

**AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI
CASTELFRANCO VENETO****Bilancio di esercizio al 31/12/2020**

Dati Anagrafici	
Sede in	CASTELFRANCO VENETO
Codice Fiscale	03293260265
Numero Rea	259543
P.I.	03293260265
Capitale Sociale Euro	3.895.754,00
Forma Giuridica	AZIENDA SPECIALE
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
Società in liquidazione	no
Società con Socio Unico	si
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	si
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	Comune di Castelfranco Veneto
Appartenenza a un gruppo	no
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Bilancio al 31/12/2020**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali	27.799	5.220
II - Immobilizzazioni materiali	10.974.321	11.674.584
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	11.002.120	11.679.804
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze	2.165.321	2.198.692
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	783.376	802.410
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.201.108	1.556.773
Totale crediti	1.984.484	2.359.183
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	822.960	1.093.147
Totale attivo circolante (C)	4.972.765	5.651.022
D) RATEI E RISCONTI	331.646	13
TOTALE ATTIVO	16.306.531	17.330.839

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.895.754	3.895.754
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	0	0
III - Riserve di rivalutazione	112.428	112.428
IV - Riserva legale	0	0
V - Riserve statutarie	1.415.055	1.415.055
VI - Altre riserve	-1	1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-554.991	-303.023
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-52.103	-251.968
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	4.816.142	4.868.247
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	2.187.554	2.078.520
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	275.633	262.138
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.173.046	1.256.978
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.794.063	3.578.278
Totale debiti	3.967.109	4.835.256
E) RATEI E RISCONTI	5.060.093	5.286.678
TOTALE PASSIVO	16.306.531	17.330.839

CONTO ECONOMICO

	31/12/2020	31/12/2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	1.201.190	1.200.869
2), 3) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-33.371	0
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-33.371	0
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	989.961	451.047
Altri	420.043	277.700
Totale altri ricavi e proventi	1.410.004	728.747
Totale valore della produzione	2.577.823	1.929.616
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	625	1.627
7) per servizi	1.219.806	491.495
8) per godimento di beni di terzi	0	1.100
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	201.783	293.205
b) oneri sociali	51.995	51.586
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	15.323	16.390
c) Trattamento di fine rapporto	15.323	16.390
Totale costi per il personale	269.101	361.181
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	568.218	568.489
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.725	2.188
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	560.493	566.301
Totale ammortamenti e svalutazioni	568.218	568.489
12) Accantonamenti per rischi	154.828	0
13) Altri accantonamenti	0	355.338
14) Oneri diversi di gestione	274.837	267.440
Totale costi della produzione	2.487.415	2.046.670
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	90.408	-117.054
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	84.787	105.337
Totale proventi diversi dai precedenti	84.787	105.337
Totale altri proventi finanziari	84.787	105.337
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	137.819	166.296

Totale interessi e altri oneri finanziari	137.819	166.296
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-53.032	-60.959
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
Risultato prima delle imposte (A-B+-C+-D)	37.376	-178.013
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	96.526	73.955
Imposte differite e anticipate	-7.047	0
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	89.479	73.955
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	-52.103	-251.968

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2020 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis, criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente nota integrativa si forniscono le informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427 limitatamente alle voci specificate al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Inoltre, la presente nota integrativa riporta le informazioni richieste dai numeri 3) e 4) dell'art. 2428 c.c. e, pertanto, non si è provveduto a redigere la relazione sulla gestione ai sensi dell'art. 2435 - bis, comma 6 del Codice Civile; comunque al fine di fornire un'informativa più completa sull'andamento dell'Azienda si è ritenuto opportuno corredare il bilancio con la consueta relazione congiunta redatta da Direttore e Consiglio di Amministrazione.

Il Bilancio Consuntivo dell'esercizio chiuso al 31/12/2020, che viene sottoposto all'esame, corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed evidenzia una perdita pari ad euro 52.103.

Il Bilancio Consuntivo dello scorso esercizio chiudeva con una perdita di euro 251.968.

PRINCIPI DI REDAZIONE

Al fine di redigere il bilancio con chiarezza e fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico, conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

Sono stati altresì rispettati i seguenti postulati di bilancio di cui all'OIC 11 par. 15:

a) prudenza;

b) prospettiva della continuità aziendale;

- c) rappresentazione sostanziale;
- d) competenza;
- e) costanza nei criteri di valutazione;
- f) rilevanza;
- g) comparabilità.

Prospettiva della continuità aziendale

Per quanto concerne tale principio, la valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale e quindi tenendo conto del fatto che l'azienda costituisce un complesso economico funzionante, destinato, almeno per un prevedibile arco di tempo futuro (12 mesi dalla data di riferimento di chiusura del bilancio), alla produzione di reddito.

Nella valutazione prospettica circa il presupposto della continuità aziendale, non sono emerse significative incertezze; tale precisazione si rende opportuna nonostante con l'art. 7 del DL 23/2020 si siano neutralizzati per i bilanci 2019 e 2020 gli effetti sulla continuità aziendale derivanti dal Covid-19.

Sul piano meramente economico/finanziario, la pandemia non ha generato sostanziali variazioni di fatturato, essendo la grandissima parte dei nostri ricavi, relativi al godimento di immobili, fissati dalla normativa e/o contrattualmente pattuiti; si sono invece dovuti registrare effetti negativi sulla liquidità e a causa del fatto che, in particolare durante i mesi di lockdown, si è registrato un aumento degli insoluti.

Il bilancio è redatto in unità di euro.

CASI ECCEZIONALI EX ART. 2423, QUINTO COMMA DEL CODICE CIVILE

Non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'articolo 2423, quinto comma del Codice Civile.

CAMBIAMENTI DI PRINCIPI CONTABILI

Non si sono verificati cambiamenti di principi contabili nell'esercizio.

CORREZIONE DI ERRORI RILEVANTI

Non sono emersi nell'esercizio errori rilevanti commessi in esercizi precedenti.

PROBLEMATICHE DI COMPARABILITÀ E ADATTAMENTO

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio, se non la posizione relativa al Comune di Castelfranco Veneto nella duplice veste di cliente ed ente controllante.

Ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, non si sono manifestate problematiche di comparabilità e adattamento delle voci di bilancio dell'esercizio corrente con quelle relative all'esercizio precedente.

CRITERI DI VALUTAZIONE APPLICATI

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del

bilancio del precedente esercizio.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 45 e 46, si è proceduto nella determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Le immobilizzazioni in corso ricomprendono i beni materiali in corso di realizzazione. Tali costi rimangono iscritti in tale voce fino a quando non sia acquisita la titolarità del diritto o non sia completato il progetto. Al

verificarsi di tali condizioni, i corrispondenti valori sono riclassificati nelle voci di competenza delle immobilizzazioni materiali.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Impianti installati nei fabbricati: 10%

mobili e arredi: 12%

macchine ufficio elettroniche: 20%

Il costo non è stato rivalutato in applicazione di alcuna legge di rivalutazione monetaria ed, in ogni caso, non eccede il valore recuperabile.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Partecipazioni

Non ve ne sono.

Titoli di debito

Non ve ne sono.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Strumenti finanziari derivati

Non ve ne sono.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

Ai sensi dell'OIC 15 par. 84 si precisa che nella valutazione dei crediti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

In particolare si precisa che il fondo svalutazione crediti si riferisce ai crediti in sofferenza verso gli inquilini ed i crediti vantati nei confronti dei cessionari di alloggi a riscatto sono garantiti fino al pagamento dell'ultima rata dai vincoli gravanti sugli stessi appartamenti oggetto di cessione.

Crediti tributari e per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Non vi sono crediti per imposte anticipate.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Non ve ne sono.

Fondi per imposte, anche differite

Accoglie le passività per imposte probabili, derivanti da accertamenti non definitivi e contenziosi in corso, e le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti sono indicati tra le passività in base al loro valore nominale, ritenuto rappresentativo del loro valore

di estinzione.

Ai sensi dell'OIC 19 par. 86 si precisa che nella valutazione dei debiti non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Valori in valuta

Non vi sono attività e passività monetarie in valuta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica.

Le transazioni economiche e finanziarie con controparti correlate sono effettuate a normali condizioni di mercato.

Con riferimento ai 'Ricavi delle vendite e delle prestazioni', si precisa che le rettifiche di ricavi, ai sensi dell'OIC 12 par. 50, sono portate a riduzione della voce ricavi, ad esclusione di quelle riferite a precedenti esercizi e derivanti da correzioni di errori o cambiamenti di principi contabili, rilevate, ai sensi dell'OIC 29, sul saldo d'apertura del patrimonio netto.

Imposte d'esercizio

Le imposte di esercizio sono calcolate secondo la normativa vigente, applicando la riduzione al 50% dell'aliquota IRES ai sensi del D.P.R. 29/09/1973 n. 601 art. 6 c.1 lettera c bis, e calcolando le quote di imposte anticipate e/o differite per le differenze temporanee di imponibile, così come stabilito dalle normative fiscali in vigore.

