



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 039 DEL 30/04/2026

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

REVISORE UNICO DEI CONTI

PRESENTI

dott. Donato Madaro

Presidente f.f. dott. Marco Mestriner

Consigliere p.i. Piergiorgio Fassini

Direttore avv. Roberta Carrer

OGGETTO: Esame ed approvazione del bilancio consuntivo esercizio 2025.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA la Legge Regionale n. 39 del 03/11/2017 – Norme in materia di edilizia residenziale pubblica;

VISTO l'art. 39 dello Statuto dell'ATER di Venezia approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 7 del 24/01/2019;

VISTO il Bilancio Consuntivo 2025 (*allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*), composto da:

1. Situazione Patrimoniale al 31/12/2025;
2. Conto Economico esercizio 2025;
3. Nota integrativa;

VISTA la Relazione sulla Gestione redatta dal Presidente f.f. del Consiglio di Amministrazione ai sensi dell'art. 23 del Regolamento di contabilità (*allegato 2 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*) comprensiva degli allegati previsti dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 05/08/2004 nonché dell'asseverazione al 31/12/2025 delle posizioni creditorie e debitorie con Regione Veneto ai sensi ex art. 11, c. 6 lett. j) D. Lgs. n. 118/2011;

VISTA la relazione del Revisore Unico redatta ai sensi dell'art. 15 comma 3 dello Statuto e dell'art. 24 del Regolamento di contabilità dell'ATER di Venezia (*allegato 3 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);

DATO ATTO che, ad oggi, non è ancora stata ricostituita la Conferenza dei Sindaci per la Provincia di Venezia e pertanto non è possibile avere il parere sul conto consuntivo 2025, così come previsto all'art. n. 14 comma 6 della Legge Regionale n. 39/2017;

Tutto ciò premesso e considerato,

SENTITO il parere favorevole del Direttore, per quanto attiene alla legittimità del presente atto;

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

con un voto favorevole del Presidente f.f. e il voto contrario del Consigliere Piergiorgio Fassini;

DELIBERA

1. di approvare l'allegato Bilancio Consuntivo 2025 composto dalla seguente documentazione:

- Situazione Patrimoniale al 31/12/2025, Conto Economico esercizio 2025, Nota Integrativa e asseverazione al 31/12/2025 delle posizioni creditorie e debitorie con Regione Veneto ai sensi ex art. 11, c. 6 lett. j) D. Lgs. n. 118/2011 (*allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- Relazione sulla Gestione (*allegato 2 in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- Relazione del Revisore Unico dei Conti (*allegato 3 in atti raccolta originali delibere C. di A.*);

2. di approvare il Bilancio Consuntivo 2025 nelle seguenti risultanze finali:

STATO PATRIMONIALE

<u>ATTIVO</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
A. <u>CREDITI PER CAPITALE IN DOTAZIONE</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
B. <u>IMMOBILIZZAZIONI</u>		
. Immobilizzazioni immateriali	13.587,00	3.602,00
. Immobilizzazioni materiali	281.062.966,00	280.854.588,00
. Immobilizzazioni finanziarie	<u>536.157,00</u>	<u>799.441,00</u>
	281.612.710,00	281.657.631,00
C. <u>ATTIVO CIRCOLANTE</u>		
. Rimanenze	3.897.177,00	4.058.491,00
. Crediti	23.210.250,00	22.759.292,00
. Disponibilità liquide	<u>9.675.863,00</u>	<u>7.516.246,00</u>
	36.783.290,00	34.334.029,00
D. <u>RATEI E RISCONTI ATTIVI</u>	<u>45.953,00</u>	<u>58.635,00</u>
<u>TOTALE ATTIVO</u>	<u>318.441.953,00</u>	<u>316.050.295,00</u>
<u>PASSIVO</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
A. PATRIMONIO NETTO	290.472.584,00	287.762.816,00
B. FONDI RISCHI E ONERI	12.933.493,00	12.591.199,00
C. T. F. R.	532.222,00	620.154,00
D. DEBITI	14.360.302,00	15.019.707,00
E. RATEI E RISCONTI PASSIVI	<u>143.352,00</u>	<u>56.419,00</u>
<u>TOTALE PASSIVO</u>	<u>318.441.953,00</u>	<u>316.050.295,00</u>

