 19
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 20
Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi L.R. 11/01 s.m.i.	pag. 21
Stato di attuazione dei piani di vendita	pag. 21
Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi	pag. 21
Piano straordinario di vendita ai sensi della L.R. 7/2011 – introiti e reinvestimento	pag. 22
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata	pag. 23
Nuove costruzioni	pag. 23
Recuperi	pag. 23
Manutenzioni straordinarie	pag. 24
Andamento dell'attività costruttiva di edilizia calmierata destinata alla vendita e convenzionata con i Comuni	pag. 25
Tutela per rischi da responsabilità amministrativa	pag. 25
Qualità – Trasparenza – Anticorruzione – Privacy	pag. 27
Allegato 1 – Prospetto di riclassificazione del conto economico per aree di attività	pag. 29
Allegato 2 – Consuntivo economico per aree di attività	pag. 33
Allegato 3 – Canoni di locazione e morosità	pag. 34
Allegato 4 – Conteggio alloggi al 31.12.2023	pag. 35
Allegato 5 – Confronto canoni di locazione – prospetto omissivo a seguito L.R. 39/17	pag. 35
Allegato 6 – Personale dipendente – prospetto a consuntivo	pag. 36
Allegato 7 – Interventi edilizi	pag. 37
Allegato 7 – Recupero	pag. 37
Allegato 7 – Manutenzione straordinaria	pag. 37
Allegato 8 – Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita	pag. 39
STATO PATRIMONIALE	pag. 40
CONTO ECONOMICO	pag. 44
RENDICONTO FINANZIARIO	pag. 47
NOTA INTEGRATIVA	pag. 53
CRITERI DI VALUTAZIONE	pag. 56
STATO PATRIMONIALE ATTIVO	pag. 60
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	pag. 60
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	pag. 63
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	pag. 65
ATTIVO CIRCOLANTE	pag. 67
RIMANENZE	pag. 67
CREDITI	pag. 67
CREDITI VERSO CLIENTI ED UTENTI	pag. 68
CREDITI TRIBUTARI	pag. 70
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 70
CREDITI VERSO ALTRI	pag. 71
DISPONIBILITA' LIQUIDE	pag. 71
RATEI E RISCONTI	pag. 72
PATRIMONIO NETTO	pag. 72
PASSIVO	pag. 74
FONDO PER RISCHI ED ONERI	pag. 74
FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	pag. 74

DEBITI	pag. 75
DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI	pag. 75
ACCONTI	pag. 76
DEBITI VERSO FORNITORI	pag. 76
DEBITI TRIBUTARI	pag. 76
DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE	pag. 76
ALTRI DEBITI	pag. 76
RATEI E RISCOINTI	pag. 76
CONTI D'ORDINE	pag. 77
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO	pag. 78
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	
A) Valore della produzione	pag. 78
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	pag. 78
A.2 Variazione delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	pag. 79
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	pag. 79
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	pag. 79
A.5 Altri ricavi e proventi	pag. 79
B) Costi della produzione	pag. 80
B.06 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	pag. 80
B.07 Costi per servizi	pag. 80
B.09 Costi per il personale	pag. 81
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	pag. 82
B.12 Accantonamento per rischi	pag. 82
B.13 Altri accantonamenti	pag. 82
B.14 Oneri diversi di gestione	pag. 83
C) Proventi ed oneri finanziari	pag. 83
C.15 Proventi da Partecipazioni	pag. 83
C.16 Altri proventi finanziari	pag. 83
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari	pag. 84
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	pag. 84
IRES	pag. 84
IRAP	pag. 85
IMPOSTE ANTICIPATE	pag. 85
21 UTILE DELL'ESERCIZIO	pag. 86
RELAZIONE DEL REVISORE UNICO	pag. 87



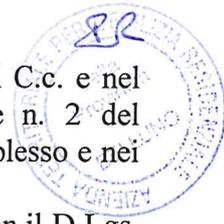


BILANCIO CONSUNTIVO

2023

RELAZIONE **SULLA GESTIONE**

La presente relazione, redatta in conformità a quanto previsto dall'art. 2428 del C.c. e nel rispetto di quanto contenuto nella Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004, traccia la situazione dell'Azienda e l'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori d'intervento.



Nel presente bilancio consuntivo 2023 si confermano le disposizioni introdotte con il D.Lgs. n. 139/2015 che ha recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE di aggiornamento della disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio. Tali disposizioni, come previsto espressamente dall'art. 12 del predetto decreto legislativo, sono entrate in vigore dal 1° gennaio 2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo:

- ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 C.c.;
- ha modificato i criteri di valutazione di talune voci di bilancio ex art. 2426 C.c.;
- ha modificato il contenuto della nota integrativa ex art. 2427 C.c.;
- ha abrogato il comma 3 dell'art. 2424 C.c. e quindi nello stato patrimoniale non vanno evidenziati i conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste in nota integrativa. L'art. 12 del citato decreto legislativo ha demandato all'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) l'aggiornamento dei Principi Contabili nazionali al fine di tenere conto delle novità introdotte dallo stesso decreto. Nel mese di dicembre 2016 sono stati approvati 19 nuovi Principi Contabili, tra cui l'OIC 12 che contiene i criteri per la presentazione dello stato patrimoniale, del conto economico e della nota integrativa, con particolare riguardo alla loro struttura e al loro contenuto.

Tra le modifiche di maggior interesse, che sono state introdotte nel 2016, si segnala l'eliminazione dell'area straordinaria del conto economico, ossia la macroclasse E, composta dalle voci E.20 e E.21. Va evidenziato che secondo quanto desumibile dall'OIC 12 i ricavi vengono distinti tra gestione caratteristica (da rilevare, qualora non aventi natura finanziaria, nelle voci da A.1 a A.4) e gestione accessoria (da rilevare nella voce A.5) con la conseguenza che le componenti positive dell'ex area straordinaria sono confluite generalmente nella voce A.5. I costi vengono invece classificati in base alla relativa natura.

L'unica modifica operata dal citato D.Lgs. 139/2015 al contenuto della Relazione sulla gestione riguarda l'abrogazione del n. 5) del comma 3 dell'art. 2428 C.c., a seguito della quale nella stessa non è più richiesta l'informativa relativa ai fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Tali fatti di rilievo vanno ora indicati in nota integrativa.

In base all'art. 2428, comma 1, C.c. il bilancio deve essere corredato da una relazione degli amministratori contenente un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'azienda e dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui essa opera, anche attraverso imprese controllate, con particolare riguardo ai costi / ricavi / investimenti e una descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'azienda è esposta.

Come prescritto dal comma 3, n. 6 del citato art. 2428, dalla relazione deve in ogni caso risultare l'evoluzione prevedibile della gestione. L'emergenza COVID-19 che ha interessato tutto il territorio nazionale, in particolare negli anni 2020 e 2021, e le misure introdotte per fronteggiare la stessa, hanno impattato sui relativi dati di bilancio. Nel 2022 tale impatto si è concretizzato nell'avvio delle procedure per l'appalto dei lavori legati al PNRR che sono iniziati nel 2023 e proseguono nel 2024.

Da segnalare anche, nel 2023, l'effettuazione dell'intervento di riqualificazione energetica usufruente dell'agevolazione Superbonus 110% effettuato su unità immobiliari di proprietà Ater siti in Comune di Limana - Fg. 11 Mapp. 408 sub 5-8-13-14, intervento commissionato dallo studio BM Studio - dott.ssa Chiara Mammani - Via Liberazione, 3 - 32032 Feltre (BL) - Amministratore condominio. L'affidamento al Contraente è stato effettuato con la formula dello sconto in fattura e oggetto di sconto sono stati solo i lavori trainati. L'importo dei lavori trainati di competenza della nostra azienda è stato pari ad euro 143.675 in corrispondenza di un importo di lavori trainanti sui fabbricati per un totale di euro 1.519.408 (iva compresa) comprendenti la coibentazione dei

prospetti e delle coperture dell'edificio, la manutenzione dell'impianto centralizzato condominiale di riscaldamento e l'installazione di un impianto fotovoltaico e relativo sistema di accumulo dell'energia prodotta. I lavori trainati hanno riguardato la sostituzione degli infissi, la sostituzione degli oscuranti (tapparelle) e l'installazione di dispositivi per la building automations (termostati intelligenti).

L'Azienda dal 01/07/2019 ha applicato l'opzione Iva sulla generalità dei canoni di edilizia residenziale pubblica a seguito di decisione assunta a livello Arav con verbale n. 28 del 26/10/2018 e ratificata dalla deliberazione del C.d.A. n. 9 del 27/11/2018 (*L'applicazione dell'opzione I.V.A 10% su tutti i canoni dei contratti di locazione di alloggi di E.R.P. sia in corso che successivi rispetto alla data in cui gli stessi saranno adeguati alla normativa prevista dalla L.R. 39/2017, anche al fine di garantire pari trattamento tra gli inquilini e l'adozione di uno schema di contratto di locazione comune a tutte le ATER, con opzione per assoggettabilità ad IVA, nel rispetto delle regole sancite con la D.G.R. n. 1174 del 07/08/2018*). Come previsto dall'art. 1 del Regolamento regionale n. 4 del 19/12/2019 "Modifiche al Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018", l'eventuale opzione per l'imponibilità Iva da parte dell'Ente proprietario non incide sul canone effettivamente dovuto dall'assegnatario. L'Ater di Belluno, ha mantenuto l'opzione Iva anche a seguito della predetta necessità di scomputo della stessa dal canone di locazione a seguito di valutazioni in termini di convenienza economico/finanziaria ed in termini di opportunità e merito in quanto il mancato esercizio dell'opzione IVA manterrebbe un regime differenziato tra contratti di uguale natura, per l'impossibilità per alcuni, quelli regolarmente sottoscritti in regime di opzione con la L.R. 39/17, di rinunciare all'opzione fino alla prima scadenza quinquennale.

L'esercizio dell'opzione Iva sui canoni di locazione ha potuto abbattere la percentuale di indetraibilità pro rata al 4% nel 2023 di fatto annullando il costo a carico dell'azienda.

Situazione generale degli Organi dell'Azienda

Nel corso del 2023 la situazione degli Organi Istituzionali ha subito delle modificazioni rispetto al 2022 relativamente al solo organo di revisione contabile. Si ricorda infatti che:

- in data 28/05/2021 il Consiglio Regionale del Veneto ha provveduto con decreto del Presidente n. 28 alla nomina, ai sensi dell'art. 7, comma 3 della L.R. n. 27/1997 e successive modificazioni, del C.d.A. delle Ater del Veneto composto da 3 componenti. Per l'Ater di Belluno sono stati nominati l'ing. Ilenia Rento come Presidente ed i sig.ri Bonanni Emiliano e De Salvador Silvano come componenti.
- Con decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 70 del 28/05/2021 è stato costituito, ai sensi dell'art. 10, comma 3 della L.R. n. 39/2017, il C.d.A. dell'Ater di Belluno nella composizione sopra riportata.
- Con deliberazione del C.d.A. aziendale n. 26 del 09/06/2021 si è formalizzato l'insediamento dello stesso nella composizione sopra riportata prendendo atto che le indennità di carica del Presidente e degli altri componenti del C.d.A. sono quelle stabilite con D.G.R. n. 750 del 28/05/2018.
- Con deliberazione del C.d.A. aziendale n. 38 del 30/07/2021 è stato nominato, ai sensi dell'art. 11 comma 2 della L.R. 39/2017, con la maggioranza di due voti su tre Vice Presidente il sig. Bonanni Emiliano.
- Con deliberazione del C.d.A. aziendale n. 36 del 30/07/2021 è stata rinnovata senza soluzione di continuità la nomina di Direttore dell'ATER di Belluno, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. e) e 12 della L.R. n. 39/2017, al dott. Alberto Pinto, dirigente dell'Area Amministrativa dal 16/07/2001 e già Direttore dall'01/12/2018; è stato inoltre stabilito che l'incarico conferito terminerà al compimento del novantesimo giorno successivo alla nomina del nuovo Consiglio di Amministrazione e che detto incarico potrà essere revocato prima della scadenza con atto motivato del Consiglio; è stato inoltre stabilito che l'incarico di Direttore verrà svolto in aggiunta alle funzioni proprie di Dirigente amministrativo; il

trattamento giuridico ed economico attribuito al dott. Alberto Pinto per la durata dell'incarico di Direttore, sarà pari a quello spettante ai Direttori di Direzione regionale di cui alla L.R. 31/12/2012 n. 54 e successive modificazioni per quanto riguarda il trattamento economico, esso deve intendersi comprensivo di tutte le voci stipendiali di cui all'articolo 3, comma 1, lettere a), b), c) del CCNL per i Dirigenti delle imprese dei servizi pubblici economici locali, da corrispondersi in ratei di 13 mensilità.

- Con deliberazione del C.d.A. aziendale n. 37 del 30/07/2021 è stato nominato ai sensi dell'art. 10 comma 6, lett. e) della L.R. n. 39/2017, Vicario del Direttore il dott. ing. Giovanni Rizzardi - Dirigente dell'Area Tecnica, riconoscendogli oltre al trattamento economico personale attuale derivante da TMG, il trattamento economico aggiuntivo per la durata dell'incarico, non assorbibile da futuri aumenti contrattuali, per la funzione di Vicario del Direttore, stabilito in sede ARAV nella seduta del 22/07/2021 di Euro 9.000,00 annue lorde da corrispondersi in ratei di 13 mensilità; l'incarico di Vicario verrà a scadere simultaneamente alla carica del Direttore e potrà essere revocato prima della scadenza con atto motivato del Consiglio di Amministrazione.

Relativamente all'organo di revisione contabile, la L.R. n. 39 del 03/11/2017 ha previsto, all'art. 51 "Disposizioni transitorie" che i revisori unici delle Ater, in carica alla data di entrata in vigore della predetta legge, continuino a svolgere le proprie funzioni fino alla scadenza del loro mandato. Il compenso degli stessi è stato precisato con DGR n. 1580 del 03/10/2017 avente oggetto "precisazioni in ordine ai criteri per la determinazione del compenso dei revisori unici dei conti delle Ater del Veneto fissati con DGR n. 182 del 23/02/2016".

L'articolo 13, comma 1, della Legge regionale 03/11/2017, n. 39 prevede che il revisore unico dei conti e un revisore supplente siano nominati dalla Giunta regionale tra esperti in materia di amministrazione e contabilità iscritti nel registro dei revisori contabili e nell'apposito elenco istituito e disciplinato dall'ATER; il successivo comma 3 dispone, altresì, che il revisore unico dei conti duri in carica cinque anni e, comunque, fino alla nomina del nuovo revisore. Nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto n. 40 del 25/03/2022 è stata pubblicata la Deliberazione della Giunta Regionale n. 168 del 22/02/2022 che stabilisce i criteri e direttive per l'istituzione e la tenuta degli elenchi dei revisori dei conti delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER) del Veneto e per la nomina dei revisori unici dei conti e dei relativi supplenti.

Con nota regionale n. 28555 del 17/01/2023 la Giunta regionale ha comunicato che con deliberazione n. 24 del 10/01/2023 la stessa, in ottemperanza alle modalità di nomina previste dalla DGRV n. 168/2022, ha provveduto ad affidare la carica di Revisore unico dei Conti presso l'Ater di Belluno al dott. La Grua Francesco e la carica di revisore supplente al dott. Zorzetto Gianni. Con ulteriore nota regionale prot. 51060 del 27/01/2023 l'Unità Organizzativa edilizia ha comunicato che i due revisori hanno accettato la rispettiva nomina dal 17/01/2023.

Andamento della gestione nel suo complesso

L'esercizio appena concluso ha fatto registrare un utile che si attesta su euro 494.636, in aumento rispetto all'anno 2022 (euro 164.403). Positivo anche il risultato della gestione ordinaria (ovvero la differenza fra valore e costi di produzione) che si chiude nel 2023 con un avanzo di euro 428.431 in aumento rispetto al dato del 2022 che è pari ad euro 258.096. A tale risultato di gestione contribuisce in maniera determinante la rilevazione della plusvalenza pari ad euro 486.628 relativa alla vendita all'Ater di Udine di un fabbricato Erp di proprietà aziendale per il prezzo di euro 600.000 a seguito del referendum del 11/03/2008 che ha sancito il distacco del Comune di Sappada dalla Regione Veneto e l'aggregazione alla Regione Friuli Venezia Giulia.

Il risultato delle gestione finanziaria si chiude pure con un valore positivo di euro 289.171 che si rivela in forte aumento rispetto all'anno precedente (euro 46.745). Gli interessi attivi presso banche infatti, a seguito della crescita del tasso Euribor a tre mesi / 360 media mese precedente nel corso del 2022, passano da un importo pari ad euro 33.787 del 2022 ad euro 300.814 nel 2023. Al

risultato della gestione finanziari contribuiscono inoltre anche interessi attivi di mora per euro 2.299 e interessi passivi per euro 16.886.

La gestione straordinaria, come indicato precedentemente, non compare più nel conto economico.

Il risultato prima delle imposte si attesta su euro 717.602.

Il prelievo fiscale sul reddito è in aumento rispetto all'anno precedente (IRES pari ad euro 222.967) al lordo delle imposte anticipate, con un incremento di euro 82.529 (euro 140.438) rispetto al 2022.

Per quanto riguarda l'IRAP, si ricorda la differente contabilizzazione dei contributi regionali di competenza dal 2019 rispetto agli anni precedenti. I contributi pervenuti dalla Regione Veneto vengono infatti contabilizzati ad incremento del patrimonio netto, non passando quindi per il conto economico essendo l'Ater ente strumentale della Regione e svolgendo la Regione il ruolo del socio di riferimento, i mezzi finanziari conferiti per l'esercizio dell'attività istituzionale sono apporti di capitale e come tali imputati a patrimonio netto dell'azienda. Fino al 2018 la contabilizzazione a patrimonio netto avveniva al momento dell'incasso del contributo. Dal 2019, in accordo con la Regione Veneto, i contributi sono contabilizzati a credito (sempre a fronte dell'incremento del patrimonio netto) al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base a crono programma lavori. L'art. 5, comma 3 del D. Lgs. 446/97 dispone che "i contributi erogati in base a norma di legge concorrono in ogni caso alla formazione del valore della produzione" e quindi sono soggetti all'Irap. Alla luce però del nuovo metodo di contabilizzazione in bilancio e al fatto che i contributi concorrono alla formazione della base imponibile Irap secondo il criterio della competenza (per individuare il periodo d'imposta di competenza, con riferimento ai contributi spettanti a norma di legge, occorre avere riguardo al momento in cui si verifica la certezza giuridica della spettanza del contributo), la tassazione ad Irap dei contributi di competenza, dal 2019, ha riguardato quelli dei quali si ha certezza giuridica della loro spettanza (per il 2023 nota regionale del 14/03/2024 prot. 0132716 – Riconciliazione delle partite debitorie e creditorie al 31/12/2023 – asseverazione verbale n. 2 del Revisore Unico del 27/03/2024 trasmessa in Regione Veneto con nota aziendale prot. 1623 del 04/04/2024).

Nel 2023 l'Irap risulta pari a zero essendo la base imponibile negativa in quanto i contributi di competenza, imputati ad incremento del patrimonio netto, sono in netta diminuzione rispetto al 2022 (euro 27.050 contro gli euro 1.276.500 del 2022), inseriti tra le variazioni in aumento nel rigo IC51 codice 3 del Modello IRAP. L'art. 5, comma 3 del D.Lgs. 446/97 dispone che "i contributi erogati in base a norma di legge concorrono in ogni caso alla formazione del valore della produzione". Nel 2022 è avvenuto l'incasso dei contributi relativi al Piano regionale degli interventi di riqualificazione edilizia residenziale pubblica ammessi al finanziamento ai sensi dell'art. 1, comma 2 lett. c punto 1 del Fondo Complementare al Piano Nazionale di ripresa e resilienza sicuro verde e sociale del decreto legge 06/05/2021 n. 59 convertito con modificazioni dalla L. n. 101 del 01/07/2021. L'importo incassato pari al 15% del contributo assegnato è pari complessivamente ad euro 1.235.500. Nel 2023 non si è registrato nessun incasso di questi contributi, rinviati per competenza al 2024 a seguito del rispetto del crono programma dei lavori.

La base imponibile Irap è fortemente ridotta dalla deduzione del cuneo fiscale previsto dalla normativa che per la nostra azienda è di fatto quasi pari all'intero costo del personale, potendo beneficiare sia della deduzione a forfait per ogni dipendente assunto a tempo indeterminato, della deduzione per disabili e sia della deduzione per incremento occupazionale che dal 2022 sono unificate nel rigo IS7 (Deduzione del costo del personale dipendente a tempo indeterminato) del modello Irap 2023.

Si evidenzia, per l'anno 2023 come le imposte e tasse dell'esercizio non sul reddito (IMU – IVA indetraibile pro rata) siano sostanzialmente stabili rispetto all'anno precedente. In valore assoluto l'IMU si attesta per il 2023 ad euro 60.525 in leggera crescita rispetto al 2022 quando l'imposta pagata è stata pari ad euro 55.439. Da segnalare, come per il 2022, l'azzeramento dell'Iva indetraibile pro rata, ed anzi la rilevazione di una sopravvenienza attiva di euro 37.970, causato dalla riduzione della percentuale di indetraibilità che è passata dal 5% del 2022 al 4% del 2023 a

seguito dell'assoggettamento di tutti i canoni degli alloggi ERP ad Iva dal 01/07/2019 che per l'intero 2023 impatta sulla riduzione delle operazioni esenti Iva. Tale riduzione del pro rata Iva ha comportato il calcolo delle rettifiche iva ai sensi dell'art. 19 bis 2 comma 4 del DPR 633/72.

In questa sede è opportuno evidenziare che, come comunicato dalla Giunta Regionale con nota prot. 154457 del 04/04/2022, i tetti di spesa previsti dalla normativa statale di cui all'art. 6, commi 3,6,7,8,9,11,12,13 del D.L. n. 78 del 31/05/2010 risultano abrogati dal 2020 ai sensi dell'art. 1, comma 590, della L. n. 160 del 27/12/2019. Per quanto riguarda la disciplina regionale la L.R. n. 6 del 15/03/2022 ha abrogato gli artt. 19 e 20 della L.R. n. 47 del 21/12/2012. I conti di costi oggetto di monitoraggio ed esposti nei bilanci precedenti non vengono qui pertanto più elencati.

Andamento della gestione nei vari settori

Il conto economico per aree di attività (**allegato n. 1** alla presente relazione) evidenzia l'andamento della gestione nei vari settori come individuati dalla circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004.

Positivo è il risultato netto del settore "Attività gestione stabili", con euro 1.286.154 (**allegato n. 2** alla presente relazione) e il risultato del settore "Edilizia agevolata e calmierata" con euro 7.306; negativo invece è il risultato del settore "interventi edilizi" per euro 846.364, positivo quello del settore "gestione speciale e straordinaria" per euro 427.875 nel quale incide la plusvalenza contabilizzata a seguito della vendita del fabbricato di Sappada all'Ater di Udine. L'area di attività "gestione speciale e straordinaria", nonostante l'eliminazione dell'area straordinaria nello schema di bilancio civilistico, è stata mantenuta in quanto espressione di dati relativi ad una attività e non ad una sezione del conto economico. Gli importi inseriti in questa colonna provengono dalla gestione ordinaria e finanziaria del conto economico e non da quella straordinaria, che è stata soppressa. I costi e ricavi non allocabili direttamente ai singoli settori sono pari ad euro 745.725.

Sul risultato registrato nel settore "interventi edilizi" incidono in maniera determinante i costi sopportati per far fronte alla considerevole attività amministrativa relativa, ad esempio, alle procedure per l'espletamento delle gare di appalto, per il rilascio delle autorizzazioni e dei nulla osta, per l'ottimale programmazione, gestione e rendicontazione dei finanziamenti, tutte attività che impegnano in gran misura il personale tecnico ma, ugualmente, concorrono a qualificarlo e a considerarlo indispensabile per l'assolvimento dei fini istituzionali.

Tutti i costi e i proventi di natura indiretta sono stati ripartiti con un criterio convenzionale, assumendo come parametro il costo diretto del personale.

L'elevato risultato dell'Area "Amministrazioni stabili", quello dell'area "Edilizia Agevolata e Calmierata" e quello dell'area "Speciale e Straordinaria" compensano le altre aree e consentono un risultato complessivo positivo che è dato dall'utile netto di esercizio pari ad euro 494.636.

Andamento della liquidità

Il 01/01/2023 il fondo di cassa giacente presso la banca cassiera era pari a euro 8.964.682.

Nel corso dell'anno le movimentazioni finanziarie registrate nei singoli conti di cassa, secondo il rendiconto (**allegato** alla presente relazione), hanno generato un fondo cassa finale al 31/12/2023 pari ad euro 9.088.395 in aumento rispetto a quello al 31/12/2022.

La differenza tra le entrate e le uscite correnti è positiva e pari a euro 334.331. Negativa è, invece, la differenza tra entrate e uscite per attività d'investimento per euro 205.609 dovuta all'importo degli incassi di contributi regionali inferiore, nel periodo, rispetto alle uscite per investimenti.

Al 31/12/2023 il saldo del c/c postale ammonta ad euro 142.547.

Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità



L'andamento dei canoni di locazione degli alloggi, complessivamente considerati e relativi all'ultimo biennio, è il seguente:

2023	euro 2.612.364 (voce A.1.b + A.1.c.)
2022	euro 2.590.967 (voce A.1.b + A.1.c.)