ALTRE INFORMAZIONI

Sono stati osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

IMMOBILIZZAZIONI

Le immobilizzazioni sono pari a € 11.002.120 (€ 11.679.804 nel precedente esercizio).

Le immobilizzazioni immateriali sono aumentate, come da tabella che segue, per l'acquisto del nuovo software gestionale, e si attestano in complessivi euro 27.799.

Le immobilizzazioni materiali hanno avuto una riduzione di complessivi euro 700.263 a causa di:

- a) incrementi per acquisizioni per euro 4.759
- b) riclassificazioni dei valori di bilancio per euro 33.149

- c) variazioni dei fondi di ammortamento per complessivi euro 560.493
- d) vendita di un immobile per un valore netto residuo di euro 111.380

La composizione e i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Immobilizzazioni i immateriali	Immobilizzazioni i materiali	Immobilizzazioni i finanziarie	Totale immobilizzazioni i
Valore di inizio esercizio				
Costo	46.089	19.894.214	0	19.940.303
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	40.869	8.219.630		8.260.499
Valore di bilancio	5.220	11.674.584	0	11.679.804
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	30.304	4.759	0	35.063
Riclassifiche (del valore di bilancio)	0	-33.149	0	-33.149
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	111.380	0	111.380
Ammortamento dell'esercizio	7.725	560.493		568.218
Totale variazioni	22.579	-700.263	0	-677.684
Valore di fine esercizio				
Costo	76.393	19.749.942	0	19.826.335
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	48.594	8.775.621		8.824.215
Valore di bilancio	27.799	10.974.321	0	11.002.120

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 2.165.321 (€ 2.198.692 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	228.511	0	228.511
Prodotti finiti e merci	1.970.181	-33.371	1.936.810
Totale rimanenze	2.198.692	-33.371	2.165.321

Più precisamente, le rimanenze complessivamente ammontano ad euro 2.165.320 ed hanno subito

variazioni nel corso dell'anno come da prospetto qui sotto riportato:

- 7^ cr – Borgo Padova e Via Conco: si riduce ad euro 340.967,43 per il riscatto anticipato di un alloggio;
- 8^ cr – Via Enego: aumenta ad euro 248.302,77 per la corretta valorizzazione di alcuni immobili in attesa di un nuovo bando di assegnazione con patto futura vendita;
- 6^ cr – 1^ lotto: gli immobili presenti in tale voce si azzerano in quanto si tratta di immobili già rogitati;
- 12^ cr Campigo Centro: il valore iniziale di euro 220.000,00 svalutato nel 2016, non subisce variazioni;
- Recupero 17^ gruppo - Via Canaletto: il valore di complessivi euro 992.948,75 è rimasto inalterato;
- Complesso Le Corti: anche questo valore di euro 134.590,70 non subisce variazioni e si riferisce ad un appartamento del Complesso promesso in vendita in attesa di stipula del rogito;
- 13^ cr Via Goito: il valore iniziale di euro 228.510,99 non subisce variazioni.

Di seguito si inserisce il prospetto riepilogativo delle rimanenze suddiviso per progetto costruttivo e per tipologia:

gruppo	Tipologia	Rimanenze iniziali	variazione	Rimanenze finali
7^ cr Borgo Padova	P.F.V.	427.520,70	- 86.553,27	340.967,43
8^ cr Via Enego	P.F.V.	102.162,72	146.140,05	248.302,77
6^ CR 1^ LOTTO	P.F.V.	92.958,15	- 92.958,15	-
12^ cr Campigo Centro	da cedere	220.000,00		220.000,00
Recupero Via Canaletto	da cedere	992.948,75		992.948,75
Complesso Le Corti	da rogitare	134.590,70		134.590,70
TOTALE RIM. DI PRODOTTI FINITI - C.I.4		1.970.181,02	- 33.371,37	1.936.809,65
13^ cr Via Goito	in costruzione	228.510,99		228.510,99
TOTALE RIM. DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE - C.I.2		228.510,99		228.510,99
TOTALE GENERALE		2.198.692,01	- 33.371,37	2.165.320,64

Crediti - Distinzione per scadenza

Come risultante dalla tabella qui sotto riportata, sono complessivamente diminuiti di euro 406.450.

Descrizione	saldo al 31/12/2019	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2020
-------------	---------------------	------------	------------	---------------------

Crediti verso utenti e clienti	2.359.029,76	2.155.613,27	2.542.801,17	1.971.841,86
Crediti verso enti pubblici di rif.	-			-
Crediti verso Stato	-			-
Crediti verso altri enti territoriali	-			-
Crediti verso Erario	-	41.642,54	29.424,13	12.218,41
Carta prepagata	-	220,00	106,40	113,60
Fornitori c/anticipi	152,90	203.081,88	202.923,78	311,00
TOTALI	2.359.182,66	2.400.557,69	2.775.255,48	1.984.484,87

In particolare, i crediti esigibili oltre i 12 mesi sono relativi unicamente a posizioni verso i cessionari degli alloggi a riscatto garantiti da vincoli gravanti sugli alloggi in cessione che vengono riepilogati nella tabella seguente:

	debito al 31.12.2020	Entro 12 mesi 2021	24/60 mesi 2022-2025	Oltre 60 mesi dal 2026
➤ Cessionari 7 [^] cr - Via Conco	32.741,30 €	5.230,70 €	24.128,51 €	3.382,09 €
➤ Cessionari 7 [^] cr - Borgo Padova	54.490,08 € €	54.490,08		- €
➤ Cessionari 8 [°] cr Via Enego	408.229,30 € €	79.639,43	318.557,72 €	10.032,15 €
➤ Cessionari 9 [°] cr S. Andrea	52.780,71 €	7.233,92 €	28.935,68 €	16.611,11 €
➤ Cessionari 10 [°] cr Campigo e S.F.	359.088,21 € €	58.399,92	233.599,68 €	67.088,61 €
Acquirenti pagamenti rateali	588.690,70 € €	89.918,00	364.456,57 €	134.316,13 €

TOTALE	1.496.020,30	294.912,05	969.678,16	231.430,09
Totale oltre l'esercizio			1.201.108,25	

Gli altri crediti verso clienti esposti a bilancio si riferiscono invece alle posizioni vantate nei confronti degli utenti per contratti di locazione, interamente esigibili entro 12 mesi.

Il fondo svalutazione crediti rimane invariato:

Descrizione	Saldo iniziale	Utilizzi	Incrementi	Saldo finale
Fondo svalutazione crediti	€ 234.956,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 234.956,16

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a € 822.960 (€ 1.093.147 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	saldo al 31/12/2019	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2020
Banca Pop.Verona	21.676,31	1.236.402,80	1.145.420,00	112.659,11
Tesor. Prov.Stato	59.198,84		59.198,84	-
Tesor.Unic.F.di Erariali	703.146,66	287.119,25	636.735,75	353.530,16
Tesor.Unicre.Ord.	195.192,67	1.640.304,29	1.544.463,32	291.033,64
c/c incasso canoni	81.924,60	1.686.242,61	1.726.377,83	41.789,38
C/c Postale	29.933,95	31.348,83	40.019,42	21.263,36
Denaro e val.cassa	2.074,19	59.300,29	58.689,75	2.684,73
TOTALI	1.093.147,22	4.940.718,07	5.210.904,91	822.960,38

Nel dettaglio:

- il saldo del c/c Banca Popolare di Verona ammonta ad euro 112.659,11 e viene utilizzato per la gestione ordinaria dell'azienda;
- il conto corrente in Banca d'Italia si è estinto per l'intero utilizzo dei contributi per alcuni lavori di manutenzioni straordinaria;
- le movimentazioni del c/c relativo ai fondi erariali LR. 7/2011 derivano dall'anticipazione del pagamento dei fornitori per le manutenzioni straordinarie connesse al progetto Sisus e il successivo reintegro grazie al contributo Regionale;
- il saldo attivo del conto corrente di tesoreria viene utilizzato per la gestione ordinaria ed ammonta a fine anno ad euro 291.033,64;

- si evidenzia una riduzione del conto di transito utilizzato per l'incasso dei canoni per euro 40.135;
- il saldo del c/c postale al 31.12.2020 ammonta ad euro 21.263,36.

RATEI E RISCOINTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 331.646 (€ 13 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	13	331.633	331.646
Totale ratei e risconti attivi	13	331.633	331.646

I ratei attivi sono stati stanziati per rilevare la quota di contributo Sisus liquidata nel 2021 ma di competenza 2020 poichè relativa a lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nel 2020.

Oneri finanziari capitalizzati

Si precisa che non vi sono oneri finanziari imputati nell'esercizio ai valori iscritti nell'attivo dello Stato Patrimoniale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 8 del codice civile.

