

**AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI
CASTELFRANCO VENETO****Bilancio di esercizio al 31/12/2021**

Dati Anagrafici	
Sede in	CASTELFRANCO VENETO
Codice Fiscale	03293260265
Numero Rea	259543
P.I.	03293260265
Capitale Sociale Euro	3.873.760,00
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 31/12/2021**STATO PATRIMONIALE**

ATTIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali	497.305	27.799
II - Immobilizzazioni materiali	10.353.347	10.974.321
III - Immobilizzazioni finanziarie	0	0
Totale immobilizzazioni (B)	10.850.652	11.002.120
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I - Rimanenze	3.056.245	2.165.321
II - Crediti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.929.421	783.376
Esigibili oltre l'esercizio successivo	889.333	1.201.108
Totale crediti	2.818.754	1.984.484
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
IV - Disponibilità liquide	1.071.819	822.960
Totale attivo circolante (C)	6.946.818	4.972.765
D) RATEI E RISCONTI	5.070	331.646
TOTALE ATTIVO	17.802.540	16.306.531

STATO PATRIMONIALE

PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	3.873.760	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	372.752	-1
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-607.094	-554.991
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	138.560	-52.103
Perdita ripianata nell'esercizio	0	0
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto	5.305.461	4.816.142
B) FONDI PER RISCHI E ONERI	1.654.128	2.187.554
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	373.337	275.633
D) DEBITI		
Esigibili entro l'esercizio successivo	3.210.148	2.173.046
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.341.035	1.794.063
Totale debiti	5.551.183	3.967.109
E) RATEI E RISCONTI	4.918.431	5.060.093
TOTALE PASSIVO	17.802.540	16.306.531

CONTO ECONOMICO

	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE:		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	2.891.518	1.201.190
2), 3) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti e dei lavori in corso su ordinazione	-1.073	-33.371
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-1.073	-33.371
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	386.363	989.961
Altri	905.611	420.043
Totale altri ricavi e proventi	1.291.974	1.410.004
Totale valore della produzione	4.182.419	2.577.823
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	123.479	625
7) per servizi	2.052.272	1.219.806
8) per godimento di beni di terzi	100.181	0
9) per il personale:		
a) salari e stipendi	501.687	201.783
b) oneri sociali	130.323	51.995
c), d), e) trattamento di fine rapporto, trattamento di quiescenza, altri costi del personale	47.337	15.323
c) Trattamento di fine rapporto	47.337	15.323
Totale costi per il personale	679.347	269.101
10) ammortamenti e svalutazioni:		
a),b),c) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali, altre svalutazioni delle immobilizzazioni	690.009	568.218
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	119.252	7.725
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	570.757	560.493
Totale ammortamenti e svalutazioni	690.009	568.218
12) Accantonamenti per rischi	0	154.828
13) Altri accantonamenti	91.833	0
14) Oneri diversi di gestione	240.058	274.837
Totale costi della produzione	3.977.179	2.487.415
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	205.240	90.408
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
16) altri proventi finanziari:		
d) proventi diversi dai precedenti		
altri	60.766	84.787
Totale proventi diversi dai precedenti	60.766	84.787
Totale altri proventi finanziari	60.766	84.787
17) interessi e altri oneri finanziari		
altri	112.696	137.819

Totale interessi e altri oneri finanziari	112.696	137.819
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-51.930	-53.032
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)	153.310	37.376
20) Imposte sul reddito dell'esercizio correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	14.750	96.526
Imposte differite e anticipate	0	-7.047
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	14.750	89.479
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	138.560	-52.103

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2021 redatta in forma abbreviata ai sensi dell'art. 2435 bis c.c.

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 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 del Codice Civile.

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 del Codice Civile 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 31/12/2021, che viene sottoposto all'esame degli Organi preposti all'approvazione, corrisponde alle risultanze di scritture contabili regolarmente tenute ed evidenzia un utile, al netto delle imposte, pari ad euro 138.560. A puro titolo comparativo, si ricorda che il Bilancio Consuntivo dello scorso esercizio chiudeva con una perdita di euro 52.103.

Si ritiene fin d'ora doveroso evidenziare, anche per le ripercussioni che l'operazione in questione ha prodotto sui saldi di bilancio, che l'AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CASTELFRANCO VENETO, con verbale a rogito del Notaio Giuseppe Sicari in data 28 giugno 2021 (Rep. 23057), registrato a Treviso il 29 giugno 2021 al n. 22453 serie 1T, ha deliberato la fusione mediante incorporazione della società CASTELFRANCO PATRIMONIO E SERVIZI S.R.L., in base al progetto di fusione iscritto per le due società presso il competente Registro delle Imprese in data 24 giugno 2021 (Prot. 61812/2021 e Prot. 61829/2021).

La predetta delibera di fusione è stata iscritta presso il competente Registro delle Imprese in data 30 giugno 2021 (Prot. 64208/2021 del 29 giugno 2021).

Successivamente, l'atto di fusione è stato redatto dal Notaio Sicari, sottoscritto in data 9 settembre 2021 (Rep. 23368) e registrato a Treviso il 10 settembre 2021 al n. 30794 Serie 1T.