Con la Legge regionale n. 39 del 3/11/2017 e con il successivo Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018 è stata riformata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica che ha inciso sul calcolo dei canoni di locazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, ricalcolati per i contratti in essere, a partire dal 01/07/2019. Inoltre, come previsto dall'art. 1 del Regolamento regionale n. 4 del 19/12/2019 "Modifiche al Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018" l'eventuale opzione per l'imponibilità Iva da parte dell'Ente proprietario non incide sul canone effettivamente dovuto dall'assegnatario. Questo ha comportato che, in presenza del mantenimento dell'opzione Iva sui canoni ERP, come deciso dalla nostra azienda, l'Iva applicata sui canoni, dal 2019, è scontata dal canone per non far incidere del relativo costo l'assegnatario. Tale riduzione del canone è pari al 9,09% dello stesso essendo l'aliquota Iva applicata ai canoni pari al 10%.

Nel 2023 si evidenzia un incremento dei canoni degli alloggi ERP rispetto al 2022 di euro 7.109 (canoni 2023: euro 2.331.213 - canoni 2022: euro 2.324.104), mentre in quelli degli alloggi NON ERP si ha un incremento di euro 14.288 (canoni 2023: euro 281.151- canoni 2022: euro 266.863. In quest'ultimo caso l'incidenza degli incrementi Istat più rilevanti rispetto al passato ha inciso sull'incremento dei relativi canoni.

L'andamento degli alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica risulta in aumento rispetto al 2022 attestandosi a 263 unità al 31/12/2023. Tra questi sono compresi alloggi cosiddetti mai assegnati in quanto privi di abitabilità perché interessati da interventi di ristrutturazione del fabbricato nel quale sono inseriti.

Sul fronte della morosità (evidenziata nell'allegato n. 3) da canoni di locazione di alloggi si registra una leggera contrazione del dato rispetto all'esercizio precedente della morosità totale mentre si riduce in maniera più significativa la morosità dell'esercizio (di competenza). Il dato della morosità sia in percentuale che in valore assoluto deve essere considerato positivo alla luce dei forti rincari energetici che si sono verificati nel corso del 2022 e del 2023 e che hanno inciso negativamente sulla capacità dei nostri inquilini di far fronte alle spese condominiali e di conseguenza anche al canone di locazione.

Sono proseguite anche nel corso del 2023 tutte quelle complesse e laboriose attività dell'Azienda con gli assegnatari morosi, con i Servizi sociali dei Comuni di residenza e con le Asl, affinché prima dell'accesso per il rilascio ad opera dell'Ufficiale Giudiziario, si possano trovare forme di rientro del debito, anche in forma rateale, purché garantite e, sempre ove possibile, si adottino tutte quelle azioni educative e di supporto, affinché gli assegnatari non debbano trovarsi più in situazioni critiche di morosità. Si assiste comunque alla aumentata incapacità degli enti locali e delle altre istituzioni pubbliche di far fronte a tutti i casi di disagio e povertà che si presentano e sono comunque ritenuti meritevoli di tutela.

L'applicazione dei nuovi criteri di calcolo dei canoni di cui alla L.R. 39/2017 rende non più significativo e impossibile da compilarli (non esistendo più le fasce di reddito) il prospetto redatto ai sensi dell'art. 16, comma 1 lettera c) della L.R. n. 10/1995 con riferimento ai canoni degli alloggi assegnati ai sensi della L.R. n. 10 del 1996, che pertanto viene omissis.



Situazione patrimoniale

Al 31/12/2023 la situazione patrimoniale è sinteticamente quella evidenziata nel prospetto di seguito riportato (allegato n. 4 alla presente relazione).

Il numero degli alloggi gestiti è complessivamente pari a 1.750.

Nel prospetto allegato si precisa che tra gli alloggi di edilizia residenziale pubblica vengono indicati gli alloggi locati applicando la L.R. 39/2017 per la determinazione del canone mentre tra gli alloggi di terzi in gestione rientrano quelli per i quali l'Azienda svolge una gestione completa che comprende: l'emanazione del bando, l'assegnazione, la determinazione del canone e la sua riscossione, ma dei quali non è proprietaria. Tra gli altri tipi di alloggi vi sono quasi essenzialmente gli alloggi enucleati dall'Erp e quelli assegnati in gestione dai Comuni.

Situazione del personale dipendente

Relativamente all'applicazione dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro del **personale dirigente** in servizio presso l'Azienda, si segnala che il 18/12/2015 è stata raggiunta l'intesa per il rinnovo del CCNL dirigenti tra Confservizi e Federmanager. Il nuovo accordo, efficace dal 01/01/2016, in fase di prima applicazione ha avuto scadenza il 31/12/2018. Con deliberazione del C.d.A. n. 67 del 23/12/2019 è stata recepita dall'Azienda l'intesa per il rinnovo del CCNL dei Dirigenti delle imprese di pubblica utilità sottoscritta il 16/10/2019 fra Confservizi e Federmanager ed efficace dal 01/01/2019 al 31/12/2023.

Con deliberazione del C.d.A. aziendale n. 36 del 30/07/2021 è stata rinnovata senza soluzione di continuità la nomina di Direttore dell'ATER di Belluno, ai sensi degli artt. 10, comma 6, lett. e) e 12 della L.R. n. 39/2017, al dott. Alberto Pinto, dirigente dell'Area Amministrativa dal 16/07/2001 e già Direttore dall'01/12/2018.

Con deliberazione del C.d.A. aziendale n. 37 del 30/07/2021 è stato nominato ai sensi dell'art. 10 comma 6, lett. e) della L.R. n. 39/2017, Vicario del Direttore il dott. ing. Giovanni Rizzardi - Dirigente dell'Area Tecnica, riconoscendogli oltre al trattamento economico personale attuale derivante da TMG, il trattamento economico aggiuntivo per la durata dell'incarico, non assorbibile da futuri aumenti contrattuali, stabilito in sede ARAV nella seduta del 22/07/2021 di euro 9.000,00 annue lorde da corrispondersi in ratei di 13 mensilità; l'incarico di Vicario verrà a scadere simultaneamente alla carica del Direttore e potrà essere revocato prima della scadenza con atto motivato del Consiglio di Amministrazione.

Con deliberazione del C.d.A. n. 63 del 31/10/2020 l'Azienda ha esteso al biennio 2019/2020 il metodo ed i principi già assunti con decreto del Commissario Straordinario n. 21 del 21/06/2017 in tema di retribuzione variabile incentivante. Essendo, quindi, giunto a scadenza tale piano, con deliberazione n. 3 del 11/02/2021 il C.d.A. ha stabilito di estendere nuovamente tale metodo e tali principi, tuttavia soltanto limitatamente all'anno 2021 – e quindi non al biennio 2021/2022 – data l'imminente scadenza dell'Organo amministrativo. Con deliberazione n. 25 del 30/03/2022 è stato adottato il piano biennale per l'attribuzione della retribuzione variabile incentivante dei dirigenti aziendali per il biennio 2022/2023 e di riconoscere anche al direttore la retribuzione variabile incentivante per le funzioni svolte da Dirigente Amministrativo.

Per il **personale non dirigente** in data 15/09/2016 è stato sottoscritto il nuovo CCNL tra Utilitalia (Federazione imprese energetiche, idriche ed ambientali) e le Organizzazioni sindacali relativo al periodo 01/07/2016 - 30/06/2019 che prevede, tra le altre novità economiche e giuridiche, l'incremento delle ore settimanali da 36 a 38 dal 01/01/2017. Tale nuovo CCNL è stato recepito dall'Azienda con decreto del Commissario straordinario n. 51 del 14/11/2016.

Il 09/12/2021 sono state concluse le trattative per il rinnovo unificato del CCNL Igiene ambientale aziende municipalizzate e del CCNL Igiene ambientale aziende private, fra Utilitalia, Confindustria - Cisambiente, Legacoop Produzione e Servizi, Concooperative Lavoro e Servizi,



AGCI Servizi, FISE ASSOMBIENTE e le Segreterie nazionali delle Organizzazioni Sindacali. Il 09/12/2021 si è conclusa la prima fase del percorso di rinnovo, che chiude la vacanza contrattuale 2019-2021 e stabilisce la decorrenza e la durata del nuovo contratto collettivo nazionale dal 01/01/2022 al 31/12/2024; a copertura economica del periodo in cui il contratto era scaduto, ossia dal 01/07/2019 al 31/12/2021, le parti hanno stabilito di riconoscere un importo a titolo di un tantum di 500,00 euro lordi per il livello 4B (da riparametrarsi sugli altri livelli contrattuali) a tutti i lavoratori in forza al 09/12/2021 (data di sottoscrizione dell'ipotesi di accordo), proporzionalmente ridotto per i lavoratori a tempo parziale e che è stato erogato in due tranches con le retribuzioni di gennaio 2022 e aprile 2022. L'accordo ha modificato la disciplina di alcuni istituti contrattuali tra cui contratto a tempo determinato (art.11), dichiarazione a verbale in materia di inquadramento (art.15), contratto di apprendistato (art. 14), formazione dei lavoratori (già art.41, lett.c), comporto di malattia (art.42, lett.b), congedo parentale (art.45), tutela e persone con handicap (art.46), salute e sicurezza sul lavoro (art.63 e 64), orario di lavoro generazionale (nuovo articolo), esonero per inidoneità sopravvenuta (art.44). Il recepimento e l'applicazione di quanto previsto dall'accordo nazionale interfederale del 09/12/2021 è avvenuto con la deliberazione del C.d.A. n. 23 del 30/03/2022.

Con deliberazione del CDA n. 47 del 30/08/2022 l'Azienda ha preso atto e disposto l'applicazione di quanto previsto nell'accordo per il rinnovo del CCNL Utilitalia per il personale sottoscritto in data 18.05.2022. In questa data si sono infatti concluse le trattative fra Utilitalia e le altre associazioni datoriali firmatarie del CCNL 10 luglio 2016, le quali unitamente ad Assoambiente ed alle OO.SS. FP-CGIL, FIT – CISL UIL Trasporti e FIADEL hanno sottoscritto l'ipotesi di accordo nazionale, allegato alle circolari 2053/L del 18.05.2022 e 2056 del 20.05.2022 con il quale è stato rinnovato il suddetto CCNL, con decorrenza dal 1° gennaio 2022 sino al 31 dicembre 2024. Con l'accordo in oggetto, le parti firmatarie hanno voluto uniformare la quasi totalità degli istituti contrattuali dei due principali CCNL di settore (Utilitalia ed Assoambiente), attraverso l'introduzione di modifiche relative al trattamento economico e di alcuni aspetti giuridici del rapporto di lavoro. Nello specifico, tale accordo ha ampliato e integrato alcune materie oggetto di contrattazione aziendale e d'intesa fra le parti, come, fra le altre, quelle per la parte economica di seguito riportate:

- il riconoscimento di un importo forfettario fisso procapite di € 130,00, per il periodo dal 01.01.2022 al 30.06.2022, fatto salvo il solo riproporzionamento del valore in caso di rapporto a tempo parziale, da corrispondersi ai lavoratori nella mensilità di luglio c.a. in buoni benzina o analoghi titoli per l'acquisto di carburante, come previsto all'art. 2 del D.L. n.21/2021; tale erogazione consente di fruire dell'agevolazione fiscale della norma summenzionata, la quale prevede, per il solo anno 2022, che l'importo di questi buoni non concorra alla formazione del reddito del lavoro dipendente;
- l'incremento salariale, variabile in relazione al livello di inquadramento del personale, sarà riconosciuto per il triennio 2022-2024; dal 01.07.2022 al 31.12.2024 l'incremento economico complessivo sul parametro medio 130,07, riferito al livello 3A, è stabilito in misura pari ad euro 121,00, di cui: euro 80,00 di incremento delle retribuzioni base parametriche mensili; euro 6,00 da corrispondere a seguito dell'accordo del sistema di classificazione del personale, da definirsi entro il primo semestre del 2023; euro 3,00 da destinare alla definizione di indennità connesse alla regolamentazione specifica per l'area impianti, a cui le parti stipulanti hanno stabilito di pervenire entro il 31 ottobre 2022; euro 15,00 a titolo di elemento retributivo aggiuntivo collegato alla produttività ed euro 17,00 da destinare al Welfare.
- in materia di Welfare, è stata introdotta con decorrenza dal 2023 una quota contributiva mensile individuale, a carico delle aziende, di 5,00 euro a favore del Fondo Previambiente, fondo chiuso di categoria per la previdenza complementare, destinata esclusivamente alla copertura assicurativa dei casi di premorienza ed invalidità permanente che comporti cessazione del rapporto di lavoro. Inoltre, al fine di promuovere lo sviluppo della previdenza complementare, è riconosciuta ai lavoratori la possibilità di optare per la conversione del trattamento degli aumenti periodici di anzianità maturandi in misure a sostegno della



previdenza complementare; a tal fine l'Accordo prevede il riproporzionamento, maggiorato del 10%, delle somme da versare al Fondo Pensione Previambiente.

- A decorrere dal 1 ottobre 2023 (versamento del 16 ottobre 2023), il contributo che le Aziende versano al Fondo Fasda è incrementato di un importo aggiuntivo in misura fissa pari a 5,00 euro per 12 mensilità (15 euro trimestrali).
- A decorrere dal 1° gennaio 2024, le aziende verseranno al Fondo Previambiente un contributo aggiuntivo di 7,00 euro al mese per tutti i lavoratori iscritti al Fondo ai sensi dell'art. 5, comma 1 dello Statuto dello stesso, per un importo complessivo di 22,00 euro al mese per 12 mensilità.
- Il Verbale di accordo 18 maggio 2022, ha previsto inoltre la destinazione di una quota del trattamento retributivo complessivo spettante per il periodo 1° gennaio 2022 - 31 dicembre 2024 alla definizione o all'incremento dei premi di risultato contrattati a livello aziendale. Tale elemento retributivo aggiuntivo di produttività (ERAP), riferito al parametro medio 130,07 (livello 3A), risulta pari a 180,00 euro annuali per il 2023 (15,00 euro mensili, per 12 mensilità) e a 180,00 euro annuali per il 2024 (15,00 euro mensili, per 12 mensilità).

Per quanto attiene alla disciplina contrattuale, con decorrenza dal 01.06.2022, sono state concordate alcune modifiche che abrogano e/o sostituiscono i corrispondenti articoli del CCNL, dei quali riportiamo qui di seguito, quelli di maggior interesse per l'Azienda:

- contratto di lavoro a tempo parziale (art.10); la previsione più rilevante è la rimozione del divieto di occupare a tempo parziale più del 18% del personale a tempo pieno; il nuovo limite del 20% è stato fissato solo per le nuove assunzioni;
- contratto di lavoro a tempo determinato (art.11); il novellato art.11 definisce, ai sensi dell'art.41 bis della Legge n.106/2021, le specifiche esigenze, ulteriori alle previsioni normative, che consentono l'apposizione di un termine di durata superiore ai 12 mesi e sino a 24 mesi complessivi;
- giorni festivi e trattamento per i giorni festivi (art.20); tale articolo ha confermato il diritto al trattamento economico aggiuntivo, di importo pari ad una giornata di retribuzione globale, qualora una delle festività non domenicali cada di domenica, mentre per il trattamento economico previsto dal CCNL 10.07.2016 per le festività stesse non coincidenti con il sesto giorno feriale non lavorato è mantenuto esclusivamente per i lavoratori in forza al 18.05.2022, data di sottoscrizione dell'Accordo, nell'importo corrispondente a quanto percepito nell'anno 2022;
- relazioni industriali ed assetti contrattuali; nell'ambito delle relazioni industriali particolare rilevanza assumono le "Linee guida per la contrattazione del premio di risultato per le imprese che applicano il CCNL" approvate nell'ambito dell'accordo, unitamente allo "Schema di accordo tipo", quale strumento utile ad estendere e semplificare l'esercizio della costruzione di sistemi incentivanti per i lavoratori fondati sul salario variabile per obiettivi; le "linee guida" non hanno carattere di obbligatorietà per le parti, bensì forniscono uno schema condiviso di accordo tipo che può essere adottato e/o riadattato, secondo le specifiche esigenze aziendali;
- art.68 del CCNL Sanzioni disciplinari; il novellato articolato concernente "Norme comportamentali e disciplinari" introduce per la prima volta all'art. 68 i criteri di correlazione tra le mancanze dei lavoratori ed i relativi provvedimenti disciplinari. I codici disciplinari aziendali vigenti alla data di sottoscrizione dell'Accordo saranno oggetto di armonizzazione con la normativa contrattuale entro la vigenza contrattuale; sono fatti salvi i codici disciplinari derivanti da accordi aziendali conformi ai principi di progressione e proporzionalità previsti dall'art. 68 del CCNL.

Relativamente alla produttività si segnala che con deliberazione del C.d.A. n. 75 del 13/12/2022 l'Azienda ha approvato il contenuto del documento programmatico per la produttività del personale non dirigente per il triennio 2022/2024 di cui al verbale di accordo con le

Organizzazioni Sindacali del 12/12/2022. Si conferma l'attribuzione del premio di risultato strutturato per progetti obiettivo e risultati incrementativi. Come per il passato, la determinazione del premio viene stabilita dal Consiglio di Amministrazione sulla base delle risultanze della Commissione. Alla quantificazione del premio concorrono anche i risultati legati all'andamento economico dell'Azienda. Di conseguenza il Consiglio di Amministrazione può determinare una percentuale di variazione sui risultati registrati a consuntivo, comunque non superiore agli importi massimi previsti annualmente dal presente documento e non inferiore agli importi minimi contrattualmente previsti dal paragrafo del CCNL "Compenso retributivo aziendale (C.R.A.)", assumendo come parametri l'utile, l'andamento della cassa ovvero altri indicatori di carattere più specifico.

Nello specifico caso in cui il risultato di esercizio non registri un utile di bilancio, si ritiene che il Consiglio di Amministrazione possa stabilire di non corrispondere il premio, indipendentemente dai risultati registrati a consuntivo sugli obiettivi del presente documento.

Come per i precedenti piani adottati dal 2012 il premio di risultato totale da distribuirsi tra tutti i dipendenti non dirigenti non potrà complessivamente superare l'importo dato dalla somma delle singole retribuzioni lorde mensili di ciascun dipendente in servizio nell'anno considerato, decurtata proporzionalmente nel caso di cessazione o di assunzione durante l'anno.

Sotto il profilo della formazione del personale, nel corso del 2023 vi è stata la partecipazione a corsi, a convegni e seminari secondo le linee contenute nel piano della formazione, che viene steso annualmente in esecuzione delle disposizioni della norma UNI EN ISO 9001:2015, e ad altri interventi formativi richiesti per far fronte a contingenti esigenze manifestate dal personale. La modifica del codice degli appalti, operativa dal 1 aprile 2023 e divenuta efficace dal 1 luglio 2023, ha richiesto un'ulteriore formazione specifica per il personale che gestisce i contratti pubblici, inoltre l'intero personale dipendente è stato coinvolto in un percorso di formazione in materia di whistleblowing.

Per quanto riguarda la situazione dell'organico si segnala come con deliberazione del C.d.A. n. 71 del 23/12/2019, esecutiva a far data dal 02/03/2020, veniva approvata la nuova pianta organica aziendale. Tale dotazione è stata parzialmente rivista con deliberazione n. 42 del 11/08/2020 limitatamente all'Ufficio Progetti, Appalti, Gare e Direzione Lavori (presa d'atto regionale con nota del 01/09/2020, prot. n. 342013). A seguito poi della deliberazione n. 10 del 02/03/2021, con la quale si esprimeva un giudizio positivo sul nuovo assetto organizzativo ad un anno dalla sua adozione prendendo altresì atto dell'opportunità di apporvi alcuni correttivi nell'area amministrativa, veniva proposta un'ulteriore modifica con deliberazione n. 30 del 29/06/2021. Tale deliberazione ha previsto di:

- a) apportare la modifica alla dotazione organica dell'Ufficio Progetti, Appalti, Gare e Direzione Lavori disponendo la riqualificazione di un posto di 6° livello tecnico in un posto di 7° livello;
- b) di provvedere alla copertura del posto di 7° livello con l'assegnazione dello stesso ad una dipendente di 6° livello, alla quale contestualmente viene riconosciuto il 7° livello parametro B;
- c) di apportare la modifica alla dotazione organica dell'Ufficio Inquilinato disponendo il ridimensionamento del posto di 8° livello amministrativo in un posto di 7° del responsabile dell'Ufficio, a far data dal collocamento a riposo dell'attuale responsabile, il 13/09/2021; di autorizzare, il Direttore all'avvio delle procedure per la copertura del posto che si è reso vacante dal 13/09/2021; la riqualificazione di un posto di 5° livello amministrativo in un posto di 6° livello amministrativo;
- d) di apportare la modifica alla dotazione organica dell'Ufficio Ragioneria/Economato, disponendo la riqualificazione del posto di 8° livello amministrativo in un posto di livello Quadro;
- e) di autorizzare il Direttore a riconoscere fino alla scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione, la possibilità di attribuire aumenti retributivi fissi e continuativi economici aggiuntivi (superminimo) nel limite massimo di euro 6.000 annui e comunque senza che ciò possa comportare il superamento del vincolo di spesa in atto indicato e richiesto dalla Regione Veneto,

con verifica annuale sul permanere dei presupposti e requisiti che giustificano il loro riconoscimento.

Tale deliberazione n. 30 del 29/06/2021 è stata oggetto di presa d'atto regionale con nota prot. 318279 del 15/07/2021.

In funzione dell'autorizzazione da parte del C.d.A. al Direttore di riconoscere aumenti retributivi fissi e continuativi economici aggiuntivi (superminimo), con decreto del direttore n. 565 del 15/11/2022 è stato attribuito un riconoscimento di aumento di merito pari a euro 120 mensili, al netto degli oneri previdenziali e assistenziali, a copertura del periodo 01/12/2022-30/11/2023 ad una dipendente dell'ufficio Inquilinato per lo svolgimento di una più flessibile gestione delle risorse umane con incarichi integrativi che, pur non comportando mansioni superiori, richiedono un impegno aggiuntivo comprensivo anche di lavoro straordinario. Con Decreto del Direttore n. 102 del 01/03/2024, è stato rinnovato per un altro anno visto il perdurare della situazione lavorativa che ne giustifica il riconoscimento.

In data 28/11/2022 prot.0145, la dipendente dell'area Affari Generali – Protocollo – Segreteria già impiegata a tempo parziale, ha inoltrato richiesta di rinnovo del rapporto di lavoro a tempo parziale nella misura dell'80% del tempo pieno a decorrere dal 01/02/2023 al 01/02/2025, la richiesta è stata accolta con decreto del Direttore n.21 del 13/01/2023.

Nel 2023 sono state presentate due richieste di anticipo del TFR da due dipendenti con anzianità di servizio superiore a 8 anni, le quali sono state entrambe accolte con Deliberazione n. 15 del 30/03/2023.

Il Consiglio di Amministrazione, con Deliberazione n. 43 del 09/08/2023, ha stabilito di dare a ogni dipendente la possibilità di richiedere le somme maturate al 31/12/2022 del proprio TFR in un'unica soluzione e in una percentuale discrezionale da un minimo del 50% fino alla totalità delle somme accantonate senza necessità di motivare le ragioni della richiesta.

Con comunicazione prot.int.0085 del 24/08/2023 il Direttore ha specificato che eventuali richieste sarebbero dovute pervenire dal 01/10/2023 al 31/10/2023 e con erogazione di quanto richiesto nel mese di novembre 2023. L'erogazione del TFR ha riguardato due dipendenti.

Si segnala il passaggio da parametro B a parametro A previsto dal CCNL Utilitalia, nell'anno 2023, da parte di un dipendente inquadrato nel V° e di uno nel VI° livello entrambi appartenenti all'area Amministrativa.

A seguito della richiesta di nulla-osta per mobilità interaziendale del 14.07.23 presentata dall'ATER di Padova, derivante della richiesta di mobilità volontaria a loro presentata da un nostro dipendente dell'ufficio Inquilinato di VI° livello in servizio a tempo indeterminato, con Deliberazione n. 44 del 09.08.2023 è stata approvata una procedura di selezione interna, pubblicata in data 10/11/2023, per la sostituzione del dipendente prossimo a cessazione e una successiva selezione esterna, nel caso in cui andasse deserto l'avviso di mobilità, per un dipendente di V° livello da attribuire all'Area Amministrativa in sostituzione del dipendente che passerà a VI° livello per selezione interna.

Nel mese di agosto 2023 sono pervenute le dimissioni volontarie, a far data dal 21.08.2023, di una dipendente in servizio nell'area Tecnica, inquadrata nel VII° livello del CCNL Utilitalia, il posto è attualmente scoperto e il reintegro della figura cessata è previsto per l'anno 2024.