CONTO ECONOMICO

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
A. Valore della Produzione	25.327.884,00	23.513.476,00
B. Costi della Produzione	20.599.003,00	21.244.706,00
SALDO (A – B)	4.728.881,00	2.268.770,00
C. Proventi ed oneri finanziari	398.637,00	711.936,00
D. Rettifiche di valore att. f.	0,00	0,00
- RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	5.127.518,00	2.980.706,00
- IMPOSTE SUL REDDITO	1.718.465,00	1.456.951,00
- UTILE D'ESERCIZIO	3.409.053,00	1.523.755,00

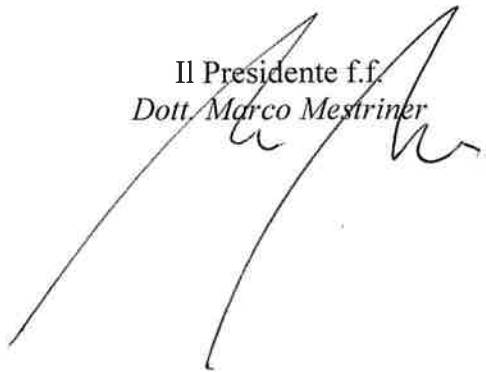
Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

3. di destinare, come previsto dalle disposizioni statutarie dell'Azienda, l'utile d'esercizio 2025 di € 3.409.053,00.= al fondo di riserva ordinario;
4. di sottoporre il presente provvedimento al controllo della Regione del Veneto.

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

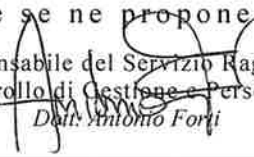


Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mestriner



Se ne attesta la regolarità tecnica e se ne propone l'adozione:

Il Responsabile del Servizio Ragioneria
Controllo di Gestione e Personale
Dott. Antonio Forti



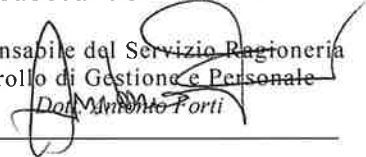
DIRIGENTE DELL'AREA
SERVIZI GENERALI E RISORSE UMANE
Avv. Roberta Carrer



Il Responsabile del Servizio

Si attesta la disponibilità dei fondi e la regolarità contabile:

Il Responsabile del Servizio Ragioneria
Controllo di Gestione e Personale
Dott. Antonio Forti

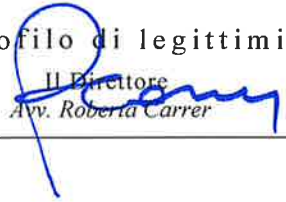


Il Responsabile del Servizio Ragioneria

Visto, si esprime parere favorevole sotto il profilo di legittimità:

Il Direttore

Il Direttore
Avv. Roberta Carrer





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

ATER Venezia

Allegato n. 1 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 039 in data 30/4/2026

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.

Dott. Marco Mestriner

**BILANCIO CONSUNTIVO 2025
ALLEGATO 1 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2025**
 - **CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2025**
 - **NOTA INTEGRATIVA E SUOI ALLEGATI**

