

Relazione del Consiglio di Amministrazione e del Direttore al bilancio 2019

Il bilancio relativo all'esercizio chiuso il 31 dicembre 2019 chiude con una perdita post imposte pari complessivamente ad euro 251.968 (euro 178.013 prima delle imposte contabilizzate per competenza).

L'anno 2019 è decorso in una sostanziale ordinarietà operativa e non sono intervenuti fatti di natura straordinaria che possano in qualche modo aver influenzato il risultato economico e/o finanziario dell'azienda.

Questo rende particolarmente evidente, così come negli esercizi precedenti isolando le componenti straordinarie che invece si erano susseguite, la componente negativa strutturale della gestione dell'edilizia economica popolare, che corrisponde al "costo sociale" del servizio svolto dall'Azienda per conto del Comune di Castelfranco Veneto: ancora una volta si evidenzia, in assenza di un contratto di servizio opportunamente valorizzato, che dalla gestione ordinaria dell'azienda continuano ad emergere le consuete criticità, con una sostanziale incapacità di conseguire un utile. Fatto non ascrivibile a deficit gestionali e/o organizzativi, ma riconducibile alla mancanza di ricavi connessi ad una attività svolta regolarmente con l'impiego di persone e mezzi dell'Azienda.

L'elemento positivo che emerge al termine dell'esercizio 2019 è che si presente in costante diminuzione l'indebitamento complessivo dell'azienda verso i terzi. Complessivamente i debiti sono scesi di euro 671.157, passando dal valore di euro 5.506.412 del 2018 all'ammontare di euro 4.835.255 di fine 2019. A tal proposito, si ritiene sia opportuno valutare in termini comparativi in particolare due saldi di bilancio mettendo a raffronto il 2018 con il 2019; in particolare:

Voce	Saldo 2018	Saldo 2019	Differenza
Debiti verso banche	3.469.445	2.828.802	-640.643
Debiti verso fornitori	245.684	152.363	-93.321

Una oculata gestione economica e finanziaria dell'Azienda ha consentito di raggiungere un miglior indice di patrimonializzazione dell'azienda e soprattutto, come detto prima, un minor indebitamento.

Nel corso del 2019 l'azienda ha potuto mantenere una soddisfacente regolarità nei pagamenti dei debiti verso fornitori, sia in riferimento alle posizioni correnti ma anche in relazione ai piani di rientro ed agli accordi raggiunti con vari soggetti negli anni passati, tutti puntualmente rispettati; questo ha consentito all'azienda di operare, anche nel 2019, in normali condizioni di funzionamento e di continuità, riducendo significativamente il rischio di azioni giudiziarie volte al recupero dei crediti vantati da parte di terzi e con la

ragionevole certezza di poter garantire agli utenti la necessaria fornitura di beni e servizi, in alcuni casi realmente vitali (vedi acqua, gas ed energia elettrica).

E' certamente elemento di soddisfazione poter constatare che la liquidità aziendale generata dalla gestione corrente ha permesso di proseguire nel programma di progressivo abbattimento di una buona parte del debito commerciale e verso gli istituti di credito, mantenendo appunto l'Azienda in normali condizioni di operatività con i terzi.

Merita un particolare richiamo il fatto che nel luglio del 2019 è entrata in vigore la Legge Regionale 39/2017: la stessa prevede una riformulazione dei meccanismi di calcolo dei canoni di affitto degli immobili di edilizia residenziale pubblica. Le nuove disposizioni sono entrate perfettamente a regime dal 2020 e la previsione è quella di un innalzamento dei ricavi derivanti dalla citata tipologia di locazioni, il che dovrebbe consentire un miglioramento delle performance economiche e finanziarie dell'azienda. Il condizionale è d'obbligo in quanto si ritiene opportuno attendere ancora qualche mese al fine di poter correttamente misurare l'effetto di tale nuova norma: sarà infatti necessario monitorare che all'incremento dei ricavi a conto economico sia strettamente connesso anche l'incasso effettivo dei nuovi canoni, dissipando ogni dubbio sul potenziale aumento degli insoluti a fronte del maggior impegno finanziario ricadente su una moltitudine di inquilini.

Prudenzialmente, è bene ribadire che tutti gli elementi positivi fin qui evidenziati non sono comunque considerati ancora sufficienti per poter affermare che AEEP sia uscita dalla crisi e dalle tensioni di natura finanziaria che hanno contraddistinto la gestione degli ultimi anni; il risultato economico della gestione ordinaria rimane evidentemente carente, le posizioni di credito rimangono significative, anche se molto si è fatto sul piano del recupero dei crediti (non ultimo il recente accordo con Abaco per le necessarie azioni di recupero sulle posizioni più critiche), e gli incassi appaiono sempre difficoltosi; la massa debitoria, pur notevolmente ridotta negli ultimi tre esercizi, si mantiene comunque su livelli molto elevati soprattutto rispetto al circolante, evidenziando sempre e comunque uno squilibrio di natura finanziaria da monitorare e correggere costantemente; a bilancio risultano correttamente appostati, da un punto civilistico, i fondi rischi ritenuti adeguati alle criticità rilevate ed affrontate nel corso degli anni: è corretto evidenziare che qualora questi "rischi" dovessero tramutarsi in "debiti" e soprattutto "impegni" la gestione finanziaria e patrimoniale ne risentirebbe pesantemente.

In scia a quanto appena evidenziato, si richiama l'attenzione sugli accantonamenti mantenuti nel bilancio al 31 dicembre 2019 ai fondi rischi (circa 2 milioni di euro nel complesso); l'accantonamento, per circa 800.000 euro, è strettamente connesso a vertenze giudiziarie in essere per cause intentate da terzi nei confronti di AEEP e volte all'ottenimento di risarcimento danni; gli accadimenti che hanno dato adito a tali azioni ed alle conseguenti richieste, tutte puntualmente e largamente contestate, vanno ricercati in anni non recenti e l'esito comunque incerto dei procedimenti ha indotto nel tempo ad effettuare e poi mantenere, anche nel 2019, appositi stanziamenti: è facilmente prevedibile che una eventuale soccombenza produrrebbe un deficit finanziario difficilmente superabile. Non si ritiene infatti oggi percorribile la strada della creazione di una apposita riserva di liquidità e quindi si auspica che le difese messe in atto si manifestino in tutta la loro efficacia così come oggi sembra ragionevole pensare.

Il patrimonio immobiliare di proprietà continua ad evidenziare una crescente necessità di interventi manutentivi, alcuni dei quali presentano senza dubbio il carattere dell'urgenza e della indifferibilità volendo mantenere in normale stato di conservazione i beni stessi e volendo garantire uno standard accettabile di vita agli utilizzatori. Oggi l'Azienda si trova finalmente nelle condizioni di poter utilizzare gli appositi fondi vincolati ed accantonati obbligatoriamente negli anni per la manutenzione straordinaria degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per realizzare almeno parte di tali interventi; non sarà certamente possibile soddisfare tutte le necessità e tutte le aspettative, ma si può ragionevolmente ipotizzare che interventi identificati da tempo e giudicati prioritari rispetto ad altri possano a breve vedere l'inizio lavori.

Da ultimo, si evidenzia che sono state avviate tutte le necessarie operazioni preliminari alla realizzazione dell'operazione di aggregazione di AEEP con C.P.S.; sono stati conferiti i necessari incarichi per l'esecuzione delle fasi in cui si struttura l'operazione nel suo complesso. Assorbiti i rallentamenti conseguenti all'emergenza epidemiologica che ha recentemente colpito il nostro Paese, l'iter ha ripreso in questi giorni il normale andamento.