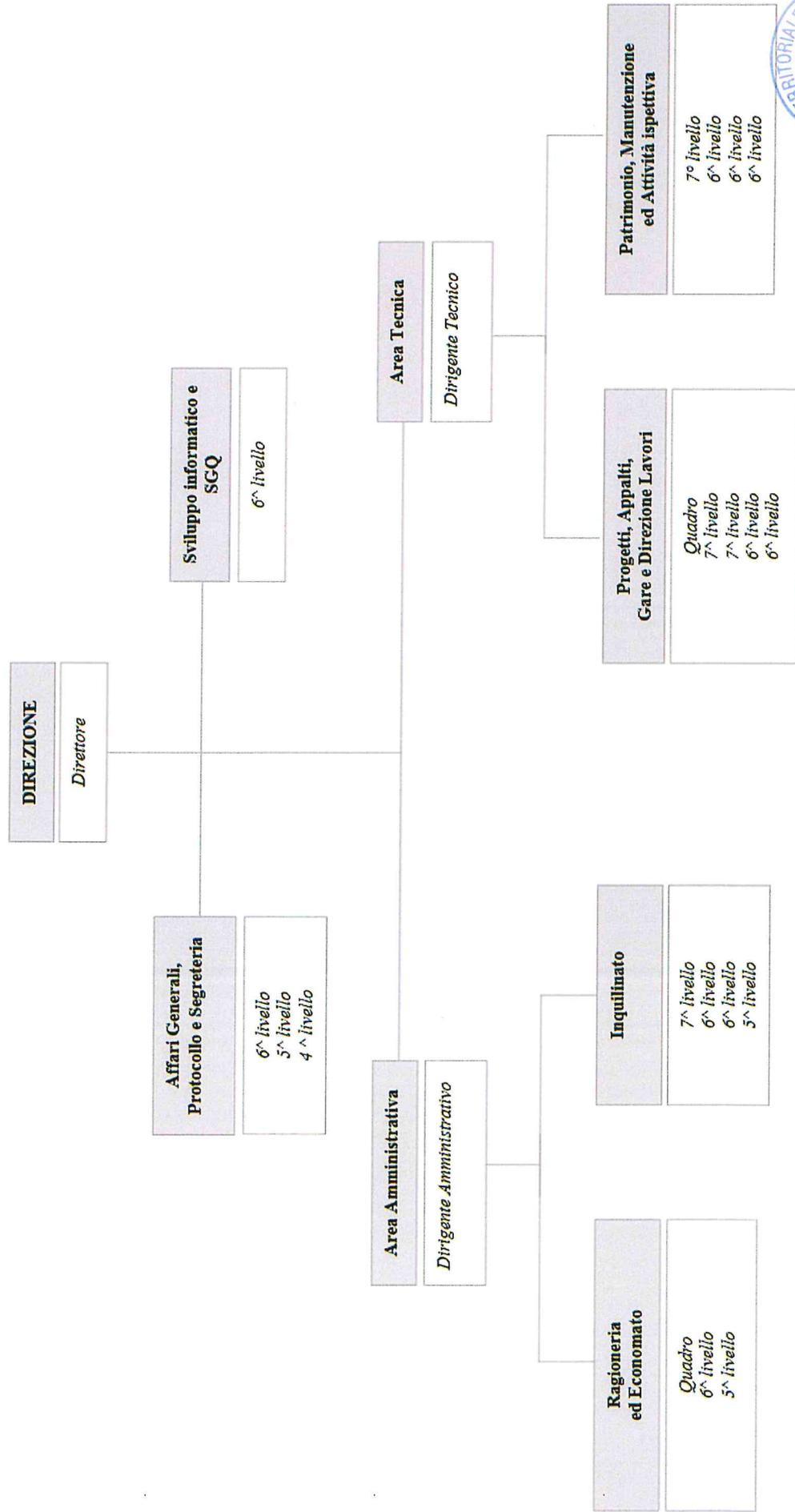
In attuazione della Legge Regionale 24 maggio 2023, n. 9 "Disposizioni di adeguamento ordinamentale 2023 in materia di personale regionale, controlli sugli enti regionali, ordinamento contabile, immigrazione", l'Ente ha predisposto il "Regolamento del personale" (adottato con deliberazione de C.d.A. n.49 del 23.08.2023 modificato in seguito ad osservazioni presentate dalla Regione Veneto prot.518328 del 25.09.2023 ed approvato in via definitiva con deliberazione del C.d.A. n.58 del 31.10.2023) ed il "Piano triennale del fabbisogno di personale 2023-2025" (adottato con deliberazione del C.d.A. n. 50 del 23.08.2023 modificato in seguito ad osservazioni presentate dalla Regione Veneto prot.518348 del 25.09.2023 ed approvato in via definitiva con deliberazione del C.d.A. n.59 del 31.10.2023), senza i quali gli enti non possono procedere a nuove assunzioni, neanche in sostituzione del personale cessato.

Con deliberazione del C.d.A. n. 22 del 18/04/2024, vista la necessità di aggiornare per scorrimento il piano triennale del fabbisogno di personale per il triennio 2024 - 2026, in quanto strumento programmatico necessario per poter procedere a nuove assunzioni, a tempo indeterminato e determinato e a progressioni di livello per il personale già in servizio, è stata adottata la proposta del piano triennale del fabbisogno di personale per il triennio 2024 - 2026, ai sensi dell'articolo 7 bis della L.R. Veneto 18 dicembre 1993 n. 53.



ORGANIGRAMMA AZIENDALE IN VIGORE AL 31/12/2022

Allegato alla Delibera n. 30 del 29.06.2021





L'Azienda ha ottemperato nel corso del 2007 agli obblighi ex Legge 12/03/1999 n. 68, "Norme per il diritto al lavoro dei disabili", ovviando all'obbligo di un'assunzione conseguente alle dimensioni aziendali, con il riconoscimento da parte dell'Amministrazione provinciale e del Centro per l'impiego dell'equivalenza di una posizione lavorativa in essere in Azienda con quella protetta richiesta dalla norma. Tale adempimento è stato rinnovato nel 2009 con un'altra posizione interna dal momento che nei primi mesi del 2009 il dipendente che copriva la quota richiesta dalla citata Legge n. 68/99 è deceduto. Si evidenzia che ad oggi non sussiste l'obbligo di avere in organico un dipendente appartenente alla categorie protette in conseguenza del numero di dipendenti effettivamente in servizio e per il numero massimo previsto nella nuova dotazione organica.

La Legge n. 234/2021, Finanziaria 2022, ha introdotto una serie di novità di natura fiscale, in vigore dall'01/01/2022 e fino al 31/12/2023. In materia di Irpef è stata eliminata l'aliquota del 41%, quella del 27% è stata ridotta al 25% mentre quella del 38% è stata ridotta al 35% assoggettando alla stessa i redditi fino a 50.000 euro contro il 55.000 euro dell'aliquota precedente. I redditi sopra i 50.000 euro sono assoggettati all'aliquota del 43%.

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 303 del 30 dicembre 2023 del D.Lgs n. 216 del 30 dicembre 2023 viene data attuazione al primo modulo di riforma delle imposte sul reddito delle persone fisiche. Il provvedimento, in vigore dal 31 dicembre 2023, non modifica le disposizioni di legge vigenti (artt. 11 e 13 del TUIR in materia, rispettivamente, di aliquote/scaglioni di reddito e altre detrazioni) ma introduce di fatto una disciplina derogatoria valevole per il solo periodo d'imposta 2024. Il secondo scaglione di reddito (da euro 15.000 ad euro 28.000 con aliquota marginale del 25% nel periodo d'imposta 2023) viene assorbito dal primo che, pertanto, nel periodo d'imposta 2024, ricomprende i redditi fino ad euro 28.000 con aliquota marginale del 23%. Risultano, invece, confermati gli scaglioni di reddito successivi e le corrispondenti aliquote marginali.

Stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti



Di seguito vengono illustrati gli introiti realizzati in esecuzione dei piani di vendita ordinari e straordinari dell'Azienda. Per quanto riguarda i reinvestimenti l'Azienda, in ragione degli importi incassati, che non consentono ancora un'ampia programmazione rispondente ai bisogni aziendali, unitamente allo stato di commissariamento della stessa che si è protratto fino al mese di settembre 2018, che ha imposto di svolgere solamente attività ordinaria urgente ed indifferibile, si è ritenuto di rinviare l'attività programmatica agli esercizi futuri.

Piani di vendita ordinari.

A) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. 560/93

Stato di attuazione dei piani di vendita.

L'Azienda ha ultimato ed esaurito il piano generale di vendita ai sensi della L. 24/12/1993 n. 560. Tale piano approvato dalla Regione Veneto con provvedimento n. 912 del 11/02/1994 e modificato con successivo n. 108 del 10/12/1998 ha indicato in n. 774 gli immobili di proprietà dell'ATER e in n. 186 gli immobili di proprietà dello Stato, da porre nel piano di vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica da cedere agli assegnatari aventi diritto. Nessuna alienazione è avvenuta nel corso del 2023. Pertanto, alla data del 31/12/2023 la situazione delle cessioni degli alloggi ex L. 560/93 originariamente indicati come di proprietà aziendale, viene riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	192	137
Anno 1995	146	102
Anno 1996	155	83
Anno 1997	140	99
Anno 1998	141	94
Totale	774	515

Per quanto riguarda invece i n. 186 alloggi originariamente dello Stato inseriti nei piani di vendita ex L.560/93, alla data del 31/12/2023 risultano venduti complessivamente n. 60 alloggi e la situazione delle vendite degli alloggi inseriti originariamente nei piani di vendita come di proprietà dello Stato è riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	29	8
Anno 1995	33	15
Anno 1996	39	7
Anno 1997	44	22
Anno 1998	41	8
Totale	186	60

Pertanto, alla data del 31/12/2023 sono state compiute in esecuzione della L. 560/93 complessivamente n. 575 vendite, su un totale di n. 960 alloggi vendibili, mentre le somme

complessivamente introitate per vendite, estinzione di diritti di prelazione, rate per pagamenti dilazionati, sono pari ad euro 19.254.397,31.



Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi

Il piano di reinvestimento, riassunto nella tabella di seguito indicata, tiene conto degli introiti realizzati alla data del 31/12/2023. Di seguito, si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi ceduti nel corso del 2023, ai piani di investimento, alle risorse complessivamente introitate e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/12/2023.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2023	Importi introitati nel 2023
131 / 29.10.1997	774	0	55.609,98
132 / 29.10.1998	186	0	

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 174 del 18/12/1996)	6.370.417,91
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 175 del 18/12/1996)	
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 123 del 14/10/1998)	
Piano di reinvestimento Anno 1997 - (del. CdA n. 127 del 14/10/1998)	2.610.843,72
Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 122 del 13/10/1999)	2.221.212,12
Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 39 del 04/04/2001)	
Piano di reinvestimento Anno 1999 - (del. CdA n. 128 del 14/11/2001)	2.558.945,57
Piano di reinvestimento Anno 2000-2001 – (del. C.d.A. n. 3 del 26/01/2005)	2.182.447,72
Piano di reinvestimento Anno 2002-2003 – (del. C.d.A. n. 24 del 04/04/2007)	1.273.975,41
Piano di reinvestimento Anno 2004 - 2007 (del. C.d.A. n. 79 del 17/12/2008)	893.986,87
Piano di reinvestimento Anno 2008 - 2011 (del. C.d.A. n. 29 del 29/05/2012)	421.585,34
TOTALE	18.533.414,66

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE



Descrizione	Operazione n.	
Totale nr. alloggi ceduti	1	575
Totale importi introitati	2	19.254.397,31
Totale importi reinvestiti	3	18.533.414,66
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	720.982,65

Con deliberazione del C.d.A. n. 56 del 31/10/2023 è stata effettuata una proposta di reinvestimento dei proventi delle cessioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica e, relativamente alle vendite ai sensi della L. 560/93, è stato deciso di accantonare gli importi disponibili al fine di elaborare una proposta significativa in termini di programma minimo funzionale.

B) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi ceduti ai sensi della L. R. 11/01 s.m.i.

Stato di attuazione dei piani di vendita.

Nel corso del 2023 non sono state effettuate vendite in base alla L.R. n. 11/01. Si è comunque registrato un introito complessivo di euro 3.423,80, comprensivo di quota capitale ed interessi, frutto delle vendite rateali avvenute negli anni passati.

Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi

Di seguito si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi ceduti nel corso del 2023, ai piani di investimento, alle risorse complessivamente introitate e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/12/2023.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2023	Importi introitati nel 2023
10-10/05/2006	79	0	3.423,80

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
Del. C.d.A. n. 44 del 24/06/2013	383.362,10
Del. C.d.A. n. 56 del 31/10/2023	450.000,00
Totale	833.362,10

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE



Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	21
Totale importi introitati	2	1.798.518,15
Totale importi reinvestiti	3	833.362,10
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	965.156,05

Piano straordinario di vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. 7 del 18/03/2011

C) Introiti da vendite e piano di reinvestimento dei proventi relativi agli alloggi del piano straordinario di vendita ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 7 del 18/03/2011

Il Consiglio Regionale del Veneto con proprio Provvedimento n. 55 del 10/07/2013, pubblicato sul B.U.R. n. 69 del 10/07/2013, ha approvato il "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto", condizione essenziale per l'efficacia del Piano Straordinario di Vendita di cui all'art. 6 della Legge Regionale n. 7 del 18/03/2011.

In particolare, nel testo dell'allegato A della D.G.R. n. 55/2013 viene esposto il "Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto" con riferimento alle procedure di alienazione degli alloggi di ERP, in considerazione che le alienazioni riguarderanno gli alloggi ubicati negli edifici realizzati entro il 31/12/1990.

Il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda con provvedimento n. 64 del 08/10/2013 ha deliberato in merito alle procedure di vendita, che sono iniziate con l'invio di lettera agli assegnatari aventi titolo all'acquisto con richiesta di adesione alla proposta di acquisto entro 180 giorni.

Tra novembre e dicembre 2013 sono state trasmesse le proposte di vendita a 688 assegnatari. Altre sono state inviate nei primi mesi del 2014 a seguito di accertamento dei requisiti.

Nel 2016 sono state inviate le ultime lettere agli assegnatari che hanno maturato i requisiti previsti per l'acquisto. Al 31/12/2018 permaneva la situazione di n. 40 assegnatari che avevano formulato, nei termini di decadenza fissati dall'Azienda, richiesta di acquisto dell'alloggio con pagamento rateale. Poiché questi assegnatari avevano maturato il diritto all'acquisto con l'accettazione della proposta aziendale, ma non avevano ancora espletato alcune formalità operative necessarie alla sottoscrizione del rogito, quali ad esempio l'indicazione del nominativo del notaio, si è reso necessario assegnare loro un termine entro il quale procedere a tali adempimenti, pena la decadenza dal beneficio dell'acquisto. Il 26/10/2018 è stato assegnato loro un termine per la conferma della loro volontà di acquisto interpretando il loro eventuale silenzio come rinuncia. Di questi solo 17 promissari hanno confermato la volontà all'acquisto e, pertanto, entro la fine del 2020 sono state ultimate le pratiche di alienazione del Piano Straordinario di vendita.

Nel corso del 2014 l'Azienda ha proceduto alla vendita del primo alloggio e relativa pertinenza in Comune di Belluno incassando l'importo di euro 45.100,00.

Ulteriori 12 vendite sono state realizzate nel 2015 e nel corso del 2016 sono state realizzate n. 8 vendite, di cui una con pagamento immediato dell'intero importo e n. 7 con pagamento rateale. Nel 2017 sono state realizzate n. 4 vendite, tutte con pagamento rateale, mentre nel 2018 è stata effettuata un'unica vendita con pagamento immediato.

Nel 2019 sono state realizzate n. 7 vendite di cui 6 con pagamento rateale.

L'introito complessivo realizzato nel 2019, derivante dalle vendite del Piano Straordinario, compresi gli interessi per pagamento dilazionato, è stato pari ad euro 394.205,21. Questo importo comprende anche gli introiti per euro 115.519,82 di n. 4 vendite che si sono formalizzate nel corso del 2020 il cui piano di rateizzazione è iniziato nel 2019. Il piano deve considerarsi esaurito. Gli introiti del 2020 composti da quota capitale e quota interessi sono stati pari ad euro 147.573,67.

Nel 2021, nel 2022 e nel 2023 non si sono realizzate alienazioni. Gli incassi avvenuti nel 2023 relativi alle vendite rateali realizzate negli anni precedenti sono pari a € 89.560,70.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nel 2023	Importi introitati nel 2023
DGR 2752 del 24/12/2012	818	0	89.560,70

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importo complessivo
Del. C.d.A. n. 57 del 07/10/2021	0
Del. C.d.A. n. 56 del 31/10/2023	375.314,53

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	
Totale nr. alloggi ceduti	1	37
Totale importi introitati	2	2.274.046,73
Totale importi reinvestiti	3	375.314,53
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	1.898.732,20

Andamento dell'attività costruttiva di edilizia sovvenzionata, agevolata calmierata

Nuove costruzioni

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di nuove costruzioni hanno interessato nel 2023 n. 1 interventi con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari ad euro 500.

Recuperi

Le movimentazioni finanziarie relative all'attività di recupero edilizio hanno interessato nel 2023 n. 6 interventi per complessivi n. 68 alloggi, con un ammontare di lavori liquidati nell'anno pari a euro 1.095.356,40.

Manutenzioni straordinarie



Complessivamente i lavori liquidati in questo settore nel corso del 2023 ammontano ad euro 406.362,35 e hanno riguardato interventi di manutenzione straordinaria di 8 alloggi a Belluno di cui al Fondo complementare al PNRR "Sicuro verde e sociale", di 8 alloggi a Belluno, Feltre, Sedico e Longarone sempre relativi al Fondo complementare al PNRR "Sicuro verde e sociale", l'efficienza energetica e contabilizzazione calore in vari edifici ATER e la riqualificazione di vari complessi edilizi di cui alla DGR 2101/2013, la manutenzione di alloggi vari in comune di Belluno e Feltre di cui ai fondi FSC ex POR-FESR 2014-2020 e una serie di opere di manutenzione straordinaria capitalizzabile e non capitalizzabile finanziate con fondi di bilancio.

Il prospetto "Attività costruttiva – interventi edilizia in corso/ultimati – edilizia sovvenzionata – agevolata per la locazione – calmierata per la locazione" (allegato n. 7 alla presente relazione) riporta in sintesi la situazione e l'andamento dell'edilizia indirizzata alle nuove costruzioni, agli interventi di recupero e di manutenzione straordinaria finanziata esclusivamente o con il concorso di risorse vincolate. Il prospetto, unitamente alla nota in calce, evidenzia la concordanza degli importi riportati nella colonna "Importi liquidati nel 2023" con i dati riportati nel rendiconto di cassa relativamente alle casse utilizzate per il pagamento degli interventi di costruzione, recupero e di manutenzione (S090003 - S090009 – S100002).

Relativamente al D.L. 19.05.2020, n. 34 convertito con L. 17.07.2020, n. 77 e ss.mm.ii - cosiddetto Superbonus 110% - l'attività aziendale nel corso del 2021 e 2022 si è sviluppata in coerenza alle indicazioni contenute nella delibera del C.d.A. ATER n.69 del 22.12.2020, n. 69, con la quale è stato preso in esame il tema nella sua generalità, individuando quindi le seguenti tre linee di intervento da parte di ATER:

- promozione di iniziative nell'ambito delle assemblee condominiali nei Condomini misti;
- avvio di una fase di pre-verifica sulla fattibilità di intervento su edifici in proprietà esclusiva con riferimento ai principali compendi immobiliari (quartieri erp di Belluno - Fiammoi e di Belluno – Levego);
- valutazione degli edifici di proprietà esclusiva di modesta consistenza, con eventuale intervento diretto di ATER nella fase progettuale, compatibilmente all'attività aziendale già programmata e non differibile.

Alla data del 31/12/2023 lo stato delle iniziative intraprese per il c.d. "Superbonus 110%" risulta sinteticamente la seguente:

1^ linea di intervento (Condomini misti ATER-privati): dopo il significativo ridimensionamento (da parte del contraente generale "Mieci spa") degli immobili inseriti nell'iniziativa, il soggetto di cui sopra nel corso dell'autunno 2022 ha comunicato, inaspettatamente, la sospensione di ogni attività inerente il c.d. Superbonus 110%, attese le difficoltà nel rispetto dei termini imposti dalla normativa, a causa anche della nota congiuntura economica determinatasi nel corso del 2022, nonché degli incerti sviluppi normativi in materia di cessione del credito. Conseguentemente l'iniziativa superbonus 110% relativa ai Condomini misti è da ritenersi sospesa, con scarse possibilità di una sua positiva evoluzione, stante anche le recenti novità normative, che hanno fortemente limitato il ricorso alla formula dello sconto in fattura, unica percorribile per i lavori di cui all'oggetto. I relativi oneri pertanto sono stati stralciati dal presente programma.

2^ seconda linea di intervento (comparto Levego): dopo la predisposizione del progetto di fattibilità tecnico-economica relativamente ai possibili lavori di riqualificazione energetica del comparto di Levego – Belluno di complessivi 95 alloggi, si sono svolti i necessari approfondimenti, anche con un supporto legale-amministrativo esterno, per determinare la più efficace modalità affidamento dei lavori ad evidenza pubblica, in grado di implementare la soluzione dello "sconto in fattura". Come già anticipato in precedenti relazioni, si sono tuttavia ben presto riscontrate consistenti criticità sul piano della compatibilità legislativa, sia per quanto

concerne il possibile affidamento congiunto progettazione-lavori sulla base di un progetto di fattibilità t.e. (possibile solo in caso di progetti finanziati o cofinanziati con fondi PNRR o PNC), sia per quanto riguarda la compatibilità del PPP – Partenariato Pubblico Privato ex art. 180 del D.Lgs. 50/2016 - con l'agevolazione fiscale di cui trattasi. Allo stato attuale l'iniziativa risulta pertanto sospesa, rilevando tuttavia come l'acquisizione del progetto di fattibilità t.e. di cui sopra consenta a questa ATER di disporre di uno strumento pronto per l'eventuale suo inserimento in futuri programmi di finanziamento volti alla riqualificazione energetica del patrimonio erp, compreso l'eventuale utilizzo del PPP nella formula prevista dalla Codice dei contratti pubblici.

3^ linea di intervento, si conferma la sostanziale interruzione dell'attività aziendale volta all'applicazione diretta del "superbonus" su edifici ATER residuali e periferici, stante la priorità nel frattempo presentatesi, in particolare al già riferito Fondo complementare al PNRR "Sicuro verde e sociale".

Andamento dell'attività costruttiva di edilizia calmierata destinata alla vendita e convenzionata con i Comuni

Nel corso del 2007 sono stati ultimati gli interventi edilizi di Longarone in località Igne (INT. P4) e Fortogna (INT. P5).

Con riferimento all'intervento **P4** l'agibilità è stata rilasciata nel dicembre 2007 e nel 2008 sono intervenuti 5 rogiti di compravendita. Rimangono attualmente invenduti un alloggio e un garage di pertinenza che nel mese di luglio del 2009 sono stati locati in base alla Legge 431/98 per mancanza di acquirenti. Al 31/12/2023 tale alloggio e pertinenza risulta sfitto.

Relativamente all'intervento **P5** l'agibilità è stata rilasciata nel settembre 2007, mentre nel 2008 sono stati rogati gli atti di compravendita di 1 alloggio e di 4 unità immobiliari ad uso diverso da quello abitativo. Rimangono invenduti due alloggi dotati di posto auto esterno che nel mese di luglio del 2009 sono stati locati in base alla L. n. 431/98 per mancanza di acquirenti. Alla data del 31/12/2023 un alloggio risulta locato e l'altro sfitto.

Nel prospetto "immobili destinati alla vendita" (allegato n. 8 alla presente relazione) vengono indicati, per ciascun intervento, i ricavi di vendita conseguiti, le rimanenze iniziali e i costi sostenuti nell'esercizio per tipologia.

Tutela per rischi da responsabilità amministrativa

In materia di responsabilità amministrativa, già con deliberazione n. 53/2008 il Consiglio di Amministrazione approvava un piano di lavoro per l'introduzione di un adeguato modello di organizzazione aziendale, attuato successivamente per fasi attraverso l'adozione del *documento di analisi e mappatura del rischio potenziale* (deliberazione C.d.A. n. 72/2008), del *Codice etico* e del *Codice disciplinare* (deliberazione C.d.A. n. 10/2009).

L'Azienda si è peraltro dotata di un *Organismo di Vigilanza* (O.d.V.) sin dal 2008: originariamente composto in forma collegiale, l'incarico è ora affidato in forma monocratica all'avv. Paolo Bernardini, professionista designato sulla base di procedura ad evidenza pubblica. L'incarico affidato all'O.d.V. avrà termine il terzo mese successivo alla scadenza del mandato del Consiglio di Amministrazione aziendale.

Con delibere nn. 42/2019 e 4/2020 il Consiglio di Amministrazione ha provveduto ad un primo aggiornamento del Codice etico aziendale.

Con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 14/2020 è stato affidato l'incarico alla ditta Process Factory S.r.l. di accompagnare l'Azienda nel processo di revisione del *Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo* previsto dal D.lgs 231/2001 (cosiddetto MOG). Il MOG aziendale è stato rivisto conformemente alle indicazioni del D.lgs 231/2001 (che disciplina la responsabilità degli Enti in ipotesi di reato), ed integrato con le ulteriori misure di prevenzione della corruzione previste dalla L.190/2012 e dal Piano Nazionale Anticorruzione, seguendo le indicazioni impartite dall'ANAC. La parte generale del MOG è stata approvata con Delibera del C.d.A. n.

53/2020, mentre la parte speciale con Deliberazione n. 60/2020. In sede di revisione del MOG sono stati inoltre rivisti alcuni documenti annessi allo stesso, nello specifico:

- il Regolamento per la gestione delle segnalazioni (cosiddetto *whistleblowing*);
- il Piano di prevenzione della corruzione;
- il Codice Etico e il Codice Disciplinare.