A complemento delle informazioni fornite sull'attivo dello Stato Patrimoniale qui di seguito si specificano le 'Svalutazioni per perdite durevoli di valore' e le 'Rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali'

Svalutazioni per perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 3-bis del codice civile, si precisa che non sono state applicate riduzioni di valore alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

Rivalutazione delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Ai sensi dell'art.10 della legge 72/1983 si precisa che non sono state operate rivalutazioni monetarie ed economiche.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a € 4.816.142 (€ 4.868.247 nel precedente esercizio).

le variazioni intervenute nel patrimonio netto nell'anno 2020 sono:

- spostamento della perdita d'esercizio del 2019 di euro 251.968 alla voce utili (perdite) portati a nuovo;

– rilevazione della perdita di esercizio 2020 per euro 52.103.

Nella tabella che segue si espongono le voci che compongono il Patrimonio netto al 31.12.2020:

a) Dotazioni originarie (ex-lacp)	-
b) Fondo rivalutazione monetaria L. 19/03/83 N. 72	112.428
c) Dotazioni successive	3.895.754
RISERVE:	
d) Fondo vincolato per la costruzione di alloggi (dopo 1997)	1.415.055
e) Riserva per arrotondamento lira/euro	- 1
f) Utile/perdite esercizi precedenti	- 554.991
g) Perdita di esercizio anno 2020	- 52.103
TOTALE	4.816.142

Le poste del patrimonio netto sono così distinte secondo l'origine, la possibilità di utilizzazione, la distribuibilità e l'avvenuta utilizzazione nei tre esercizi precedenti (Art. 2427, primo comma, n. 7-bis, C.c.)

Legenda: A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai Soci:

Natura Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni effettuate nei 3 es. prec. per copertura perdite	Utilizzazioni effettuate nei 3 es. prec. per altre ragioni
Capitale di dotazione immobilizzato	3.895.754	B			
Capitale di dotazione liquido					
Riserva da sovrapprezzo delle azioni					
Riserve di rivalutazione	112.428	A, B			
Riserva utili esercizi ante 1996 vincolata					
Riserva legale					
Riserve statutarie vincolate	1.415.055	A,B			

Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve	1				
Utili (perdite) portati a nuovo	554.991	A, B, C		2.115.053	
Totale	4.868.247			2.115.053	
Quota non distribuibile	4.868.247				
Residua quota distribuibile	-		-		

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 2.187.554 (€ 2.078.520 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Fondi per imposte, anche differite: Il fondo per imposte differite è stato azzerato nell'anno 2020 in quanto è stata tassata l'ultima rata di plusvalenze di esercizi precedenti rateizzate.

Calcolo delle imposte differite:

Plusvalenze patrimoniali da cessioni di beni strumentali (del 2016): euro 293.605,42

1/5 delle plusvalenze quale base del 2018: euro 58.721,00

Aliquota d'imposta applicata: 12% - importo portato in detrazione: euro 7.046,52

Altri fondi: questa posta ammonta a complessivi euro 2.187.554 e le principali movimentazioni di tali fondi sono le seguenti:

- è stato previsto un accantonamento per IMU per gli anni 2017 2018 e 2019 e relative sanzioni a seguito della ricezione dell'avviso di accertamento del Comune di Castelfranco Veneto relativo a suddetta imposta comunale per l'anno 2016;
- è stato azzerato il fondo stanziato negli anni precedenti per la manutenzione straordinaria degli alloggi come da L. 560/93.

Descrizione	saldo al 31/12/2019	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2020
Fondo per proventi di cui alla L. 560/93	76.735,26		76.735,26	-
Fondo rischi Complesso Le Corti	13.378,83			13.378,83
Fondo per proventi di cui alla L.R. 7/2011	1.196.402,72	6.885,11		1.203.287,83

Fondo imposte differite	14.385,87		14.385,87	-
Fondo rischi per rimborso ICI		55.721,27	17.279,34	38.441,93
Fondo rischi per rimborso IMU		114.254,43		114.254,43
Fondo per imposte in contenzioso sanzioni IMU		40.574,03		40.574,03
Fondo risi per cause in corso	777.616,73			777.616,73
TOTALI	2.078.519,41	217.434,84	108.400,47	2.187.553,78

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 275.633 (€ 262.138 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	262.138
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	14.655
Utilizzo nell'esercizio	1.160
Totale variazioni	13.495
Valore di fine esercizio	275.633

DEBITI

Debiti - Distinzione per scadenza

Si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti che le hanno interessate.

Al termine dell'esercizio i "Debiti verso banche", per lo più relativi a debiti per mutui che sono stati richiesti per finanziare i lavori di costruzione degli alloggi a locazione e a riscatto, ammontano ad euro 2.260.142. Tale valore risulta come sommatoria delle anticipazioni bancarie per euro 712,86 a cui si aggiungono i mutui di seguito riepilogati che sono stati ridotti nell'anno 2020 per le quote in scadenza dell'esercizio. Si rileva infatti che non vi è stata alcuna sospensione nel pagamento di tali finanziamenti.

Descrizione	saldo al 31/12/2019	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2020

Mutui	2.828.802,40		569.373,10	2.259.429,30
Debiti verso banche		712,86		712,86
Anticipi da cessionari	950.827,81	5.000,00	294.521,99	661.305,82
Debiti verso fornitori	152.363,57	1.681.252,03	1.642.993,25	190.622,35
Debiti verso enti pubblici	493.419,72	91.317,49	124.550,86	460.186,35
Debiti tributari	90.382,93	306.629,62	274.375,77	122.636,78
Debiti verso istituti di prev.	9.602,91	68.140,97	68.582,79	9.161,09
Debiti diversi	309.856,65	183.835,39	230.637,65	263.054,39
TOTALI	4.835.255,99	2.336.888,36	3.205.035,41	3.967.108,94

Le principali voci che compongono la voce di debito sono le seguenti:

- Mutuo Cassa DDPP – Recupero Via Canaletto: residuo al 31.12.2020 euro 827.673,77
- Mutuo Cassa DDPP – VI' CR 1' LOTTO: residuo al 31.12.2019 euro 80.353,54
- Mutuo Cassa DDPP – VI' CR 2' LOTTO: residuo al 31.12.2020 euro 92.671,33
- Mutuo Cassa DDPP – XXIV' GRUPPO: residuo al 31.12.2020 euro 1.606,09
- Mutuo Cassa DDPP – IX' CR S.ANDREA: residuo al 31.12.2020 euro 239.934,30
- Mutuo Cassa DDPP – IX' CR CAMPIGO: residuo al 31.12.2020 euro 328.185,97
- Banca Popolare di Verona: residuo al 31.12.2020 euro 66.481,54
- Mutuo Unicredit Banca VII' CR: residuo al 31.12.2020 euro 294.597,09
- Mutuo Cassa di Risparmio Padova e Rovigo residuo al 31.12.2020 euro 327.925,65

I debiti verso fornitori e per fatture da ricevere ammontano ad Euro 190.622,35;

Gli anticipi da Cessionari per contratti patto futura vendita si sono ridotti ad euro 661.305,82, di cui euro 84.967 da corrispondere oltre l'esercizio.

Il debito nei confronti dell'ente pubblico di riferimento ovvero il Comune di Castelfranco Veneto è pari complessivamente ad euro 433.322,12, incrementato nell'anno per euro 58.759,02 per il debito IMU anno 2016 a seguito di avviso di accertamento, per la quota annuale di competenza IMU anno 2020 e per la quota dell'1,1% stanziata per il fondo sociale.

Il debito verso la Regione per la quota dello 0,40% sul valore locativo ammonta a complessivi euro 26.864,23.

La voce "Debiti tributari" accoglie solo le passività per imposte certe e determinate.

Nella voce debiti tributari sono iscritti il debito per Ires per l'anno 2020 nonché il residuo dovuto per l'anno 2019 per complessivi euro 95.523,86, il debito per Irap anno 2020 per euro 6.906, i debiti per ritenute Irpef operate verso dipendenti per euro 8.638,91 e per lavoro autonomo per euro 1.524,22, il

debito Iva per euro 10.093,60 a cui si deduce il credito per la rivalutazione tfr per euro 50,81.

La voce "Debiti verso istituti di previdenza" comprende le competenze degli Enti previdenziali, assistenziali e verso Fondi connesse alla gestione del personale ed ammontano ad Euro 9.161,09.

Tra le voci "Altri debiti" si evidenziano:

- depositi cauzionali infruttiferi degli utenti per euro 143.754,12;
- debiti verso il personale dipendente per retribuzioni per euro 12.740 e ferie ancora da liquidare per euro 34.670;
- debito verso il Condominio Le Corti relativo ai pagamenti rateali mensili previsti da una precedente transazione residuo al 31.12.20 pari ad euro 51.621,17.