Da ultimo, si ritiene opportuno evidenziare che la pandemia Covid-19 non ha prodotto effetti negativi particolari in merito all'attività tipica dell'Azienda; sono stati attivati tempestivamente tutti i protocolli di sicurezza, sia per i lavoratori che per gli utenti, e sono state poste in essere le misure necessarie al fine di contenere i costi nel periodo di chiusura forzata degli uffici e della conseguente interruzione dell'attività. Al tempo stesso, appena le disposizioni ministeriali lo hanno consentito, sono state poste in essere attività straordinarie al fine di sostenere ed agevolare, anche nelle esigenze quotidiane, gli inquilini più fragili.

Si può quindi sinteticamente concludere affermando che anche al termine dell'esercizio 2019, nonostante gli elementi di positività che si possono trarre dalla lettura del bilancio siano numerosi, non siamo di fronte ad un'azienda che gode di ottima salute; ci troviamo ancor oggi, di fatto, ad amministrare e gestire una realtà che patisce una considerevole tensione finanziaria, con effettive difficoltà negli incassi, con un patrimonio immobiliare, ingente per numerosità ma con importanti ed evidenti necessità manutentive.

Rispetto al passato, i canoni di locazione degli immobili ERP sono oggi più adeguati alla realtà del mercato grazie all'entrata in vigore della legge regionale 39/2017; l'attuata revisione condurrà certamente ad un aumento dei ricavi e quindi ad un miglioramento del risultato reddituale della gestione, con l'auspicio che non aumenti la percentuale dei canoni impagati. E bisognerà concentrare notevoli sforzi in tal senso, pronti ad intervenire con efficacia e tempestività. Questo, unitamente all'opportuna valorizzazione del contratto di servizio con il Comune di Castelfranco Veneto ed alla prospettata aggregazione con CPS Srl, dovrebbe dare il giusto impulso all'agognato pareggio di bilancio ed alla generazione della liquidità necessaria per la realizzazione dei normali cicli manutentivi degli immobili.

Castelfranco Veneto, lì 30.05.2020

Il Presidente del Cda
Firmato Dott. Leopoldo Passazi

Il Direttore
Firmato Ing. Massimo Melato

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

Saldo anno 2019

Saldo anno 2018

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI, CON SEPARATA INDICAZIONE DELLA PARTE GIA' RICHIAMATA.	-	-
B	IMMOBILIZZAZIONI, CON SEPARATA INDICAZIONE DI QUELLE CONCESSE IN LOCAZIONE FINANZIARIA:	-	-
B.I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI:	-	-
B.I.1	Costi di impianto e di ampliamenti;	-	-
B.I.2	Costi di sviluppo;	-	-
B.I.3	Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno;	5.220	2.040
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.	-	-
	TOTALE.	5.220	2.040
B.II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI:	-	-
B.II.1	Terreni e fabbricati;	11.639.858	12.216.528
B.II.2	Impianti e macchinari;	-	-
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali;	-	-
B.II.4	Altri beni;	1.577	2.152
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti.	33.149	10.629
	TOTALE.	11.674.584	12.229.309
B.III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE DEI CREDITI; DEGLI IMPORTI ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	-	-
B.III.1	Partecipazioni in:	-	-
B.III.1.a	Imprese controllate;	-	-
B.III.1.b	Imprese collegate;	-	-
B.III.1.c	Imprese controllanti;	-	-
B.III.1.d	Imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
B.III.1.d-bis)	Altre imprese	-	-
B.III.2	Crediti:	-	-
B.III.2.a	Verso imprese controllate;	-	-
B.III.2.b	Verso imprese collegate;	-	-
B.III.2.c	Verso controllanti;	-	-
B.III.2.d	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
B.III.2.d-bis)	Crediti verso altri.	-	-
B.III.3	Altri titoli;	-	-
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi.	-	-
	TOTALE.	-	-
	TOTALE IMMOBILIZZAZIONI (B);	11.679.804	12.231.349

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

		Saldo anno 2019	Saldo anno 2018
C	ATTIVO CIRCOLANTE:	-	-
C.I	RIMANENZE:	-	-
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo;	-	-
C.I.2	Prodotti in corso lavorazione e semilavorati;	228.511	228.511
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione;	-	-
C.I.4	Prodotti finiti e merci;	1.970.181	1.970.181
C.I.5	Acconti.	-	-
	TOTALE.	2.198.692	2.198.692
C.II	CREDITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO;	-	-
C.II.1	Verso clienti;	2.359.030	2.583.237
C.II.1.a	Verso clienti entro 12 mesi;	802.257	831.751
C.II.1.b	Verso clienti oltre 12 mesi entro 60;	1.204.490	1.157.955
C.II.1.c	Verso clienti oltre 60 mesi;	352.283	593.531
C.II.2	Verso imprese controllate;	-	-
C.II.3	Verso imprese collegate;	-	-
C.II.4	Verso controllanti - enti pubblici di riferimento;	-	322
C.II.5	Verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;	-	-
C.II.5-bis)	Crediti tributari;	-	56.795
C.II.5-ter)	Imposte anticipate;	-	-
C.II.5-quate)	Verso altri;	153	161.002
	TOTALE.	2.359.183	2.801.356
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.IV	DISPONIBILITA' LIQUIDE:	-	-
C.IV.1	Depositi bancari e postali;	1.091.080	861.623
C.IV.2	Assegni;	-	-
C.IV.3	Denaro e valori in cassa.	2.067	2.045
	TOTALE.	1.093.147	863.668
	TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE (C)	5.651.022	5.863.716
D	Ratei e risconti.	13	386

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

Saldo anno 2019

Saldo anno 2018

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A	PATRIMONIO NETTO:		-	-
A.I	Capitale.		3.895.754	3.895.754
A.III	Riserva di rivalutazione.		112.428	112.428
A.IV	Riserva legale.		-	-
A.V	Riserva statutarie.		1.415.055	1.415.055
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate.		1	1
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi.		-	-
A.VIII	Utili (perdite) portati a nuovo.		-303.023	-396.021
A.IX	Utile(perdita) dell'esercizio precedente.		-251.968	92.998
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio.		-	-
	TOTALE		4.868.247	5.120.215
B	FONDI PER RISCHI E ONERI:		-	-
B.1	Per trattamento di quiescenza e obblighi simili;		-	-
B.2	Per imposte, anche differite;		14.386	-
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi;		-	-
B.4	Altri.		2.064.134	1.730.227
	TOTALE.		2.078.520	1.730.227
C	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato.		262.138	246.500
D	DEBITI, CON SEPARATA INDICAZIONE, PER CIASCUNA VOCE, DEGLI IMPORTI ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO;		-	-
D.01	Obbligazioni;		-	-
D.02	Obbligazioni convertibili;		-	-
D.03	Debiti verso soci per finanziamenti;		-	-
D.04	Debiti verso banche;		2.828.802	3.469.445
D.04.a	Debiti verso banche entro i 12 mesi;		201.352	539.850
D.04.b	Debiti verso banche oltre i 12 entro 60 mesi;		1.712.577	1.716.313
D.04.c	Debiti verso banche oltre i 60 mesi;		914.873	1.213.282
D.05	Debiti verso altri finanziatori;		-	15
D.06	Acconti;		950.828	945.828
D.07	Debiti verso fornitori;		152.363	245.684
D.08	Debiti rappresentati da titoli di credito;		-	-
D.09	Debiti verso imprese controllate;		-	-
D.10	Debiti verso imprese collegate;		-	-
D.10.c	Altri		-	-
D.11	Debiti verso imprese controllanti;		318.792	392.095
D.11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti;		318.792	-
D.12	Debiti tributari;		90.367	118.924
D.13	Debiti verso istituto di previdenza e di sicurezza sociale;		9.603	16.250
D.14	Altri debiti;		484.501	318.171
	TOTALE.		4.835.256	5.506.412