Con Deliberazione del C.d.A. n. 11 del 02/03/2021 è stata approvata la revisione del Codice disciplinare aziendale, che prevede specifiche misure disciplinari in capo a dipendenti, dirigenti ed amministratori in caso di mancata collaborazione con l'Organismo di vigilanza, nonché in caso di violazione delle misure di tutela previste nei confronti di chi segnali condotte illecite. Con la Deliberazione del C.d.A. n. 44 del 02/11/2021 è stato rinnovato l'incarico di Organismo di Vigilanza ex D.lgs. 231/2001 all'avv. Paolo Bernardini (l'incarico è svolto in forma monocratica) e con deliberazione n. 61 è stato preso atto della relazione periodica trasmessa con nota prot. 5032 del 11/10/2021 dell'O.d.V. attestante che non sono pervenute segnalazioni in ordine al mancato rispetto delle disposizioni contenute nel modello organizzativo. Si segnala che con deliberazione n. 42 del 30/06/2022 il C.d.A. ha preso atto delle relazioni dell'ODV del 28/03/2022 e del 06/06/2022 che ha deliberato in merito a comunicazioni societarie su fatti significativi da sottoporre all'attenzione dell'organismo, ad aggiornamenti normativi relativi alla lotta alle frodi e falsificazioni dei mezzi di pagamento e alla lotta al riciclaggio, ad aggiornamenti in merito alla gestione del contenimento Covid19, all'incontro con RSPP in merito all'aggiornamento dell'organigramma della sicurezza aziendale ed infine alla redazione del documento di attestazione sul corretto assolvimento egli obblighi di pubblicazione di cui alla deliberazione ANAC n. 201/2022.

Con deliberazione n. 7 del 28/02/2023 il C.d.A. ha preso atto delle relazioni dell'ODV del 25/11/2022 e del 22/12/2022 ed approvato la modifica alla Parte generale del Modello di Organizzazione e di Gestione (MOG) suggerita dall'Organismo di Vigilanza, consistente nel richiamare le procedure gestionali aziendali, come recentemente rivisitate, all'interno del Modello stesso. Con deliberazione n. 31 del 07/06/2023 il C.d.A. ha preso atto delle relazioni dell'ODV del 07/02/2023 e del 14/04/2023, mentre con deliberazione n. 3 del 18/01/2024 il C.d.A. ha preso atto delle relazioni dell'ODV del 09/10/2023 e del 12/12/2023.

Vista la necessità di orientare l'attività amministrativa dell'Ente secondo i principi costituzionalmente garantiti di imparzialità e buon andamento, e fornendo pertanto il servizio pubblico istituzionalmente attribuito all'Azienda con la massima efficienza, efficacia ed economicità si è ritenuto opportuno, a tal fine, adottare tutte le misure ritenute idonee al raggiungimento della più ampia trasparenza amministrativa, anche attraverso la predisposizione di documenti informativi rivolti all'utenza, con l'obiettivo di migliorare costantemente la qualità del servizio reso. Atteso che la "Carta dei servizi" è lo strumento tipico attraverso il quale i soggetti erogatori di un servizio pubblico, con l'intento di monitorare e migliorare le modalità di somministrazione dei servizi resi, individuano gli standard della prestazione, dichiarando i propri obiettivi e riconoscendo specifici diritti in capo all'utenza relativamente al rispetto dei tempi proceduralmente stabiliti con deliberazione del C.d.A. n.65 del 12/12/2023 è stata approvata la "Carta dei servizi", disponendone la pubblicazione sul sito web aziendale dando atto che la stessa sarà sottoposta ad aggiornamento periodico, delegando la Direzione aziendale ad apportarvi le marginali modifiche ritenute del caso, strumentali ad assicurare la migliore funzionalità dello strumento e la correttezza delle informazioni ivi contenute.

I documenti summenzionati sono pubblicati nella sezione del sito web aziendale denominata "Amministrazione trasparente", unitamente alle altre procedure previste dal sistema aziendale di gestione della qualità (certificato UNI EN ISO 9001:2015).

Qualità – Trasparenza – Anticorruzione – Privacy



Ormai da diversi anni l'ATER di Belluno si è dotata di certificazione di qualità secondo le norme UNI/ISO, mantenuta nel tempo attraverso rinnovi periodici, con l'intento di migliorare la qualità e l'efficacia dei processi aziendali. Nell'ottobre 2023 l'Azienda è stata sottoposta a verifica da parte dell'ente certificatore Bureau Veritas, ottenendo il rinnovo della certificazione.

Tenuto conto dei più recenti indirizzi forniti dall'Agenzia per l'Italia Digitale (AgID) in materia di formazione, gestione e conservazione dei documenti informatici, l'Azienda ha acquistato un nuovo software che consente la gestione informatizzata del protocollo aziendale, dei flussi documentali, della pubblicazione online degli atti deliberativi, dell'archiviazione ottica documentale e della conservazione a norma dei documenti informatici. Il software di cui trattasi è stato gradualmente implementato in Azienda nel 2023, con significativi benefici nella gestione documentale.

La piattaforma informatica regionale prevista dalla L.R. 39/2017 viene utilizzata principalmente per la quantificazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata. La maggior parte dei procedimenti amministrativi e dei dati risultano invece gestiti attraverso il software (di proprietà dell'ente) denominato "ATER Gestisce", imprescindibile strumento di lavoro, continuamente sviluppato ed adattato alle mutevoli esigenze aziendali dal personale interno preposto.

Le procedure aziendali sono state rivisitate, integrando nelle stesse gli aspetti relativi alla trasparenza amministrativa (D.Lgs. 33/2013), all'anticorruzione (L.190/2012), ed al Modello di organizzazione e gestione aziendale (cosiddetto "MOG", ex D.Lgs 231/2001). E' stato inoltre previsto all'interno del summenzionato Modello, un elenco di materie oggetto di periodici flussi informativi verso l'Organismo di Vigilanza (incarico affidato all'avv. Paolo Bernardini, da ultimo con Delibera n. 44 del 24/08/2021), ritenuti necessari per garantire un adeguato controllo. Con Delibera del Consiglio di Amministrazione n.24 del 18.04.2024 il MOG è stato inoltre oggetto di aggiornamento in relazione alle nuove fattispecie di reato introdotte da recenti modifiche normative. Con cadenza annuale determinata dall'Autorità Nazionale Anticorruzione (da ultimo con Delibera n.231/2024), viene chiesto all'Organismo di Vigilanza di attestare l'assolvimento degli obblighi di pubblicazione online cui è soggetto l'ente. L'Organismo di Vigilanza predispone il documento di attestazione e la scheda di sintesi, che vengono tempestivamente pubblicate sul sito web aziendale.

Con la collaborazione dell'Organismo di Vigilanza, l'ATER di Belluno ha adeguato al D.Lgs 24/2023 il proprio sistema di gestione delle segnalazioni d'illecito (cosiddetto "whistleblowing"): il Consiglio di amministrazione, con deliberazione n. 40 del 13.07.2023, ha approvato uno specifico regolamento in materia.

Con deliberazione del Consiglio di amministrazione n. 6 del 27.02.2024 (con la quale veniva ratificata la Delibera Presidenziale n. 1 del 29.01.2024) è stato rinnovato l'incarico di Responsabile per la prevenzione della corruzione e della trasparenza (RPCT) al Direttore, dott. Alberto Pinto. Con la stessa deliberazione è stato approvato il Piano triennale per la prevenzione della corruzione e della trasparenza 2024-2026, importante documento di natura "programmatoria" che viene aggiornato annualmente. Il Piano di cui trattasi, pubblicato nella sezione "amministrazione trasparente" del sito web aziendale, è costituito dal piano anticorruzione, da una sezione apposita dedicata alla trasparenza amministrativa, e dal documento valutazione dei rischi (ossia la mappatura dettagliata delle attività e la connessa valutazione dei rischi che possono emergere in relazione ai processi esaminati). Nel redigerlo, si è preso atto della relazione del RPCT relativa all'attività svolta in corso d'anno, predisposta il 29.01.2024.

Si è inoltre provveduto ad effettuare delle verifiche sulla sicurezza della rete informatica aziendale: in relazione a tale attività, va necessariamente menzionato il progetto CERT (Computer Emergency Response Team) promosso dalla Direzione ICT e Agenda Digitale della Regione Veneto. Il Consiglio di amministrazione dell'ATER di Belluno, con Deliberazione n.10 del 27.02.2024, ha disposto l'adesione al progetto CERT per l'anno 2024.

Per quanto invece attenga alla delicata materia della riservatezza dei dati personali, in corso d'anno sono stati rivisitati la modulistica aziendale ed il registro dei trattamenti dei dati. Si ricorda che con Delibera Presidenziale n. 2/2019 è stato individuato quale Data Protection Officer (DPO) aziendale l'avv. Marco Agostini, figura normativamente prevista avente funzioni consultive in materia di privacy. L'incarico affidato al pre nominato avv. Agostini è stato rinnovato con Delibera del Consiglio di amministrazione n.50 del 9/9/2021. Con l'ausilio del DPO, l'Azienda ha provveduto, tra le altre, a formalizzare con i Comuni specifici accordi di contitolarità nel trattamento dei dati in ipotesi di delega alla bandizione dei concorsi per l'assegnazione d'alloggio. Periodicamente vengono inoltre redatte le valutazioni di impatto ex art. 35 del GDPR.



PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2023- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- rappresentanza						118,20	118,20
- affitti e costi servizi e manutenzione uffici						42.939,93	42.939,93
- posta e telefoni						21.975,44	21.975,44
- cancelleria e stampati						5.401,07	5.401,07
- gestione automezzi						20.126,55	20.126,55
- gestione sistema informativo						38.853,83	38.853,83
- partecipazione a corsi, seminari, convegni						48.828,22	48.828,22
- consulenze e prestazioni professionali							
- diversi							
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione stabili	38.000,02						
- assicurazioni	42.103,80						
- incarichi legali	148.648,65						
- diversi							
Costi di manutenzione stabili		763.603,34					
- incarichi tecnici		9.200,85					
- corrispettivi di appalto							
- diversi							
Costi per servizi a rimborso	140.283,19						
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
- progettazione							
- direzione lavori							
- commissione e collaudi							
- consulenze tecniche							
- procedimenti legali							
- diversi			120,00				120,00
Totale costi per servizi			132.605,65				132.605,65
8) Costi per il godimento di beni di terzi	369.035,66	772.804,19	132.725,65		1.395,56	244.741,37	1.520.702,43
9) Costi per il personale							
a) salari e stipendi	140.271,54	143.567,94	272.688,21			355.681,34	912.209,03
b) oneri sociali	37.758,07	40.555,12	76.138,33			108.304,80	262.756,32
c) trattamento di fine rapporto	10.648,83	11.765,70	24.792,17	700,00		27.809,27	75.715,97
d) trattamento di quiescenza e simili							
e) altri costi	12.831,00	13.087,00	27.935,00			32.246,00	86.099,00
Totale costi per il personale	201.509,44	208.975,76	401.553,71	700,00		524.041,41	1.336.780,32
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
- ammortamento software							
- ammortamento migliore su beni di terzi							
- ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammortamento stabili con contributo in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili con risorse proprie in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili di proprietà uso diretto							
- ammortamenti diversi							
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti	182.005,42					2.580,36	1.857.290,38
- svalutazioni	182.005,42					74.527,44	2.044.583,83
Totale ammortamenti e svalutazioni				1.782.762,94			182.005,42
				1.782.762,94		79.815,47	2.044.583,83



PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2023- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
11) Variazione rimanenze materie prime, sussidiarie							
12) Accantonamento per rischi	220.574,86						220.574,86
13) Altri accantonamenti	25.495,40						25.495,40
- ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie							
Totale altri accantonamenti	246.070,26						246.070,26
14) Oneri diversi di gestione	21.764,45						21.764,45
a) fondo regionale ERP ex art. 19 LR 10/96 - art. 37 L.R. 39/17							
b) fondo sociale (Solidarietà) ex art. 21 LR 10/96 - art. 47 L.R. 39/17	60.525,00						60.525,00
c) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	753,46					2.094,87	2.848,33
d) altri oneri							
- imposta di bollo e di registro							
- I.v.a.	10.727,62						10.727,62
- Imposte locali sugli immobili	339.840,79						339.840,79
- altre imposte e tasse							
- imposte relative ad esercizi precedenti							
- perdita su crediti							
- altri costi correnti							
Totale oneri diversi di gestione	451.348,87						451.348,87
TOTALE B) COSTI DELLA PRODUZIONE	1.092.391,31	981.779,95	534.279,36	1.783.462,94	1.395,56	871.897,73	5.265.206,85
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	2.157.342,41	-875.602,32	-480.973,21	427.874,54	7.305,55	-807.515,77	428.431,20
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) proventi da partecipazioni							
- in imprese controllate							
- in imprese collegate							
- in imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime							
- in altre imprese							
Totale proventi da partecipazioni							
16) altri proventi finanziari	2.945,39						2.945,39
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni							
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							
- interessi attivi su Tesorerie Provinciale							
- interessi su crediti v/sassegnatari per dilazione							
- interessi su crediti v/cessionari per dilazione							
- interessi attivi diversi							
Totale altri proventi finanziari	2.298,52						2.298,52
17) Interessi e altri oneri finanziari	5.243,91						5.243,91
a) verso imprese controllate							
b) verso imprese collegate							
c) verso imprese controllanti							
d) su mutui							
e) su altri debiti							
- interessi bancari su prestiti							
- spese su depositi bancari e postali							
- interessi su debiti v/fornitori							



PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO CONSUNTIVO ANNO 2023- ALLEGATO 1	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORD.	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- interessi su depositi cauzionali - interessi ed oneri diversi Totale interessi e altri oneri finanziari TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	829,81 829,81 4.414,10					16.055,77 16.055,77 284.757,86	829,81 16.055,77 16.885,58 289.171,96
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE							
18) rivalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati Totale rivalutazioni 19) svalutazioni a) di partecipazioni b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni d) di strumenti finanziari derivati Totale svalutazioni							
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE (18-19)	2.161.756,51	-875.602,32	-480.973,21	427.874,54	7.305,55	-522.757,91	717.603,16
E) IMPOSTE SUL REDDITO							
20) imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate						222.966,74	222.966,74
F) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO							
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	2.161.756,51	-875.602,32	-480.973,21	427.874,54	7.305,55	-745.724,65	494.636,42

82



	SALDO
CONSUNTIVO ANNO 2023 - ALLEGATO 2	
RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
Criterio di imputazione: costo diretto del personale	
COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
E) COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
COSTI NETTI INDIRETTI	
1.a) Salari amministrazione stabili	-745.724,65
2.a) Salari manutenzione stabili	140.271,54
3.a) Salari interventi edilizi	143.567,94
4.a) Salari edilizia agevolata e calmierata	272.688,21
Totale salari da ripartire (a)	0,00
1) Costi netti indiretti amministrazione stabili (E*1.b)	556.527,69
2) Costi netti indiretti manutenzione stabili (E*2.b)	-187.958,20
G) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI ATTIVITA' GESTIONE STABILI (1+2)	-192.375,25
H) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI INTERVENTI EDILIZI (E*3.b)	-380.333,45
I) TOTALE COSTI NETTI INDIRETTI EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA (E*4.b)	-365.391,20
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	0,00
a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili	2.161.756,51
b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili	-875.602,32
RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b)	1.286.154,19
c) Costi netti indiretti inputati all'attivita' gestione stabili (G)	-380.333,45
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b-c)	905.820,74
d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi	-480.973,21
e) Costi netti indiretti inputati all'attivita' interventi edilizi (H)	-365.391,20
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI (d-e)	-846.364,41
f) Risultato netto diretto attivita' edilizia agevolata-calmierata	7.305,55
g) Costi netti indiretti inputati all'attivita' edilizia agevolata-calmierata (I)	0,00
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA - CALMIERATA (f-g)	7.305,55
h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	427.874,54
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	494.636,42

TABELLA CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

Anno di riferimento	Crediti per canoni ad inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni ad inizio esercizio	Canoni di competenza EMESSE	Riscossioni per canoni di competenza INCASSI	Morosità progressa	Morosità nell'esercizio	Morosità totale (crediti per canoni di fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	1	2	3	4	5 (1-2)	6 (3-4)	7 (5+6)	8 (6/3)	9 (7/1+3)
2022	€ 380.484,19	€ 174.374,77	€ 2.591.229,32	€ 2.394.253,03	€ 206.109,42	€ 196.976,29	€ 403.085,71	7,60%	13,56%
2023	€ 403.085,71	€ 175.002,54	2.613.677,60	€ 2.446.778,90	€ 228.083,17	€ 166.898,70	€ 394.981,87	6,39%	13,09%
2024*	€ 394.981,87	€ 297.229,80	€ 2.599.809,80	€ 2.373.901,92	€ 97.752,07	€ 225.907,88	€ 323.659,95	8,69%	10,81%

* Morosità stimata con i dati a maggio 2024.

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio 2023	Importi morosità inizio esercizio 2023 (consuntivo-fine 2022)	Importi morosità fine esercizio 2023
Pagamento tardivo	251	€ 93.194,49	€ 91.320,86
Messa in mora	55	€ 152.735,51	€ 149.664,84
Rateizzazione crediti	38	€ 94.160,41	€ 92.267,36
Recupero stragiudiziale in corso	0	€ 0,00	€ 0,00
Recupero giudiziale in corso	47	€ 62.995,30	€ 61.728,81
TOTALI	391	€ 403.085,70	€ 394.981,87





Allegato 4

Conteggio alloggi al 31/12/2023

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

	nr. alloggi	nr. vani conv.	Di cui sfitti	
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L. 10/96)	1.610	7.997,69	216	*
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	31	169,43	1	
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	23	117,39	8	
Alloggi di terzi in gestione	20	94,65	2	
Altri tipi di alloggio	66	314,37	36	
	TOTALI :	1.750	8.693,53	263

* Di questi alloggi sfitti 3 sono mai assegnati (di cui 1 inagibili), 213 sono alloggi che in passato sono stati assegnati ed ora in attesa di assegnazione o di manutenzione a seguito di rilascio.

Allegato 5

L'applicazione dei nuovi criteri di calcolo dei canoni di cui alla L.R. 39/2017 rende non più significativo e impossibile da compilarsi (non esistendo più le fasce di reddito) il prospetto redatto ai sensi dell'art. 16, comma 1 lettera c) della L.R. n. 10/1995 con riferimento ai canoni degli alloggi assegnati ai sensi della L.R. n. 10 del 1996, che pertanto viene omesso.



Personale dipendente - Prospetto a consuntivo

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 01/01/2023		Posizioni vacanti al 31/12/2023		Variazioni posizioni ricoperte nel 2023		
Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	2	Dirigenti	1	Dirigenti		
Quadri	2	Quadri	2	Quadri	0	Quadri		
8°	0	8°	0	8°	0	8°		
7°	4	7°	4	7°	1	7°		1
6°	10	6°	10	6°	0	6°		
5°	3	5°	3	5°	0	5°		
4°	1	4°	1	4°	0	4°		
3°	0	3°	0	3°	0	3°		
Totale	23	Totale	22	Totale	2	Totale	0	1

Posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 30 del 29.06.2021, esecutiva a seguito di presa d'atto regionale del 15.07.2021 prot. 318279.

Rispetto alla Dotazione organica le posizioni vacanti al 31/12/2023 sono date dalla posizione del dirigente amministrativo attualmente non ricoperta e da una posizione di livello 7° (area tecnica) a seguito di dimissioni avvenute in data 20/08/2023.

La somma degli importi evidenziati in tabella (colonna: "importi liquidati nel 2023: euro 1.502.218,75) risulta superiore della somma (euro 1.318.320,46) di quelli contabilizzati nelle casse S090003 (Interventi costruttivi), S090009 (Investimenti diversi) e S100002 (Rimborsi anticipazioni passive).

Tale differenza (euro 183.898,29) è data da:

- nella tabella sono presenti costi per competenze tecniche per i quali non vi è stato prelievo finanziario e quindi movimentazione di cassa (euro 71.021,73): importo presente in tabella ma non nelle casse;
- nella tabella è inoltre presente l'uscita di cassa relativa all'Iva in reverse charge e split payment sulle fatture ricevute la quale non è contabilizzata nelle predette casse (euro 112.876,56);

Da cui: $71.021,73 + 112.876,56 = 183.898,29$ pari alla differenza sopra indicata.



Allegato 8

Prospetto recante i ricavi conseguiti, le rimanenze iniziali ed i costi sostenuti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita						
Intervento	Ricavi di vendita	Rimanenze iniziali	Acquisizione aree 2023	Costi 2023	Personale 2023	
P4 - Igne (BL)	€ -	€ 116.987,00	-	€ -	€ -	-
P5 - Fortogna (BL)	€ -	€ 304.759,00	-	€ -	€ -	-
	€ -	€ 421.746,00	-	€ -	€ -	-





BILANCIO CONSUNTIVO 2023

STATO

PATRIMONIALE



Descrizione	Importo anno 2023	Importo anno 2022
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE		
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE DELIBERATO DA VERSARE		
B IMMOBILIZZAZIONI		
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento		
B.I.2 Costi di sviluppo		
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7.083,00	6.279,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5 Avviamento		
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7 Altre immobilizzazioni immateriali		
B.I.7.a Migliorie su beni di terzi	15.586,00	16.788,00
B.I.7.b Diverse		
TOTALE B.I	22.669,00	23.067,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	12.055,00	12.055,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a Fabbricati ERP	51.574.827,00	52.431.458,00
B.II.2.B Fabbricati NON ERP	6.723.776,00	5.864.845,00
B.II.3 Impianti e macchinari	674,00	821,00
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	690,00	891,00
B.II.5 Mobili e arredi	2.470,00	3.098,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio	23.189,00	13.051,00
B.II.7 Altri beni materiali	7.957,00	14.636,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso ed acconti	542.660,00	1.143.880,00
TOTALE B.II	58.888.298,00	59.484.735,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti		
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III		
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	58.910.967,00	59.507.802,00
C ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I RIMANENZE		
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	421.746,00	421.746,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione		65.433,00
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita		
C.I.5 Acconti		47.690,00
TOTALE C.I	421.746,00	534.869,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso clienti e utenti	1.203.149,00	1.465.679,00
C.II.1 Di cui crediti verso clienti e utenti esigibili oltre l'es. successivo	288.863,00	385.521,00
C.II.2 Crediti verso imprese controllate		
C.II.3 Crediti verso imprese collegate		
C.II.4 Crediti verso imprese controllanti		
C.II.5 Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle		



Descrizione	Importo anno 2023	Importo anno 2022
controllanti		
C.II.5 bis) Crediti tributari	20.120,00	25.120,00
C.II.5 ter) Imposte anticipate	36.169,00	15.584,00
C.II.5 quater) Crediti verso altri	655.893,00	919.996,00
TOTALE C.II	1.915.331,00	2.426.379,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3 bis) Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.III.4 Altre partecipazioni		
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6 Altri titoli		
TOTALE C.III		
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1 Depositi bancari e postali	9.230.943,00	9.257.763,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa		
TOTALE C.IV	9.230.943,00	9.257.763,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	11.568.020,00	12.219.011,00
D RATEI E RISCOINTI		
D RATEI E RISCOINTI	9.954,00	2.300,00
TOTALE D RATEI E RISCOINTI	9.954,00	2.300,00
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro		
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	70.488.941,00	71.729.113,00

Descrizione	Importo anno 2023	Importo anno 2022
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A PATRIMONIO NETTO		
A.I CAPITALE	870.109,00	870.109,00
A.III RISERVE DI RIVALUTAZIONE	427.812,00	427.812,00
A.IV FONDO DI RISERVA	7.926.891,00	7.926.891,00
A.V RISERVE STATUTARIE	9.549.442,00	9.385.039,00
A.VI ALTRE RISERVE	48.932.296,00	50.666.066,00
A.VII RISERVA PER OPERAZIONI DI COPERTURA DEI FLUSSI FINANZIARI ATTESI		
ARROTONDAMENTI PER CHIUSURA BILANCIO		
A.VIII UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO		
A.IX UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	494.636,00	164.403,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	68.201.186,00	69.440.320,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite		
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	177.384,00	177.384,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	177.384,00	177.384,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto	545.055,00	606.773,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	545.055,00	606.773,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche:		
D.04.a Mutui		
D.04.b Altri debiti		
D.05 Debiti verso altri finanziatori		
D.06 Acconti		40.323,00
D.07 Debiti verso fornitori	388.994,00	285.495,00
D.08 Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.09 Debiti verso imprese controllate		
D.10 Debiti verso imprese collegate		
D.11 Debiti verso imprese controllanti		
D.11 bis) Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12 Debiti tributari	29.591,00	15.720,00
D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e sicurezza sociale	11.242,00	15.822,00
D.14 Altri debiti	1.125.914,00	1.134.730,00
TOTALE D DEBITI	1.555.741,00	1.492.090,00
E RATEI E RISCOINTI		
E RATEI E RISCOINTI	9.572,00	12.546,00
TOTALE E RATEI E RISCOINTI	9.572,00	12.546,00
Arrotondamenti chiusura bilancio all'unità di euro	3,00	
	3,00	
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	70.488.941,00	71.729.113,00