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2025	ANNO 2024
STATO PATRIMONIALE ATTIVO		
A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE		
A Crediti per capitale di dotazione		
TOTALE A CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE		
B IMMOBILIZZAZIONI		
B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		
B.I.1 Costi di impianto e di ampliamento		
B.I.2 Costi di sviluppo		
B.I.3 Diritto di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	13.587,00	3.602,00
B.I.4 Concessione, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5 Avviamento		
B.I.6 Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7 Altre immobilizzazioni immateriali		
B.I.7.a miglorie su beni di terzi		
B.I.7.b diverse		
Totale B.I.7		
TOTALE B.I	13.587,00	3.602,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	634.753,00	634.753,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a fabbricati ERP	216.675.936,00	214.768.461,00
B.II.2.b fabbricati non ERP	43.185.720,00	43.979.731,00
Totale B.II.2	259.861.656,00	258.748.192,00
B.II.3 Impianti e macchinario		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	15.632,00	24.045,00
B.II.5 Mobili e arredi	57.793,00	71.746,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio		
B.II.7 Altri beni	80.841,00	45.833,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	20.412.291,00	21.330.019,00
TOTALE B.II	281.062.966,00	280.854.588,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti	536.157,00	799.441,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III	536.157,00	799.441,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	281.612.710,00	281.657.631,00
C ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I RIMANENZE		
C.I.1 Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2 Interventi in corso destinati alla vendita	1.178.631,00	1.178.631,00
C.I.3 Lavori in corso su ordinazione		
C.I.4 Interventi finiti destinati alla vendita	2.718.546,00	2.879.860,00
C.I.5 Acconti		
TOTALE C.I	3.897.177,00	4.058.491,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso utenti e clienti	17.528.736,00	16.310.908,00
C.II.2 Crediti verso imprese controllate		
C.II.3 Crediti verso imprese collegate		
C.II.4 Crediti verso controllanti		
C.II.5 Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis Crediti Tributari	19.692,00	65.781,00
C.II.5-ter Imposte anticipate	670.315,00	642.957,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2025	ANNO 2024
C.II.5-quater Verso altri	4.991.507,00	5.739.646,00
TOTALE C.II	23.210.250,00	22.759.292,00
C.III ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI		
C.III.1 Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2 Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3 Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3 bis Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.III.4 Altre partecipazioni		
C.III.5 Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6 Altri titoli		
TOTALE C.III		
C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE		
C.IV.1 Depositi bancari e postali	9.508.915,00	7.511.005,00
C.IV.2 Assegni	164.810,00	
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	2.138,00	5.241,00
TOTALE C.IV	9.675.863,00	7.516.246,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	36.783.290,00	34.334.029,00
D RATEI E RISCONTI ATTIVI		
D Ratei e Risconti attivi	45.953,00	58.635,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI	45.953,00	58.635,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	318.441.953,00	316.050.295,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2025	ANNO 2024
STATO PATRIMONIALE PASSIVO		
A PATRIMONIO NETTO		
A.I Capitale di dotazione	3.844.642,00	3.844.642,00
A.II Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III Riserve di rivalutazione	14.257.331,00	14.257.331,00
A.IV Riserva legale	52.513.504,00	50.989.749,00
A.V Riserve statutarie e regolamentari	7.292.146,00	7.292.146,00
A.VI Altre riserve	209.155.908,00	209.855.193,00
A.VII Riserva per azioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	3.409.053,00	1.523.755,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	290.472.584,00	287.762.816,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite	378.292,00	158.873,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	12.555.201,00	12.432.326,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	12.933.493,00	12.591.199,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	532.222,00	620.154,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	532.222,00	620.154,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche		
D.04.a mutui	109.740,00	181.627,00
D.04.b altri debiti	199,00	378,00
TOTALE D.04	109.939,00	182.005,00
D.05 Debiti verso altri finanziatori		
D.06 Acconti	1.190.604,00	1.187.771,00
D.07 Debiti verso fornitori	1.817.668,00	2.095.851,00
D.08 Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.09 Debiti verso imprese controllate		
D.10 Debiti verso imprese collegate		
D.11 Debiti verso controllanti		
D.11 bis Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12 Debiti tributari	221.680,00	343.444,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	249.913,00	243.648,00
D.14 Altri debiti	10.770.498,00	10.966.988,00
TOTALE D DEBITI	14.360.302,00	15.019.707,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI		
E Ratei e risconti passivi	143.352,00	56.419,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI	143.352,00	56.419,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	318.441.953,00	316.050.295,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2025	ANNO 2024
CONTO ECONOMICO		
A VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		
A.1.a da cessione interventi edilizi destinati alla vendita		
A.1.b da canoni di locazione ERP	11.263.258,00	10.839.830,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	3.275.075,00	3.055.311,00
A.1.d da altri ricavi	2.810.977,00	2.938.150,00
TOTALE A.1	17.349.310,00	16.833.291,00
A.2 Variazioni da rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		57.645,00
A.5 Altri ricavi e proventi		
A.5.a contributi in conto esercizio	55.789,00	24.424,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	4.437.849,00	4.371.886,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	2.513.619,00	475.453,00
A.5.d rimborsi e proventi diversi	971.317,00	1.750.777,00
TOTALE A.5	7.978.574,00	6.622.540,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	25.327.884,00	23.513.476,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	24.656,00	20.337,00
B.07 Per servizi		
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		
B.07.b altri costi per servizi	5.929.032,00	5.426.068,00
TOTALE B.07	5.929.032,00	5.426.068,00
B.08 per godimento di beni di terzi	75.261,00	49.078,00
B.09 per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	3.122.447,00	3.068.781,00
B.09.b Oneri sociali	964.921,00	955.127,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	231.436,00	226.371,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	187.374,00	186.045,00
TOTALE B.09	4.506.178,00	4.436.324,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.393,00	7.149,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.743.297,00	5.681.600,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilit� liquide	100.287,00	646.701,00
TOTALE B.10	5.853.977,00	6.335.450,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi	162.787,00	252.534,00
B.13 Altri accantonamenti	1.167.081,00	1.339.877,00
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996		552.010,00
B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	136.779,00	135.045,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazione		
B.14.d altri oneri	2.743.252,00	2.697.983,00
TOTALE B.14	2.880.031,00	3.385.038,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	20.599.003,00	21.244.706,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	4.728.881,00	2.268.770,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15 Proventi da partecipazioni:		
C.15.a in imprese controllate		