E	Ratei e risconti.	5.286.678	5.492.097
---	-------------------	-----------	-----------

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

Saldo anno 2019

Saldo anno 2018

CONTO ECONOMICO

A	VALORE DELLA PRODUZIONE:	1.929.616	2.026.375
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni;	1.200.869	1.020.684
A.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti;	-	-111.470
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione;	-	-
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni;	-	-
A.5	Altri ricavi e proventi;	451.047	553.093
A.5	contributi in conto esercizio;	277.700	564.068
B	COSTI DELLA PRODUZIONE:	2.046.670	1.770.357
B.06	per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	1.627	-
B.07	Per servizi;	491.495	597.232
B.08	Per godimento di beni di terzi;	1.100	-
B.09	Per il personale:	361.181	286.903
B.09.a	Salari e stipendi;	293.205	239.366
B.09.b	Oneri sociali;	51.586	26.211
B.09.c	Trattamento di fine rapporto;	16.390	17.707
B.09.d	Trattamento di quiescenza e simili;	-	-
B.09.e	Altri costi;	-	3.619
B.10	Ammortamenti e svalutazioni:	568.489	569.264
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali;	2.188	1.540
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali;	566.301	567.724
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni;	-	-
B.10.d	Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide;	-	-
B.11	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci;	-	-
B.12	Accantonamenti per rischi;	-	-
B.13	Altri accantonamenti;	355.338	50.842
B.14	Oneri diversi di gestione.	267.440	266.116
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-117.054	256.018
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI:	-	-
C.15	Proventi da partecipazioni, con separata indicazione di quelli relativi ad imprese controllate e collegate e di quelli relativi a controllanti e a imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	-	-
C.16	Altri proventi finanziari:	105.337	61.536
C.16.a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli di controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime;	53.856	61.486
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;	51.402	-

BILANCIO RICLASSIFICATO CEE

		Saldo anno 2019	Saldo anno 2018
C.16.d	Proventi diversi dai precedenti, con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate e di quelli da controllanti e da imprese sottoposte al controllo di queste ultime.	79	50
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari, con separata indicazione di quelli verso imprese controllate e collegate e verso controllanti;	166.296	131.920
C.17-bis)	Utili e perdite su cambi.	-	-
	TOTALE (15 + 16 - 17 +- 17-bis)	-60.959	-70.384
D	RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:	-	-
D.18	Rivalutazione:	-	-
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	Strumenti finanziari derivati.	-	-
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	Strumenti finanziari derivati.	-	-
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	-	-
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D);	-178.013	185.634
20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate;	73.955	92.636
21	Utile (perdite) dell'esercizio.	-251.968	92.998

NOTA INTEGRATIVA

Il bilancio è stato redatto conformemente al dettato degli art. 2423 e seguenti del Codice Civile e del Decreto del Ministero del Tesoro 26 aprile 1995, tenendo conto della nuova struttura dello stato patrimoniale e del conto economico prevista dal Dlgs 139 del 2015. Si compone dei seguenti documenti:

- 1) Stato patrimoniale;
- 2) Conto economico;
- 3) Nota integrativa;
- 4) Rendiconto finanziario;

Il Bilancio Consuntivo dell'esercizio chiuso al 31/12/2019, che viene sottoposto all'esame, corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed evidenzia una perdita pari ad € 251.967,52.

Il Consuntivo dello scorso esercizio chiudeva con un utile di € 92.998.

I debiti verso istituti bancari ed enti finanziatori per mutui ammontano a complessivi € 2.828.802,40.

Il Bilancio d'esercizio è stato redatto mantenendo i criteri di classificazione e di valutazione già utilizzati alla fine del precedente esercizio.

Si precisa che:

- a. i criteri di valutazione sono quelli di cui all'art. 2426 C.C.;
- b. non si è provveduto al raggruppamento di voci nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico;
- c. le voci del precedente bilancio d'esercizio, riportate per comparazione, sono state riclassificate in base alle nuove disposizioni del decreto 139 del 2015;
- d. gli elementi dell'attivo e del passivo che ricadono sotto più voci dello schema di stato patrimoniale sono stati evidenziati;
- e. non sono stati capitalizzati gli oneri finanziari ma sono stati lasciati a carico dell'esercizio di competenza.

f. I debiti e i crediti sono indicati rispettivamente al valore nominale e di realizzo. Non si è applicato il criterio del costo ammortizzato in quanto non contengono interessi impliciti e quindi non significativi.

Gli impegni, garanzie e passività potenziali non risultanti nello stato patrimoniale sono stati indicati nella voce “conti d’ordine” e nelle ulteriori indicazioni dove sono indicate tutte le cauzioni a favore dell’Azienda.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DEL BILANCIO E NELLE RETTIFICHE DI VALORE

Le valutazioni di Bilancio sono state effettuate con prudenza, ma nella prospettiva della continuazione della attività dell'impresa, come segue:

a. **Immobilizzazioni immateriali**

Sono iscritte secondo il criterio del costo specifico, senza alcuna svalutazione. Non sono state necessarie modifiche secondo quanto previsto dal D. Lgs 139/2015 in quanto non sono presenti costi di pubblicità capitalizzati.

b. **Immobilizzazioni materiali** :

Gli stabili di proprietà in locazione sono iscritti al valore di costruzione. Il valore iscritto in bilancio è di € 19.938.540,77.

I beni ammortizzabili partecipano al risultato economico con l'applicazione delle seguenti aliquote di ammortamento:

fabbricati	3%
software	20%
Impianti installate negli immobili	10%
Arredamento	12%
Macchine d'ufficio	20%

Il valore di bilancio rappresenta la residua possibilità di utilizzazione di ciascun bene.

Per quanto attiene al costo complessivo dei fabbricati strumentali ai fini dell'ammortamento è stato assunto al netto del costo delle aree in quanto le stesse non sono suscettibili di perdita di valore.

Le attrezzature, gli immobili, gli arredi, le macchine elettroniche e gli automezzi sono valutati al prezzo di acquisto ed i relativi ammortamenti sono stati effettuati in relazione alla loro residua possibilità di utilizzo. Sono state applicate le stesse aliquote degli esercizi precedenti.

Le costruzioni in corso, destinate alla locazione, sono valutate in relazione ai costi sostenuti per l'area, oneri di urbanizzazione, lavori pagati all'impresa appaltatrice e spese direttamente e indirettamente sostenute dall'Azienda imputabili al bene medesimo escluse le spese generali.

c. **Rimanenze**

Il valore delle rimanenze è stato ritenuto allineato al valore di mercato.

d. **Crediti**

I crediti sono iscritti per il valore corrispondente alla documentazione agli atti, al netto del fondo svalutazione crediti di € 234.956,16 che si riferisce ai crediti in sofferenza verso gli inquilini. Quelli verso i cessionari degli alloggi a riscatto sono garantiti da vincoli gravanti sugli appartamenti in cessione fino al pagamento dell'ultima rata.

e. **Disponibilità liquide**

Sono iscritte per il loro effettivo importo, al valore nominale.

f. **I Ratei e i Risconti**

Sono iscritti risconti attivi e ratei passivi sulla base del principio di competenza temporale.

g. **Il Fondo per il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in forza al 31.12.2019 in conformità al vigente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro applicato al personale al netto dell'imposta di rivalutazione.

h. **I debiti**

Risultano iscritti per importi corrispondenti al loro valore nominale. I debiti bancari risultano dagli estratti conto della Unicredit Spa e della Banca Popolare di Verona.