L'operazione ha rappresentato un caso di fusione assimilata alla fusione per incorporazione di società interamente posseduta (c.d. fusione semplificata), ai sensi dell'art. 2505 del Codice Civile e non ha comportato alcun aumento di capitale sociale dell'azienda incorporante (AEEP), in quanto il capitale sociale di tutti i soggetti partecipanti alla fusione era interamente detenuto dal medesimo unico socio "COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO". Pertanto, le quote della società incorporata sono state annullate, lasciando invariata la proporzione partecipativa del "COMUNE DI CASTELFRANCO VENETO" nell'AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CASTELFRANCO VENETO, senza dar luogo ad alcun

con cambio.

La fusione ha avuto efficacia, ai sensi dell'art. 2504-bis del Codice Civile, dal primo giorno del mese successivo a quello dell'ultima delle iscrizioni dell'atto di fusione presso gli uffici del Registro delle Imprese competenti ovvero dalla data del 1 ottobre 2021.

In conseguenza di ciò e, per gli effetti di cui all'art. 2501 ter n. 6 del Codice Civile, le operazioni della società incorporata sono state imputate al bilancio della società incorporante dal 1 ottobre 2021. La medesima data ha avuto valenza per determinare anche gli effetti fiscali della fusione.

Non sono stati previsti trattamenti particolari riservati a particolari categorie di soci o vantaggi a favore degli amministratori delle società partecipanti alla fusione.

L'azienda incorporante ha confermato lo Statuto vigente al momento della fusione, il quale per effetto della stessa non ha subito alcuna modifica.

L'AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CASTELFRANCO VENETO è subentrata in tutto il patrimonio attivo e passivo della società CASTELFRANCO PATRIMONIO E SERVIZI S.R.L. in liquidazione, ed in tutti i suoi diritti ed obblighi.

Con l'operazione descritta la società incorporante, come sopra precisato, non ha aumentato il proprio capitale sociale bensì è stata iscritta una riserva di fusione pari ad euro 372.753 pari alla differenza dei valori contabili dell'attivo e del passivo della società incorporata.

Appare opportuno inoltre ricordare che propedeuticamente all'operazione di fusione sopra descritta, la società CASTELFRANCO PATRIMONIO E SERVIZI S.R.L. aveva concesso in affitto all'AZIENDA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CASTELFRANCO VENETO l'azienda, operante presso la sede legale a Castelfranco Veneto (TV) in via F.M. Preti n. 36 e presso la sede operativa a Castelfranco Veneto (TV) in via Verdi n. 3 nell'immobile concesso in godimento dal Comune di Castelfranco Veneto, come da atto di concessione in seguito a Delibera della Giunta Comunale n. 199 del 03 agosto 2020, e avente ad oggetto la gestione dei servizi pubblici quali produzione di beni ed attività rivolte a realizzare fini sociali e a promuovere lo sviluppo economico e civile della comunità di Castelfranco Veneto, con efficacia dal 1 aprile 2021. Quale corrispettivo globale ed onnicomprensivo per l'affitto dell'azienda è stato convenuto il canone mensile di euro 10.900 (diecimilanovecento) oltre IVA. Detto contratto d'affitto d'azienda è stato automaticamente risolto a far data dall'efficacia dell'operazione di fusione per incorporazione sopra descritta.

A seguito delle precedenti operazioni societarie oltre all'attività principale svolta di gestione e costruzione di alloggi ERP, la società svolge ora anche l'attività di gestione di servizi pubblici per il Comune di Castelfranco Veneto, in particolare l'attività di gestione della pubblica illuminazione, la gestione cimiteriale, la manutenzione strade e la gestione delle manifestazioni, la gestione calore e la gestione di parcheggi pubblici (quest'ultima attività non più svolta dall'anno corrente).

E' doveroso fin da subito evidenziare che il bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021 viene proposto per l'approvazione in ritardo rispetto a i termini fissati dallo Statuto e le motivazioni di tale dilazione sono da ricercare nelle evidenze qui sotto riportate:

a) l'imponente attività amministrativa/contabile propedeutica, contemporanea e successiva alle operazioni straordinarie di affitti di azienda e fusione, quest'ultima concretizzatasi il 09/09/21 con decorrenza 01/10/21, è stata realizzata esclusivamente con l'ausilio del personale interno e senza affidare incarichi a consulenti

esterni con ingenti costi difficili da sopportare; questo ha determinato un notevole rallentamento delle attività ordinarie oltre al fatto che ha richiesto maggior tempo nell'attività di riconciliazione dei conti e di acquisizione delle relative informazioni amministrativo/contabili ai fini di un completo inserimento dei dati della società incorporata nel sistema amministrativo/contabile dell'incorporante;

b) la responsabile amministrativa/contabile, da poco rientrata sul posto di lavoro dopo congedo, è stata assente per malattia nel periodo dal 16/10/2021 al 09/01/22, periodo di avvio della gestione dell'azienda risultante dalla fusione, con conseguenti ed oggettivi ritardi nell'attività di aggiornamento della contabilità e di predisposizione e verifica dei saldi di fine esercizio;