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2025	ANNO 2024
C.15.b in imprese collegate		
C.15.c in imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime		
C.15.d in altre imprese		
TOTALE C.15		
C.16 Altri proventi finanziari:		
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
C.16.d da proventi diversi dai precedenti	439.914,00	726.392,00
TOTALE C.16	439.914,00	726.392,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari:		
C.17.a imprese controllate		
C.17.b imprese collegate		
C.17.c imprese controllanti		
C.17.d su mutui	4.774,00	10.447,00
C.17.e altri	36.503,00	4.009,00
TOTALE C.17	41.277,00	14.456,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	398.637,00	711.936,00
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18 Rivalutazioni:		
D.18.a di partecipazioni		
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.18.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.18		
D.19 Svalutazioni:		
D.19.a di partecipazioni		
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		
D.19.d di strumenti finanziari derivati		
TOTALE D.19		
TOTALE (D.18 - D.19)		
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	5.127.518,00	2.980.706,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	1.718.465,00	1.456.951,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	3.409.053,00	1.523.755,00

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO	4
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	4
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	5
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	5
<i>Rimanenze</i>	5
<i>Crediti</i>	5
<i>Fondi per rischi e oneri</i>	6
<i>Ratei e risconti</i>	6
<i>Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato</i>	6
<i>Debiti</i>	6
<i>Riconoscimento dei ricavi</i>	6
<i>Imposte sul reddito dell'esercizio</i>	6
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO	7
B IMMOBILIZZAZIONI	7
<i>B.I Immobilizzazioni immateriali</i>	7
Costi di ricerca, sviluppo e pubblicità	7
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	7
Migliorie su beni di terzi	7
<i>B.II Immobilizzazioni materiali</i>	7
Terreni	7
Fabbricati.....	8
Attrezzature industriali e commerciali	9
Altri beni materiali	9
Immobilizzazioni in corso	9
<i>B.III Immobilizzazioni finanziarie</i>	10
Partecipazioni	10
Crediti.....	10
C ATTIVO CIRCOLANTE	11
<i>C.I Rimanenze</i>	11
<i>C.II Crediti</i>	11
Crediti verso utenti e clienti.....	11
Crediti verso imprese controllate.....	13
Crediti verso imprese collegate	14
Crediti verso imprese controllanti.....	14
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti.....	14