I debiti per mutui sono relativi al finanziamento dei lavori di costruzione degli alloggi a locazione e a riscatto. Non si è provveduto al calcolo del costo ammortizzato in quanto non esistono nuovi finanziamenti con costi impliciti e sono tutti con interessi esplicitati.

i. **I Ricavi ed i Costi**

Sono determinati secondo i principi contabili della competenza e della prudenza, nonché dell'inerenza fra gli uni e gli altri.

j. **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.

RAGIONI DELLE VARIAZIONI PIU' SIGNIFICATIVE

NELL'ATTIVO E NEL PASSIVO

Le immobilizzazioni immateriali – B.I - sono aumentate, come da prospetto che segue, per l'acquisto di una licenza d'uso per la gestione ed invio delle fatture elettroniche, e si attestano in complessivi € 5.220,04.

Le immobilizzazioni materiali – B.II - hanno avuto una riduzione di complessivi € 554.724,89 a causa di:

- a) variazioni dei fondi di ammortamento per complessivi € 566.301,22
- b) aumento dei lavori di manutenzione non ultimati per € 22.519,32
- c) vendita immobili da piano ordinario e straordinario per € 65.983,79

Segue prospetto.

Le rimanenze – C.I – Non hanno subito riduzioni nell'esercizio. Complessivamente ammontano ad € 2.198.692,01 come da prospetto allegato:

- 7[^] cr – Borgo Padova e Via Conco: non subisce variazioni e rimane stabile a € 427.520,70;
- 8[^] cr – Via Enego: non subisce variazioni e rimane stabile a € 102.162,72;
- 6[^] cr – 1[^] lotto: non subisce variazioni e rimane stabile a € 92.958,15 – si riferisce ad un assegnatario che non ha ancora stipulato il rogito;
- 12[^] cr Campigo Centro: il valore iniziale di € 220.000,00 svalutato nel 2016, non subisce variazioni;
- Recupero 17[^] gruppo - Via Canaletto: il valore di complessivi € 992.948,75 è rimasto inalterato;
- Complesso Le Corti: anche questo valore di € 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 € 228.510,99 non subisce variazioni;

Di seguito si inserisce prospetto riepilogativo suddiviso per progetto costruttivo e per tipologia.

BILANCIO AL 31/12/2019 - ALLEGATO

PROSPETTO DELLE RIMANENZE DI COSTRUZIONI IN CORSO E PRODOTTI FINITI

gruppo	Tipologia	Rimanenze iniziali	variazione	Rimanenze finali
7^ cr Borgo Padova	P.F.V.	€ 427.520,70		€ 427.520,70
8^ cr Via Enego	P.F.V.	€ 102.162,72		€ 102.162,72
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		€ 1.970.181,02
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		€ 2.198.692,01

I crediti – C.II - come risultante da prospetto allegato, sono complessivamente diminuiti di € 224.207,66 di cui le variazioni più significative sono:

- i crediti per canoni di locazione degli esercizi precedenti rateizzati si riducono di € 22.807,38 per l'incasso di parte del credito;
- diminuzione dei crediti verso assegnatari per quote servizi a rimborso e rateizzazioni varie per € 8.900,70;

- riduzione dei crediti verso cessionari alloggi di cui alla L. 560/93 e L.R. 7/2011 con pagamento rateale del prezzo di cessione;
- diminuzione dei crediti verso cessionari del 7[^] cr Borgo Padova e Via Conco relativi alle quote capitale dell'esercizio pagate dagli assegnatari;
- diminuzione del credito verso gli assegnatari dell'8[^] cr Via Enego per imputazione delle quote relative al pagamento rateale del prezzo di cessione;
- diminuzione dei crediti verso cessionari del 9[^] cr Sant'Andrea O.M. per le quote capitale pagate dagli assegnatari e il riscatto anticipato da parte di due assegnatari;
- diminuzione del credito verso i cessionari del 10[^] cr Campigo e San Floriano per le quote capitale corrisposte nell'esercizio dai cessionari;
- il fondo svalutazione crediti rimane invariato;

Fondo svalutazione crediti:

Saldo iniziale	Utilizzi	Incrementi	Saldo finale
€ 234.956,16	€ 0,00	€ 0,00	€ 234.956,16

- il credito verso il Comune di Castelfranco Veneto – C.II.4 – per l'importo complessivo di € 41.291,80 per fatture incassate nel 2020;

Tabella riepilogo movimentazioni crediti anno 2019:

RIEPILOGO CREDITI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2018	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2019
Crediti verso utenti e clienti	€ 2.583.237,42	€ 2.249.413,14	€ 2.290.553,92	€ 2.542.096,64
Crediti verso enti pubblici di rif.	€ 322,58	€ -	€ 322,58	€ -
Crediti verso Stato	€ -	€ -	€ -	€ -
Crediti verso altri enti territoriali	€ -	€ -	€ -	€ -
Crediti verso Erario	€ 58.879,56	€ -	€ 58.879,56	€ -
TOTALI	€ 2.642.439,56	€ 2.249.413,14	€ 2.349.756,06	€ 2.542.096,64

Le disponibilità liquide – C.IV – sono valutate al valore nominale. Si presentano di seguito le variazioni intervenute nella consistenza della voce “Disponibilità liquide”:

Descrizione	saldo al 31/12/2018	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2019
Banca Pop.Verona	€ 60.175,15	€ 1.066.249,89	€ 1.104.748,73	€ 21.676,31
Tesor. Prov.Stato	€ 134.572,64	-	€ 75.373,80	€ 59.198,84
Tesor.Unic.F.di Erariali	€ 522.575,72	€ 199.115,95	€ 18.645,01	€ 703.146,66
Tesor.Unicre.Ord.	€ 43.929,50	€ 1.927.043,60	€ 1.775.780,43	€ 195.192,67
C/c Postale	€9.603,68	€ 22.422,00	€ 2.091,73	€ 29.933,95
Denaro e val.cassa	€ 2044,97	€ 5.240,00	€ 5.217,78	€ 2.067,19

- a) decremento del conto corrente in Banca d'Italia per il prelievo dei contributi per alcuni lavori di manutenzioni straordinarie;
- b) aumento del c/c relativo ai fondi erariali L. 560/93 derivante dl versamento dei proventi delle cessioni ai sensi della LR. 7/2011, i contributi provenienti dal c/c di Banca d'Italia, e i pagamenti eseguiti tramite mandato a vari fornitori;

- c) riduzione del conto di transito incassi canonici;
- d) diminuzione del c/c 428 della Banca Popolare di Verona per la somma algebrica dei movimenti dell'esercizio;
- e) rilevato saldo attivo del conto corrente di tesoreria pari ad € 195.192,67;
- f) aumento del c/c postale per la somma algebrica dei movimenti dell'esercizio.

I ratei ed i risconti (attivi) - D - di € 12,51 sono diminuiti di € 373,00 rispetto a quelli dell'esercizio precedente e sono calcolati con il criterio della competenza temporale.

Il Patrimonio netto – A - è complessivamente diminuito di € 251.967,52 a causa di:

- spostamento dell'utile d'esercizio – A.IX - del 2018 di € 92.997,62 alla voce utili (perdite) portati a nuovo – A.VIII;
- rilevazione della perdita di esercizio per € 252.251,81.
- Scomposizione delle voci che compongono il Patrimonio netto:

a) Dotazioni originarie (ex-lacp)	€	0,00
b) Fondo rivalutazione monetaria L. 19/03/83 N. 72	€	112.427,89
c) Dotazioni successive	€	3.895.754,37
RISERVE:		
d) Fondo vincolato per la costruzione di alloggi (dopo 1997)	€	1.415.055,49
e) Riserva per arrotondamento lira/euro	€	- 0,13
f) Utile/perdite esercizi precedenti	€	- 303.023,09
g) Perdita di esercizio anno 2019	€	<u>-251.967,52</u>
TOTALE	€	4.868.247,01

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.)