c) l'emergenza epidemiologica da Covid-19 ha causato nella prima parte dell'esercizio 2022 oggettive difficoltà nel processo di acquisizione della documentazione e delle informazioni funzionali alla predisposizione del bilancio d'esercizio chiuso al 31/12/2021, per cui il relativo processo di formazione ha subito oggettivi rallentamenti;

d) in ottemperanza alle normative emanate al fine di contenere il diffondersi della nota epidemia, un dipendente è stato assente dall'ufficio per il periodo dal 15/02/22 al 04/04/22 determinando un sovraccarico di lavoro per i pochi rimasti in servizio, sovraccarico causato anche per il reiterarsi di assenze per malattia - causa covid - a rotazione del personale amministrativo e tecnico;

e) in particolare, un dipendente dell'ufficio amministrativo è stato assente causa contagio covid dal 27/11/2021 al 28/02/2022;

f) nella prima parte del 2022 l'ufficio amministrativo/contabile è stato impegnato per gli adempimenti di chiusura della società posta in liquidazione (bilancio ante-post liquidazione, affitto d'azienda, comunicazioni verso terzi, ecc.);

Trattasi di situazioni e fattispecie non strutturali, ma riconducibili ad eventi atipici e non ricorrenti, che hanno determinato un dilazione dei tempi necessari per la predisposizione del bilancio dell'esercizio chiuso al 31/12/2021, di cui si invita gli interlocutori interessati a prendere atto.

Certo è che il Direttore, di concerto con il Consiglio di Amministrazione, ha già attivato ogni possibile azione, ivi compresa l'implementazione della pianta organica, al di fine di mantenere dette problematiche all'interno appunto dell'alveo delle fattispecie non strutturali riconducibili ad eventi atipici e non ricorrenti.

Tale situazione, unita alle difficoltà finanziarie legate in parte anche alle tempistiche di incasso, ha contribuito a ritardi altresì nell'espletamento degli adempimenti fiscali e contabili e ritardi nei pagamenti che si sono protratti anche nel corso del corrente esercizio. In proposito, l'azienda ha già operato alcuni correttivi e sta operando le necessarie scelte volte a superare le criticità emerse, con l'intenzione di migliorare l'assetto organizzativo al fine di garantire una più adeguata attività di programmazione e controllo, nel rispetto delle scadenze. Ciò presuppone anche la conclusione dell'attività di confronto in corso sui contratti dei servizi affidati all'azienda dal socio unico, comune di Castelfranco Veneto, con la definizione degli stessi e delle tempistiche di pagamento, a garanzia del rispetto dell'equilibrio finanziario ed economico.

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 (comunque con le precisazioni più sotto riportate).

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, al momento non risultano criticità da far presupporre la sua assenza nell'arco dei 12 mesi, fermo restando che la conclusione del confronto con il socio unico sui contratti di servizio, anche alla luce degli aumenti dei costi energetici, rappresenta presupposto fondamentale per una adeguata valutazione della continuità aziendale oltre il suddetto arco temporale.

Sul piano economico/finanziario, a differenza di quanto si era potuto affermare in relazione all'esercizio 2020, la pandemia ha generato anche in AEEP delle sostanziali contrazioni dei ricavi; in seguito all'acquisizione in affitto prima dell'azienda gestita da CPS Srl ed alla fusione con quest'ultima poi è ricaduta nell'ambito operativo di AEEP, per la maggior parte dell'esercizio 2021, anche la gestione della piscina comunale, rimasta chiusa al pubblico per lungo tempo e comunque pesantemente penalizzata nelle proprie potenzialità per tutto l'anno.

Sul piano finanziario, l'incremento degli insoluti che si era dovuto registrare nell'anno 2020 non è fortunatamente divenuto elemento strutturale ed in proposito la situazione può considerarsi stabilizzata sui

livelli pre pandemia

Con riferimento a parte all'attività tipica dell'Azienda si precisa che la maggior parte della stessa viene svolta in favore del Comune di Castelfranco Veneto (unico socio) che ha affidato, a CPS SRL prima e ad AEEP ora in funzione della più volte citata operazione di fusione, l'esecuzione di numerosi servizi sulla base di altrettanti contratti. La continuità aziendale è quindi fortemente legata al mantenimento in essere di tali contratti ed anche (forse soprattutto) alla regolazione di detti contratti a condizioni economicamente sostenibili per AEEP, in funzione della tipologia di servizio affidato e delle modalità di esecuzione dello stesso richieste dall'Ente socio. Al momento della stesura del presente bilancio è in corso una valutazione congiunta tra Comune ed AEEP al fine di giungere ad una ridefinizione dei servizi affidati e ad una rimodulazione delle condizioni economiche e finanziarie degli stessi in modo che si trovi adeguata copertura negli impegni di spesa del Comune e sostenibilità di esecuzione del servizio da parte AEEP, tenendo conto delle mutate condizioni in cui ci si trova ad operare, soprattutto in virtù dell'impennata dei relativi costi, per alcune particolari aree come la pubblica illuminazione o la gestione calore.