BILANCIO CONSUNTIVO 2023

CONTO **ECONOMICO**



Descrizione	Importo anno 2023	Importo anno 2022
CONTO ECONOMICO		
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
A.1.a Da cessione interventi edilizi destinati alla vendita		
A.1.b Da canoni di locazione alloggi ERP	2.331.213,00	2.324.104,00
A.1.c Da canoni di locazione alloggi NON ERP	281.151,00	266.863,00
A.1.d Altri ricavi	679.571,00	594.663,00
TOTALE A.1	3.291.935,00	3.185.630,00
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		550,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	77.022,00	136.719,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI		
A.5.a Contributi in c/ esercizio	16.007,00	
A.5.b Quota contributi in conto capitale	1.723.769,00	1.724.169,00
A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	486.628,00	3.710,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	98.277,00	67.669,00
TOTALE A.5	2.324.681,00	1.795.548,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	5.693.638,00	5.118.447,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	6.274,00	6.424,00
B.07 Per servizi		
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	1.396,00	
B.07.b Altri costi per servizi	1.519.307,00	1.210.034,00
TOTALE B.07	1.520.703,00	1.210.034,00
B.08 Per godimento di beni di terzi		
B.09 Per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	912.209,00	963.296,00
B.09.b Oneri sociali	262.756,00	268.910,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	75.716,00	116.312,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	86.099,00	86.284,00
TOTALE B.09	1.336.780,00	1.434.802,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.708,00	2.886,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.859.871,00	1.841.285,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	182.005,00	19.279,00
TOTALE B.10	2.044.584,00	1.863.450,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi		
B.13 Altri accantonamenti		
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996 art. 37 L.R. 39/17	220.575,00	222.015,00
B.14.b Fondo Sociale (Solidarietà) ex art. 21 L.R. 10/1996- art. 47 L.R. 39/17	25.495,00	24.586,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni		
B.14.d Altri oneri	110.796,00	99.040,00
TOTALE B.14	356.866,00	345.641,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	5.265.207,00	4.860.351,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	428.431,00	258.096,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		



Descrizione	Importo anno 2023	Importo anno 2022
C.15 Proventi da partecipazioni:		
C.15.a In imprese controllate		
C.15.b In imprese collegate		
C.15.c In imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime		
C.15.d In altre imprese		
TOTALE C.15		
C.16 Altri proventi finanziari:		
C.16.a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	2.945,00	3.469,00
C.16.b Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
C.16.d Da proventi diversi dai precedenti	303.112,00	43.712,00
TOTALE C.16	306.057,00	47.181,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari		
C.17.a Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate		
C.17.b Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate		
C.17.c Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllanti		
C.17.d Interessi ed altri oneri finanziari su mutui		
C.17.e Interessi su altri debiti	16.886,00	436,00
TOTALE C.17	16.886,00	436,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	289.171,00	46.745,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:		
D.18.a di partecipazioni		
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.18.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.18		
D.19 Svalutazioni		
D.19.a di partecipazioni		
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.19.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.19		
TOTALE (D 18 - D 19)		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	717.602,00	304.841,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio	222.967,00	140.438,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
Arrotondamenti chiusura bilancio unità di euro	1,00	
21 Utile (perdita) dell'esercizio	494.636,00	164.403,00



BILANCIO CONSUNTIVO 2023

RENDICONTO FINANZIARIO

ENTRATE



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUMATIVO
TRASFERIMENTI CORRENTI	E01	0,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	0,00
- Da Stato	E010001	0,00
- Dalla Regione	E010002	0,00
- Da altri	E010003	0,00
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010000	0,00
VENDITE DI BENI	E02	0,00
Totale vendite di beni	E020000	0,00
- Vendite edilizia agevolata	E020001	0,00
- Vendite edilizia calmierata	E020002	0,00
- Vendite diverse	E020003	1.000,00
TOTALE VENDITE DI BENI	E020000	1.000,00
PRESTAZIONE DI SERVIZI	E03	0,00
Totale prestazioni di servizi	E030000	0,00
- Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	57.197,54
- Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002	0,00
- Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	123.866,36
- Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	0,00
- Corrispettivi diversi	E030005	251.894,79
TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI	E030000	432.958,69
PROVENTI PATRIMONIALI	E04	0,00
Totale proventi patrimoniali	E040000	0,00
- Canoni locazione ERP	E040001	2.423.300,74
- Canoni locazione NON ERP	E040002	283.333,14
- Altri canoni	E040003	295.773,00
- Interessi attivi	E040004	30.281,86
- Altri proventi	E040005	326.416,87
- Altri proventi da banca non tesoriere	E040006	0,00
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040000	3.359.105,61
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E05	0,00
Totale poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	0,00
- Poste correttive e compensative di spese correnti	E050001	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE	E050000	0,00
CORRENTI		
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E06	0,00
- Totale alienazioni di beni patrimoniali e diritti	E060000	0,00
- Alienazione immobili ERP	E060001	690.039,14
- Alienazione immobili NON ERP	E060002	0,00
- Alienazione aree	E060003	0,00
- Estinzione diritti di prelazione	E060004	67.835,62
- Estinzione altri diritti	E060005	0,00
- Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	0,00
- Alienazioni diverse	E060007	0,00
TOTALE ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060000	757.874,76
RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E07	0,00
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	0,00

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2023

(ALLEGATO D)

ENTRATE



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Riscossioni da assegnatari, locatari,cessionari	E070001	0,00
- Depositi cauzionali	E070002	13.542,74
- Anticipazioni e crediti diversi	E070003	0,00
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	13.542,74
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E08	0,00
- Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	0,00
- Dallo Stato	E080001	0,00
- Dalla Regione	E080002	440.000,00
- Da altri	E080003	27.145,71
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	467.145,71
ASSUNZIONE DI MUTUI	E09	0,00
Totale assunzioni di mutui	E090000	0,00
- Assunzione di mutui	E090001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	0,00
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E10	0,00
Totale assunzione di altri debiti finanziari	E100000	0,00
- Assunzione di altri debiti finanziari	E100001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	0,00
PARTITE DI GIRO	E11	0,00
Totale partite di giro	E110000	0,00
- Ritenute previdenziali	E110001	91.119,08
- Ritenute erariali	E110002	267.865,14
- Altre ritenute	E110003	1.324,33
- Fondi anticipati al cassiere	E110004	318,15
- Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	E110005	0,00
- Altre partite di giro	E110006	43.809,14
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	404.435,84
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	5.436.063,35

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2023

(ALLEGATO D)



SPESE

DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
<hr/>		
SPESE PER IL PERSONALE	S01	0,00
Totale spese per il personale	S010000	0,00
- Retribuzioni	S010001	1.008.394,03
- Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	284.880,54
- Altri oneri	S010003	153.497,20
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	S010000	1.446.771,77
<hr/>		
PERSONALE IN QUIESCENZA	S02	0,00
Totale spese per il personale in quiescenza	S020000	0,00
- Spese per il personale in quiescenza	S020001	0,00
TOTALE PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	0,00
<hr/>		
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	S03	0,00
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	0,00
- Acquisto aree	S030001	0,00
- Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	0,00
TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	S030000	0,00
<hr/>		
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S04	0,00
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	0,00
- Spese amministrazione stabili	S040001	252.538,48
- Spese manutenzione stabili	S040002	634.961,09
- Spese per servizi a rimborso	S040003	143.917,39
- Spese per interventi edilizi	S040004	10.940,57
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S040000	1.042.357,53
<hr/>		
SPESE GENERALI	S05	0,00
Totale spese generali	S050000	0,00
- Amministratori e revisori dei conti	S050001	60.506,84
- Altre spese generali	S050002	215.991,73
TOTALE SPESE GENERALI	S050000	276.498,57
<hr/>		
IMPOSTE E TASSE	S06	0,00
Totale imposte e tasse	S060000	0,00
- Imposte sul reddito	S060001	130.780,00
- I.C.I. (IMU DAL 2012) E TASI DAL 2014	S060002	60.525,00
- Imposte di bollo e registro	S060003	22.076,45
- Altre	S060004	232.244,04
TOTALE IMPOSTE E TASSE	S060000	445.625,49
<hr/>		
ONERI FINANZIARI	S07	0,00
Totale oneri finanziari	S070000	0,00
- Interessi su debiti verso banche	S070001	0,00
- Interessi su mutui	S070002	0,00
- Interessi ed oneri diversi	S070003	878,81
- Interessi ed oneri diversi da banca non tesoriere	S070004	0,00
TOTALE ONERI FINANZIARI	S070000	878,81
<hr/>		
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	S08	0,00
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	0,00
- Fondo Regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017 (ex art. 19 L.R. 10/1996)	S080001	222.015,15
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002	24.585,55

BUDGET/RENDICONTO DI CASSA ESERCIZIO 2023

(ALLEGATO D)

SPESE



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
- Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	S080000	246.600,70
INVESTIMENTI	S09	0,00
Totale investimenti	S090000	0,00
- Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00
- Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia sovvenzionata	S090003	707.258,45
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia agevolata per locazione	S090004	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia calmierata per locazione	S090005	0,00
- Acquisto beni strumentali	S090006	33.207,47
- Acquisto partecipazioni	S090007	0,00
- Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	0,00
- Investimenti diversi	S090009	424.701,86
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	1.165.167,78
ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S10	0,00
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	0,00
- Mutui	S100001	0,00
- Rimborsi anticipazioni passive	S100002	186.360,15
- Debiti diversi	S100003	29.985,27
- Alienazioni L. 560/1993	S100004	0,00
- Estinzione diritti di prelazione	S100005	62.659,21
TOTALE ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	279.004,63
PARTITE DI GIRO	S11	0,00
Totale partite di giro	S110000	0,00
- Ritenute erariali	S110001	269.187,84
- Ritenute previdenziali	S110002	91.123,42
- Altre ritenute	S110003	1.324,33
- Fondi cassiere	S110004	4.000,00
- Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	0,00
- Altre partite di giro	S110006	43.809,14
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	409.444,73
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	5.312.350,01



DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALL'INIZIO DELL'ANNO (A)	T010000	8.964.682,03
Entrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)	T020000	3.793.064,30
Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)	T030000	3.458.732,87
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)	T040000	334.331,43
Entrate attivita di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)	T050000	1.238.563,21
Spese attivita di investimento (S9+S10) (4)	T060000	1.444.172,41
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)	T070000	-205.609,20
Entrate partite di giro (E11) (5)	T080000	404.435,84
Spese partite di giro (S11) (6)	T090000	409.444,73
TOTALE PARTITE DI GIRO (5-6) (D)	T100000	-5.008,89
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALLA FINE DELL'ANNO (A+B+C+D)	T110000	9.088.395,37



BILANCIO CONSUNTIVO 2023

NOTA **INTEGRATIVA**

Il Direttore
dott. Alberto Pinto

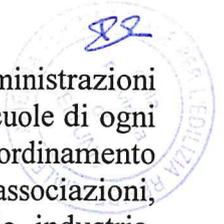
La presente nota integrativa ha la funzione di fornire, secondo corretti principi contabili elaborati dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, l'illustrazione, l'analisi, ed in taluni casi, un'integrazione dei dati di bilancio; essa contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 del C.c. e dalla Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 05/08/2004. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie (art. 2423 del C.C.) a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richiesta da specifiche normative.

L'art. 6 del D.Lgs. n. 139/2015 ha modificato in parte il contenuto della nota integrativa ex art. 2427 C.C. a partire dal bilancio relativo al 2016 prevedendo l'eliminazione dei conti d'ordine dallo Stato Patrimoniale le cui informazioni devono essere riportate in nota integrativa, l'obbligo di specificare l'importo e la natura dei singoli elementi di ricavo e costo di entità o incidenza eccezionali, l'introduzione dell'obbligo di riportare, oltre ai compensi degli amministratori e sindaci, anche eventuali anticipazioni e crediti concessi agli stessi nonché l'obbligo di indicare la natura e l'effetto patrimoniale, finanziario ed economico di eventuali fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio. Le informazioni in nota integrativa relativa alle voci dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico vanno riportate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi.

L'art.1, comma 125, L. n. 124/2017 ha previsto che a partire dall'esercizio finanziario 2018, i soggetti di cui al secondo periodo sono tenuti a pubblicare nei propri siti internet o analoghi portali digitali, entro il 30 giugno di ogni anno, le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati nell'esercizio finanziario precedente dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30/03/2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33. I soggetti che esercitano le attività di cui all'articolo 2195 del codice civile pubblicano nelle note integrative del bilancio di esercizio e dell'eventuale bilancio consolidato gli importi e le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, agli stessi effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del D. Lgs. 30/03/2001, n. 165 e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del D. Lgs. 14/03/2013, n. 33. Nell'articolo 35 del decreto legge n. 34/2019 ('decreto crescita'), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 100 del 30/04/2019, è introdotta una riformulazione della disciplina di trasparenza delle erogazioni pubbliche contenuta nell'articolo 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017. La nuova formulazione disciplina separatamente gli obblighi di trasparenza delle erogazioni ricevute a cui sono tenuti, da un lato, associazioni, fondazioni, onlus e cooperative sociali che svolgono attività a favore di stranieri di cui al decreto legislativo n. 286/1998 (nuovo comma 125) e dall'altro le imprese di cui all'articolo 2195 del codice civile (nuovo comma 125-bis). La nuova normativa chiarisce l'insieme di vantaggi economici oggetto degli obblighi di trasparenza per associazioni, fondazioni, onlus, cooperative sociali e imprese.

Sia il comma 125 che il comma 125-bis indicano come oggetto degli obblighi di trasparenza le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, "non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria", effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni nonché dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013 nell'esercizio finanziario precedente.

Viene quindi confermato che il beneficio economico ricevuto è oggetto dell'obbligo di trasparenza a prescindere dalla forma (sovvenzioni o altro) e dalla circostanza che sia in denaro o in natura (ad esempio, il vantaggio ottenuto dalla messa a disposizione del beneficiario di un edificio pubblico a titolo gratuito). Al tempo stesso, il nuovo testo contiene alcune precisazioni che risolvono i maggiori dubbi interpretativi generati dalla precedente formulazione. La nuova formulazione dei commi 125 e 125-bis precisa che l'obbligo riguarda le somme "effettivamente erogate" ai beneficiari nell'esercizio finanziario precedente "dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30/03/2001, n. 165, e dai soggetti di cui all'articolo 2-bis del decreto legislativo 14/03/2013, n. 33", che includono tra l'altro le società a controllo pubblico non



quotate. In base all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165/2001, per amministrazioni pubbliche si intendono tutte le amministrazioni dello Stato, ivi compresi gli istituti e scuole di ogni ordine e grado e le istituzioni educative, le aziende ed amministrazioni dello Stato ad ordinamento autonomo, le Regioni, le Province, i Comuni, le Comunità montane e loro consorzi e associazioni, le istituzioni universitarie, gli Istituti autonomi case popolari, le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura e loro associazioni, tutti gli enti pubblici non economici nazionali, regionali e locali, le amministrazioni, le aziende e gli enti del Servizio sanitario nazionale l'Agenzia per la rappresentanza negoziale delle pubbliche amministrazioni (ARAN) e le Agenzie di cui al decreto legislativo 30/07/1999, n. 300. L'articolo 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013 prevede che la stessa disciplina prevista per le pubbliche amministrazioni si applica, in quanto compatibile, alle seguenti tipologie di soggetti:

- a) enti pubblici economici e ordini professionali;
- b) società a controllo pubblico come definite dall'art. 2, comma 1, lettera m), del decreto legislativo n. 175/2016, escluse le società quotate come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera p), dello stesso. La nuova formulazione, utilizzando l'espressione "effettivamente erogate" indica chiaramente che la rendicontazione dovrà essere effettuata secondo il criterio per cassa.

L'emergenza COVID-19 che ha interessato tutto il territorio nazionale dal febbraio 2020 e, in particolare, le misure introdotte hanno inciso sulla redazione dei bilanci 2020, 2021, 2022 e in parte anche 2023. Infatti la pandemia ha colpito l'economia europea e italiana in modo molto consistente generando nel 2020 una riduzione del PIL del 8,9%. L'Unione Europea ha risposto alla crisi economica e sociale che ne è derivata con il Next Generation EU che è un programma di investimenti e riforme finalizzato ad accelerare la transizione ecologica e digitale. L'Italia è la prima beneficiaria, in valore assoluto, degli strumenti di attuazione del Next Generation EU. In particolare il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e resilienza) garantisce risorse per 191,5 miliardi di euro da impiegare in varie missioni: digitalizzazione, innovazione, competitività, cultura e turismo, rivoluzione verde, mobilità sostenibile, istruzione e ricerca, inclusione sociale e salute. In particolare, per il 2002, è opportuno evidenziare come il D.L. 06.05.2021, n. 59, convertito con modificazioni, dalla L. 01.07.2021, n. 101, ha approvato le "Misure urgenti relative al **Fondo complementare** al Piano nazionale di ripresa e resilienza e altre misure urgenti per gli investimenti", prevedendo una disponibilità finanziaria integrativa di risorse nazionali pari ad euro 30.622,46 milioni, per le annualità dal 2021 al 2026. L'art. 1, comma 2, lettera c), punto 13, ha previsto l'iscrizione nei pertinenti capitoli di spesa della somma complessiva di euro 2 miliardi destinati alla "Riqualficazione dell'edilizia residenziale pubblica", nell'ambito del richiamato Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza – FNC. Con D.G.R. n. 1561 dell'11.11.2021 la Regione del Veneto ha approvato l'Avviso pubblico finalizzato all'individuazione dei soggetti ammessi alle richiamate iniziative (ATER e Comuni), finanziabili al 100% dell'importo richiesto e finalizzate alla verifica, miglioramento e adeguamento sismico, nonché all'efficientamento energetico degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'ATER Belluno, con note prot. nn. 6272/ 6273/ 6274/ 6275/ 6276 e 6277 del 09.12.2021, entro il termine del 13.12.2021 disposto dalla richiamata D.G.R. n. 1561/2021, ha inoltrato **6 istanze di finanziamento** per altrettanti progetti, che sono stati presi in esame, unitamente a quelli provenienti dalle altre ATER e Comuni, da parte dei competenti Uffici regionali per valutarne l'ammissibilità e le premialità, secondo i criteri ed i requisiti fissati dal citato D.M. del 15.09.2021. Con **Deliberazione della Giunta Regionale n. 1885 del 29.12.2021** sono stati approvati gli esiti della suddetta graduatoria ed il conseguente "Piano degli interventi ammessi a finanziamento. Nella DGR 1885/2021 e nel relativo Allegato "A", si evince l'ammissibilità al finanziamento di tutte le 6 proposte dell'ATER Belluno, nell'importo complessivo di € 8.090.000:

- **INTERVENTI di cui alla posizione 18, 20, 21 e 34 della graduatoria** - Belluno, via Caduti del Lavoro nn. 27-29-31-33-35-37-39 (Foglio 31 P.lla 280 subalterni vari) – Trattasi di 4 organismi edilizi autonomi e funzionalmente indipendenti, posti all'interno del quartiere

PEEP di Belluno, località Fiammoi, edificati dall'allora IACP di Belluno e completati nel 1981.

- **INTERVENTI di cui alla posizione 62 e 63 della graduatoria** – I due interventi proposti interessano complessivamente 16 (=8+8) alloggi sfitti situati in Comune di Belluno (n.12), Feltre (n.2), Sedico (n.1) e Longarone (n.1), tutti inseriti all'interno di Condomini propriamente detti, per i quali non si è a conoscenza di attività avviata o programmata di efficientamento energetico delle parti comuni di cui al D.L. 34/2020 – cd. Superbonus 110%.

Nel corso del 2022 si è dato avvio all'attività volta all'affidamento degli incarichi tecnici esterni necessari, per la redazione degli elaborati tecnici specialistici quali la relazione geologica, progetto strutturale, progetto impiantistico, verifiche acustiche, sicurezza, attività di supporto al RUP e quant'altro giustificato necessario per la redazione dei progetti esecutivi nel rispetto dei termini prescritti.

Dopo la fase di progettazione svoltasi nel corso del 2022 e l'avvio delle procedure di affidamento dei lavori, nella prima parte del 2023 sono state esperite tutte le procedure di gara (n.5 appalti, risultando due interventi accorpati in unico appalto) e sono stati avviati i relativi lavori entro il 30.06.2023, termine prescrittivo imposto dal cronoprogramma del finanziamento. Per il solo intervento ubicato in comune di Belluno, via Caduti del Lavoro n. 39, vi è stato un leggero differimento dell'inizio lavori, a causa del ricorso al TAR da parte di un concorrente, differimento che è stato tuttavia oggetto di istanza di proroga motivata da parte di ATER, con successivo parere favorevole reso dalla Regione e del competente Ministero. Pertanto al 31.12.2023 tutti i cantieri di cui trattasi risultano attivi ed operativi, con la precisazione che la direzione lavori ed il coordinamento della sicurezza nei tre appalti principali sono stati affidati a personale dell'ATER Belluno, salvo la sola direzione operativa degli aspetti strutturali - sismici.

In tale contesto gli amministratori devono evidenziare i riflessi patrimoniali / finanziari ed economici collegati all'emergenza COVID-19 e i rischi / incertezze cui è esposta la gestione della società, nonché la prevedibile evoluzione della stessa, il tutto nell'ottica dell'incidenza sulla continuità aziendale. Tale informativa, da riportare nella Relazione sulla gestione e nella Nota integrativa, deve evidenziare le conseguenze economiche / patrimoniali / finanziarie che la società ha subito / subirà, il tutto nel rispetto del Principio contabile OIC 29.

CRITERI DI VALUTAZIONE

Con il D.Lgs. n. 139/2015 il legislatore, oltre a modificare gli schemi di bilancio, le informazioni da riportare in nota integrativa e la relazione sulla gestione, è intervenuto al fine di attribuire portata generale ai principi della "rilevanza" e della "prevalenza della sostanza sulla forma". Sono state inoltre apportate alcune modifiche ai criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del C.c.

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto, inclusivo di oneri accessori o di produzione, costituito dai costi diretti, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro presunta utilità futura.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI



Sono iscritte al costo di acquisto. Nel costo sono compresi gli oneri accessori. Nell'OIC 16 è stato stabilito che le immobilizzazioni materiali vanno rilevate inizialmente alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi al bene, che normalmente avviene a seguito del trasferimento del titolo di proprietà.

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; il valore dei fabbricati strumentali è stato assunto al netto del valore delle aree occupate dalla costruzione e di quelle che ne costituiscono pertinenza ai sensi dell'art. 36, commi 7, 7 bis e 8 del D.L. n. 223/2006; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

Le immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati (ERP e NON ERP) costituiscono beni patrimonio il cui ammortamento, effettuato anche se facoltativo, non è calcolato sul valore dei rispettivi terreni su quali insistono in quanto quest'ultimi non hanno un'utilità destinata ad esaurirsi nel tempo. Il nuovo principio contabile OIC n. 16 prevede che il valore del terreno venga scorporato da quello del fabbricato dopo aver determinato il valore di quest'ultimo anche in base a stime. In applicazione del principio di rilevanza, così come previsto dall'art. 2423 del codice civile, non si procede allo scorporo dei terreni dai fabbricati civili per la relativa esclusione dalla procedura di ammortamento. Dal punto di vista civilistico e fiscale l'operazione di non ammortamento dei terreni risulta "irrilevante" ai sensi dell'art. 2423 c.c. in quanto gli ammortamenti tecnici dei fabbricati sono civilisticamente neutralizzati dalla 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 fiscale. Il procedere con ammortamenti dei terreni abbinati ai fabbricati non influenza pertanto le decisioni degli utilizzatori delle informazioni di bilancio, in primo luogo la Regione Veneto, ente di controllo dell'attività delle Ater.

Secondo il principio contabile OIC16, il costo sostenuto per manutenzioni straordinarie su cespiti può sia essere capitalizzato, cioè portato ad incremento del valore dell'immobilizzazione a cui è stato destinato, oppure addebitato semplicemente tra i costi in conto economico, quando non produce un effetto di sostanziale miglioria o allungamento della vita utile del cespite. Nel caso in cui le spese di manutenzione straordinaria determinino un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva, della sicurezza, della vita utile di un bene patrimonio vengono capitalizzate ed ammortizzate nel corso degli anni. Dal 2019 in ottemperanza al punto d) della deliberazione del C.d.A. n. 33 del 01/07/2019 è stata applicata la linea di indirizzo generale che i costi di manutenzione straordinaria su cespiti aziendali vengano in via prioritaria contabilizzati a conto economico nel rispetto delle disposizioni civilistiche, fiscali e contenute nei principi contabili.

RIMANENZE

Sono valutate al minore tra il costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, incrementato dei costi per gli stati di avanzamento lavori di edificazione e degli oneri relativi alla progettazione, ed il corrispondente valore di mercato.

CREDITI

I punti 1), 7) e 8) dell'art. 2426 del C.c. sono stati modificati al fine di introdurre il criterio del costo ammortizzato per la valutazione dei crediti. Il costo ammortizzato di una attività / passività finanziaria è il valore a cui la stessa è stata misurata al momento della rilevazione iniziale.

Tale valore è rappresentato dal valore nominale del credito definito contrattualmente al netto di sconti e abbuoni ed inclusivo degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione (costi di transazione) che ha generato il credito.



L'art. 2426, comma 1 n. 8 del C.c. prevede che è anche necessario considerare il fattore temporale nella valutazione dei crediti confrontando il tasso di interesse contrattuale con i tassi di interesse di mercato (criterio dell'attualizzazione). Qualora infatti il tasso di interesse desumibile dalle condizioni contrattuali sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato, il tasso di interesse di mercato deve essere utilizzato per attualizzare i flussi finanziari futuri derivanti dal credito. In tal caso, il valore di iscrizione iniziale del credito è pari al valore attuale dei flussi finanziari futuri più gli eventuali costi di transazione. Ai sensi dell'art. 2423, comma 4 del C.c., sia il criterio del costo ammortizzato, sia quello dell'attualizzazione possono non essere applicati se gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio. Infatti il nuovo principio contabile OIC n. 15 precisa che si può presumere che gli effetti siano irrilevanti se i crediti sono a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) e se i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo. Inoltre la norma transitoria contenuta nell'art. 12 del D.Lgs. n. 139/2015 dispone però che per la valutazione dei crediti già iscritti in bilancio (che non hanno ancora esaurito i loro effetti) è possibile applicare ancora il criterio del valore nominale.