Natura/Descrizione	Importo	Possibilità utilizzo (*)	Quota disponibile	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. per copert. perdite	Utilizzazioni eff. Nei 3 es. prec. per copert. altre ragioni
Capitale di dotazione immobilizzato	€ 3.895.754,00	B	€ -	€ 1.879.555,00	€ -
Capitale di dotazione liquido	€ -	B	€ -	€ -	€ -
Riserva da sovrapprezzo delle azioni	€ -	A, B, C	€ -	€ -	€ -
Riserve di rivalutazione	€ 112.428,00	A, B	€ -	€ 152.645,00	€ -
Riserva utili esercizi ante 1996 vincolata	€ -	B	€ -	€ 163.132,00	€ -
Riserva legale	€ -		€ -	€ -	€ -
Riserve statutarie vincolate	€ 1.415.055,00	A,B	€ -	€ -	€ -
Riserva per azioni proprie in portafoglio	€ -		€ -	€ -	€ -
Altre riserve	€ -	A, B, C	€ -	€ 176.673,00	€ -
Utili (perdite) portati a nuovo	-€ 303.023,09	A, B, C	€ -	€ -	€ -
Totale	€ 5.120.217,00		€ -	€ 2.372.005,00	€ -
Quota non distribuibile	€ 5.120.217,00				
Residua quota distribuibile		€ 0,00			

(*) A: per aumento di capitale; B: per copertura perdite; C: per distribuzione ai soci

Fondi per imposte, anche differite: - B.2 - questa posta ammonta a complessivi € 14.385,87 e risulta ridotto per la somma di € 7.046,52 per le imposte sulle plusvalenze di esercizi precedenti rateizzate.

Calcolo delle imposte differite:

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

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

Aliquota d'imposta applicata: 12,00% - importo portato in detrazione: € 7.046,52

Altri fondi: - B.4 - questa posta ammonta a complessivi € 2.064.133,54 e risulta aumentata per l'incremento del fondo per proventi di cui alla L.R. 7/2011.

Altri fondi:

RIEPILOGO ALTRI FONDI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2018	Utilizzi	Incrementi	saldo al 31/12/2019
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	€ 841.063,48	€ -	€ 355.339,24	€ 1.196.402,72
Fondo rischi per cause in corso	€ 777.616,73	€ -	€ -	€ 777.616,73
TOTALI	€ 1.708.794,30	-	€ 355.339,24	€ 2.064.133,54

Il trattamento di fine rapporto di lavoro – C - è aumentato globalmente di € 15.638,21 per l'accantonamento delle quote maturate nell'esercizio a favore dei dipendenti al 31/12/2019 al netto dell'imposta sostitutiva prevista per Legge.

Trattamento di fine rapporto:

Saldo iniziale	Decrementi	Incrementi	Saldo finale
€ 246.500,25		€ 15.638,21	€ 262.138,46

I debiti – D – si analizzano di seguito le singole voci, evidenziando i principali accadimenti che le hanno interessate.

Al termine dell'esercizio i "Debiti verso banche" ammontano ad Euro 2.828.802,40. Tale valore risulta come sommatoria di vari mutui dedotti delle quote di capitali di competenza dell'esercizio:

- Mutuo Cassa DDPP – Recupero Via Canaletto: residuo al 31.12.2019 € 856.539,40
- Mutuo Cassa DDPP – VI' CR 1' LOTTO: residuo al 31.12.2019 € 92.671,38
- Mutuo Cassa DDPP – VI' CR 2' LOTTO: residuo al 31.12.2019 € 103.972,07
- Mutuo Cassa DDPP – XXIV' GRUPPO: residuo al 31.12.2019 € 2.055,57
- Mutuo Cassa DDPP – IX' CR S.ANDREA: residuo al 31.12.2019 € 293.603,00
- Mutuo Cassa DDPP – IX' CR CAMPIGO: residuo al 31.12.2019 € 401.594,88

- Banca Popolare di Verona: residuo al 31.12.2019 € 119.747,09
- Mutuo Unicredit Banca VII' CR: residuo al 31.12.2019 € 572.649,98
- Mutuo Cassa di Risparmio Padova e Rovigo € 385.969,03

I debiti verso fornitori e per fatture da ricevere ammontano ad Euro 152.363,57;

Il valore degli anticipi da Cessionari per contratti patto futura vendita è invariato ed ammonta ad Euro 950.827,81.

Il debito nei confronti del Comune per Imu e Tasi è aumentato di € 90.846,28 in quanto oltre alla quota annuale di competenza, sono stati aggiunti sanzioni ed interessi rilevati nell'avviso di accertamento notificato il 20.12.2019 relativo all'annualità 2015.

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

Nella voce debiti tributari sono iscritti il debito per Ires per euro 56.340,70, il debito per Irap per Euro 4.734,00 i debiti per ritenute Irpef operate per Euro 10.067,82, il debito Iva per € 18.472,70 e il debito per la rivalutazione tfr per € 751,71.

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 11.887,91.

Tra le voci "Altri debiti" si evidenziano:

- il debito verso la Regione per la quota dello 0,40% sul valore locativo – D.11 - ammonta a complessivi € 59.828,37.
- depositi cauzionali infruttiferi degli utenti per € 143.843,98;
- debiti verso il personale dipendente per retribuzioni e ferie ancora da liquidare;
- debito verso il Condominio Le Corti relativa ai pagamenti rateali mensili previsti dalla transazione: debito residuo al 31.12.2019: € 61.261,17

Tabella riepilogo movimentazioni debiti anno 2019:

RIEPILOGO DEBITI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2018	decrementi	incrementi	saldo al 31/12/2019
Mutui	€ 3.368.652,01	€ 539.849,61	€ -	€ 2.828.802,40
Anticipi da cessionari	€ 945.827,81	€ 25.000,00	€ 30.000,00	€ 950.827,81
Debiti verso fornitori	€ 245.684,33	€ 519.206,88	€ 425.733,22	€ 152.363,57
Debiti verso enti pubblici	€ 392.095,44	€ 23.645,95	€ 124.970,23	€ 493.419,72
Debiti tributari	€ 110.487,39	€ 276.294,11	€ 256.189,65	€ 90.382,93
Debiti verso istituti di prev.	€ 16.249,74	€ 76.461,94	€ 69.815,11	€ 9.602,91
Debiti diversi	€ 318.170,85	€ 232.687,31	€ 251.743,73	€ 337.227,27
TOTALI	€ 5.397.167,57	€ 1.693.145,8	€ 1.158.451,94	€ 4.862.626,61

I ratei e risconti (passivi) si attestano in € 5.286.677,91 con una riduzione di € 222.447,55 per l'imputazione delle quote di ammortamento di competenza dei contribuiti in conto capitale.

Le riserve che sono state oggetto di spostamento nel 2019 sono riportate nella tabella seguente:

RIEPILOGO RISERVE/RISCONTI PASSIVI - MOVIMENTI DELL'ESERCIZIO				
Descrizione	saldo al 31/12/2018 (ex-patrimonio netto)	utilizzi	incrementi	saldo al 31/12/2019 (ora risconti passivi)
Contributo c/capitale Stato L. 560/93	€ 1.535.938,54	€ 76.150,33	€ -	€ 1.459.788,22
Contributo da inquilini 16 gruppo	€ 4.906,38	€ 387,34	€ -	€ 4.519,04
Contributo Comune di Resana 3 all.	€ 48.416,85	€ 2.441,18	€ -	€ 45.975,67
Contributo Regione Via Canaletto	€ 1.158.300,00	€ 48.600,00	€ -	€ 1.109.700,00
Contributo Regione per Casa Anziani	€ 2.574.412,40	€ 89.285,98	€ -	€ 2.485.126,42
Contributo completamento Casa Anz.	€ 169.342,63	€ 5.582,72	€ -	€ 163.759,91
Ratei passivi	€ -	€ -	€ 17.028,65	€ 17.005,16
TOTALI	€ 5.714.544,35	€ 222.447,54	€ 17.005,16	€ 5.286.677,91

I conti d'ordine come dalle nuove disposizioni del Dlgs 139/2015 – non vengono riportati in calce allo stato patrimoniale ma vengono esplicitati in nota integrativa.