Debiti di durata superiore ai cinque anni e dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i debiti di durata superiore ai cinque anni e i debiti assistiti da garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Debiti per mutui:

Cassa DD.PP. – costruzione alloggi in locazione edilizia agevolata:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/20	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
33° Via Canaletto	31/12/2038	1.100.000,00	827.673,77	30.225,16	135.823,78	661.624,93
TOTALE		1.100.000,00	827.673,77	30.225,16	135.823,78	661.624,93

Cassa DD.PP. – costruzione alloggi p.f.v.:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/20	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
6° cr. 1° lotto	solo contr. stato	2.065.827,60	80.353,54	13.426,46	66.927,08	-
6° cr. 2° lotto	solo contr. stato	2.065.827,60	92.671,33	12.317,86	80.353,47	
TOTALE		4.131.655,20	173.024,87	25.744,32	147.280,55	-

Cassa DD.PP. – costruzione alloggi per la vendita:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/20	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI

24^ Via Roana	solo contr. stato		1.606,09	489,98	1.116,11	-
TOTALE		-	1.606,09	489,98	1.116,11	-

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/20	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
9° cr S. Andrea	31/12/2024	870.000,00	239.934,30	56.083,53	183.850,77	-
10° cr Campigo	31/12/2024	1.190.000,00	328.185,97	76.711,95	251.474,02	-
TOTALE		2.060.000,00	568.120,27	132.795,48	435.324,79	-

Unicredit Banca spa – costruzione alloggi p.f.v.:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/20	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
7° cr B.go PD	31/12/2021	3.594.633,35	294.597,09	294.597,09		-
TOTALE		3.594.633,35	294.597,09	294.597,09	-	-

San Paolo Imi spa – costruzione alloggi p.f.v.:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/20	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
8° cr Via Enego	31/12/2025	995.059,86	327.925,65	60.423,12	267.502,53	
TOTALE		995.059,86	327.925,65	60.423,12	267.502,53	-

Finanziamento BPM – richiesto per gestione ordinaria:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/20	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
Finanz.Bpm	28/02/2022	210.000,00	66.481,54	60.423,12	50.273,01	10.150,11
TOTALE		210.000,00	66.481,54	60.423,12	50.273,01	10.150,11

Riepilogando, i debiti oltre l'esercizio sono composti dai debiti per mutui per euro 1.709.096 e per acconti

ricevuti da cessionari per euro 84.967.

Infine, relativamente ai debiti, secondo quanto previsto dall'art. 2427 c.c., n. 6, si riporta una tabella riepilogativa dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

Debiti assistiti da garanzie reali:

SOGGETTO CREDITORE	DATA	IMPORTO	TIPOLOGIA
UNICREDIT - Borgo Padova	24/06/1999	294.597,09	FINANZIAMENTO
SAN PAOLO - Via Enego	19/09/2003	327.925,65	MUTUO FONDIARIO
CASSA DDPP - Via Canaletto	20/03/2008	827.673,77	FINANZIAMENTO
TOTALI		1.450.196,51	

Valori iniziali ipoteche - segue tabella precedente:

CAPITALE	TASSO	SPESE E/O INTERESSI	TOTALE IPOTECA	DURATA
3.594.633,63	4,65%	5.391.974,64	8.986.608,27	20 ANNI
995.059,96	4,10%	995.059,96	1.990.119,92	20 ANNI
1.100.000,00	4,66%	550.000,00	1.650.000,00	30 ANNI
5.689.693,59		6.937.034,60	12.626.728,19	

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 5.060.093 (€ 5.286.678 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	17.029	-4.138	12.891
Risconti passivi	5.269.649	-222.447	5.047.202
Totale ratei e risconti passivi	5.286.678	-226.585	5.060.093

In particolare i risconti passivi si attestano in euro 5.047.202 con una riduzione di euro 222.447 per la

corretta rilevazione dei contributi ricevuti da Enti Pubblici secondo il principio di competenza, come dettagliatamente evidenziato nella tabella seguente:

Descrizione	saldo al 31/12/2019	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2020
Contributo c/capitale Stato L. 560/93	1.459.788,22		76.150,32	1.383.637,90
Contributo da inquilini 16 gruppo	4.519,04		387,34	4.131,70
Contributo Comune di Resana 3 all.	45.975,67		2.441,18	43.534,49
Contributo Regione Via Canaletto	1.109.700,00		48.600,00	1.061.100,00
Contributo Regione per Casa Anziani	2.485.126,42		89.285,98	2.395.840,44
Contributo completamento Casa Anz.	163.759,91		5.582,72	158.177,19
Risconti passivi	780,00			780,00
TOTALI	5.269.649,26		222.447,54	5.047.201,72

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

RICAVI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, si evidenzia quale unico ricavo di entità o incidenza eccezionale la sopravvenienza attiva rilevata al fine di adeguare alcune poste di bilancio alle reali consistenze patrimoniali.

COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del codice civile, non si rileva alcuna voce di costo ritenuta di entità o incidenza eccezionale.

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (oneri) da adesione al regime consolidato fiscale/trasparenza a fiscale
IRES	84.148	0	-7.047	0	

IRAP	12.378	0	0	0	
Totale	96.526	0	-7.047	0	0

SCOSTAMENTI TRA RICAVI E COSTI A CONSUNTIVO RISPETTO IL BILANCIO PREVENTIVO E RELATIVE MOTIVAZIONI

A maggiore specificazione degli andamenti gestionali dell'azienda si ritiene opportuno esporre gli scostamenti intervenuti tra i saldi rilevati a fine esercizio rispetto a quanto precedentemente preventivato nel bilancio preventivo.

La voce di bilancio A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni risulta essere pari a euro 1.201.190 ed è superiore all'importo preventivato pari ad euro 1.134.750. Tale differenza risultata dalla sommatoria delle diverse variazioni in aumento e in riduzione intervenute nel corso dell'esercizio. Di seguito sono riportate le più rilevanti.

A - VALORE DELLA PRODUZIONE

I canoni di locazione di alloggi di proprietà dell'Aeep, si attestano ad euro 517.658,57 e risultano inferiori rispetto a quanto preventivato per euro 12.341,43 per effetto delle modifiche e cessazioni di alcuni contratti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi propr.	€ 530.000,00	€ 517.658,57	-€ 12.341,43	modifiche e cessazioni di alcuni contratti

I canoni di locazione di alloggi di edilizia agevolata e convenzionata, di euro 195.983,43 risultano inferiori rispetto a quanto preventivato per euro 13.983,43 per effetto delle modifiche e cessazioni di alcuni contratti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi edilizia agevolata	€ 182.000,00	€ 195.983,43	€ 13.983,43	modifiche e cessazioni di alcuni contratti

I canoni di locali ad uso diverso, dell'importo di euro 11.328,84 sono inferiori di euro 3.171,16 rispetto alle previsioni.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni locali uso diverso	€ 14.500,00	€ 11.328,84	-€ 3.171,16	modifiche e cessazioni di alcuni contratti

I canoni degli alloggi gestiti per conto terzi, pari a euro 20.003,65 sono sostanzialmente uguali a quanto previsto.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi gestiti c/terzi	€ 20.000,00	€ 20.003,65	€ 3,65	

I canoni degli alloggi residenziali a libero mercato, sono pari a euro 20.302,56, più alti dei preventivati in euro 15.000 per la stipulazione di un nuovo contratto.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi libero mercato	€ 15.000,00	€ 20.302,56	€ 5.302,56	stipula nuovo contratto complesso Canaletto

Gli affitti delle aree, non si sono registrati in quanto a causa dell'epidemia dovuta al Covid sono stati sospesi i canoni per il plateatico dato in affitto.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Affitti delle aree	€ 3.500,00	€ 0,00	-€ 3.500,00	sospensione canone plateatico Bottega della Birra

I canoni di negozi e uffici, dell'importo di euro 96.232 preventivati in euro 95.950.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni negozi e uffici	€ 95.950,00	€ 96.232,00	€ 282,00	

I canoni ufficio postale in Comune di Resana rilevano a consuntivo un ricavo di euro 24.000,00 pari a quanto previsto.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni ufficio postale in Resana	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ 0,00	

Le quote di amministrazione alloggi con p.f.v., si attestano in euro 8.651,04 e subiscono un aumento di euro 651,04.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Quote amministr. Alloggi p.f.v.	€ 8.000,00	€ 8.651,04	€ 651,04	previsioni consolidate

Le quote di amministrazione alloggi ceduti, sono pari ad euro 3.231 e la differenza di euro 769 è dovuta alla variazione di riscatto alloggi intervenuta dopo la redazione del bilancio preventivo.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
-------------	------------	------------	------------	-------------

Quote amministr. Alloggi ceduti	€ 4.000,00	€ 3.231,00	-€ 769,00	variazione riscatto alloggi
------------------------------------	------------	------------	-----------	--------------------------------

I rimborsi e compensi diversi e per stipulazione contratti, preventivati in euro 1.500,00, si attestano in euro 6.027,59 e derivano principalmente dall'imputazione dei diritti di segreteria per ricerche di archivio e monetizzazione del diritto di prelazione e dei diritti per la stipula di un rogito; in aumento rispetto al preventivato per effetto dei rogiti degli immobili venduti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborsi e compensi diversi	€ 1.500,00	€ 6.027,59	€ 4.527,59	maggiori diritti di segreteria e diritti di prelazione