Crediti Tributarì.....	14
Imposte anticipate.....	14
Crediti verso altri.....	14
<i>C.IV Disponibilità liquide.....</i>	<i>15</i>
D RATEI E RISCONTI ATTIVI	15
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO	16
A PATRIMONIO NETTO	16
<i>A.I Capitale di dotazione.....</i>	<i>16</i>
<i>A. III Riserve di rivalutazione</i>	<i>16</i>
<i>A.IV Riserva legale.....</i>	<i>16</i>
<i>A.V Riserve statutarie e regolamentari</i>	<i>16</i>
<i>A.VI Altre riserve</i>	<i>16</i>
Riserve per arrotondamenti euro	17
Riserva da consolidamento	17
<i>A.VIII Utili e perdite portate a nuovo</i>	<i>18</i>
<i>A.IX Utile dell'esercizio</i>	<i>18</i>
FONDI PER RISCHI ED ONERI	18
C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO.....	21
D DEBITI.....	21
<i>D.04 Debiti verso banche.....</i>	<i>21</i>
Mutui	21
Altri debiti	21
<i>D.05 Debiti verso altri finanziatori.....</i>	<i>21</i>
<i>D.06 Acconti.....</i>	<i>21</i>
<i>D.07 Debiti verso fornitori.....</i>	<i>21</i>
<i>D.12 Debiti tributarì</i>	<i>22</i>
<i>D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e di Sicurezza Sociale</i>	<i>22</i>
<i>D.14 Altri debiti</i>	<i>22</i>
E RATEI E RISCONTI	23
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEI CONTI D'ORDINE	24
<i>Beni di Terzi.....</i>	<i>24</i>
<i>Impegni</i>	<i>24</i>
<i>Impegni di terzi verso Ater.....</i>	<i>24</i>
COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO	25
A VALORE DELLA PRODUZIONE.....	25

<i>A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	25
<i>A.2 Variazione dei prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti</i>	25
<i>A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</i>	25
<i>A.5 Altri ricavi e proventi</i>	25
A.5a Contributi in conto esercizio	25
a.5b Quota contributo in conto capitale	25
a.5c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	25
A.5D Rimborsi e proventi diversi.....	26
B COSTI DELLA PRODUZIONE	27
<i>B.06 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</i>	27
<i>B.07 Costi per servizi</i>	27
Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita.....	27
Costi per servizi.....	27
<i>B.08 Costi per godimento beni di terzi</i>	27
<i>B.09 Costi per il personale</i>	28
<i>B.10 Ammortamenti e svalutazioni</i>	29
<i>B.12 Accantonamento per rischi</i>	29
<i>B.13 Altri accantonamenti</i>	29
<i>B.14 Oneri diversi di gestione</i>	30
Fondo regionale per l'ERP	30
Fondo sociale.....	30
Altri oneri	30
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	31
<i>C.16 Altri proventi finanziari</i>	31
Proventi finanziari diversi	31
<i>C.17 Interessi ed altri oneri finanziari</i>	31
Interessi su mutui.....	31
Altri oneri finanziari	31
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	31
20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE	32
<i>Quota dei costi generali non ripartibili</i>	32
<i>Quota dei costi generali imputabili a ciascuna tipologia delle attività espletate e dei servizi prestati</i>	33
<i>Rendiconto finanziario</i>	33
<i>Parti correlate e accordi fuori bilancio</i>	33
<i>D. Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio</i>	33
<i>E. L'evoluzione prevedibile della gestione</i>	33

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
Dorsoduro 3507 - Fondamenta del Magazen - 30123 VENEZIA

iscritta al n. 245803 del Registro delle Imprese
C.F. e P.I. n. 00181510272

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio di Esercizio è stato redatto come richiesto dalla Legge Regionale n. 39/2017 art. 17 secondo la normativa del Codice Civile, interpretata e integrata dai Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri, ed è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico (preparati in conformità allo schema di cui alla Circolare del Presidente della Giunta della Regione Veneto n. 2 del 5.08.2004) e dalla presente Nota Integrativa.