Si attestano in € 4.755.216,72 con una riduzione di € 303.482,42 e si riferiscono a n. 46 alloggi concessi in locazione con patto di futura vendita per i quali l'ente conserva la proprietà sino alla data del riscatto finale. In bilancio sono iscritti i crediti residui verso gli assegnatari nella voce C.II.1 in base al principio della prevalenza della sostanza sulla forma, e sono così identificati:

<i>Tabella conti d'ordine</i>		
7° cr Borgo Padova e Via Conco	28 contratti P.F.V.	€ 2.754.764,78
8° cr Via Enego	18 contratti P.F.V.	€ 2.000.451,94
TOTALI	46 CONTRATTI	€ 4.755.216,72

Informativa di cui alla legge 4.8.2017, n. 124, art. 1, co. 125-129:

Nel corso dell'esercizio, la Società non ha ricevuto sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla l. 124/2017, art.1, comma 25, come invece si era verificato nel corso dell'anno 2018.

MOTIVAZIONE DEGLI SCOSTAMENTI DEI RICAVI E DEI COSTI

La voce di bilancio A.1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni risulta essere pari a € 1.200.869 ed è aumentato di € 180.185,00 rispetto al precedente esercizio. Tale aumento è il risultato di diverse variazioni in aumento e in riduzione intervenute nel corso dell'esercizio. Di seguito sono riportate solo le più rilevanti:

A - VALORE DELLA PRODUZIONE

- ***I canoni di locazione di alloggi di proprietà dell'Aeep***, si attestano a € 507.872,50 superiori rispetto allo scorso anno per effetto della nuova Legge Regionale 39/2017 in vigore da Luglio 2019.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Canoni alloggi propr.	€ 422.000,00	€ 507.872,00	€ 83.321,58

- ***I canoni di locazione di alloggi di edilizia agevolata e convenzionata***, di € 221.847,78 risultano inferiori di € 13.152,22 per effetto delle modifiche e cessazioni di alcuni contratti.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Canoni all.ed.agev.con	€ 235.000,00	€ 221.847,78	€ 13.152,22

- ***I canoni di locali ad uso diverso***, dell'importo di € 13.137,66 sono inferiori di € 1.362,34 alle previsioni.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni locali uso diverso	€ 14.500,00	€ 13.137,66	- € 1.162,34	Svuotamento immobile

- **I canoni degli alloggi gestiti per conto terzi**, pari a € 19.065,64 sono superiori di € 5.065,64 alle previsioni di € 14.000,00 per l'assegnazione di nuovi alloggi.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi gestiti c/terzi	€ 14.000,00	€ 19.065,64	€ 5.065,64	Nuovi contratti

- **I canoni degli alloggi residenziali a libero mercato**, pari a € 20.302,56, preventivati in € 25.200,00 hanno subito una riduzione di € 4.697,44.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni alloggi libero mercato	€ 25.200,00	€ 20.302,56	- € 5.013,97	

- **Gli affitti delle aree**, si attestano in € 2.340,00 con una riduzione di € 1.160,00 rispetto alle previsioni.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Affitti delle aree	€ 3.500,00	€ 2.340,00	- € 1.160,00	Riduzione

- **I canoni di negozi e uffici**, dell'importo di € 4.400,00 preventivati in € 7.800,00 hanno subito una riduzione di € 3.400,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni negozi e uffici	€ 7.800,00	€ 5.700,00	- € 3.400,00	Previsioni corrette

- **I canoni ufficio postale in Comune di Resana** rilevano a consuntivo un ricavo di € 24.000,00 contro una previsione di € 24.000,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Canoni ufficio postale in Resana	€ 24.000,00	€ 24.000,00	€ -	Previsioni rispettate

- **Le quote di amministrazione alloggi con p.f.v.**, si attestano in € 10.616,16 e subiscono una riduzione di € 5.383,84 rispetto alle previsioni per il riscatto anticipato di alcuni assegnatari dopo la presentazione del preventivo.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Quote amministr. alloggi p.f.v.	€ 16.000,00	€ 10.616,16	- € 5.383,84	Riscatto anticipato assegn.

- **Le quote di amministrazione alloggi ceduti**, sono pari ad € 3.228,36 pressoché conformi alle previsioni di € 4.000,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Quote amministr. alloggi ceduti	€ 4.000,00	€ 3.228,36	- € 771,64	Previsioni consolidate

- **I rimborsi e compensi diversi e per stipulazione contratti**, preventivati in € 2.500,00, si attestano in € 11.610,00 e derivano principalmente dall'imputazione dei diritti di segreteria per ricerche di archivio e monetizzazione diritto di prelazione e 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	€ 2.500,00	€ 11.610,00	€ 9.110,00	Nuovi rogiti

- **I rimborsi per imposta di bollo e di registro**, di € 19.354,50 sono pressoché conformi alle previsioni di € 19.000,00.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborsi per imposta di bollo	€ 19.000,00	€ 19.354,50	€ 354,50	Previsioni consolidate

- **I rimborsi lavori per migliorie e danni**, sono inferiori di € 1.000,00 alle previsioni di € 1.000,00 in quanto non sono stati necessari addebiti agli inquilini in corso d'anno.

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

- **I corrispettivi per servizi a rimborso**, a consuntivo si attestano in complessivi € 213.311,62 con una riduzione di € 55.838,38 rispetto alla previsione di € 269.150,00 per la riduzione dei crediti per acqua, riscaldamento e ascensori, dovuti alla corrispondente riduzione dei relativi costi.

-

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Fornitura acqua	€ 28.800,00	€ 33.748,93	- € 4.948,93	
Illuminazione vani scale	€ 15.600,00	€ 7.338,75	- € 8.261,25	
Manutenzione zone verdi	€ 8.400,00	€ 8.707,58	€ 307,58	
Riscaldamento alloggi	€ 200.000,00	€ 152.826,58	- € 47.173,42	Contenimento costi
Ascensori	€ 8.100,00	€ 7.671,47	- € 428,53	
Corrispettivi diversi	€ 500,00	€ 0,00	- € 500,00	
Rimborso servizi casa anziani	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	
<i>Illuminazione vani scale alloggi comunali Via Scuole</i>	<i>€ 700,00</i>	<i>794,76</i>	<i>€ 94,76</i>	
<i>Fornitura energia uso domestico Vicolo Montebelluna</i>	<i>€ 1.250,00</i>	<i>1.865,44</i>	<i>- € 615,44</i>	
<i>Acqua calda, fredda e riscaldamento alloggi comunali Vicolo Montebelluna</i>	<i>€ 5.200,00</i>	<i>358,11</i>	<i>- € 4.841,89</i>	

- **Variazioni delle rimanenze:**

Le rimanenze sono rimaste invariate rispetto a quelle del 2018:

- *Variazioni 7° cr Borgo Padova e Via Conco:* € 427.520,70
- *Variazioni 12° cr Campigo centro:* € 89.862,66
- *Cantiere di recupero Via Canaletto e Via Bordignon:*

Le rimanenze iniziali di € 992.948,75 sono rimaste invariate

- *Variazioni Complesso Le Corti:*

Le rimanenze iniziali di € 134.590,70 sono rimaste invariate.

- **Rimborso da assicurazioni per danni a fabbricati:** il conto non ha rilevato rimborsi di assicurazioni.