I rimborsi per imposta di bollo e di registro, di euro 22.856,78 sono pressochè conformi alle previsioni di euro 24.000.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborsi per imposta di bollo e registro	€ 24.000,00	€ 22.856,78	-€ 1.143,22	previsioni consolidate

I rimborsi lavori per migliorie e danni, sono inferiori di euro 1.000 alle previsioni di euro 1.000 in quanto non si è reso necessario riaddebitare alcunchè agli inquilini in corso d'anno.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborsi lavori migliorie e danni	€ 1.000,00	€ 0,00	-€ 1.000,00	nessun costo da riaddebitare

I corrispettivi per servizi a rimborso, a consuntivo si attestano in complessivi euro 194.822,03 con una riduzione di euro 14.977,97 rispetto alla previsione di euro 209.800,00 per lo più per la riduzione dei crediti per acqua, riscaldamento e ascensori, dovuti alla corrispondente riduzione dei relativi costi.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Fornitura acqua	€ 35.000,00	€ 31.042,45	-€ 3.957,55	
Illuminazione vani scale	€ 8.000,00	€ 7.089,81	-€ 910,19	
Manutenzione zone verdi	€ 9.000,00	€ 8.445,51	-€ 554,49	
Riscaldamento alloggi	€ 147.000,00	€ 141.159,14	-€ 5.840,86	contenimento costi
Ascensori	€ 8.100,00	€ 5.930,15	-€ 2.169,85	
Corrispettivi diversi	€ 500,00	€ 0,00	-€ 500,00	

Rimborso servizi casa anziani	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
Illuminazione vani scale alloggi comunali Via Scuole	€ 700,00	€ 794,79	€ 94,79	
Servizio alloggi comunali Vicolo Montebelluna	€ 1.500,00	€ 360,18	-€ 1.139,82	
TOTALE	€ 209.800,00	€ 194.822,03	-€ 14.977,97	

Rimborso da assicurazioni per danni a fabbricati: si tratta di risarcimento danni subiti a causa di eventi metereologici avversi, evidentemente non preventivabili.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati	€ 0,00	€ 2.819,12	€ 2.819,12	risarcimento danni

Plusvalenze patrimoniali ordinarie da cessioni L. 560/93: il ricavo di complessivi euro 28.619,18 si riferisce alla plusvalenza rilevata per la vendita di un immobile ad uso abitativo presso il complesso residenziale Aceri Campestri.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Plusvalenza per vendita immobili	€ 0,00	€ 28.619,18	€ 28.619,18	vendita immobile complesso Aceri Campestri

I contributi in c/esercizio: i contributi di competenza dell'esercizio sono:

- euro 134.572,64 rappresentano l'utilizzo del fondo accantonamento stanziato per lavori di manutenzione straordinaria;
- euro 592.795,98 sono un contributo straordinario erogato dalla Regione Veneto per il Bando Sisus;
- euro 76.675,31 sono contributi per il ristoro degli oneri finanziari e della quota capitale sui mutui erogati dalla Cassa DD.PP.;
- i rimanenti 222.447,54 sono la quota di competenza di precedenti contributi erogati dallo Stato e dalla Regione come meglio precisato nella tabella dei risconti sopra riportata.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Contributi alloggi erogati	€ 1.017.764,00	€ 1.026.491,47	€ 8.727,47	differenza contributo straordinario Sisus

- **Sopravvenienze attive:** a consuntivo si rilevano sopravvenienze attive per euro 243.860,02 al fine di adeguare i saldi di alcune poste di bilancio alle reali consistenze.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Sopravvenienze attive	€ 0,00	€ 243.860,02	€ 243.860,02	non preventivabili

B - COSTI DI PRODUZIONE

Spese generali e i costi per servizi: si rileva un costo di euro 1.220.371,66 che risulta superiore a quanto preventivato per un incremento delle manutenzioni necessarie nel corso dell'esercizio che non erano stimabili a priori:

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Spese generali e costi per servizi	€ 1.167.550,00	€ 1.220.371,66	€ 52.821,66	incremento spese di manutenzione

Costi per il personale: la spesa sostenuta in euro 269.101 e si attesta sostanzialmente uguale a quanto preventivato.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Costi per il personale	€ 271.000,00	€ 269.101,00	-€ 1.899,00	previsioni consolidate

Ammortamenti e svalutazioni: il conto evidenzia un costo di euro 568.217

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Ammortamenti e svalutazioni	€ 570.550,00	€ 568.217,00	-€ 2.333,00	previsioni consolidate

Altri accantonamenti: si tratta di accantonamenti stanziati prudenzialmente per IMU e relative sanzioni per gli anni 2017 2018 e 2019 a seguito di avviso di accertamento ricevuto per l'anno 2016 come precisato in precedenza:

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Accantonamenti	€ 0,00	€ 154.828,46	€ 154.828,46	accantonamenti IMU

Oneri diversi di gestione: il totale dei costi di euro 274.837,02 è superiore rispetto a quanto preventivato principalmente per la rilevazione delle sanzioni sull'avviso di accertamento IMU relativo all'anno 2016.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
-------------	------------	------------	------------	-------------

Oneri diversi di gestione	€ 238.800,00	€ 274.837,02	€ 36.037,02	avviso di accertamento Comune - IMU 2016
---------------------------	--------------	--------------	-------------	--

Sopravvenienze passive: a consuntivo si rilevano sopravvenienze passive per euro 5.862,75 che si riferiscono alla rilevazione di costi non di competenza di esercizi precedenti.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Sopravvenienze passive	€ 10.000,00	€ 5.862,75	-€ 4.137,25	stima prudenziale in eccesso

C - PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Proventi finanziari di alloggi con p.f.v., ceduti e ceduti ai sensi della L. 560/93: tale voce si attesta in complessi euro 48.244,36

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Proventi finanziari alloggi p.f.v.	€ 52.000,00	€ 48.244,36	-€ 3.755,64	previsioni consolidate

D - IMPOSTE

L'onere per imposte sul reddito di competenza dell'esercizio è determinato in base alla normativa vigente. Le imposte correnti ammontano ad euro 84.148 per Ires ed euro 12.378 per Irap.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Ires	€ 65.000,00	€ 84.148,00	€ 19.148,00	Onere tributario su maggiore imponibile fiscale non preventivabile
Irap	€ 4.500,00	€ 12.378,00	€ 7.878,00	Onere tributario su maggiore imponibile fiscale non preventivabile

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

	Numero medio
Impiegati	5
Totale Dipendenti	5

Impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 9 del codice civile, si precisa che gli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti dallo stato patrimoniale sono i seguenti:

Impegni

Gli impegni si riferiscono agli alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita, immobili per i quali l'azienda conserva contrattualmente la proprietà fino alla data del riscatto finale, nel cui momento scatta l'obbligo di trasferimento della proprietà e in particolare si tratta dei seguenti contratti:

7° cr Borgo Padova e Via Conco	28 contratti P.F.V.	€ 2.660.343,03
8° cr Via Enego	18 contratti P.F.V.	€ 1.877.471,17
TOTALI	46 CONTRATTI	€ 4.537.814,20

Garanzie

Le garanzie rilasciate dalla società si sostanziano nelle ipoteche concesse agli istituti di credito a fronte dell'ottenimento dei vari finanziamenti come meglio precisato nel paragrafo relativo ai debiti.

Operazioni con parti correlate

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-bis del codice civile si precisa che le operazioni realizzate con parti correlate (Comune di Castelfranco Veneto e CPS Srl) sono state poste in essere a normali condizioni di mercato.

Accordi non risultanti dallo stato patrimoniale

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-ter del codice civile si precisa che non vi sono accordi non risultanti dallo stato patrimoniale.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Sul piano meramente economico/finanziario, il protrarsi della pandemia nel corso dell'esercizio 2021 non ha generato sostanziali variazioni di fatturato, essendo la grandissima parte dei nostri ricavi, relativi al godimento di immobili, fissati dalla normativa e/o contrattualmente pattuiti; si sono invece registrati ulteriori effetti negativi sulla liquidità e a causa del continuo aumento degli insoluti.

Il 2020 avrebbe dovuto essere l'anno dell'accorpamento, sia giuridico che operativo, tra le 2 aziende comunali (A.E.E.P. e C.P.S. Srl); a gennaio del 2020 il Comune, da un lato, aveva incaricato il perito Prof. Madaro di redigere la perizia finalizzata alla determinazione del valore delle aziende ed all'individuazione della tipologia di operazione più opportuna per dar corso alla prospettata aggregazione e, dall'altro lato, il CdA di A.E.E.P. aveva incaricato la Dott.ssa Adelina Di Pietro di redigere il business plan in ipotesi di fusione per consentire al Comune di recepire le prescrizioni del Collegio dei Revisori dell'Ente, che intendeva vedersi garantire la sostenibilità economico/finanziaria dell'operazione societaria.