Questo dovrebbe ragionevolmente condurre a quella auspicata normalizzazione della gestione finanziaria che progressivamente, anche se faticosamente, si sta raggiungendo attraverso la progressiva riduzione dell'indebitamento in atto già da alcuni anni.

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, si precisa che per effetto delle operazioni di affitto di azienda prima e della fusione poi le voci di conto economico non risultano comparabili per entità tra un esercizio e l'altro; mentre infatti i valori esposti in relazione all'anno 2020 si riferiscono esclusivamente all'attività tipica svolta da AEEP in quel esercizio, i valori economici relativi all'esercizio 2021 sono influenzati dalle due operazioni di carattere straordinario più volte citate, rendendo di fatto impossibile una comparabilità; salvo nuove ed ulteriori operazioni straordinarie, comunque oggi non ipotizzate, si potranno nuovamente comparare i risultati economici degli esercizi 2022 e 2023.

Si ritiene infine opportuno sottolineare che anche i valori patrimoniali esposti a bilancio in relazione all'esercizio 2021 tengono conto dell'operazione di fusione citata, derivando di fatto dalla sommatoria dei

valori patrimoniali delle due società alla data di effetto della fusione stessa.

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.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 5 anni.

I diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno sono ammortizzati con un'aliquota annua del 33,3%.

Le altre immobilizzazioni immateriali riguardano:

- costi ad utilità pluriennale che sono stati iscritti nell'attivo patrimoniale ed ammortizzati in un periodo di 5 esercizi;
- migliorie su beni di terzi ammortizzate in base alla residua durata del contratto di utilizzo dell'immobile quale sede operativa della società, trattandosi di lavori di ristrutturazione eseguiti sull'edificio messo a disposizione dal Comune di Castelfranco Veneto;
- l'avviamento connesso all'acquisto della licenza del bar della piscina comunale.

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%

Autoveicoli da trasporto 20%

Attrezzature 15%

Autovetture 25%

Arredamento 12%

Impianti generici 15%

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.

In particolare, le rimanenze di loculi sono valorizzate al costo unitario medio di costruzione.

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.

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.

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 € 10.850.652 (€ 11.002.120 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute sono dovute all'acquisizione di tutte le immobilizzazioni materiali ed immateriali di proprietà della società incorporata CPS Castelfranco Patrimonio e Servizi Srl per effetto della più volte citata operazione di fusione.

La società non ha acquisito nessun altro bene strumentale nel corso dell'esercizio, mentre sono stati venduti degli immobili per un valore netto residuo di euro 107.681.

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	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
Variazioni nell'esercizio				
Incrementi per acquisizioni	588.758	57.464	0	646.222
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	107.681	0	107.681
Ammortamento dell'esercizio	119.252	570.757		690.009
Totale variazioni	469.506	-620.974	0	-151.468
Valore di fine esercizio				
Costo	2.223.299	19.844.289	0	22.067.588
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.725.994	9.490.942		11.216.936
Valore di bilancio	497.305	10.353.347	0	10.850.652

Operazioni di locazione finanziaria

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le operazioni di locazione finanziaria, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22 del codice civile:

	Importo
Ammontare complessivo dei beni in locazione finanziaria al termine dell'esercizio	34.325
Ammortamenti che sarebbero stati di competenza dell'esercizio	17.910
Rettifiche e riprese di valore che sarebbero state di competenza dell'esercizio	0
Valore attuale delle rate di canone non scadute al termine dell'esercizio	33.440
Oneri finanziari di competenza dell'esercizio sulla base del tasso d'interesse effettivo	2.201

Si precisa che la società ha in essere due contratti di leasing che ha acquisito con l'operazione di fusione, finalizzati all'acquisizione di un'autovettura Passat e di un autocarro Iveco Daily.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a € 3.056.245 (€ 2.165.321 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	1.936.810	890.924	2.827.734
Totale rimanenze	2.165.321	890.924	3.056.245

Più precisamente, le rimanenze complessivamente ammontano ad euro 3.056.245 ed hanno subito variazioni nel corso dell'anno come da quanto qui sotto riportato:

- 7^a cr – Borgo Padova e Via Conco: il valore iniziale di euro 340.967,43 non subisce variazioni
- 8^a cr – Via Enego: il valore iniziale di euro 248.302,77 non subisce variazioni
- 6^a cr – 1^a lotto: gli immobili presenti in tale voce sono stati già rogitati;
- 12^a cr Campigo Centro: il valore iniziale di euro 220.000,00 svalutato nel 2016, non subisce variazioni;
- Recupero 17^a 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^a cr Via Goito: il valore iniziale di euro 228.510,99 non subisce variazioni.

Alla tipologia di rimanenze già presente nel bilancio 2020 nel corso dell'esercizio 2021 si sono aggiunte le rimanenze di loculi e ossari dei cimiteri di Treville, Salvarosa, Campigo e Castelfranco V.to a seguito della fusione per incorporazione della società CPS - Castelfranco Patrimonio e Servizi Srl come meglio dettagliato nella tabella a seguire.