La presente nota integrativa fornisce l'illustrazione, l'analisi e l'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 394/2003 e dalla Circolare Regionale n. 02/2004.

Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche normative. Nella presente nota integrativa gli importi sono arrotondati all'Euro salvo diverse indicazioni.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2025 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti finanziari (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'azienda nei vari esercizi. Qualora si provveda alla modifica di un criterio di valutazione, nella nota integrativa vengono indicati gli effetti che ne sono derivati rispetto ai risultati che si sarebbero formati in continuità di applicazione del criterio precedentemente adottato.

In particolare, i criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio vengono di seguito riportati.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, inclusivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura.

Dall'esercizio 2020 i costi per software sono ammortizzati in tre anni.

Le migliorie sui beni di terzi riguardano costi di manutenzione straordinaria su immobili, sostenuti nel periodo in cui essi erano di proprietà demaniale, prima del passaggio in proprietà dei Comuni competenti territorialmente per effetto delle Leggi n. 449/1997 e n. 388/2000.

Le stesse sono iscritte al valore di costo e ammortizzate per la durata della vita residua del rapporto giuridico sottostante il sostenimento dei costi di manutenzione straordinaria capitalizzati.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene.

Le immobilizzazioni diverse da quelle iscritte alla voce B.II.8 ("immobilizzazioni materiali in corso e acconti") sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell'attivo.

I beni immobili strumentali entrati in patrimonio prima dell'1/1/2006 sono ammortizzati al netto del valore del terreno calcolato sul 20% del costo originario.

Tutti i beni immobili strumentali e non entrati in patrimonio all'1/1/2006 sono ammortizzati al netto del valore del terreno calcolato al costo di acquisto indicato in fattura.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono allocati alla voce B.II.2 ("Fabbricati"), e quindi sottoposti ad ammortamento, dall'esercizio in cui l'intervento manutentivo viene completato.

RIMANENZE

Sono riferite ad interventi immobiliari su fabbricati destinati alla vendita, distinti tra "Interventi in corso" (voce C.I.2) e "Interventi finiti destinati alla vendita" (voce C.I.4).

Sono valutate con il metodo del costo, determinato sulla base degli stati di avanzamento dei lavori di edificazione, degli oneri relativi alla progettazione e degli oneri accessori di edificazione.

CREDITI

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzazione, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità, calcolato distintamente tra crediti in linea capitale e crediti per interessi di mora.

In forza del principio di rilevanza di cui all'art. 2423 del codice civile non si applica ai crediti delle ATER il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art. 2426 co 1 nr. 8 c.c. in quanto:

1. i crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine;
2. nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi né sussiste un "mercato" di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni. I tassi di interesse sono applicati in

misura fissa per tutta la durata della dilazione e sono applicati in forza di leggi regionali che fissano inderogabilmente le condizioni di cessione alloggi.

FONDI PER RISCHI E ONERI

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia, durante l'esercizio, non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

RATEI E RISCONTI

Sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della competenza temporale secondo il criterio del tempo fisico.

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La legge 296/2006 (legge finanziaria 2007) ha anticipato l'attuazione del Decreto Legislativo 252/2005 concernente la previdenza complementare e il Ministro del Lavoro ha emanato due decreti relativi alle modalità previste per la destinazione del TFR maturando.

L'ATER di Venezia ha avviato le procedure previste per l'attuazione del Decreto Legislativo 252/2005 e il personale ha effettuato le scelte per la destinazione del TFR maturando.

Pertanto il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti al 31/12/2006, al netto degli acconti e rivalutato al 31/12/2025.

DEBITI

I debiti sono iscritti al loro valore nominale, modificato in occasione di resi o di rettifiche di fatturazione.

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento del completamento della prestazione o alla maturazione dei corrispettivi come stabilito dai relativi contratti.