Tale percorso, già tracciato ed avviato, è stato inevitabilmente rallentato dalla sopraggiunta pandemia; con

lo slittamento dell'approvazione dei bilanci al 30 giugno, entrambi i professionisti hanno potuto consegnare i loro elaborati solo tra settembre ed ottobre del 2020, e per questo tutti gli adempimenti successivi hanno trovato corso all'inizio del 2021, con i propedeutici atti di messa in liquidazione di C.P.S. S.r.l. e l'immediato affitto d'azienda in favore di A.E.E.P. con la prospettiva di giungere alla definitiva fusione delle due aziende entro l'estate del 2021.

Strumenti finanziari derivati

Ai sensi dell'art. 2427 bis, comma 1, punto 1 del codice civile, si precisa che la società non ha utilizzato strumenti finanziari derivati di alcun genere.

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società è soggetta all'attività di direzione e coordinamento da parte del Comune di Castelfranco Veneto, che detiene il 100% del capitale sociale.

Azioni proprie e azioni/quote di società controllanti

In adempimento a quanto previsto dall'art. 2435 - bis, comma 7 del codice civile, e come richiesto dall'art.2428, comma 3, numeri 3) e 4) c.c. si precisa che la società non possiede azioni proprie e azioni o quote di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, e non ha acquisito o alienato nell'anno azioni proprie e di società controllanti, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona.

Informazioni ex art. 1 comma 125, della Legge 4 agosto 2017 n. 124

Nel corso dell'esercizio, la Società ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla L. 124/2017, art.1, comma 25, per euro 592.795,98. In particolare si tratta del contributo Regionale POR FESR 2014/2020 – SISUS per lavori di manutenzione straordinaria effettuati.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone la destinazione del risultato d'esercizio come segue: riporto a nuovo della perdita d'esercizio.

L'organo amministrativo

PASSAZI LEOPOLDO

CAON CATIA

BERTOLO MARIO

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.

Relazione del Consiglio di Amministrazione e del Direttore al bilancio 2020

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2020 chiude con una perdita post imposte pari complessivamente ad euro 52.103 (il risultato ante imposte, contabilizzate per competenza, si presenta positivo per euro 37.376).

Rinviando necessariamente a quanto esposto in bilancio per i dati di dettaglio, l'attivo di bilancio presenta in sintesi una riduzione del valore delle immobilizzazioni per effetto degli ammortamenti e di alcune alienazioni ed una riduzione di fatto poco significativa dei crediti (soprattutto quelli oltre i 12 mesi) e della liquidità disponibile; tali riduzioni trovano la giusta contrapposizione nella diminuzione delle partite debitorie dell'Azienda, ridottesi di quasi un ulteriore milione di euro dall'anno precedente.

Di seguito si analizzano i principali elementi che hanno caratterizzato la gestione aziendale nel corso del 2020.

Covid-19

Il 2020 è stato fortemente condizionato dalla pandemia da Covid-19 che ha investito il nostro Paese a partire dal mese di febbraio.

L'Azienda ha adottato con prontezza tutti i protocolli di sicurezza previsti dalle Autorità sanitarie nazionali, assumendo tutte le iniziative ritenute più opportune nell'ottica della salvaguardia della salute di tutti i nostri dipendenti, ma consapevoli al contempo di dover comunque sempre garantire una serie di servizi di utilità pubblica ed essenziali per il Comune di Castelfranco Veneto e per i nostri utenti; l'attività di natura amministrativa e gestionale si è quindi mantenuta a livelli di sostanziale normalità, non subendo rallentamenti; questo anche a dispetto del fatto che nel mese di marzo 2020 sono entrate in vigore le nuove tariffe imposte dalla Legge Regionale, evento che ha provocato, almeno inizialmente, una notevole intensificazione dei carichi di lavoro.

Di seguito elenchiamo in sintesi le principali attività poste in essere:

1. predisposizione ed invio ad ogni dipendente di un decalogo sulle norme igieniche e di distanziamento da adottare;
2. acquisto e fornitura a tutti i dipendenti di dispositivi di protezione individuali specifici, ovvero: guanti, disinfettante per mani e per superfici, mascherine FFP3, tute protettive usa e getta, occhiali protettivi;
3. predisposizione di un piano ferie straordinario e contemporanea attivazione dello smart working per consentire una rotazione del personale che determinasse un minor affollamento degli uffici;
4. imposizione della sospensione del ricevimento al pubblico, invitando gli utenti a rivolgersi agli uffici via telefono o mail con possibilità, in caso di effettiva necessità, di organizzazione di incontri su appuntamento
5. attivazione del servizio "Aeep ti porta la spesa a casa", di cui al volantino allegato, con l'obiettivo di fornire un supporto agli utenti più bisognosi e maggiormente in difficoltà a causa della pandemia.

Sul piano meramente economico/finanziario, la pandemia non ha generato sostanziali variazioni di fatturato, essendo la grandissima parte dei nostri ricavi, relativi al godimento di immobili, fissati dalla normativa e/o contrattualmente pattuiti; si sono invece dovuti

registrare effetti negativi sulla liquidità e a causa del fatto che, in particolare durante i mesi di lockdown, si è registrato un aumento degli insoluti.

Fusione

Il 2020 avrebbe dovuto essere l'anno dell'accorpamento, sia giuridico che operativo, tra le 2 aziende comunali (A.E.E.P. e C.P.S. Srl); a gennaio del 2020 il Comune, da un lato, aveva incaricato il perito Prof. Madaro di redigere la perizia finalizzata alla determinazione del valore delle aziende ed all'individuazione della tipologia di operazione più opportuna per dar corso alla prospettata aggregazione e, dall'altro lato, il CdA di A.E.E.P. aveva incaricato la Dott.ssa Adelina Di Pietro di redigere il business plan in ipotesi di fusione per consentire al Comune di recepire le prescrizioni del Collegio dei Revisori dell'Ente, che intendeva vedersi garantire la sostenibilità economico/finanziaria dell'operazione societaria.

Tale percorso, già tracciato ed avviato, è stato inevitabilmente rallentato dalla sopraggiunta pandemia; con lo slittamento dell'approvazione dei bilanci al 30 giugno, entrambi i professionisti hanno potuto consegnare i loro elaborati solo tra settembre ed ottobre del 2020, e per questo tutti gli adempimenti successivi hanno trovato corso all'inizio del 2021, con i propedeutici atti di messa in liquidazione di C.P.S. S.r.l. e l'immediato affitto d'azienda in favore di A.E.E.P. con la prospettiva di giungere alla definitiva fusione delle due aziende entro l'estate del 2021.

Attività manutentiva

L'Azienda, nel corso del 2020, si è finalmente trovata nelle condizioni di poter svolgere un'intensa attività manutentiva, sia di natura ordinaria che straordinaria.

Si rinvia al paragrafo successivo per il necessario focus puntuale sull'attività manutentiva legata alla ristrutturazione di alloggi sfitti, evidenziando qui di seguito invece le altre attività poste in essere dall'Azienda che si possono così sintetizzare:

1. Lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione di grondaie e pluviali di n. 5 fabbricati residenziali – via largo asiago 27, 28, 29, 30 e 31. *Importo lavori: € 75.373,80;*
2. Lavori di manutenzione straordinaria per la riparazione ed il consolidamento delle strutture in c.a. del "condominio arcobaleno" – Borgo Padova. *Importo lavori: € 103.980,00;*
3. Lavori di sostituzione della caldaia a gasolio a servizio dei fabbricati di via catalani 5 e 7, con due singole caldaie a gas metano. *Importo lavori: € 118.125,31*

Attività manutentiva alloggi sfitti

Come accennato prima, durante il 2020 è stata svolta un'intensa attività di carattere manutentivo degli alloggi, con particolare riferimento agli alloggi sfitti.

Si allega di seguito la lista delle unità immobiliari sfitte che sono state ristrutturate e che entro la fine del 2020 erano disponibili ad essere assegnate.

Lo sforzo organizzativo e finanziario dell'azienda è stato notevole, soprattutto perché realizzato nell'anno della pandemia; ma, d'altra parte, la necessità di procedere con il bando ERP, pubblicato poi nel mese di agosto del 2020, avrebbe dato luogo ad una graduatoria di utenti meritevoli di ricevere un alloggio e, conseguentemente, l'obiettivo dell'azienda non poteva che essere quello di rendere disponibili quanti più immobili possibile.

Sul piano finanziario, l'azienda ha potuto ristrutturare 28 alloggi essendo risultata aggiudicataria di un contributo europeo (POR-FESR 2014-2020); l'investimento complessivo è stato pari a € 758.942,44 di cui € 592.795,98 coperti grazie all'utilizzo dei contributi ricevuti a fondo perduto ed € 166.146,50 rimasti a carico dei fondi residui ex legge 560/93 detenuti dall'azienda.

Altre 5 unità immobiliari sono state invece completamente ristrutturate grazie all'ottenimento di uno specifico contributo regionale (di massimi € 15.000,00 ad immobile).

I restanti immobili sono stati ristrutturati con fondi propri.