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

gruppo	Tipologia	Rimanenze iniziali	variazione	Rimanenze finali
7 ^a cr Borgo Padova	P.F.V.	340.967,43		340.967,43
8 ^a cr Via Enego	P.F.V.	248.302,77		248.302,77
6 ^a CR 1 ^a LOTTO	P.F.V.			-
12 ^a 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
Loculi e ossari cimitero Treville			360.259,60	360.259,60
Loculi e ossari cimitero Salvarosa			467.526,48	467.526,48
Loculi e ossari cimitero Campigo			47.643,88	47.643,88
Loculi e ossari cimitero Castelfranco V.to			15.494,48	15.494,48
TOTALE RIM. DI PRODOTTI FINITI - C.I.4		1.936.809,65		2.827.734,09
13 ^a 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		2.165.320,64	890.924,44	3.056.245,08

Crediti - Distinzione per scadenza

Come risultante dalla tabella qui sotto riportata, sono complessivamente aumentati di euro 915.759.

Descrizione	saldo al 31/12/2020	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2021
Crediti verso utenti e clienti	1.971.842	5.524.808	4.733.979	2.762.670
Crediti verso enti pubblici di rif.				
Crediti verso Stato				
Crediti verso altri enti territoriali				
Crediti verso Erario	12.218	49.265	12.012	49.471
Crediti verso dipendenti		13.347	7.051	6.296
Carta prepagata	114		108	6
Fornitori c/anticipi	311			311
TOTALI	1.984.485	5.587.419	4.753.150	2.818.754

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 31.12.2021	Entro 12 mesi 2022	24/60 mesi 2023-2026	Oltre 60 mesi dal 2027
➤ Cessionari 7 [^] cr - Via Conco	27.510,60	5.533,24	21.977,36	
➤ Cessionari 7 [^] cr - Borgo Padova				
➤ Cessionari 8 [°] cr Via Enego	259.488,78	75.621,55	183.867,23	
➤ Cessionari 9 [°] cr S. Andrea	45.224,89	7.892,06	31.568,24	5.764,59
➤ Cessionari 10 [°] cr Campigo e S.F.	298.033,39	63.830,40	234.202,99	
Acquirenti pagamenti rateali	498.772,70	89.918,00	359.672	49.182,70
TOTALE	1.129.030,36	242.795,25	831.287,82	54.947,29

Totale oltre l'esercizio	886.235,11
---------------------------------	-------------------

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 € 1.071.819 (€ 822.960 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	saldo al 31/12/2020	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2021
BPM	112.659	750.704	855.220	8.143
Banca BPM		50.681	49.757	923
Tesor.Unic.F.di Erariali	353.530	359.648	148.779	564.399
Tesor.Unicre.Ord.	291.034	1.309.487	1.369.393	231.127
c/c incasso canoni	41.789		41.789	0
C/c Postale	21.263	22.402	20.280	23.385
BPM		1.194.495	1.108.693	85.802
Banca di Credito Cooperativo		189.608	35.845	153.763
Denaro e val.cassa	2.685	390.387	388.796	4.276
TOTALI	822.960	4.267.411	4.018.533	1.071.819

Nel dettaglio:

- il saldo del c/c BPM ammonta ad euro 8.143,09 e viene utilizzato per la gestione ordinaria dell'azienda;
- 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 231,126,89;
- si evidenzia una riduzione del conto di transito utilizzato per l'incasso dei canoni per euro 41.789;
- il saldo del c/c postale al termine dell'esercizio ammonta ad euro 23.385,05;
- dal 2021 sono operativi due nuovi conto correnti a seguito dell'operazione di fusione: un altro conto corrente aperto presso l'istituto di credito BPM che al 31.12.21 presenta un saldo di euro 85.802 e uno

presso la Banca di Credito Cooperativo il cui saldo è pari ad euro 153.763,40.

Con particolare riguardo al c/c relativo ai fondi erariali L.R. 7/2011 si evidenzia che in corso di formazione del bilancio al 31.12.2021 si sono riscontrati degli utilizzi impropri di detto conto corrente che hanno portato ad un abbassamento del relativo saldo rispetto al corretto ammontare di disponibilità in relazione agli interventi realizzati; detti riscontri dettano la necessità di ripristinare il saldo del conto corrente che deve essere innalzato di una somma complessivamente pari ad euro 171.936,12; è fermo impegno dell'Azienda e del Consiglio di Amministrazione procedere con tempestività al ripristino di detta disponibilità, con trasferimenti appunto dal conto corrente ordinario al conto corrente dedicato, e si stima che la stessa possa essere riportata ai livelli corretti in un tempo massimo di 5 anni.

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a € 5.070 (€ 331.646 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	331.646	-331.646	0
Risconti attivi	0	5.070	5.070
Totale ratei e risconti attivi	331.646	-326.576	5.070

I risconti attivi sono stati stanziati per rilevare la corretta competenza dei costi sostenuti per i canoni di leasing e per un canone di assistenza software.

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 € 5.305.461 (€ 4.816.142 nel precedente esercizio).