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

RATEI E RISCOINTI

Sono iscritte in tali voci quote di costi e ricavi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale. Ove rilevante la ripartizione dei ratei e risconti con durata entro e oltre l'esercizio successivo e con durata oltre i cinque anni deve essere esplicitata.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Il fondo trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed al contratto collettivo di lavoro. Tale passività è soggetta a rivalutazione obbligatoria a mezzo di indici.

Dal 2010 un dipendente ed un dirigente conferiscono la propria quota di TFR al Fondo Pensione complementare di categoria (Previambiente e Previndai).

DEBITI

Anche per i debiti l'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. n. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 del C.c. riformulando le disposizioni contenute nel n. 8) al fine di consentire l'introduzione del criterio del costo ammortizzato anche per la valutazione dei debiti. Inoltre il nuovo n. 8) prevede che la valutazione dei debiti vada effettuata tenendo conto altresì del fattore temporale.

La norma transitoria contenuta nell'art. 12 del D.Lgs. n. 139/2015 dispone però che per la valutazione dei debiti iscritti in bilancio (che non hanno ancora esaurito i loro effetti) è possibile applicare ancora il criterio del valore nominale. Inoltre ai sensi dell'art. 2423, comma 4, del C.c. sia il criterio del costo ammortizzato che quello dell'attualizzazione possono essere non applicati se gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni esposte in bilancio. Infatti il nuovo principio contabile OIC n. 19 precisa che si può presumere che gli effetti siano irrilevanti se i debiti sono a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi), se i costi di transazione sono di scarso rilievo rispetto al valore nominale e se il tasso di interesse contrattuale non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI E DEI COSTI



I costi e i ricavi sono esposti nel conto economico secondo il principio della competenza.

In particolare, 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. In ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 dal 2014 gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vanno iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti, pertanto, dal 2014 è iscritto nelle voci della classe B.09 del conto economico e non più nelle voci della classe B.13.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

Sono iscritte in base al reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore ed ai principi contabili (in particolare il principio contabile sulle imposte differite e anticipate), tenendo conto dei crediti d'imposta spettanti e degli acconti versati. Con il Decreto Milleproroghe (D.L.n. 244/2016) sono state emanate le norme di coordinamento della disciplina IRES e IRAP con le modifiche introdotte in materia di bilancio.

L'OIC 29, al paragrafo 25, prevede che in caso di cambiamenti dei principi contabili, la Nota integrativa deve illustrare le motivazioni alla base del cambiamento di principio contabile e gli effetti del nuovo principio contabile sulle voci di Stato Patrimoniale, di Conto Economico e del Rendiconto Finanziario dell'esercizio in corso e di quello precedente.

In ottemperanza alla DGR n. 1715 del 29/11/2019 trasmessa a mezzo nota regionale del 03/12/2019 prot. 520526 che impartisce direttive necessarie a rendere possibile il processo di consolidamento dei dati di bilancio dei componenti del perimetro di consolidamento, in merito al punto "a) criteri di valutazione", dove vengono evidenziate le aliquote di ammortamento indicate nel D.Lgs 118/2011, si è proceduto ad applicare a tutte le Ater del Veneto le medesime aliquote di ammortamento determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo del bene.

Aliquote uniformi che verranno applicate dal 2019:

Fabbricati ad uso commerciale istituzionale (beni strumentali es. negozi, botteghe..)	3%
Fabbricati civili ad uso abitativo (fabbricati non strumentali uso civile abitazione)	1,5%
Mobili	12%
Arredi	15%
Macchine ufficio elettromeccaniche ed elettroniche	20%
Telefonia cellulare e fissa	20%
Autovetture, motoveicoli e simili	25%
Impianto di condizionamento e riscaldamento	8%



Impianti d'allarme, fotografico, audiovisivo, spegnimento incendi	30%
Impianti di comunicazione rete informatica	20%
Attrezzature	15%
Software	33,33%

In base a quanto disposto dall'art. 17 della L.R. 39/2017 le ATER adottano, entro il 30 giugno dell'anno successivo, il bilancio di esercizio predisposto secondo le prescrizioni contenute negli articoli 2423 e seguenti del codice civile nonché secondo le disposizioni delle vigenti normative contabili. La Giunta regionale definisce gli ulteriori elementi integrativi da riportare in allegato al bilancio.

Ai sensi dell'articolo 2423, comma 1, C.C.: "Gli amministratori devono redigere il bilancio di esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla Nota Integrativa". Il bilancio è un documento unico, composto da quattro parti distinte, che sono tuttavia strettamente correlate tra loro: Stato Patrimoniale; Conto Economico; Rendiconto Finanziario; Nota Integrativa.

Il bilancio deve essere redatto con chiarezza e deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società, nonché il risultato economico dell'esercizio. I documenti di cui sopra costituiscono nel loro complesso lo "schema rigido di bilancio" previsto dal Codice civile, che deve essere rispettato dai soggetti obbligati alla redazione del bilancio di esercizio secondo lo schema civilistico.

Le modalità di redazione del prospetto e le attività di valutazione delle poste devono avvenire nel rispetto degli altri articoli contenuti nella Sezione IX del Codice civile, eventualmente integrati alla luce dei principi contabili nazionali. Il Bilancio d'esercizio va infine corredato dalla Relazione del Revisore Unico.

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

La situazione finanziaria e patrimoniale dell'azienda deve essere rappresentata ricorrendo allo schema di Stato Patrimoniale prescritto dall'articolo 2424, Codice civile, in base al quale le singole poste sono contraddistinte da codici alfabetici e numerici.

B) IMMOBILIZZAZIONI

B.I. IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Le immobilizzazioni immateriali presentano la seguente situazione:

Saldo al 31/12/2023	22.669
Saldo al 31/12/2022	23.067
Variazioni	- 398



I conti che si sono movimentati sono stati:

110320	Software in licenza d'uso	+	2.309
110321	Fondo ammortamento software in licenza d'uso	-	1.506
110330	Software di produzione interna	-	-
110331	Fondo ammortamento software di prod. interna	-	-
110340	Sito internet	-	-
110341	Fondo ammortamento sito internet	-	-
110800	Manutenzione su beni di terzi	-	-
110801	Fondo ammortamento manutenzione su beni di terzi	-	1.201

	TOTALE	-	398

Si evidenzia infine che non sono state effettuate rettifiche ai valori delle immobilizzazioni suddette.

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni immateriali e dei relativi ammortamenti accantonati.

2023

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2023

	SITUAZIONE INIZIALE 2023					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2023					SITUAZIONE FINALE 2023					
	Costo originario	Rivalutazione	Fondi ammortamento	Svalutazione	Saldo finale	Acquisizioni	Riclassificazioni	Disinvestimenti netti	Ammortamento	Trasferimento	Rivalutazione	Costo originario	Rivalutazione	Svalutazioni	Fondi ammortamento	Saldo al 31/12/2023
Costi di impianto ed ampliamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi ricerca e sviluppo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diritti di brevetto ed opere dell'ingegno	158.060	-	151.781	-	6.280	2.310	-	1.506	-	-	-	160.371	-	-	153.287	7.084
Concessione, licenze, marchi e diritti simili	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Avviamento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Immobilizzazioni in corso ed acconti	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Altre immobilizzazioni immateriali	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Migliorie su beni di terzi	40.052	-	23.266	-	16.786	-	-	1.202	-	-	-	40.052	-	-	24.467	7.084
Totale	198.112	-	175.047	-	23.067	2.310	-	2.708	-	-	200.423	-	-	177.754	22.669	



B.II. IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Le immobilizzazioni materiali presentano il seguente andamento :

Saldo al 31/12/2023	58.888.298
Saldo al 31/12/2022	59.484.735

Variazioni	- 596.437

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e nei relativi ammortamenti accantonati.

Gli ammortamenti ordinari sono stati calcolati sulla base di aliquote ritenute rappresentative della residua possibilità di utilizzo delle relative immobilizzazioni materiali.

Gli importi dei fondi al 31/12/2023 e le aliquote applicate sono i seguenti:

	Fondo ammortamento
Fondo ammortamento fabbricati	40.508.066
Fondo ammortamento Impianti e macchinari	32.602
Fondo ammortamento Attrezzature	8.725
Fondo ammortamento Mobili ed Arredi	97.029
Fondo ammortamento Attrezz. Elett. D'Ufficio	164.767
Fondo ammortamento altri beni materiali	126.280
	<u>40.937.469</u>

All'interno delle immobilizzazioni materiali, si segnala la voce "Immobilizzazioni in corso ed acconti" (Conto 1205), che comprende i lavori in corso, contabilizzando i costi (al netto dell'IVA) per interventi edilizi destinati alla locazione, come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori.

Al completamento delle opere, si provvede a stornare tale voce e ad accreditarla ai beni realizzati.

Le immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati (ERP e NON ERP), di cui al prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e nei relativi ammortamenti accantonati, costituiscono beni patrimonio il cui ammortamento, effettuato anche se facoltativo, non è calcolato sul valore dei rispettivi terreni sui quali insistono in quanto quest'ultimi non hanno una utilità destinata ad esaurirsi nel tempo.

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni materiali e dei relativi ammortamenti accantonati.

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2023

	SITUAZIONE INIZIALE 2023					MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2023						SITUAZIONE FINALE 2023		
	Situazione iniziale (a)	Fondo ammortamento (b)	Valore al 01/01/2023 (c) = (a) - (b)	Lavori e incrementi (d)	Acquisizioni (e)	Dismissioni	Cambio imputazione contabile e storni conto	Utilizzo fondo ammortamento per dismissione	Adeguamento contabile o cambio imp. contabile fondo	Ammortamento dell'esercizio	Fondo ammortamento finale	Valore finale con esclusione fondo amm. in corso d'anno	Valore finale al 31/12/2023	
Terreni	€ 12.055	€ 0	€ 12.055	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 12.055	€ 12.055	
Fabbricati ERP	€ 89.057.132	€ 36.625.674	€ 52.431.458	€ 981.592	€ 0	€ 512.471	€ 0	€ 371.000	€ 0	€ 1.696.753	€ 37.951.426	€ 89.526.253	€ 51.574.827	
Fabbricati NON ERP	€ 8.271.379	€ 2.406.535	€ 5.864.846	€ 1.009.036	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 150.105	€ 2.556.639	€ 9.280.415	€ 6.723.776	
Totale terreni e fabbricati	€ 97.340.567	€ 39.032.209	€ 58.308.358	€ 4.397.162	€ 0	€ 512.471	€ 0	€ 371.000	€ 0	€ 1.846.858	€ 40.508.066	€ 98.818.724	€ 58.310.658	
Impianti e macchinari	€ 32.819	€ 31.998	€ 821	€ 0	€ 457	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 605	€ 32.602	€ 33.276	€ 674	
Attrezzature industriali e commerciali	€ 9.415	€ 8.524	€ 891	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 201	€ 8.725	€ 9.415	€ 690	
Mobili e arredi	€ 99.498	€ 96.400	€ 3.098	€ 0	€ 0	€ 478	€ 0	€ 478	€ 0	€ 629	€ 97.029	€ 99.499	€ 2.470	
Attrezzature elettroniche d'ufficio (CED)	€ 172.918	€ 159.867	€ 13.051	€ 0	€ 15.038	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 4.899	€ 164.767	€ 187.956	€ 23.189	
Altri beni	€ 134.238	€ 119.602	€ 14.636	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 6.680	€ 126.282	€ 134.238	€ 7.957	
Immobilitazioni in corso ed accantonate	€ 1.143.860	€ 0	€ 1.143.860	€ 397.313	€ 0	€ 0	€ 998.533	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 542.661	€ 542.660	
Totale	€ 98.933.334	€ 39.448.599	€ 59.484.735	€ 4.794.475	€ 0	€ 512.948	€ 998.533	€ 371.477	€ 0	€ 1.859.871	€ 40.937.469	€ 99.825.769	€ 58.888.298	



B.III. IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le immobilizzazioni finanziarie presentano il seguente andamento:

Saldo al 31/12/2023	0
Saldo al 31/12/2022	0

Variazioni:	0

La voce è così composta:

- 1301 - PARTECIPAZIONI 0
(Partecipazioni in altre imprese)
- 1302 - CREDITI 0
- 130204 - Crediti verso altri Enti Pubblici 0
(credito verso INAIL per premio annuo personale dipendente)
- 130205 - CREDITI DIVERSI 0
(crediti complessivi relativi alla quota capitale delle vendite rateali di alloggi ex L.560/93)

Si segnala come in data 29/11/2012 è stata acquisita una quota di partecipazione pari al 5% del capitale sociale della Società Informatica Territoriale Srl con sede legale in Belluno, giusta deliberazione C.d.A. n. 67 del 24/10/2012. In data 23/12/2015 una quota pari al 3% del capitale sociale è stata alienata all'Amministrazione Provinciale di Belluno come previsto dalla deliberazione C.d.A. n. 46 del 04/08/2015. In data 17/10/2017 la quota residua pari al 2% del capitale sociale è stata alienata al Consorzio dei Comuni del Bacino Imbrifero Montano del Piave appartenenti alla Provincia di Belluno come previsto dal D.C.S. n. 18 del 14/06/2017. Attualmente l'Azienda non detiene partecipazioni come comunicato in data 27/03/2024 tramite l'applicativo "Partecipazioni" del portale Tesoro <https://portaletesoro.mef.gov.it>

Si riporta, alla pagina seguente, il prospetto delle variazioni intervenute nelle immobilizzazioni finanziarie.

2023

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2023

	SITUAZIONE INIZIALE 2023				MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO 2023							SITUAZIONE FINALE AL 31/12/2023	
	Valore	Rivalutazioni	+	Saldo	Incrementi	Riclassificazioni	Decrementi	Rivalutazioni	Svalutazioni (ripristini)	Valutazione metodo P.N.	Saldo	Di cui: rivalutazioni	
Crediti													
Verso altri Enti Pubblici	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Crediti diversi	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Crediti verso banche	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
TOTALE	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Altri titoli	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	
Totale	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	





C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.I. RIMANENZE

Saldo al 31/12/2023	421.746
Saldo al 31/12/2022	534.869

Variazioni	-113.123

Al 31/12/2023 la rimanenza è costituita dagli interventi per la vendita non ancora alienati.

C.II. CREDITI

Saldo al 31.12.2023	1.915.331
Saldo al 31.12.2022	2.426.379

Variazioni	- 511.048

Il criterio di valutazione adottato è motivato nella prima parte della presente nota integrativa.

I crediti sono rilevati secondo il presumibile valore di realizzo come richiesto dall'art. 2426 comma 1, punto 8, del C.c., come modificato dal D.Lgs. n. 139/2015, il quale dispone che i crediti e i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo. In applicazione della norma, attraverso l'accantonamento al fondo svalutazione crediti, l'ammontare complessivo dei crediti viene neutralizzato di quei crediti che si ritengono non più riscuotibili.

I crediti vantati dall'Azienda riguardano essenzialmente crediti verso gli assegnatari per canoni di locazione e relativi servizi a rimborso unitamente a crediti verso enti per prestazioni effettuate e crediti verso acquirenti di immobili patrimonio con pagamento rateale. A seguito della crisi energetica con aumenti di prezzi e tariffe, significativo è stato l'aumento degli importi che l'Azienda ha dovuto pagare in sostituzione dei suoi assegnatari inadempienti nel saldo delle proprie spese condominiali. A fine anno il credito verso gli assegnatari registra un incremento di circa 23.000 euro rispetto all'anno precedente, anno in cui si era già manifestato un aumento considerevole rispetto al passato. I nuovi criteri del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono stati applicati nella valutazione dei crediti stessi in quanto gli effetti sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni ad esse relativi. Si tratta infatti di crediti in gran parte a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) e con costi di transazione praticamente nulli. I crediti di lungo periodo riguardano esclusivamente le vendite rateali di immobili patrimonio per i quali il tasso di interesse contrattuale, vista la generalizzata contrazione dei tassi di interesse sui mercati finanziari, non si discosta di molto da quelli di mercato.

In relazione ai crediti verso la Regione del Veneto per contributi ancora da incassare ma già oggetto di impegno regionale formale, fino al 2018, per il criterio, fino a quell'anno utilizzato, di contabilizzazione degli stessi direttamente con imputazione a patrimonio netto in occasione del relativo incasso, non è stata contabilizzata in bilancio l'esposizione creditoria. Infatti fino al 2018 la contabilizzazione a patrimonio netto avveniva al momento dell'incasso del contributo. Dal 2019, in accordo con la Regione Veneto, i contributi sono contabilizzati a credito (sempre a fronte dell'incremento del patrimonio netto) al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base a crono programma lavori.

La situazione creditoria verso la Regione Veneto al 31/12/2023 per contributi è dettagliata nella nota aziendale prot. 1623 del 04/04/2024 in risposta alla richiesta regionale del 26/03/2024 relativa alla riconciliazione delle partite debitorie e creditorie al 31/12/2023. I residui attivi e passivi in essere alla data del 31/12/2023 sono stati oggetto di asseverazione da parte del Revisore Unico dell'Azienda con verbale n. 2 del 27/03/2024 il cui testo viene di seguito esplicitato:



RELAZIONE DI ASSEVERAZIONE (Verbale n. 2 /2024)

Il Revisore Unico dei Conti dell'Ater di Belluno Via B. Castellani 2 nella persona dell'Avv. Francesco La Grua con studio in via Feltre n. 97 a Belluno

TENUTO CONTO

- Della e-mail del 26.03.2024 della Direzione Partecipazioni Societarie ed Enti Regionali inoltrata alla Direzione Ater Belluno;
- Della e-mail dell'Ater Belluno del 27.03.2023 pervenuta al Revisore dei Conti e avente ad oggetto la richiesta di asseverazione dei debiti e crediti tra la Regione Veneto e l'Ater Belluno,
- dell'informativa in file Excel rappresentante la riconciliazione delle partite debitorie e creditorie al 31/12/2023 tra Regione del Veneto ed i propri enti strumentali (in questo caso Ater di Belluno).

DICHIARA

- Di rilasciare la presente relazione di asseverazione ai sensi del ex art. 11, comma 6, del D.lgs n. 118/2011;
- Di aver preso visione dell'informativa in file Excel rappresentante la riconciliazione delle partite debitorie e creditorie al 31/12/2023 tra Regione del Veneto ed i propri enti strumentali (in questo caso Ater di Belluno).

ASSEVERA

- Che gli importi indicati nel richiamato prospetto sono relativi ai residui attivi e passivi in essere alla data del 31/12/2023;
- Che l'Azienda è creditrice al 31/12/2022 nei confronti della Regione Veneto di euro 307.000,00 e debitrice nei confronti della Regione Veneto per l'importo di € 220.574,86.

Belluno, 27 marzo 2024

*Il Revisore Unico
avv. Francesco La Grua*

In maggior dettaglio:

C.II.1 CREDITI VERSO CLIENTI ED UTENTI

L'importo più significativo è dato dalla voce "Crediti per canoni di locazione" (150101) che riguarda principalmente i crediti verso assegnatari degli alloggi di proprietà dell'Azienda. Esso risulta in leggera diminuzione, in valore assoluto, rispetto all'anno precedente ed infatti la percentuale di morosità totale è in discesa, seppur contenuta, come evidenziato nell'allegato 3, rispetto al 2022.

Per una interpretazione del dato, si rimanda alla Relazione sulla gestione.

Risultano in crescita i crediti per servizi a rimborso rispetto all'anno precedente ed ammontano ad euro 342.805 nel 2023 contro euro 319.283 del 2022. Il dato è frutto del forte aumento nel 2022 e nel 2023 della componente energetica delle spese condominiali a carico degli assegnatari che spesso si sono trovati nell'impossibilità di far loro fronte con conseguente necessità di sostituzione da parte dell'Azienda e successiva rivalsa in bolletta fattura.

I crediti verso altri clienti sono in diminuzione rispetto all'anno precedente a causa della riduzione del credito verso la Regione Veneto per impegni di spesa relativi ai contributi maturati ed in attesa di incasso (euro 307.000 del 2023 contro euro 757.000 del 2022).

I crediti, sia commerciali sia di altra natura, devono essere svalutati per tener conto di tutte le inesigibilità, sia già manifestatesi, sia ragionevolmente prevedibili. Al fine della presentazione in bilancio il valore di iscrizione del credito è rettificato tramite il fondo svalutazione crediti per tenere conto delle inesigibilità effettive o presunte a seguito della possibilità che il debitore non tenga fede



integralmente alle proprie obbligazioni. Contabilmente l'accantonamento per perdite presunte su crediti deve essere iscritto in un fondo svalutazione che non è esposto in bilancio, ma detratto direttamente dal valore dei crediti. Le perdite realizzate su crediti, e quindi non derivanti da valutazioni, devono essere invece classificate tra gli «oneri diversi di gestione», alla voce B.14 del conto economico, a meno che esista lo specifico fondo, che può essere utilizzato per la copertura parziale o integrale della perdita realizzata sul credito.

A seguito della deliberazione del C.d.A. n. 68 del 22/12/2020 il fondo rischi su crediti, che aveva una capienza pari ad euro 108.722,53, è stato interamente utilizzato nel 2020 per la copertura dei crediti cancellati, mentre lo stralcio totale è stato pari ad euro 207.323,59. La differenza ha rappresentato nel consuntivo 2020 una perdita su crediti contabilizzata tra gli altri oneri di gestione alla voce B.14 del conto economico.

Lo scopo del fondo svalutazione crediti è solo quello di fronteggiare i rischi di perdite sui crediti in bilancio. L'accantonamento al fondo deve essere operato in maniera adeguata nel rispetto dei principi della prudenza e della competenza. Tale fondo, da considerare ad ogni preparazione del bilancio o del rendiconto periodico, verrà utilizzato nel corso dell'esercizio per lo storno contabile dei crediti inesigibili nel momento in cui tale inesigibilità sarà ritenuta definitiva.

L'art. 2426, comma 1, punto 8, C.c., dispone che i crediti e i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto temporale e, per quanto riguarda i crediti, del valore di presumibile realizzo. In applicazione della norma, attraverso l'istituto dell'accantonamento per rischi su crediti, l'ammontare complessivo dei crediti (al valore nominale o al costo ammortizzato) viene "neutralizzato" di quei crediti che si ritengono non più riscuotibili. Per valore di presumibile realizzo si intende il valore che ragionevolmente si ritiene potrà essere riscosso alla naturale scadenza del credito.

Il procedimento di valutazione dei crediti alla fine dell'esercizio pertanto deve prevedere per i crediti di sicura realizzazione, iscrizione in bilancio al valore nominale o al costo ammortizzato; per i crediti di dubbia esigibilità, svalutazione attraverso la costituzione di uno specifico fondo; in generale, un accantonamento al fondo rischi su crediti basato sull'esperienza storica dell'azienda: anche in assenza di specifiche notizie concernenti l'esigibilità dei singoli crediti, può comunque essere opportuno provvedere alla costituzione di un fondo generico, in ottemperanza ai principi generali di prudenza e competenza. Civilisticamente, l'art. 2426 C.c. fa riferimento al valore di presumibile realizzo senza limiti minimi o massimi. Fiscalmente, l'art. 106, TUIR, vincola l'accantonamento al fondo rischi al rispetto del limite annuale dello 0,5% dei crediti risultanti in bilancio, purché complessivamente non superiore al 5% dei crediti stessi. Al 31/12/2023 l'accantonamento al fondo svalutazione crediti è stato effettuato infatti applicando la percentuale generica dello 0,5% sui crediti commerciali per euro 7.768 (importo fiscalmente deducibile) e per euro 174.237 sulla base di svalutazioni specifiche rilevabili da comunicazioni dei legali che ne attestano l'elevata probabilità di inesigibilità. In particolare si segnala l'accantonamento per euro 63.835 relativo al credito vantato nei confronti di un inquilino ex residente in Comune di Cortina.

E' infatti pendente presso il tribunale di Belluno, temporaneamente sospesa, una vertenza giudiziaria promossa da un nostro ex assegnatario nei confronti di ATER BL e della Regione Veneto, e finalizzata a vedersi riconoscere un canone di locazione calcolato secondo modalità differenti rispetto a quanto previsto dalle disposizioni regionali. Tra le stesse parti è anche pendente in Corte di Cassazione un giudizio per il regolamento di Giurisdizione, promosso dall'attore e ritenuto dal Giudice ordinario non manifestamente infondato, per cui attualmente vi è sospensione del giudizio originario.