1	Borgo Padova, 27	ERP
2	Borgo Padova, 27	ERP
3	Borgo Padova, 29	ERP
4	Borgo Padova, 41	ERP
5	Borgo Padova, 31	ERP
6	Borgo Padova, 31	ERP
7	Via P. Damini 18	ERP
8	Via P.Damini, 20	ERP
9	Via Tintoretto, 1	ERP
10	Via N.Bordignon, 3	ERP
11	Via Catalani, 6	ERP
12	Via Ponchini, 16	ERP
13	Via Catalani,3	ERP
14	Via Catalani,5	ERP
15	Via Catalani, 12	ERP
16	Via Marsala, 8	ERP
17	Via Catalani, 2/A	ERP
18	Via Catalani, 2/A	ERP
19	Via Catalani, 2/A	ERP
20	Via Catalani, 2/A	ERP
21	Via Catalani, 4	ERP
22	Via Catalani, 6	ERP
23	Via Catalani, 8	ERP
24	Via Catalani, 10	ERP
25	Via Catalani, 10	ERP
26	Via Catalani, 12	ERP
27	Via Catalani, 12	ERP
28	Via Catalani, 12	ERP
29	Via Catalani, 12	ERP
30	Via Catalani, 12	ERP
31	Largo Asiago, 26	ERP
32	Largo Asiago, 28	ERP
33	Largo Asiago, 30	ERP
34	Via Goito, 6	ERP
35	Via Goito, 6	ERP
36	Via Goito, 6	ERP
37	Via Goito, 20	ERP
38	Via Goito, 18	ERP
39	Via Marsala, 2	ERP
40	Via dell'Altopiano, 5	ERP
41	Via dell'Altopiano, 5	ERP
42	Via dell'Altopiano, 5	ERP
43	Via dell'Altopiano, 5	ERP
44	Via Abruzzo, 19/1	ERP
45	Via Abruzzo, 19/6	ERP
46	Via Abruzzo, 19/7	ERP
47	Via dei Camposampiero, 12	ERP
48	Via N. Bordignon, 4/F	ED. AGEV.
49	Via N. Bordignon, 6	ED. AGEV.
50	Via N. Bordignon, 6/A	ED. AGEV.
51	Via N. Bordignon, 6/B	ED. AGEV.

Bonus 110%

Il Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito con modificazioni dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, e successivamente modificato dal Decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. Decreto Agosto), convertito con modificazioni dalla Legge 13 ottobre 2020, n. 126, e dalla Legge 30 dicembre 2020, n. 178, ha istituito il cosiddetto SuperBonus 110%.

L'azienda, possibile utilizzatrice di questa forma di agevolazione fiscale, si è prontamente attivata già nel mese di agosto 2020, affidando un incarico ad un professionista per la redazione di un primo studio di fattibilità sui propri condomini.

Lo studio ha fatto emergere da un lato una potenzialità importante di lavori di manutenzione e riqualificazione energetica, ma d'altra parte ha anche evidenziato diverse criticità della norma soprattutto in termini procedurali.

E' stata successivamente emanata una serie di chiarimenti dell'Agenzia delle Entrate che ha reso indispensabile un atteggiamento cauto da parte dell'azienda.

I vari approfondimenti fatti, anche tenendo conto delle ridotte dimensioni del nostro Ente, hanno sostanzialmente indotto la direzione aziendale ad "agganciarsi" alle procedure ad evidenza pubblica predisposte da ATER Treviso, con un sensibile risparmio di tempo e di risorse economiche.

La procedura individuata (ed avviata), anche attraverso il parere di un importante studio legale, è quella della ricerca di manifestazioni di interesse per una procedura di PPP (Partenariato Pubblico Privato), dove il privato possa offrirsi di eseguire le opere previste dal SuperBonus 110% con la cessione del credito d'imposta generato.

Legge 39

Nell'anno 2020 si è anche consolidata la nuova normativa regionale sulle case popolari, entrata in vigore il 01 luglio 2019, ma poi effettivamente rimodulata e confermata nel corso del 2020.

Con la Legge Regionale n. 39 del 3 novembre 2017 e con il successivo Regolamento Regionale n. 4 del 10 agosto 2018 è stata riformulata la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica.

A seguito dell'avvio dell'effettiva applicazione dei nuovi canoni, in considerazione delle varie segnalazioni pervenute a seguito dell'applicazione degli stessi, la Giunta Regionale ha previsto l'attivazione presso ciascuna ATER di un Nucleo Tecnico di Analisi (NTA) delle situazioni applicative concrete che presentavano elementi problematici. Gli organismi così costituiti hanno operato presso ciascuna ATER sotto coordinamento del Presidente e del Direttore con la partecipazione di un rappresentante dei singoli Comuni: per l'ATER di Treviso è stata prevista anche la partecipazione attiva di A.E.E.P., in qualità di componente tecnico su richiesta del Direttore dell'ATER stessa.

A seguito di una serie di incontri, gli NTA hanno presentato delle proposte di modifica della Legge Regionale, successivamente approvate con modifica al Regolamento Regionale n. 4/2018.

Per la nostra Azienda, l'applicazione di queste nuove modifiche (e quindi delle nuove tariffe) porta ad un ricavo mensile complessivo preventivato pari a € 48.928,08 contro € 34.859,45 previsti in applicazione della previgente normativa (L. 10), con un incremento mensile pari a € 14.069,00. Su base annua la stima di maggiori ricavi risulta pertanto pari a € 168.828,00.

Recupero crediti - Abaco spa

Visto l'aumentare delle morosità, certamente a seguito del diffondersi della pandemia ed anche in parte quale diretta conseguenza dell'aumento dei canoni per le motivazioni di cui sopra, A.E.E.P. ha ritenuto opportuno intensificare nel corso del 2020 l'attività di recupero crediti, anche attraverso la sottoscrizione di un accordo con una ditta specializzata nel settore, Abaco Spa, che tra l'altro già operava in altri ambiti per il comune di Castelfranco Veneto. Questo al fine di rendere più incisiva l'azione di recupero, senza comunque mai tralasciare la valutazione attenta e personalizzata delle situazioni di morosità e mantenendo un rapporto personale e diretto con gli utenti ed inquilini verso i quali l'Azienda vuole comunque mantenere un dialogo ed una disponibilità.

Castelfranco Veneto, lì 10.05.2021

Il Presidente del Cda
Firmato Dott. Leopoldo Passazi

Il Direttore
Firmato Ing. Massimo Melato

AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CASTELFRANCO VENETO

Azienda speciale di cui al Dlgs. 267/2000

Sede in via Verdi 3 – 31033 CASTELFRANCO VENETO (TV) Codice fiscale e iscrizione al registro delle imprese di Treviso numero 03293260265, N° R.E.A. 259543

Capitale di dotazione € 3.895.754,00.-

Relazione del Revisore Unico al Bilancio di esercizio chiuso il 31 dicembre 2020

All'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto e al Sindaco,

In riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2020 l'attività di revisione della sottoscritta è iniziata con incarico ricevuto in data 15 ottobre 2015. L'attività di revisione è stata svolta in conformità ai Principi di revisione Internazionali (Isa Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D. Lgs. 39/10.

Ai sensi dell'art. 36 dello Statuto dell'Azienda, va rilevato che il Revisore Unico è investito della sola revisione economico – finanziaria dell'Ente, rimanendo esclusi dai compiti dello scrivente la vigilanza sull'osservanza della legge e dello statuto, tipici invece del Sindaco Unico delle società commerciali che ai sensi dell'art. 24 dello Statuto sono esercitati dalla Giunta Comunale e, per quanto di competenza, dal Consiglio Comunale.

Il bilancio che viene sottoposto all'esame del Revisore ed al Vostro voto si chiude con un risultato d'esercizio di € - 52.103,00 e presenta le seguenti risultanze riepilogative. Esse sono così riassunte, raffrontate per migliore comprensione dei dati con quelle dell'esercizio precedente:

STATO PATRIMONIALE

Attivo

		31 dic. 2020	31 dic. 2019
A)	Crediti per Capitale di dotazione deliberato da versare	€	
B)	Immobilizzazioni	€ 11.002.120	€ 11.679.804
C)	Attivo circolante	€ 4.972.765	€ 5.651.022
D)	Ratei e risconti attivi	€ 331.646	€ 13
	Totale attivo	€ 16.306.531	€ 17.330.839

Passivo

		31 dic. 2020	31 dic. 2019
A)	Patrimonio netto	€ 4.816.142	€ 4.868.247
B)	Fondi per rischi ed oneri	€ 2.187.554	€ 2.078.520
C)	Trattamento fine rapp.lavoro subord.	€ 275.633	€ 262.138
D)	Debiti	€ 3.967.109	€ 4.835.256
E)	Ratei e risconti passivi	€ 5.060.093	€ 5.286.678
	Totale passivo	€ 16.306.531€	17.330.839€

CONTO ECONOMICO

		31 dic. 2020		31 dic. 2019
A) Valore della produzione (+)	€	2.577.823	€	1.929.616
B) Costi della produzione (-)	€	<u>- 2.487.415</u>	€	<u>- 2.046.670</u>
Differenza	€	90.408	€	-117.054
C) Proventi ed oneri finanziari	€	-53.032	€	-60.959
D) Rettifiche di valore	€	0	€	0
Risultato prima delle imposte	€	37.376	€	<u>-178.013</u>
Imposte sul reddito	€	<u>-89.479</u>	€	<u>-73.955</u>
Utile (+), perdita (-) di esercizio	€	-52.103	€	-251.968

§ Osservazioni iniziali

Si ritiene opportuno rilevare, che anche il risultato economico dell'esercizio 2020 pari ad € -52.103,00, continua ad essere influenzato negativamente dalla perdita strutturale legata ai così detti "costi sociali" riferiti al servizio di gestione dell'edilizia economica popolare svolto dall'azienda per conto del Comune di Castelfranco Veneto. Da qui la necessità di integrare il "contratto di servizio" stipulato a luglio 2015 tra l'azienda ed il Comune, nel quale risulta inderogabile l'indicazione di un corrispettivo, da riconoscere all'azienda, al fine di permettere la copertura dei costi sociali e quindi la tendenziale perdita di esercizio strutturale causata dalle finalità sociali dell'attività svolta dall'azienda stessa e di garantire il pareggio di bilancio, così come previsto dallo statuto dell'azienda.