Descrizione	Preventivo	Consuntivo	Differenza	Motivazione
Rimborso da assicurazioni per danni ai fabbricati	€ 500,00	€ 0,00	- € 500,00	Voce non preventivabile

- **Plusvalenze patrimoniali ordinarie da cessioni L. 560/93:** il ricavo, di complessivi € 451.047,81 si riferisce alla plusvalenza rilevata per la vendita di n.6 immobili ad uso abitativo del piano straordinario di vendita e di n.5 immobili del piano ordinario (asta).

descrizione	preventivo	consuntivo	Differenza
Vendita immobili	€ 470.000,00	€ 451.047,81	€ -18.952,19

- **I contributi in c/esercizio:** i contributi in c/esercizio per gli alloggi ceduti e per gli alloggi concessi in locazione con contratto di p.f.v. si riferiscono ai contributi sui mutui erogati dalla Cassa DD.PP. e finanziati dal Ministero per Euro 262.592,11.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Contributi alloggi erogati	€ 282.900,00	€ 262.592,11	€ -20.307,89

B - COSTI DI PRODUZIONE

- **Spese generali e i costi per servizi:** si rileva un costo di € 491.495,05 che risulta inferiore di € 105.737,29 rispetto allo scorso anno.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Valore complessivo	€ 602.950,00	€ 491.495,05	€ -111.454,95

- **Costi per il personale :** la spesa sostenuta in € 361.180,52 è stata aumentata di € 74.277,56 rispetto allo scorso anno per l'aumento del compenso del Direttore e per l'assunzione di una nuova dipendente a part-time per 6 mesi.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Valore complessivo	€ 370.600,00	€ 361.180,52	€ -9.419,48

- **Ammortamenti e svalutazioni:** il conto evidenzia un costo di € 568.489,98 che è inferiore di € 773,72 rispetto allo scorso anno per il minor valore dei cespiti da ammortizzare

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Valore complessivo	€ 562.550,00	€ 568.489,98	€ +5.939,98

- **Altri accantonamenti:** il conto considera l'importo delle plusvalenze fiscali delle cessioni ai sensi della L. R. 7/2011 occorse nel 2019. Tale accantonamento è dovuto al vincolo di futuro utilizzo dei proventi imposto dalla L.R. ed ammonta ad Euro 355.339,24.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Vincolo futuro ut.prov.	€ 350.000,00	€ 355.339,24	€ +5.339,24

- **Oneri diversi di gestione:** il totale dei costi di € 178.056,46 è superiore rispetto allo scorso anno principalmente per la rilevazione delle sanzioni sull'avviso di accertamento IMU anno 2015,

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Oneri diversi di gest.	€ 107.500,00	€ 178.056,46	€ +70.556,46

- **Sopravvenienze passive:** a consuntivo si rilevano sopravvenienze passive per € 89.383,47 che si riferiscono alla rilevazione di costi non di competenza di esercizi precedenti.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Valore complessivo	0	€ 89.383,47	€ +89.383,47

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 complessivi € 53.856,28 con una riduzione di € 7.630,12 rispetto all'anno precedente.

-

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Valore complessivo	€ 86.500,00	€ 53.856,28	€ -32.643,72

E – IMPOSTE:

L'onere per imposte sul reddito, di competenza dell'esercizio, è determinato in base alla normativa vigente. Le imposte correnti ammontano ad Euro 69.221,31 per Ires ed Euro 4.734,00 per Irap.

descrizione	preventivo	consuntivo	differenza
Ires	€ 60.000,00	€ 69.221,31	€ +9.221,31
Irap	€ 4.000,00	€ 4.734,00	€ +734,00

Perdita di esercizio: si rileva una perdita di € 251.967,52 che viene motivato dall'analisi dei singoli conti delle voci dei costi e ricavi e dall'allegato prospetto.

ULTERIORI INDICAZIONI

Si rilevano le seguenti polizze iscritte a favore dell'Azienda a garanzia dei lavori di vari cantieri:

1. Costruzione di n. 4 fabbricati per complessivi n. 53 alloggi e n. 11 unità ad uso commerciale/direzionale in Castelfranco Veneto – Via Damini – Assicurazione decennale postuma – danni diretti all'opera – polizza n. 298750459 – per un importo garantito di € 6.609.636,00 – rilasciata dalle Assicurazioni Generali Spa – direzione di Mogliano Veneto.

Secondo quanto previsto dall'art. 2427 c.c., n. 6, si allega tabella con i debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali:

Tabella dei debiti assistiti da ipoteca su beni aziendali:

SOGGETTO CREDITORE	DEBITI ASSISTITI DA GARANZIE REALI			VALORI INIZIALI IPOTECHE				DURATA
	DATA	IMPORTO	TIPOLOGIA	CAPITALE	TASSO	SPESE E/O INTERESSI	TOTALE IPOTECA	
UNICREDIT - Borgo Padova	24/06/1999	€ 3.594.633,63	FINANZIAMENTO	€ 3.594.633,63	4,65%	€ 5.391.974,64	€ 8.986.608,27	20 ANNI
SAN PAOLO - Via Enego	19/09/2003	€ 995.059,96	MUTUO FONDIARIO	€ 995.059,96	4,10%	€ 995.059,96	€ 1.990.119,92	20 ANNI
CASSA DDPP - Via Canaletto	20/03/2008	€ 1.100.000,00	FINANZIAMENTO	€ 1.100.000,00	4,656%	€ 550.000,00	€ 1.650.000,00	30 ANNI
TOTALI		€ 5.689.693,59		€ 5.689.693,59		€ 16.937.034,60	€ 12.626.728,19	

RAPPORTO COSTI RICAVI CON DATI NAZIONALI

PROSPETTO DIMOSTRATIVO DELL'EQUILIBRIO TRA COSTI E RICAVI RELATIVI AI CANONI

DELL'AEEP

(C.I.P.E. - deliberazione 13.03.1995 comma 8.6)

RICAVI 2019:

Canoni di locazione alloggi Aeep	€	507.872,50
Rimborso imposta di bollo e registro	€	28.760,51
Rimborso lavori	€	0,00
Contributo del Comune	€	<u>0,00</u>
TOTALE	€	536.633,01
Quota contributo fondo amm.	€	<u>40.144,57</u>
TOTALE	€	576.777,58

COSTI:

(con riferimento a quote definite da C.E.R. prot. 2046 del 24.04.1996)

- Quota b) - € 11,85 + 1,00% adeguamento = 11,97		
- Quota c) - € 6,49 + 1,00% adeguamento = 6,55		
- Amministrazione:		
Quota b) - € 11,97 a vano x 2632,64 vani x 12 mesi =	€	378.152,41
- Manutenzione:		
Quota c) - € 6,55 a vano x 2632,64 vani x 12 mesi =	€	<u>206.925,50</u>
TOTALI	€	585.077,91
Ammortamento stabili	€	<u>338.942,61</u>
TOTALE	€	924.020,52

COSTI:

(effettivamente sostenuti nell'esercizio)

Spese generali e di amministrazione	€	78.936,88
Spese per il personale	€	289.365,84

Manutenzione	€	30.508,02
Ammortamenti beni mobili	€	2.763,61
Oneri fiscali	€	69.989,43
Quota 0,50% su valore loc. a Regione	€	28.536,05
Quota 1% su canoni a Comune	€	<u>5.587,90</u>
TOTALI	€	505.687,73
Ammortamenti stabili	€	<u>338.942,61</u>
TOTALE	€	844.630,34

FONDI DI AMMORTAMENTO E DI ACCANTONAMENTO

I fondi di ammortamento delle immobilizzazioni sono stati aumentati delle quote relative all'esercizio calcolate con riferimento al D.M. 30/12/1988 ed alla residua utilizzazione del bene.