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

Fondo 31.12.2022	Utilizzazione del fondo	Accantonamenti	Fondo 31/12/2023
53.270	0	182.005	235.275

C.II.5-bis CREDITI TRIBUTARI

In tale voce è indicata la quota parte ancora non riscossa del credito IRES (euro 4.889) derivante dall'Istanza di rimborso presentata relativamente agli anni 2007-2011 a seguito dell'introduzione della parziale deducibilità dell'IRAP riferita alla quota imponibile del costo del personale dipendente (D.L. n. 201/2011) e il credito relativo alla quota di IMU chiesta a rimborso a n. 7 Comuni della Provincia di Belluno (euro 115.087) ai quali è stata versata l'imposta in occasione dell'acconto 2014 anche sugli alloggi di civile abitazione destinati ad alloggi sociali seppur esentati dalla stessa in base al disposto della L. n. 147/2013 all'art. 1 comma 707, punto 3, lettera b. Il nostro Ente ha provveduto infatti al pagamento dell'IMU relativamente ai propri alloggi sociali utilizzando il metodo di cui al comma 707, lettera d, ultimo periodo della L. n. 147/2013 (IMU applicata sugli alloggi regolarmente assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblica con la detrazione di euro 200) in quanto previsto dal regolamento comunale in materia di acconto IMU 2014 e quindi al solo fine di evitare l'applicazione di sanzioni ed interessi. Al 31/12/2023 il residuo credito è pari ad euro 5.371 ed è relativo a n. 3 Comuni che a tale data non hanno ancora provveduto alla restituzione dell'imposta.

In detta voce è indicato inoltre il credito IRAP (euro 9.860) derivante dal modello IRAP anno 2023. L'IRAP di competenza dell'anno 2023 è pari a zero essendo la base imponibile negativa, mentre l'IRES di competenza del 2023 è pari ad euro 243.552 a fronte di acconti versati nel corso del 2023 pari ad euro 133.475 e un saldo a debito IRES pari ad euro 31.865 al 31/12/2023 tenendo conto delle ritenute d'acconto sugli interessi attivi bancari pari ad euro 78.212. Nello stato patrimoniale i crediti e i debiti tributari non sono esposti per l'ammontare netto come previsto dal principio contabile OIC n. 25 in quanto l'azienda non intende avvalersi della compensazione nel mod. F24 ex D.Lgs. n. 241/97.

C.II.5-ter IMPOSTE ANTICIPATE

In tale voce sono indicate le imposte in conseguenza delle differenze temporanee tra normativa civilistica e normativa fiscale.

IMPOSTE ANTICIPATE				
Costo	Importo a fine 2022		Importo a fine 2023	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	-	-	-	-
Accant.to premio incentivante	83.724,00	10.046,88	83.574,00	10.028,88
Accant.to al fondo sval. crediti	11.340,12	1.360,81	174.237,00	20.908,44
Accant.to fondo conguaglio cano	-	-	-	-
Accant. fondo spese legali	-	-	-	-
	95.064,12	11.407,69	257.811,00	30.937,32

Le imposte anticipate generate nel 2023 da costi non deducibili in quest'anno sono pari ad euro 30.937,32. Il credito per imposte anticipate che contabilizza l'importo delle imposte che sono state anticipate fiscalmente, ma per le quali i relativi costi diverranno deducibili in futuro, è pari, al 31/12/2023, ad euro 36.169.



C.II.5 quater CREDITI VERSO ALTRI

In tale voce sono compresi i conti di credito verso altri soggetti tra i quali i più *significativi* sono dati dal credito annuale IVA da dichiarazione in virtù dell'esercizio dell'opzione IVA sui canoni degli alloggi ERP dal 01/07/2019 che ha ridotto ulteriormente il pro rata di indetraibilità IVA dal 5% del 2022 al 4% del 2023, dal credito verso inquilini per rimborso delle spese legali, dal credito per spese legali anticipate dall'Azienda e a carico della parte soccombente in cause legali. Al 31/12/2023 significativo è il credito verso la banca cassiera per gli interessi attivi netti maturati nel corso del 2023 ed incassati nell'anno successivo pari ad euro 222.609. Come precedentemente specificato, dal 2019 è stato modificato il criterio di contabilizzazione dei contributi da ricevere dalla Regione Veneto che vengono imputati al bilancio come credito verso la stessa a fronte dell'incremento del patrimonio netto al momento dell'impegno regionale ad erogare il contributo stesso in base a crono programma lavori. Al 31/12/2023 pertanto il credito verso la Regione per contributi impegnati ammonta ad euro 307.000. Il dettaglio con il numero dell'impegno regionale e del relativo importo è di seguito specificato:

Impegno	Importo Bilancio Azienda
00003792	307.000,00
TOT. AL 31/12/2023	757.000

Relativamente all'impegno 00001086 relativo l'importo di euro 1.146.637,71 riguardante i progetti del PNC è stato rinviato dall'anno 2023 al 2024 con DDUOE n. 10 del 05/02/2024 a seguito di modifiche al crono programma dei lavori.

C. IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

Saldo al 31/12/2023 9.230.943
Saldo al 31/12/2022 9.257.763

Variazioni -----
-26.820

Nel dettaglio:

	2022	2022
170102 Banche	8.964.682	9.088.396
170103 Ente Poste	293.081	142.547

Il conto 170102 accoglie le liquidità giacenti presso la Banca che svolge il servizio di cassa. Dal 01/01/2023 tale servizio è prestato dalla Cassa Rurale di Fassa – Primiero – Belluno che è subentrata al Monte dei Paschi di Siena Spa.

Il conto 170103 registra il saldo del conto corrente postale (utilizzato per il pagamento dei canoni di locazione, dei servizi a rimborso, delle rate di riscatto, etc.) per il quale non è avvenuto il trasferimento in Banca al 31/12/2023 a causa delle operazioni di chiusura di fine anno.



D) RATEI E RISCONTI

I ratei e risconti sono calcolati in base al principio della competenza.

Saldo al 31/12/2023	9.954
Saldo al 31/12/2022	2.300

Variazioni	7.654

Il conto comprende il risconto attivo dovuto allo storno della quota di costo relativa agli anni successivi dell'indennità ventennale di scarico acque presso il comune di Limana e allo storno della quota di costo relativa al 2024 e ad anni successivi di un contratto di assistenza informatica pagato nel 2023 e di competenza futura. I ratei attivi al 31/12/2023 sono pari a zero.

PATRIMONIO NETTO

Saldo al 31/12/2023	68.201.186
Saldo al 31/12/2022	69.440.320

Variazioni	- 1.239.134

In maggior dettaglio:

	2022	2023
21 - Capitale di dotazione – A.I	870.109	870.109
23 - Riserve di rivalutazione – A.III	427.812	427.812
24 - Fondo di riserva – A.IV	7.926.891	7.926.891
26 - Riserve statutarie e regolamentari – A.V	9.385.039	9.549.442
27 - Altre riserve – A.VI	50.666.066	48.932.296
29 - Utile dell'esercizio – A.IX	164.403	494.636
TOTALE A – PATRIMONIO NETTO	69.440.320	68.201.186

In particolare:

- la voce 26 “Riserve statutarie e regolamentari” si è incrementata per euro 164.403 a seguito della destinazione dell'utile di esercizio 2022;
- la voce 27 “Altre riserve” 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. Tale voce viene accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare (ammortamenti) secondo criteri di sistematicità. La rilevazione contabile dei contributi in conto capitale, e in particolare di quelli destinati all'acquisizione di specifiche immobilizzazioni materiali è trattata nel Principio Contabile n. 16 dell'O.I.C. che prevede due tecniche possibili: quella dell'imputazione a conto economico del contributo con rinvio agli esercizi successivi delle quote relative alla prevista vita utile del bene mediante l'iscrizione di risconti passivi oppure, in alternativa, in riduzione diretta del costo del cespite cui si riferiscono. In entrambi i casi la conseguenza è che nel conto economico gli ammortamenti gravano per la quota di valore del cespite al netto dei contributi ricevuti.

Non si può tuttavia ignorare che i principi contabili si occupano di situazioni di carattere generale e non possono tenere conto di particolari specificità o caratteristiche di settore o di impresa, mentre la finalità primaria del bilancio, stabilita dall'art. 2423 comma 2 del C.c. e che non può in nessun modo essere disattesa, è che lo stesso “*deve essere redatto con chiarezza e*

deve rappresentare in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società e il risultato economico dell'esercizio".

Si ritiene pertanto che per consentire una rappresentazione di bilancio veritiera e corretta si debba partire da un'analisi approfondita della natura dell'ente Ater e del suo patrimonio. L'Ater è un ente strumentale della Regione per la gestione del settore dell'edilizia residenziale pubblica con scopo istituzionale di fornire un'abitazione ai ceti meno abbienti. In questo senso la Regione svolge il ruolo del socio (o azionista) di riferimento, per cui i mezzi finanziari conferiti per l'esercizio dell'attività istituzionale delle Ater possono essere visti come degli apporti di capitale e come tali correttamente imputati al patrimonio netto dell'azienda. E' indubbio che il patrimonio delle Ater è essenzialmente costituito dagli immobili, in particolare di edilizia residenziale pubblica, sui quali tuttavia le decisioni gestionali possono essere assunte unicamente dall'ente di riferimento (Regione) che stabilisce i criteri di locazione, canoni compresi, prevede l'eventuale possibilità di vendita e il prezzo nonché la destinazione del ricavato. Per quanto sopra esposto si ritiene che l'iscrizione dei finanziamenti/contributi provenienti dalla Regione nel patrimonio netto sia la forma più veritiera e corretta di rappresentazione della situazione patrimoniale dell'azienda.

La voce "27 "Altre riserve" si riduce tra il 2022 e il 2023 di euro 1.733.770. L'importo è dato dall'accreditamento a conto economico per la compensazione degli ammortamenti degli immobili patrimonio già beneficiari di contributi (euro 1.723.769 – voce A.5.b. quota contributi in conto capitale) e da euro 10.000 dovuto al decremento del contributo impegnato dalla Regione Veneto relativo ad un intervento di manutenzione straordinaria di cui alla DGR 2101/2013 riaccertato a saldo.

Tutti i contributi incassati nel corso del 2023, e successivamente dettagliati, non hanno comportato incremento del patrimonio netto in quanto impegnati negli anni precedenti e solo finanziariamente contabilizzati nell'anno di cui al presente bilancio consuntivo.

Nell'art. 35 del decreto legge n. 34/2019 ('decreto crescita'), pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 100 del 30/04/2019, è stata introdotta una riformulazione della disciplina di trasparenza delle erogazioni pubbliche contenuta nell'art. 1, commi 125-129 della legge n. 124/2017. Sia il comma 125 che il comma 125-bis indicano come oggetto degli obblighi di trasparenza le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, "non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria", effettivamente erogati dalle pubbliche amministrazioni nonché dai soggetti di cui all'art. 2-bis del decreto legislativo n. 33/2013 nell'esercizio finanziario precedente.

Nel corso del 2023 l'Azienda è stata oggetto di erogazione, per un totale di euro **467.248**, (di cui euro 440.000 da parte della Regione Veneto) di:

- euro **100.000** quale erogazione a saldo del finanziamento per l'intervento di manutenzione straordinaria di due fabbricati di 4+4 alloggi ERP siti in Val di Zoldo – Finanziamento con fondi regionali di cui alla DGR n. 2101 del 19/11/2023 – impegno n. 3789/2021;
- euro **60.000** quale erogazione a saldo del finanziamento per l'intervento di manutenzione straordinaria di due fabbricati di 4 alloggi siti in Comune di Alleghe – Finanziamento con fondi regionali di cui alla DGR n. 2101 del 19/11/2023 – impegno n. 3789/2021;
- euro **180.000** quale erogazione della rata di saldo sul contributo di euro 736.000 assegnato con DGR n. 2071 del 11/10/2012 di cui ai fondi regionali finanziamento Int. 111 – costruzione edificio (PEEP di Levego) in Comune di Belluno – impegno n. 4343/2008.
- euro **60.000** erogazione a saldo del finanziamento per l'intervento di manutenzione straordinaria di un fabbricato di 4 alloggi ERP a Rocca Pietore (BL) – Finanziamento con

fondi regionali di cui alla DGR n. 2101 del 19/11/2023 – impegno n. 3792/2021 e 4156/2021;



- euro **40.000** erogazione a saldo del finanziamento per la manutenzione straordinaria di 4 alloggi ERP a Selva di Cadore (BL) Piano strategico politiche della casa nel Veneto P.C.R. n. 55 del 10/07/2013 – Finanziamento con fondi regionali di cui alla DGR n. 2101 del 19/11/2023 – impegno n. 3792/2021 per euro 33.000 e impegno 4156/2019 per euro 7.000;
 - euro **4.850** quale contributo da parte di GSE (Gestore di servizi pubblici) previsto dall'art. 17 del D.M. 28/12/2012 – incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili – manutenzione straordinaria di alloggi presso fabbricato Lotto 02 Feltre Via Prati 34;
 - euro **22.398** quale contributo da parte di GSE (Gestore di servizi pubblici) previsto dall'art. 17 del D.M. 28/12/2012 – incentivazione della produzione di energia termica da fonti rinnovabili – isolamento termico di superfici opache delimitanti il volume climatizzato e sostituzione di chiusure di infissi edificio Ater sito a Selva di Cadore (BL).
- la voce 29 “Utile dell’esercizio” accoglie il risultato del periodo, pari ad un utile di euro 494.636 contro un utile di euro 164.402 relativo al 2022.

PASSIVO

B) FONDI PER RISCHI ED ONERI

Saldo al 31/12/2023	177.384
Saldo al 31/12/2022	177.384

Variazioni	0

Il conto 320301 “Altri fondi” pari ad euro 177.384 accoglie il “Fondo manutenzione patrimonio immobiliare” e il “Fondo nazionale per la prevenzione, protezione e sicurezza sul lavoro”. Dal 2014 non è più presente il “Fondo accantonamento premio incentivante” in ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 che prevede che gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vadano iscritti tra le voci dell’attività gestionale a cui si riferisce l’operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L’accantonamento del premio incentivante dipendenti e dirigenti, pertanto, dal 2014 è contabilizzato direttamente a costo nella classe B.9 senza imputazione ad un apposito fondo.

C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

L’ammontare del debito, in ottemperanza alla vigente normativa ed ai vigenti CCNL, è pari a quello delle indennità da corrispondere ai dipendenti in caso di cessazione del rapporto di lavoro alla data del bilancio.



In sintesi, i movimenti dell'esercizio sono stati i seguenti:

Fondo al 31/12/2022	606.773
Anticipi corrisposti	- 63.536
Indennità liquidate	- 60.110
Accantonamento e rivalutazioni	<u>61.928</u>
Fondo al 31/12/2023	545.055

D) DEBITI

Saldo al 31/12/2023	1.555.741
Saldo al 31/12/2022	1.492.090

Variazioni	63.651

In dettaglio:	2022	2023
3404 Debiti verso altri finanziatori	0	0
3405 Acconti da clienti per acquisto immobili ERP	40.323	0
3406 Debiti verso fornitori	285.495	388.994
3410 Debiti per gestione speciale (L. 560/93)	62.659	55.603
3411 Debiti tributari	15.720	29.591
3412 Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale	15.822	11.242
3413 Altri debiti	1.072.071	1.070.311
	-----	-----
T O T A L E	1.492.090	1.555.741

L'art. 6, comma 8, lettera g) del D.Lgs. 139/2015 è intervenuto sull'art. 2426 del C.c. riformulando le disposizioni contenute nel n. 8 al fine di introdurre il criterio del costo ammortizzato anche per la valutazione dei debiti (oltre che per i crediti e per i titoli). Inoltre il punto n. 8 prevede che la valutazione dei debiti vada effettuata anche tenendo conto del fattore temporale. In base alle condizioni contrattuali previste per il debito può essere necessario per la valutazione dello stesso l'applicazione di uno dei due criteri o di entrambi in base rispettivamente alla presenza o meno di costi di transazione e dall'allineamento o meno del tasso di interesse contrattuale a quello di mercato.

I nuovi criteri del costo ammortizzato e dell'attualizzazione non sono stati applicati nella valutazione dei debiti stessi in quanto gli effetti sarebbero irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta delle informazioni ad esse relativi. Tutti i debiti sono infatti a breve termine (con scadenza inferiore ai 12 mesi) ad eccezione dei depositi cauzionali i quali non hanno costi di transazione e sono infruttiferi. Non ci sono inoltre mutui in essere.

Di seguito si commentano le *principali* voci:

DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI

L'importo comprendeva il debito verso l'Ente Poste per spese su liquidazione di interessi attivi maturate al 31/12/2017 e pagate nell'esercizio successivo. Debito non presente al 31/12/2023.

ACCONTI

Il conto contabilizzava l'importo delle fatture emesse in acconto al committente Comune di Belluno per i lavori di manutenzione straordinaria al Palazzo ex Zanolli, di proprietà dello stesso, di cui alla Convenzione Comune/Ater rep. 132 del 08/06/2016. La fine lavori urbanistica è avvenuta alla fine del 2023 e pertanto il conto acconti è stato chiuso.



DEBITI VERSO FORNITORI

Il conto accoglie i debiti verso i fornitori non ancora liquidati alla data del 31/12/2023 e l'ammontare delle fatture e costi da ricevere, di competenza del 2023, ma contabilizzate a seguito di documenti datati o pervenuti in data successiva al 31/12/2023. L'importo delle fatture da ricevere è in crescita rispetto all'anno precedente relativamente a documenti relativi ai lavori del PNRR.

DEBITI TRIBUTARI

La voce accoglie il debito per ritenute Irpef verso terzi versate l'anno successivo (nel 2024) e il debito IRES al 31/12/2023 di cui alla dichiarazione dei redditi modello 2024. Nello stato patrimoniale i crediti e i debiti tributari non sono esposti per l'ammontare netto come previsto dal principio contabile OIC n. 25 in quanto l'azienda non intende avvalersi della compensazione nel mod. F24 ex D.Lgs. n. 241/97.

DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

La voce registra i debiti verso gli Enti previdenziali e assistenziali al 31/12/2023 per contributi verso Inail a carico azienda per dipendenti e Co.co.co e per contributi verso Inps su ferie non godute dai dipendenti al 31/12/2023.

ALTRI DEBITI

I conti riguardano *principalmente*: i depositi cauzionali da inquilini per euro 626.607 (conto 341303) di cui euro 146.070 relativi a depositi cauzionali di assegnatari cessati che sono in fase di restituzione agli stessi, il debito nei confronti della Regione Veneto per euro 220.575 (all'interno del conto 341304) per il versamento dello 0,40% del valore locativo di cui all'art. 37 della L.R. n. 39/2017, il debito relativo al Fondo di Solidarietà ex art. 47 della L.R. 39/2017 per euro 25.495 e il debito verso i dipendenti per ferie non godute al 31/12/2023, ma di competenza dell'anno 2023 per Euro 42.124, dal 2014 il debito verso i dipendenti e dirigenti per le rispettive quote di premio di produzione di competenza del 2023 da erogare nel 2024 con i relativi contributi (in applicazione del principio contabile OIC n. 13 che prevede che gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vadano iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura).

E) RATEI E RISCONTI

Il conto ammonta a complessivi euro 9.572 ed è composto da Risconti passivi per euro 9.561 derivanti dalla quota di interessi attivi per vendite rateali L.R. n. 11/01 s.m.i e L.R. n. 07/11 fatturati negli anni precedenti, ma di competenza di anni successivi e da euro 11 per un rimborso della quota 2023 di un corso di formazione ad un dipendente.

CONTI D'ORDINE

Con il D.Lgs. n. 139/2015 è stato recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE che ha aggiornato la disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio.

In particolare l'art. 6 del citato decreto legislativo ha abrogato il comma 3 dell'art. 224 del C.c. e quindi nello stato patrimoniale non vanno più evidenziati i conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste in nota integrativa.

I conti 7101011 e 7101012 accolgono per euro 1.376.409 i fondi disponibili in contabilità speciale (Banca d'Italia), relativi agli introiti incassati dalle vendite di alloggi di cui alla legge 560/93, versati a partire dal 1995, nonché i finanziamenti provenienti dalla Regione (ex CER); vengono altresì contabilizzate le somme fatturate agli affittuari per conto del Comune di Perarolo di Cadore e i relativi incassi, in ragione di apposita convenzione, con un saldo pari ad euro 11.626.

Descrizione	Importo anno 2023	Importo anno 2022
CONTI D'ORDINE		
1) Fideiussioni prestate		
2) Fabbricati in gestione		
2.a Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	11.626,00	12.095,00
2.b Convenzione con il Comune di Perarolo di Cadore	-11.626,00	-12.095,00
3) Depositi e cauzioni		
3.a Depositi cauzionali presso Cariparo		
3.b Depositi cauzionali presso Cariparo		
3.c Depositi cauzionali presso Veneto Banca		
3.d Depositi cauzionali presso Veneto Banca		
4) Finanziamenti presso Tesoreria Provinciale		
4.a Fondi L. 560/93 e Fondi regionali ed ex CER	1.376.409,00	1.314.896,00
4.b Fondi L. 560/93 e Fondi regionali ed ex CER	-1.376.409,00	-1.314.896,00
TOTALE 4		
5) Beni di terzi presso l'Azienda		

COMMENTI ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

Con il D.Lgs. n. 139/2015 è stato recepito il contenuto della Direttiva n. 2013/34UE che ha aggiornato la disciplina prevista dal Codice Civile in materia di bilancio di esercizio. Le nuove disposizioni, come previsto espressamente dall'art. 12 del predetto decreto legislativo, sono entrate in vigore il 01/01/2016 e si applicano ai bilanci relativi agli esercizi finanziari aventi inizio a partire da quella data.

In particolare, l'art. 6 del citato D. Lgs. ha apportato una serie di modifiche agli schemi del bilancio d'esercizio ordinario ex art. 2424 e 2425 del C.c.:

- nella macroclasse "C) Proventi e Oneri finanziari" le voci sono state integrate con l'indicazione dei proventi/oneri derivanti da imprese sottoposte al controllo delle controllanti;
- la macroclasse "D) Rettifiche di valore di attività finanziarie" è stata ridenominata in "D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie" e nella stessa sono state inserite specifiche voci riservate alle rivalutazioni/svalutazioni degli strumenti finanziari derivati;
- è stata eliminata l'area straordinaria del Conto Economico, ossia la macroclasse E, composta dalle voci E.20 e E.21.

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A – B) = Euro 428.431.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi, pari a euro 3.291.935 sono così composti:

	2022	2023
A.1.a Cessione interventi edilizi destinati alla vendita	€ 0,00	€ 0,00
A.1.b Canoni di locazione alloggi ERP	€ 2.324.104,00	€ 2.331.213,00
A.1.c Canoni di locazione alloggi non ERP	€ 266.863,00	€ 281.151,00
A.1.d Altri ricavi	€ 594.663,00	€ 679.571,00
A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	€ 3.185.630,00	€ 3.291.935,00

Più in dettaglio:

La voce A.1.a Cessioni interventi edilizi destinati alla vendita accoglie gli importi fatturati a seguito delle vendite degli immobili merce. Nel corso del 2023 non sono state effettuate vendite in questo settore.

La voce A.1.b Canoni di locazione alloggi ERP accoglie tutti i canoni di locazione di competenza 2023 degli alloggi ERP calcolati secondo le modalità previste dalla L.R. 39/2017.

La voce A.1.c Canoni di locazione alloggi non ERP accoglie tutti i rimanenti canoni di locazione ad uso abitativo non calcolati in base alla L.R. 39/2017 e fatturati agli inquilini con competenza 2023. Con deliberazione del C.d.A. n. 70 del 23/12/2019 si è stabilito che i canoni di locazione degli assegnatari riservatari appartenenti alle Forze dell'ordine siano calcolati secondo le modalità dell'art. 29, comma 3 della L.R. 39/2017, applicando i valori medi delle fasce e sub-fasce previste negli accordi territoriali, comunque non inferiori ai valori minimi. Il relativo canone deve poi essere comprensivo dell'importo dell'IVA in analogia a quanto disposto dall'art. 7 comma 5 bis del

Regolamento regionale n. 4 del 10/08/2018 come modificato dall'art. 1 del Regolamento regionale n. 4 del 19/12/2019.



La voce A.1.d Altri ricavi accoglie *principalmente* i ricavi di competenza 2023 derivanti dalle locazioni di aree e di unità immobiliari ad uso non abitativo, dai rimborsi e proventi derivanti dall'amministrazione e manutenzione degli stabili, dai corrispettivi diversi (diritti di segreteria e compensi per conto dei Comuni), dai corrispettivi per servizi a rimborso (spese anticipate in nome e per conto degli inquilini), da convenzioni stipulate con i vari Comuni della Provincia di Belluno e dall'indennità di occupazione per ospitalità non autorizzata art. 17 c. 12 Reg.to n. 4/2018 L.R. 39/2017. La voce "corrispettivi per servizi a rimborso" è in crescita negli ultimi anni in quanto si riferisce all'addebito agli inquilini delle spese condominiali che l'azienda ha dovuto anticipare agli amministratori condominiali e alle autogestioni.

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

L'attività relativa alla costruzione dei beni merce è attualmente ferma e non vi sono state alienazioni nel corso del 2023.

A.3 VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE

Nel 2018 è iniziato un intervento di manutenzione straordinaria su sei alloggi di proprietà comunale a Belluno di cui alla convenzione Comune/Ater del 09/06/2016. L'ammontare dei "lavori in corso su ordinazione" al 31/12/2022 è pari ad euro 65.433 pari al totale dei costi sostenuti. L'intervento è terminato nel 2023 con l'imputazione a costo della relativa rimanenza.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

La voce pari ad euro 77.022 comprende:

- per euro 43.000 la capitalizzazione dei costi sopportati per l'attività di progettazione e direzione lavori di interventi di edilizia finanziati con fondi pubblici;
- per euro 34.022 la capitalizzazione dei costi per spese tecniche di interventi di manutenzione.