In mancanza di tale intervento, come riportato nelle precedenti relazioni ai bilanci, risulterà pregiudicata la possibilità di prosecuzione dell'attività come meglio specificato al § 5.

GLI ADEMPIMENTI FORMALI

Il Bilancio d'esercizio composto dallo stato patrimoniale, conto economico è stato redatto in conformità delle norme del DM 26 aprile 1995 (*Determinazione dello schema tipo di bilancio di esercizio delle aziende di servizi dipendenti dagli enti territoriali*), che rinvia alle disposizioni integrative del codice civile in materia di formazione del bilancio, tenendo conto della nuova struttura dello stato patrimoniale e del conto economico prevista dal Dlgs 139 del 2015. Le informazioni contenute nella nota integrativa si conformano, in buona sostanza, alle disposizioni del codice civile in vigore.

L'informativa di Bilancio è integrata dalla Relazione congiunta sulla Gestione del Consiglio di Amministrazione e del Direttore Generale, che fornisce indicazioni sull'andamento dell'azienda e sulle prospettive di gestione. Su quest'ultimo punto, ed in particolare sulla prospettiva di continuità di gestione, il sottoscritto Revisore Unico prevede uno specifico richiamo di informativa di cui ai §5-§7.

Il bilancio d'esercizio dell'Azienda per l'Edilizia Economica e Popolare di Castelfranco Veneto al 31 dicembre 2020 redatto dal Direttore Ing. Massimo Melato, approvato dal Consiglio di Amministrazione ai sensi di Legge è stato dalla sottoscritta esaminato nelle diverse componenti. Il Revisore Unico ha verificato la corrispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui ha avuto conoscenza a seguito all'espletamento del proprio incarico.

In particolare il sottoscritto Revisore unico:

- ha partecipato alle riunioni del Consiglio di amministrazione;
- ha valutato e vigilato sull'adeguatezza del sistema amministrativo-contabile, ha ottenuto informazioni dai responsabili dell'amministrazione necessarie e ha esaminato la documentazione in atti; tutto ciò ha consentito al Revisore di valutare l'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, la sua affidabilità, e la sua capacità a rappresentare correttamente i fatti di gestione; a tal riguardo, si evidenzia che nel corso dell'esercizio è stato cambiato il programma gestionale che ha determinato dei rallentamenti nelle rilevazioni contabili. L'implementazione del programma è comunque avvenuta nell'esercizio.

RELAZIONE di REVISIONE LEGALE DEI CONTI INDIPENDENTE ai sensi del D.Lgs. 27 gennaio 2010 n. 39

§ 1. Oggetto della revisione

Il bilancio oggetto della presente revisione è quello sopra riportato, chiuso al 31 dicembre 2020 composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data e dalla nota integrativa.

§ 2. Responsabilità del Consiglio di Amministratori e del Direttore dell'azienda per il Bilancio d'esercizio

La responsabilità per la redazione del bilancio di esercizio, ivi compresa la relazione sulla gestione e dei documenti che lo accompagnano, che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione, compete al Consiglio di Amministrazione e al Direttore dell'azienda.

§ 3. Responsabilità del Revisore

È di competenza del Revisore unico, incaricato delle funzioni di revisione legale dei conti, sia l'espressione del giudizio professionale sul bilancio stesso, basato sul controllo contabile, sia sulla coerenza della relazione sulla gestione 2020 con il bilancio di esercizio, come richiesto dal D.Lgs. n. 39/2010 sopra richiamato, che ha abrogato l'articolo 2409-ter del codice civile.

§ 4. Natura e portata della relazione di revisione

La revisione contabile è stata svolta in conformità ai principi di revisione internazionale (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 co. 3 del DLgs. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché pianificazione e lo svolgimento della revisione contabile al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione contabile comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione contabile comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della presentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probatori sufficienti e appropriati per l'espressione del nostro giudizio professionale.

In particolare, la metodologia di lavoro adottata, ha previsto e programmato i controlli periodici e alla partecipazione delle riunioni del Consiglio di Amministrazione. Il procedimento di revisione comprende il controllo, sulla base di verifiche a campione, degli elementi probatori a supporto dei saldi e delle informazioni contenuti nel bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei principi contabile e delle stime effettuate dagli amministratori.

§ 5. Rischio d'impresa e prospettive di continuazione dell'attività (ISA Italia 570)

Per una migliore comprensione del bilancio d'esercizio, si richiama l'attenzione sulle seguenti condizioni di incertezza già indicate nelle osservazioni iniziali e descritte dagli Amministratori nella relazione sulla gestione e nelle note illustrative.

L'azienda ha chiuso l'esercizio 2020 con una perdita di esercizio pari ad € 52.103,00. Per garantire la continuità aziendale risulta necessario procedere all'integrazione del "contratto di servizio" stipulato a luglio 2015 tra l'azienda ed il Comune con l'indicazione di un corrispettivo da riconoscere all'azienda, al fine di procedere alla copertura dei costi sociale garantendo il pareggio di Bilancio come previsto dallo stesso statuto dell'azienda.

Come evidenziato nella relazione congiunta del Direttore e del Consiglio di Amministrazione, la pandemia Covid-19 non ha generato sostanziali variazioni di fatturato anche se si sono verificati effetti negativi dall'aumento degli insoluti comunque coperti dal

fondo svalutazione crediti.

§ 6. *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda intestata e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

§ 7. *Richiamo d'informativa*

Pur non esprimendo un giudizio con rilievi, si segnala quanto riportato nelle osservazioni iniziali e nel paragrafo § 5 in merito all'esistenza di incertezze che possono far sorgere dubbi sulla capacità della società di operare in continuità aziendale.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamenti

§ 8. *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori dell'Azienda, con il bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2020. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Acep al 31 dicembre 2020

§ 9. *Contratto di servizio*

Si ribadisce la necessità di integrare il contratto di servizio stipulato ai sensi dell'art.114, c.8 del DLgs 267/2000 (c.d. TUEL) a luglio 2015 tra Acep e il Comune di Castelfranco Veneto, al fine di definire un corrispettivo ed un criterio per determinare da un punto di vista economico la copertura dei costi sociali a cui va incontro annualmente l'Acep per la gestione dei servizi relativi al campo dell'edilizia residenziale pubblica e/o popolare per conto del Comune di Castelfranco Veneto. Tale integrazione risulta decisiva, anche in relazione a quanto indicato nelle osservazioni iniziali e nel paragrafo § 5.

§ 10. *Considerazioni finali*

I criteri adottati per la formazione del bilancio in esame sono, conformi alle disposizioni di legge e rispettano la prassi contabile generalmente accolta. In generale, possiamo affermare che la valutazione delle varie poste di bilancio è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività (articolo 2423-bis n. 1 codice civile), pur con i richiami di informativa dal revisore (vedi § 5, 7).

Confermiamo quindi che il bilancio chiuso al 31 dicembre 2020 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda e il risultato economico d'esercizio. Il bilancio è stato redatto in conformità ai principi generali enunciati dall'articolo 2423-bis del codice civile così come modificato dal dlgs 139/2015 e dai corretti principi contabili, nonché dal DM 26 aprile 1995 (*Determinazione dello schema tipo di bilancio di esercizio delle aziende di servizi dipendenti dagli enti territoriali*)

Inoltre si invita il Comune, socio unico, ad adottare gli opportuni provvedimenti al fine di ripianare lo squilibrio finanziario dell'azienda ed ad integrare il contratto di servizio al fine di individuare un corrispettivo che consenta la copertura dei costi sociali sostenuti dall'Aeep nell'esercizio della propria attività.

Dalla sede sociale, 12 maggio 2021

Il Revisore Unico

(dott.ssa Mara Bergamin)