Il T.F.R. rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in servizio in conformità alle leggi e ai contratti di lavoro vigenti.

Il fondo per proventi di cui alla L. 560/93 è iscritto per il valore relativo alla cessione degli alloggi Erp depurato degli utilizzi per l'acquisto, la costruzione e ristrutturazione di alloggi Erp, interventi di manutenzione straordinaria su alloggi nonché dei compensi per contabilizzazione G.S. spettanti all'Azienda.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

Nel corso dell'esercizio si è verificata l'aumento del personale dipendente, più precisamente l'assunzione a tempo determinato di un'impiegata part-time.

	Organico effettivo 31/12/19
Dirigenti	1*
Impiegati	5
Operai	0

**L'incarico è stato conferito a persona nominata direttamente dal Consiglio di Amministrazione, con rapporto di collaborazione e non di lavoro subordinato a tempo determinato*

CREDITI E DEBITI DI DURATA RESIDUA SUPERIORE AI CINQUE ANNI

1. Crediti verso i cessionari degli alloggi a riscatto garantiti da vincoli gravanti sugli alloggi in cessione:

	Entro 12 mesi	24/60 mesi	Oltre 60 mesi
➤ Cessionari 7^ cr - Via Conco Scadenza 31/07/2020	€ 61.265,85	€ 0	€ 0
➤ Cessionari 7^ cr - Borgo Padova Scadenza 31/07/2020	€ 166.695,14	0	€ 0
➤ Cessionari 8° cr Via Enego Scadenza 31/05/2025	€ 88.209,07	€ 289.330,01	€ 118.176,47
➤ Cessionari 9° cr S. Andrea Scadenza 31/12/2025	€ 14.467,84	€ 38.621,07	€ 0,00
➤ Cessionari 10° cr Campigo e S.F. Scadenza 31/12/2025	€ <u>58.399,92</u>	€ <u>190.885,22</u>	€ <u>155.232,79</u>
TOTALE	€ 390.037,82	€ 518.836,30	€ 273.409,26

2. Debiti per mutui:

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	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	€ 28.865,53	€ 129.714,00	€ 697.959,77
TOTALE		€ 1.100.000,00	€ 28.865,53	€ 129.714,00	€ 697.959,77

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	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	€ 12.317,85	€ 61.400,93	€ 18.952,61
6° cr. 2° lotto	solo contr. stato	€ 2.065.827,60	€ 11.300,79	€ 56.331,14	€ 36.340,18
TOTALE		€ 4.131.655,20	€ 23.618,64	€ 117.732,07	€ 55.292,79

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	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	€ 53.668,70	€ 239.934,30	€ 0,00
10° cr Campigo	31/12/2024	€ 1.190.000,00	€ 73.408,91	€ 328.185,97	€ 0,00
TOTALE		€ 2.060.000,00	€ 127.077,61	€ 568.120,27	€ 0,00

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	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	€ 278.052,92	€ 294.597,02	€ 0,00
TOTALE		€ 3.594.633,35	€ 278.052,92	€ 294.597,02	€ 0,00

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	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	€ 58.043,34	€ 256.967,01	€ 70.958,64
TOTALE		€ 995.059,86	€ 58.043,34	€ 256.967,01	€ 70.958,64

Si ribadisce che i criteri di valutazione qui esposti sono conformi alla normativa civilistica. La presente nota integrativa come l'intero bilancio di cui è parte integrante, rappresenta in maniera veritiera e corretta la situazione patrimoniale e finanziaria della società ed il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Castelfranco Veneto, 30.05.2020.

Il Direttore
(Ing. Massimo Melato)

Lo stato patrimoniale e il conto economico sono redatti in modalità non conforme alla tassonomia italiana Xbrl in quanto la stessa non è sufficiente a rappresentare la particolare situazione aziendale, nel rispetto dei principi di chiarezza, correttezza e veridicità di cui all'art. 2423 c.c.

**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 2019**

All'Amministrazione Comunale di Castelfranco Veneto e al Sindaco,

In riferimento all'esercizio chiuso al 31/12/2019 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 delle 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 € - **251.968,00** 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. 2019	31 dic. 2018
A)	Crediti per Capitale di dotazione deliberato da versare	€	
B)	Immobilizzazioni	€ 11.679.804	€ 12.231.349
C)	Attivo circolante	€ 5.651.022	€ 5.863.716
D)	Ratei e risconti attivi	€ 13	€ 386
	Totale attivo	€ 17.330.839	€ 18.095.451

Passivo

		31 dic. 2019	31 dic. 2018
A)	Patrimonio netto	€ 4.868.247	€ 5.120.215
B)	Fondi per rischi ed oneri	€ 2.078.520	€ 1.730.227
C)	Trattamento fine rapp.lavoro subord.	€ 262.138	€ 246.500
D)	Debiti	€ 4.835.256	€ 5.506.412
E)	Ratei e risconti passivi	€ 5.286.678	€ 5.492.097
		-	-
	Totale passivo	€ 17.330.839€	18.095.451€

CONTO ECONOMICO

	31 dic. 2019		31 dic. 2018
A) Valore della produzione (+)	€ 1.929.616	€	2.026.375
B) Costi della produzione (-)	€ -2.046.670	€	<u>- 1.770.357</u>
Differenza	€ -117.054	€	256.018
C) Proventi ed oneri finanziari	€ -60.959	€	-70.384
D) Rettifiche di valore	€ 0	€	0
Risultato prima delle imposte	€ -178.013	€	185.634
Imposte sul reddito	€ -73.955	€	<u>-92.636</u>
Utile (+), perdita (-) di esercizio	€ -251.968	€	<u>92.998</u>

§ Osservazioni iniziali

Si ritiene opportuno rilevare, come evidenziato nella relazione congiunta sulla gestione del Consiglio di Amministrazione e del Direttore al Bilancio d'esercizio, che anche il risultato economico dell'esercizio 2019 pari ad € -251.968,00, 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 e flussi di cassa 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 2019 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, non vi sono osservazioni particolari da fare.

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 2019 composto dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dal rendiconto finanziario 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 2019 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 2019 con una perdita di esercizio pari ad € 251.968,00. Tale risultato negativo come evidenziato dalla relazione congiunta del Direttore e Consiglio di Amministrazione deriva sostanzialmente dalla componente negativa strutturale della gestione dell'edilizia economica popolare ovvero al "costo sociale" del servizio che l'azienda svolge per conto del Comune.

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, nonostante il risultato economico negativo nel corso dell'esercizio c'è stato un miglioramento della situazione finanziaria dell'azienda, in particolare si è ridotta l'esposizione finanziaria nei confronti degli istituti di credito e dei fornitori, che costituisce una delle condizioni necessarie per poter sostenere il percorso di aggregazione tra l'Aeep e la società Castelfranco Patrimonio e Servizi srl che dovrebbe rendere più efficiente e sostenibile la gestione dei loro servizi.

Da rilevare, come riportato nella relazione congiunta del Direttore e del Consiglio di Amministrazione, che la pandemia Covid- 19 non ha prodotto, al momento della redazione del Bilancio, effetti immediati e negativi nell'attività ordinaria dell'Azienda. Risulta indispensabile tenere monitorata la situazione degli incassi dei crediti commerciali al fine di monitorare tempestivamente gli effetti della pandemia sulla situazione economico-finanziaria dell'Azienda nel corso del 2020.

§ 6. Giudizio

A nostro giudizio, il bilancio di esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda intestata e 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.

§ 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 2019. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'Aeep al 31 dicembre 2019.

§ 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 Aeep 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'Aeep 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 2019 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria dell'azienda e il risultato economico d'esercizio e dei flussi di cassa. 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, 15 giugno 2020

Il Revisore Unico

(dott.ssa Mara Bergamin)