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce, pari ad euro 2.324.681, è così composta:

	2022	2023
A.5.a Contributi in c/esercizio	€ -	€ 16.007,00
A.5.b Quota contributi in conto capitale	€ 1.724.169,00	€ 1.723.769,00
A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	€ 3.710,00	€ 486.628,00
A.5.d Rimborsi e proventi diversi	€ 67.669,00	€ 98.277,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	€ 1.795.548,00	€ 2.324.681,00



Più in dettaglio:

La voce A.5.a Contributi in conto esercizio contabilizzava per euro 15.753 il contributo relativo al bonus fiscale ottenuto nel corso del 2021 a seguito di fatture ricevute per opere di riqualificazione energetica tramite lo sconto in fattura. Nel 2023 il conto contabilizza il ricavo da Super Bonus corrispondente alla quota del 10% di cui al credito tributario generato dalla ricezione di fatture con sconto in fattura per intervento di riqualificazione energetica di due fabbricati.

La voce A.5.b Quota contributi in c/capitale compensa gli ammortamenti degli alloggi realizzati con contributo pubblico. Il totale degli ammortamenti di cui al punto B.10 dei Costi della Produzione, pari ad euro 1.862.578, viene compensato per la quota di euro 1.723.769 in quanto relativa agli immobili realizzati con contributo pubblico, mentre la differenza di euro 138.809 corrisponde alla quota di ammortamenti non compensata data dagli ammortamenti dei beni mobili pari ad euro 14.519 e dagli ammortamenti degli immobili realizzati con fondi propri Ater pari ad euro 124.290. In entrambi gli ultimi due casi l'ammortamento non deve essere compensato a ricavo, in quanto, non essendoci un contributo percepito per la realizzazione/acquisizione dei relativi beni, il costo dell'ammortamento rappresenta un onere effettivamente sostenuto dall'Azienda.

La voce A.5.c Plusvalenze patrimoniali da alienazioni contabilizza le plusvalenze realizzate a seguito di vendite di immobili in base a leggi di alienazione di patrimonio di ERP. A seguito della eliminazione della parte straordinaria del conto economico, in cui erano precedentemente contabilizzate fino all'anno 2015, vengono ora collocate nella voce A.5.c. Nel 2023 le plusvalenze da vendita di alloggi ERP sono pari ad euro 485.628 a seguito della cessione del fabbricato di proprietà aziendale in Comune di Sappada all'Ater di Udine a seguito del passaggio dello stesso alla Regione Friuli Venezia Giulia dopo il referendum del 2008.

La voce comprende inoltre per euro 1.000 la plusvalenza ordinaria derivante dalla cessione di un terreno non edificabile nel Comune di Belluno.

La voce A.5.d Rimborsi e proventi diversi accoglie principalmente i ricavi derivanti dall'attività di istruttoria delle pratiche per l'alienazione di alloggi, i rimborsi per assicurazione danni a fabbricati e sopravvenienze attive rappresentate dall'erogazione del premio di produzione dei dipendenti e dei dirigenti per un importo inferiore rispetto a quello accantonato nell'anno precedente e alla rilevazione del recupero del costo dell'IVA indetraibile pro rata contabilizzata nel corso del 2023 e rettificata in sede di dichiarazione annuale IVA a credito.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

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

La voce in oggetto, pari a euro 6.274, è composta principalmente dai costi sostenuti per la cancelleria (euro 5.601) e da piccoli beni per uso aziendale (euro 673).

B.07 COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto, pari a Euro 1.520.703, risulta così dettagliata:

	2022	2023
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	-	1.396
B.07.b Altri costi per servizi	1.210.034	1.519.307
COSTI PER SERVIZI	1.210.034	1.520.703



Ancor più in dettaglio:

- la voce B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita contiene i costi sostenuti per la realizzazione e manutenzione degli interventi destinati alla vendita. Nel 2023 sono stati sostenuti costi per euro 1.396.
- la voce B.07.b Altri costi per servizi contiene:

spese generali	€ 207.869
spese di amministrazione degli stabili	€ 267.021
spese di manutenzione ordinaria degli stabili	€ 697.874
spese di manutenzione straordinaria non capitalizzabile	€ 74.930
spese per servizi a rimborso	€ 140.283
spese per interventi edilizi	€ 132.726
	€ 1.520.703

In ottemperanza a quanto previsto dalla deliberazione del C.d.A. n. 33 del 01/07/2019 i costi di manutenzione straordinaria su cespiti aziendali sono stati in via prioritaria contabilizzati a conto economico nel rispetto delle disposizioni civilistiche, fiscali e contenute nei principi contabili.

Tra le spese generali sono compresi, per un totale di euro 63.500, anche i compensi al revisore dei conti, al Consiglio di Amministrazione ed i relativi rimborsi spese così suddivisi:

- Compenso Consiglio di Amministrazione: euro 54.608;
- Compenso revisore dei conti: euro 8.572;
- Rimborsi spese del C.d.A.: euro 320;
- Rimborsi spese revisori dei conti: euro 0.

B. 09 COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi, pari ad euro 1.336.780, è la seguente:

	2022	2023
B.09.a Salari e stipendi	€ 963.296,00	€ 912.209,00
B.09.b Oneri sociali	€ 268.910,00	€ 262.756,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	€ 116.312,00	€ 75.716,00
B.09 d Trattamento di quiescenza e simili	€ -	€ -
B.09.e Altri costi	€ 86.284,00	€ 86.099,00
TOTALE	€ 1.434.802,00	€ 1.336.780,00

Il costo del personale del 2022, considerando l'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti (erogato nel 2023), è pari ad euro 1.434.802 e pertanto la riduzione del costo del 2023 rispetto all'anno precedente è pari ad euro 98.022.

Tale decremento del costo del personale è dovuto a:

- Riduzione delle retribuzioni lorde e dei relativi contributi previdenziali a carico azienda per euro 57.241 dovuto alle dimissioni a far data dal 20/08/2023 di una dipendente di 7°



livello A dell'area tecnica e non sostituita, dalla presenza nel 2022 di un dipendente a tempo determinato per 5 mesi non rinnovato nel 2023, dalla interruzione di un super minimo concessa ad un dipendente per il 2022 e non rinnovato nel 2023 e dalla minore incidenza nel 2023 della contabilizzazione del costo di competenza delle ferie e dei relativi contributi non usufruite nell'anno;

- Riduzione dell'accantonamento al Fondo Trattamento di fine rapporto per euro 40.596 dovuto alla forte diminuzione della percentuale di rivalutazione lorda del fondo che passa dal 9,97% del 2022 al 1,94% del 2023.

Della quota di trattamento di fine rapporto accantonata al fondo TFR, pari ad euro 75.716, una parte pari ad euro 11.933 è stata girata ai fondi di previdenza complementare ai quali due dipendenti aderiscono dal 2010.

In ottemperanza al principio contabile OIC n. 13 dal 2014 gli accantonamenti al fondo rischi ed oneri vanno iscritti tra le voci dell'attività gestionale a cui si riferisce l'operazione, prevalendo il criterio dei costi per natura. L'accantonamento al fondo premio incentivante dipendenti e dirigenti pertanto, dal 2014, è iscritto nelle voci della classe B.09. e del conto economico e non più nelle voci della classe B.13.

B. 10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce, pari a Euro 2.044.584, è così suddivisa:

B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali pari ad euro 2.708;

B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali per euro 1.859.871. Si rileva in proposito che è stata scorporata l'area dei beni strumentali come previsto dall'attuale ordinamento legislativo ai fini del calcolo dell'ammortamento stesso;

B.10.d Accantonamento al fondo svalutazione crediti pari ad euro 182.005. Il fondo svalutazione crediti ha visto nel 2023 un accantonamento di euro 7.769 pari allo 0,5% dei crediti al 31/12/2023 unitamente ad un accantonamento fiscalmente indeducibile di euro 174.237 a seguito di specifiche dichiarazioni di inesigibilità da parte dei legali di inquilini morosi e di specifica valutazione da parte dell'azienda in merito ad un credito oggetto di contenzioso il cui esito è incerto.

B. 12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Nel 2023 non sono stati effettuati accantonamenti.

B. 13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce accoglieva fino al 2013 l'accantonamento delle incentivazioni contrattualmente previste per il personale ed i relativi contributi a carico dell'Azienda, dal 2014 contabilizzato nella voce B.09.e. Accoglieva inoltre, sempre fino al 2013, l'accantonamento al fondo nazionale prevenzione, protezione e sicurezza sul lavoro (Rubes Triva) in ottemperanza alle disposizioni del CCNL del personale dipendente non dirigente che dal 2014 va contabilizzato direttamente a costo in B.09.b tra gli oneri sociali.



B. 14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Tale voce, pari ad euro 356.866 è così composta:

	2022	2023
B.14.a Fondo regionale ERP art. 37 L.R. 39/2017	€ 222.015,00	€ 220.575,00
B.14.b Fondo sociale (Solidarietà) art. 47 L.R. 39/2017	€ 24.586,00	€ 25.495,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	€ -	€ -
B.14.d Altri oneri	€ 99.040,00	€ 110.796,00
TOTALE	€ 345.641,00	€ 356.866,00

Più in dettaglio, la voce B.14.d, accoglie:

Imposta di registro	€ 16.063
Imposta di bollo	€ 5.701
I.M.U.	€ 60.525
Altre imposte e tasse	€ 753
Multe, ammende, sanzioni e imposte	€ 2.095
Spese per servizi anticipate ad ex inquilini	€ 10.728
Contributi associativi diversi	€ 9.342
Diritti camerali	€ 770
Spese per abbonamenti vari	€ 4.224
Arrotondamenti passivi	€ 101
Sopravvenienze passive ordinarie	€ 494
TOTALE B.14.d	€ 110.796

C . PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C. 15 PROVENTI DA PARTECIPAZIONI

La voce, costituita nel 2017 dalla plusvalenza derivante dalla alienazione in data 17/10/2017 della quota residua, pari al 2%, della partecipazione nella S.I.T. SRL al Consorzio dei Comuni del Bacino Imbrifero Montano del Piave appartenenti alla Provincia di Belluno, come previsto dal D.C.S. n. 18 del 14/06/2017, non è presente nel 2023.

C. 16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI

La voce, pari ad euro 306.057, è così suddivisa:

- C.16.a: si tratta di proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni pari ad euro 2.945 e accoglie gli interessi di competenza relativi all'alienazione di alloggi ai sensi della L. n. 11/01 (L. n. 29/02) e della L. R. n. 7/2011 effettuati in forma rateale;

- C.16.d: si tratta di proventi finanziari diversi dai precedenti pari ad euro 303.112, accoglie gli interessi attivi di mora (euro 2.299) e gli interessi attivi lordi presso banche. A causa dell'innalzamento del tasso Euribor a tre mesi / 360 media mese precedente previsto dalla convenzione in essere con il nostro tesoriere, gli interessi attivi, dal 2022, ritornano positivi dopo due anni in cui erano stati pari a zero e al 31/12/2023 sono pari ad euro 300.814.



C. 17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

La voce, pari ad euro 16.886, è così costituita:

C.17.e: si tratta degli interessi sui depositi cauzionali per euro 830, degli interessi passivi per ritardato pagamento dell'imposta di registro di contratti di locazione per euro 49 e della contabilizzazione, per euro 16.006, dell'onere finanziario su fatture di prestazioni di efficientamento energetico realizzate con Super Bonus 110% di cui al DL 34/2020 per la quota pari al 10% ceduta oltre allo sconto in fattura del 100%.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

IRES

L'IRES di competenza 2023 (la cui aliquota è scesa nel 2017 dal 27,5% al 24% come previsto dalla Legge di stabilità 2016 - aliquota ridotta alla metà per gli Istituti Autonomi per le case popolari comunque denominati come previsto dal art. 6 comma 8 del D.P.R. n. 601 del 29/09/1973, disposizione dapprima soppressa dalla Legge di Bilancio 2019 e poi ripristinata dalla L. n. 12 del 11/02/2019 che ha convertito in legge, con modificazioni, il D.L. n. 135 del 14/12/2018), considerata l'applicazione del principio contabile sulle imposte anticipate, è pari ad euro 222.967. Nel calcolo dell'imposta è stata applicata la deduzione dal reddito d'impresa pari al rendimento nozionale del capitale proprio (ACE) che è costituita dall'incremento del capitale proprio dal 31/12/2010 al 31/12/2023 calcolato applicando il coefficiente del 1.3%;

Tale agevolazione fiscale ha permesso un risparmio di imposta pari ad euro 16.332.

Non è stata applicata, come per il passato, la deducibilità dall'imponibile IRES dell'IRAP pagata nel 2023 corrispondente al costo del lavoro 2023 indeducibile IRAP, ai sensi dell'art. 2 D.L. 201/2011, in quanto l'IRAP pagata nel 2023 è pari a zero essendo stato utilizzato in credito IRAP in essere in occasione del versamento dell'acconto 2023.

Si segnala inoltre come l'art. 1 commi 715 e 716 della Finanziaria 2014 abbia modificato in parte l'indeducibilità dell'IMU prevista dall'art. 14 del D.Lgs. n. 23/2011 introducendo la parziale deducibilità dell'IMU relativa agli immobili strumentali dal reddito d'impresa fino al 2021. Per il 2022 e 2023 tale deducibilità è fissata nella misura del 100%. Il risparmio di imposta è stato pari ad euro 897.

La Legge n. 205/2017, modificando l'articolo 14, comma 2-septies, D.L. n. 63/2013, ha disposto che dal 2018 possono fruire della detrazione per risparmio energetico gli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) comunque denominati per interventi realizzati su immobili di loro proprietà adibiti ad edilizia residenziale pubblica. L'intervento è oggetto di detrazione fiscale solo relativamente alla parte non finanziata con contributo.

Le spese sostenute per gli interventi di risparmio energetico sono detraibili in base al principio della competenza per i soggetti titolari di reddito di impresa in contabilità ordinaria. In applicazione dell'art. 109, comma 2, TUIR per i servizi si considera la data in cui risultano ultimate le prestazioni. Per gli interventi eseguiti su parti comuni del condominio dotato di codice fiscale, le

fatture / ricevute di pagamento sono intestate al condominio e successivamente l'amministratore certifica in capo ad ogni condomino la quota di spesa ad esso imputabile. Nel 2023 l'Azienda ha beneficiato della detrazione relativa a degli interventi eseguiti negli anni precedenti e nel 2023 con l'inserimento nel rigo RN 10 del modello redditi 2024 relativo al 2023 dell'importo complessivo di euro 30.239 derivante dalla somma della quota di un decimo della detrazione del 50% e del 65%.



IRAP

L'IRAP di competenza del 2023 è pari a zero.

L'art. 5, comma 3 del D.Lgs. 446/97 dispone che "i contributi erogati in base a norma di legge concorrono in ogni caso alla formazione del valore della produzione". I contributi regionali di competenza del 2023, sono pari ad euro 27.050 contro gli euro 1.276.500 del 2022 e rappresentano delle variazioni in aumento nel rigo IC51 codice 3 del Modello IRAP.

Dato il vistoso calo dei contributi erogati nel 2023 la base imponibile IRAP è ritornata quindi negativa dato che la deduzione del cuneo fiscale previsto dalla normativa per la nostra Azienda è di fatto quasi pari all'intero costo del personale potendo beneficiare, in base al D.L. 73/2022, della deducibilità del costo complessivo per il personale dipendente a tempo indeterminato compreso dei contributi previdenziali ed assicurativi e dell'accantonamento al fondo TFR e della deduzione forfetaria per i soggetti passivi IRAP di minori dimensioni prevista dall'art. 11, comma 4 bis del D.Lgs. 446/1997.

IMPOSTE ANTICIPATE

Le imposte anticipate si riferiscono alla tassazione dell'accantonamento del premio incentivante che verrà pagato nel 2024 e alla tassazione dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti il cui costo risulta indeducibile nel 2023 generando quindi delle imposte che civilmente non sono di competenza.

IMPOSTE ANTICIPATE				
Costo	Importo a fine 2022		Importo a fine 2023	
	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%	Ammontare delle differenze temporanee	effetto fiscale aliquota IRES 12,00%
Compensi amministratori	-	-	-	-
Accant.to premio incentivante	83.724,00	10.046,88	83.574,00	10.028,88
Accant.to al fondo sval. crediti	11.340,12	1.360,81	174.237,00	20.908,44
Accant.to fondo conguaglio canoni	-	-	-	-
Accant. fondo spese legali	-	-	-	-
	95.064,12	11.407,69	257.811,00	30.937,32

La differenza tra le imposte anticipate che rappresentano il costo di competenza dell'anno 2023 (euro 10.352) derivanti da costi che diventano fiscalmente deducibili in tale anno e le imposte anticipate (euro 30.937) che rappresentano una rettifica di costo di competenza dell'anno 2023 (ricavo) derivanti dai costi che nell'anno 2023 non sono deducibili fiscalmente, incide sulla determinazione dell'IRES di competenza per euro 20.585.

21 UTILE DELL'ESERCIZIO

L'utile netto dell'esercizio 2023 è pari ad euro 494.636 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di euro 330.233 (utile netto anno 2022: euro 164.403). Il risultato prima delle imposte (IRES – IRAP – Imposte anticipate) è pari ad euro 717.602 nel 2023 contro euro 304.841 nel 2022.

Il risultato della gestione caratteristica è pari ad euro 428.431 e quello della gestione finanziaria è pari ad euro 289.171, entrambi positivi. Tale utile netto sarà destinato, ai sensi dell'art. 36 comma 1 dello Statuto dell'Azienda, a riserva di utili.

Nel dettaglio:

Il risultato della gestione caratteristica evidenzia un incremento rispetto al dato dell'anno precedente di euro 170.335 dovuto, dal lato dei ricavi, alla contabilizzazione della sopravvenienza attiva (euro 485.628) derivante dalla vendita di un fabbricato all'Ater di Udine sito in Comune di Sappada e, dal lato dei costi, da una riduzione del costo del personale per euro 98.022 compensati in parte comunque da un incremento dei costi di produzione tra i quali i più significativi sono dati dalle spese di manutenzione ordinaria (incremento di euro 168.028) e straordinaria non capitalizzabile (incremento di euro 20.489).

Il risultato della gestione finanziaria si attesta su euro 289.171. Si segnala infatti il forte incremento del tasso Euribor a tre mesi / 360 media mese precedente nel corso del 2022 che passa dal - 0,57% del 03/01/2022 al 2,162% del 31/12/2022. Al 31/12/2023 tale tasso era del 3,93%.

Gli interessi attivi bancari sono pertanto passati da euro 33.787 del 2022 ad euro 300.814 del 2023 essendo legati, da convenzione con la banca cassiera, al predetto tasso con uno spread positivo dello 0,1%. Il risultato positivo della gestione finanziaria è dato pertanto dagli interessi attivi bancari, da quelli sulle alienazioni rateali L. 29/02 e L.R. 7/2011 e dagli interessi di mora.

In data 28/02/2024, ai sensi della L.R. n. 39/2017, art. 10, comma 6, lettera g) è stata trasmessa alla Giunta Regionale del Veneto e al Consiglio regionale del Veneto la relazione sull'attività svolta dall'Azienda nell'esercizio 2023 contenuta nella Delibera del C.d.A. n. 7 del 27/02/2024.



BILANCIO CONSUNTIVO 2023

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO



A.T.E.R.

**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO**

Sede: Via B. Castellani, n.02 – 32100 Belluno (BL)

Registro delle Imprese di Belluno n.00092050251

Codice fiscale 00092050251

C.C.I.A.A. di Belluno n. 92321/1996 sez. ordinaria

Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2023

Al Consiglio di Amministrazione

Premesso che, in qualità di Revisore Unico:

- sono stato nominato dalla Giunta Regionale del Veneto, con provvedimento n. 24 del 10.01.2023, con effetto dal 17 gennaio 2023;
- ho preso visione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023, trasmessomi in data 22 maggio 2024;
- ho svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 bis, c.c. solo a far data dalla nomina di cui sopra (gennaio 2023)

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) "La relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27.1.2010, 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'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, dal conto economico, dal rendiconto finanziario 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 Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2023, 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'Ente 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.

Richiamo di informativa

Il Consiglio di Amministrazione ha predisposto il bilancio consuntivo nella prospettiva della continuità aziendale ed in assenza di qualsiasi segnale di crisi senza alcun richiamo specifico in nota integrativa.

Altri aspetti

Come specificato, nell'anno 2023 io sottoscritto ho svolto l'attività di revisione da fine gennaio 2023.

Analisi del Bilancio

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2023, espongo le principali risultanze contabili:

<u>Stato Patrimoniale</u>	2023
Crediti verso soci	0,00
Immobilizzazioni immateriali	22.669,00
Immobilizzazioni materiali	58.888.298,00
Immobilizzazioni finanziarie	0,00
Rimanenze	421.746,00
Crediti	1.915.331,00
Disponibilità liquide	9.230.943,00
Ratei e risconti attivi	9.954,00
<u>Arrotondamenti</u>	0,00
<u>Totale attivo</u>	70.488.941,00

Patrimonio netto	68.201.186,00
Fondi per rischi e oneri	177.384,00
Fondo TFR	545.055,00
Debiti	1.555.741,00
Ratei e risconti passivi	9.572,00
<u>Arrotondamenti</u>	3,00
<u>Totale passività e patrimonio netto</u>	70.488.941,00

<u>Conto economico</u>	
Valore della produzione	5.693.638,00
Costi della produzione	5.265.207,00
Proventi e oneri finanziari	289.171,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	717.602,00
Imposte sul reddito	222.967,00
Arrotondamenti chiusura bilancio	1,00
<u>Utile d'esercizio</u>	494.636,00

Per quanto riguarda lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico, confermo che:

- è stata rispettata la struttura prevista dal Codice Civile di cui all'art. 2424 e all'art. 2425, come modificati dal D.lgs 139/2015;

- è stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.

Nella stesura del Bilancio sono stati rispettati i principi di redazione previsti dall'art. 2423 bis del C.C. ed in particolare il criterio di prudenza nelle valutazioni e il principio di competenza economica. Si è verificato che i ricavi indicati nel Conto Economico sono unicamente quelli realizzati, mentre per quanto concerne i componenti negativi sono stati tenuti in considerazione i rischi e i costi di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura dell'esercizio.

Si è verificato che in sede di stesura del Conto Economico e dello Stato Patrimoniale non sono state effettuate compensazioni di partite.

Nel corso del 2023 l'Azienda è stata oggetto di erogazione, per un totale di € 440.000 da parte della Regione Veneto come ben dettagliato nella nota integrativa.

Per quanto riguarda la Nota Integrativa, attesto che essa è stata redatta seguendo le indicazioni obbligatorie previste dall'art.2427 del Codice Civile. In particolare, sono state correttamente riportate in nota integrativa le informazioni inerenti i conti d'ordine, così come previsto dal D.lgs. 139/2015 di recepimento della Direttiva n.2013/34UE.

Responsabilità degli amministratori 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 dagli 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'Ente 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 a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il Revisore Unico ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria dell'Ente.

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 identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; 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'Ente;
- 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'Ente 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. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- 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;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2023, 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 SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2023 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'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Belluno al 31 dicembre 2023 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 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.

B1) Attività di vigilanza ai sensi degli artt. 2403 e ss. c.c.

Conoscenza dell'Ente, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati

Dato atto della conoscenza che il revisore dichiara di avere in merito all'Ente per quanto concerne:

- i. La tipologia dell'attività svolta;
- ii. La sua struttura organizzativa e contabile;

Tenendo conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di pianificazione dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che.

- L'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- Le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2023) e quello precedente (2022).

È inoltre possibile rilevare come l'Ente abbia operato nel 2023 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art.2429 comma 2, c.c. e più precisamente:

- Sui risultati dell'esercizio sociale;
- Sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;



- Sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 2423, comma 4, c.c.
- Sull'eventuale ricevimento di denunce da parte dei soci di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal revisore hanno riguardato, sono l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione.

Attività svolta

Come illustrato, nel 2023 ho svolto le ordinarie verifiche periodiche trimestrali come di seguito:

Data verifica	Periodo verifica
28 febbraio 2023	Al 31 dicembre 2022
31 maggio 2023	Al 31 marzo 2023
06 agosto 2023	Al 30 giugno 2023
06 novembre 2023	Al 30 settembre 2023

Non sono emerse problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale.

Ho quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'azienda e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione senza nulla evidenziare in dette relazioni.

Non ho stigmatizzato alcuna criticità nei rapporti con le persone operanti nella struttura – amministratori, dipendenti – e gli stessi si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del revisore.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- Il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è mutato rispetto all'esercizio precedente;
- Il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;

Per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività di revisione svolta:

- Le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- Ho acquisito le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensioni o caratteristiche effettuate dall'Ente;
- Le operazioni poste in essere sono state anche esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Regione Veneto o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- Non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di

quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;

- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- Non ho dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- Non ho ricevuto denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- Non ho fatto denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.:

Nel corso dell'attività di vigilanza svolta non sono emersi 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.

Ho verificato l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non ho osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione.

Ho verificato la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del revisore e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni.

Ai sensi dell'art.2426, n. 6, c.c. ho preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale.

Il sistema dei "conti d'ordine e garanzie rilasciate" risulta esaurientemente illustrato.

In merito alla proposta dell'organo di amministrazione circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in nota integrativa, non ho nulla da osservare facendo, peraltro, notare che la decisione in merito spetta agli organi competenti.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta propongo di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come redatto dagli amministratori.

Il risultato netto accertato dall'organo di amministrazione relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 494.636,00

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

Belluno, 28 maggio 2024

Il revisore unico
(Francesco La Grua)

La Grua
Francesco
28.05.2024
16:59:11
GMT+01:00