Le variazioni intervenute nel patrimonio netto nell'anno 2021 sono:

- spostamento della perdita d'esercizio del 2020 di euro 52.103 alla voce utili (perdite) portati a nuovo;
- rilevazione dell'utile di esercizio 2021 per euro 138.560;
- riduzione della riserva per dotazione 29' gruppo ex 1-2 cm per delle vendite di alloggi effettuate nel 2019 per euro 21.994,67;
- rilevazione della riserva di fusione per l'incorporazione della società CPS Castelfranco Patrimonio e Servizi Srl per euro 372.753

Nella tabella che segue si espongono le voci che compongono il Patrimonio netto al 31.12.2021:

Dotazioni originarie (ex-lacp)	-
Fondo rivalutazione monetaria L. 19/03/83 N. 72	112.428
Dotazioni successive	3.873.760
RISERVE:	
Fondo vincolato per la costruzione di alloggi (dopo 1997)	1.415.055
Riserva da fusione	372.753
Riserva per arrotondamento lira/euro	- 1
Utile/perdite esercizi precedenti	- 607.094
Utile di esercizio	138.560
TOTALE	5.305.461

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; D: per altri vincoli statutari; E: altro.

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	3.873.760	B			
DI CUI:					
Dotazione in denaro	430.000				
Dotazione 29' gruppo - ex 1-2 cm	1.267.470				
Dotazione 27' gruppo - Via dell'Altopiano	2.176.290				
Riserve di rivalutazione	112.428	A, B			
Riserva utili esercizi ante 1996 vincolata					
Riserva legale					
Riserve statutarie vincolate	1.415.055	A,B, D			
Riserva per azioni proprie in portafoglio					
Altre riserve:					
Riserva da arrotondamento	-1				
Riserva di fusione	372.753	A, B			
Utili (perdite) portati a nuovo	-607.094	A, B		251.968	
Totale	5.166.901			251.968	
Quota non distribuibile	5.166.901				
Residua quota distribuibile					

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi € 1.654.128 (€ 2.187.554 nel precedente esercizio).

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

Altri fondi: questa posta ammonta a complessivi euro 1.654.128 e le principali movimentazioni di tali fondi sono le seguenti:

- sono stati decrementati gli accantonamenti effettuati nel 2020 per IMU e ICI in quanto parte degli importi sono stati incassati dagli inquilini e utilizzatori con patto di futura vendita, rispettivamente per

euro 43.427 ed euro 4.897;

- è stato azzerato il fondo rischi previsto per la causa Libralon in quanto chiusa nel corso dell'esercizio 2021;
 - il fondo per proventi di cui alla L.R. 7/2011 è stato incrementato per euro 91.833 in quanto nel corso dell'anno sono stati venduti due alloggi ERP e pertanto è stato definito l'accantonamento dovuto in base alla relativa plusvalenza ottenuta al netto delle imposte. Successivamente è stato ridotto per euro 35.938 in quanto la società ha sostenuto delle manutenzioni straordinarie sempre su alloggi ERP. Ad esso dovrebbe corrispondere, nell'attivo dello stato patrimoniale, la somma della giacenza presente nel conto corrente vincolato delle somme incassate (al netto delle imposte sulla plusvalenza) e dei crediti verso gli acquirenti che hanno fruito della rateizzazione del pagamento. Si precisa che al 31/12/2021 il conto corrente vincolato deve essere incrementato dell'importo di € 171.936 con giroconto dal conto corrente ordinario a quello vincolato per il corretto riallineamento.
- Il fondo rischi per cause in corso è stato ridotto ad euro 250.000 sulla base delle informazioni fornite dai legali che assistono l'azienda nelle diverse posizioni ancora aperte.

Descrizione	saldo al 31/12/2020	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2021
Fondo rischi Complesso Le Corti	13.379		13.379	0
Fondo per proventi di cui alla L.R. 7/2011	1.203.288	91.833	35.938	1.259.183
Fondo imposte differite				
Fondo rischi per rimborso ICI	38.442		4.897	33.545
Fondo rischi per rimborso IMU	114.254		43.428	70.827
Fondo per imposte in contenzioso sanzioni IMU 40.574				40.574
Fondo rischi per cause in corso	777.617		527.617	250.000
TOTALI	2.187.554	91.833	625.259	1.654.128

In particolare, con riferimento al Fondo per proventi di cui alla L.R. 7/2011 si evidenzia che in fase di predisposizione del bilancio al 31.12.2021 si sono potuti riscontrare un eccessivo utilizzo negli anni predegli errori di contabilizzazione effettuati negli anni precedenti che hanno portato a ridurre indebitamente la consistenza di tale fondo;

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi € 373.337 (€

275.633 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	275.633
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	36.941
Utilizzo nell'esercizio	86.211
Altre variazioni	146.974
Totale variazioni	97.704
Valore di fine esercizio	373.337

Si evidenzia che tra le altre variazioni è compreso l'importo di fondo TFR a cui la società è subentrata a seguito dell'operazione di fusione.

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 2.759.337. Tale valore risulta come sommatoria dei debiti verso istituti bancari per commissioni e interessi per euro 47.904 a cui si aggiungono i mutui di seguito riepilogati che sono stati ridotti nell'anno per le quote in scadenza nell'esercizio. Si rileva infatti che non vi è stata alcuna sospensione nel pagamento di tali finanziamenti.

Descrizione	saldo al 31/12/2020	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2021
Mutui	2.259.429	1.056.701	604.697	2.711.433
Debiti verso banche	713	57.671	10.480	47.904
Anticipi da cessionari	661.306	3.102	54.469	609.939
Clienti c/acconti		38.834	38.834	0
Debiti verso fornitori	190.622	3.401.956	2.408.115	1.184.463
Debiti verso enti pubblici	460.186	72.030	85.478	446.739
Debiti tributari	122.636	386.136	354.882	153.890
Debiti verso istituti di prev.	9.161	215.229	173.514	50.876
Debiti diversi	263.054	749.211	666.325	345.940
TOTALI	3.967.109	5.980.870	4.396.794	5.551.183

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

- Mutuo Cassa DDPP – Recupero Via Canaletto: residuo al 31.12.2021 euro 797.449
- Mutuo Cassa DDPP – VI' CR 1' LOTTO: residuo al 31.12.2021 euro 66.927
- Mutuo Cassa DDPP – VI' CR 2' LOTTO: residuo al 31.12.2021 euro 80.353
- Mutuo Cassa DDPP – XXIV' GRUPPO: residuo al 31.12.2021 euro 1.116
- Mutuo Cassa DDPP – IX' CR S.ANDREA: residuo al 31.12.2021 euro 183.851
- Mutuo Cassa DDPP – IX' CR CAMPIGO: residuo al 31.12.2021 euro 251.474
- Mutuo Intesa San Paolo Imi Spa VIII' CR: residuo al 31.12.2021 euro 267.503
- Mutui accesi presso la Bpm per un residuo al 31.12.2021 complessivamente pari ad euro 1.062.761

I debiti verso fornitori e per fatture da ricevere ammontano ad Euro 1.261.841;

Gli anticipi da Cessionari per contratti patto futura vendita si sono ridotti ad euro 609.939, 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 422.570,37, incrementato nell'anno 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 24.168,62.

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 2021 della società incorporata per complessivi euro 29.284, il debito per Irap anno 2021 della società incorporata per euro 1.763, i debiti per ritenute Irpef operate verso dipendenti per euro 13.479,86 e per lavoro autonomo per euro 4.278,07, il debito Iva per euro 103.352,50 ed infine il debito per la rivalutazione tfr per euro 1.732,22.

La voce "Debiti verso istituti di previdenza" comprende le competenze degli Enti previdenziali, assistenziali e verso Fondi connesse alla gestione del personale, nonché contributi Inps e Inail dovuti su ferie, permessi, 13ma e 14ma.

Tra le voci "Altri debiti" si evidenziano in particolar modo le seguenti voci:

- depositi cauzionali infruttiferi degli utenti per euro 146.530,45;
- debiti verso il personale dipendente per retribuzioni per euro 47.863 e ferie ancora da liquidare per euro 60.357,58;
- debito verso condomini per euro 42.757,97.

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 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
33° Via Canaletto	31/12/2038	1.100.000	797.449	31.649	142.221	623.578
TOTALE		1.100.000	797.449	31.649	142.221	623.578

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	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	66.927	14.635	52.292	-
6° cr. 2° lotto	solo contr. stato	2.065.827,60	80.353	13.426	66.927	-
TOTALE		4.131.655,20	147.281	28.061	119.219	-

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
24^ Via Roana	solo contr. stato		1.116	534	582	-
TOTALE		-	1.116	534	582	-

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
9° cr S. Andrea	31/12/2024	870.000	183.851	58.607	125.244	-
10° cr Campigo	31/12/2024	1.190.000	251.474	80.164	171.310	-
TOTALE		2.060.000	435.325	138.771	296.554	-

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI

				MESI		MESI
7° cr B.go PD	31/12/2021	3.594.633	ESTINTO NEL 2021			-
TOTALE		3.594.633			-	-

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

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
8° cr Via Enego	31/12/2025	995.060	267.503	62.900	204.602	
TOTALE		995.060	267.506	62.900	204.602	-

Finanziamenti BPM – richiesto per gestione ordinaria:

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
Finanz.Bpm	28/02/2022	210.000	10.150	10.150		
TOTALE		210.000	10.150	10.150		

Finanziamenti BPM – richiesto per la costruzione del parcheggio della stazione (acquisito da CPS srl):

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
Finanz. BPM	30/06/2025	2.335.000	916.652	333.673	582.979	-
TOTALE		2.335.000	916.652	333.673	582.979	-

Finanziamenti BPM – richiesto per la ristrutturazione della sede dove opera la società (acquisito da CPS srl):

GRUPPO	SCADENZA MUTUO	IMPORTO MUTUO	RESIDUO 31/12/21	QUOTA CAPITALE ENTRO 12 MESI	QUOTA CAPITALE 24/60 MESI	DEBITO RESIDUO OLTRE 60 MESI
Finanz. BPM	31/01/2027	180.000	135.958	27.026	106.495	-
TOTALE		180.000	135.958	27.026	106.495	-

Riepilogando, i debiti oltre l'esercizio sono composti dai debiti per mutui per euro 2.078.669 e per acconti ricevuti da cessionari per euro 84.967.

Infine sono presenti tre rateazioni per IMU e ICI verso il Comune di Castelfranco la cui quota scadente oltre l'esercizio è pari ad euro 177.399.

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	3.594.633,63	FINANZIAMENTO
SAN PAOLO - Via Enego	19/09/2003	995.059,96	MUTUO FONDIARIO
CASSA DDPP - Via Canaletto	20/03/2008	1.100.000,00	FINANZIAMENTO
TOTALI		5.689.693,59	

Valori iniziali ipoteche - segue tabella precedente:

CAPITALE	TASSO	TOTALE IPOTECA	DURATA
3.594.633,63	4,65%	8.986.608,27	20 ANNI Cessato al 31/12/21
995.059,96	4,10%	1.990.119,92	20 ANNI
1.100.000,00	4,66%	1.650.000,00	30 ANNI
5.689.693,59		12.626.728,19	

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi € 4.918.431 (€ 5.060.093 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	12.891	-9.653	3.238
Risconti passivi	5.047.202	-132.009	4.915.193
Totale ratei e risconti passivi	5.060.093	-141.662	4.918.431

In particolare i risconti passivi si attestano in euro 4.915.193 con una riduzione di euro 132.009 per la corretta rilevazione dei contributi ricevuti da Enti Pubblici secondo il principio di competenza, come

dettagliatamente evidenziato nella tabella seguente:

Descrizione	saldo al 31/12/2020	incrementi	decrementi	saldo al 31/12/2021
Contributo c/capitale Stato L. 560/93	1.383.638		76.150	1.307.488
Contributo da inquilini 16 gruppo	4.132		387	3.744
Contributo Comune di Resana 3 all.	43.534		2.441	41.093
Contributo Regione Via Canaletto	1.061.110		48.600	1.012.500
Contributo Regione per Casa Anziani	2.395.840		89.286	2.306.554
Contributo completamento Casa Anziani	158.177		5.583	152.594
Contributo parcheggio stazione		101.746	11.306	90.439
Risconti passivi	780			780
TOTALI	5.047.202	101.746	233.754	4.915.193

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 il saldo del fondo rischi per cause in corso a seguito dell'esito positivo di una vertenza, per euro 438.998.

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 fiscale
IRES	14.750	0	0	0	
Totale	14.750	0	0	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 piano industriale triennale post aggregazione relativo al triennio 2021-2023

Il risultato netto d'esercizio risulta essere pari a euro 138k ed è superiore all'importo preventivato pari ad una perdita di euro 288k. La differenza di euro 426k è determinata quasi esclusivamente dalla rilevazione di componenti straordinari derivanti dall'adeguamento dei saldi patrimoniali dei fondi rischi ai valori stimati delle cause in corso.

DESCRIZIONE	PIANO INDUSTRIALE (in migliaia di euro)	BILANCIO CONSUNTIVO (in migliaia di euro)	DIFFERENZA (in migliaia di euro)
Ricavi	3.887	4.182	295
Costo del Venduto	424	124	-300
Costi del personale	845	679	-166
Costi per servizi	1.604	2.052	448
Godimento beni di terzi	44	100	56
Oneri diversi di gestione	326	240	-86
Ammortamenti	748	690	-58
Interessi passivi	151	113	-38
Imposte e tasse	20	15	-5
Risultato netto	-288	138	426

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	8
Operai	10
Totale Dipendenti	18

Compensi agli organi sociali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile si precisa che non sono stati erogati

compensi ai membri del Consiglio di Amministrazione.

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.	€ 125.000,00
8° cr Via Enego	18 contratti P.F.V.	€ 1.500.817,32
TOTALI	46 CONTRATTI	€ 1.625,817,32

A tali impegni si aggiungono i debiti per i due leasing a cui la società è subentrata nel corso dell'esercizio a seguito dell'incorporazione della società CPS Castelfranco Patrimonio e Servizi Srl che ammontano ad euro 34.089 comprensivi del valore di riscatto finale.

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 e comunque nel rispetto degli accordi e dei patti che ne disciplinano il regolamento.

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

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile si precisa che non si sono verificati fatti di rilievo dopo la chiusura dell'esercizio da evidenziare nel presente elaborato.

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 le seguenti sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di cui alla L. 124/2017, art.1, comma 25:

- contributi ricevuti dallo Stato per euro 40.144,68 a copertura totale della quota capitale e interessi relativi a finanziamenti che la società ha acceso per la costruzione di alloggi;
- un contributo dal Comune di Castelfranco Veneto a copertura parziale dei costi sociali come da determina dirigenziale n. 972 del 17.12.2021 per euro 123.770,49.

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: a copertura delle perdite di esercizi precedenti.

L'organo amministrativo

PASSAZI LEOPOLDO

BERTOLO MARIO

CAON CATIA

MELATO MASSIMO

Dichiarazione di conformità

Copia corrispondente ai documenti conservati presso la società.