I ricavi derivanti dall'alienazione di alloggi destinati alla vendita sono rilevati in base al prezzo di cessione definito nel bando di gara al momento dell'avvenuto rogito.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Includono sia le imposte correnti che quelle differite e anticipate che derivano dagli scostamenti temporali tra reddito fiscale e reddito civile risultante dal bilancio.

Le imposte correnti sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni in vigore, tenendo conto delle esenzioni applicabili e dei crediti d'imposta spettanti.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B IMMOBILIZZAZIONI

Per le classi delle immobilizzazioni (immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie) sono stati preparati appositi prospetti (allegato n.1), che indicano per ciascuna voce i costi storici, i precedenti ammortamenti, i movimenti intercorsi nell'esercizio e i saldi alla chiusura dell'esercizio.

B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

COSTI DI RICERCA, SVILUPPO E PUBBLICITÀ

La voce riguarda il sito internet aziendale che a fine esercizio (allegato n. 1/a) ha un valore pari a zero in quanto l'importo è stato completamente ammortizzato.

DIRITTI DI BREVETTO INDUSTRIALE E DIRITTI DI UTILIZZAZIONE DELLE OPERE DELL'INGEGNO

La voce comprende a fine esercizio (allegato n. 1/a) i seguenti diritti:

	<u>Saldo 31.12.2024</u>	<u>Saldo 31.12.2025</u>
- Software in licenza d'uso	3.602	13.587

Il saldo a fine anno è già al netto del relativo fondo.

MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

I costi relativi alla manutenzione degli alloggi non di proprietà dell'ATER, sostenuti nel periodo in cui essi erano di proprietà demaniale, sono stati inseriti, come previsto dal "Principio contabile n. 16" fra le "altre immobilizzazioni immateriali" (allegato n. 1/a). L'importo è pari a zero in quanto è stato completamente ammortizzato nell'anno 2022 e nel corso del corrente esercizio si è provveduto alla eliminazione stornando il valore del bene con il relativo fondo.

B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

L'importo dei terreni e dei fabbricati, a differenza di quanto previsto dall'art. 2424 del C.C., viene indicato separatamente come richiesto dalla Regione Veneto.

(allegato 1/b alla nota integrativa)

TERRENI

L'importo pari a € 634.753 non ha subito variazioni nel corso dell'esercizio.

FABBRICATI

Il valore di costo storico è pari a € 390.378.433, fronteggiato da un fondo di ammortamento per € 130.516.777, per un valore contabile netto di € 259.861.656, così suddiviso:

	2025	2024	variazioni
fabbricati ERP	216.675.936	214.768.461	1.907.475
fabbricati non ERP	43.185.720	43.979.731	-794.011
			0
Totale	259.861.656	258.748.192	1.113.464

La voce fabbricati non ERP comprende anche il valore degli immobili di proprietà ATER ad uso diretto, pari a Euro 891.787, al netto del fondo di ammortamento.

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a:

Nuovi fabbricati Euro 3.183.942

Incrementi fabbricati già a patrimonio Euro 3.634.493

Quote di manutenzione straordinaria su alloggi in condominio Euro 319.890

I nuovi fabbricati comprendono anche un negozio del valore di € 161.314 che era destinato alla vendita, ma nel corso dell'esercizio è stato deciso di fare un cambio di destinazione e locarlo.

I decrementi dell'esercizio hanno riguardato:

la cessione di 26 alloggi in base alla Legge 39/2017 per Euro 272.541. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento;

la cessione di 1 alloggio in base alla Legge 7/2011 per Euro 33.411. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento

la cessione di 4 negozi per Euro 25.512. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per Euro 2.513.619.

Con riferimento alla DGR della Regione Veneto n. 1715 del 29 novembre 2019, le ATER applicano tutte le medesime aliquote di ammortamento determinate in funzione della particolare attività esercitata e tenendo conto della residua possibilità di utilizzo del bene.

Le aliquote applicate sono le seguenti:

Alloggi	1,50%
Sede	3,00%
Negozi	3,00%
Unità immobiliari non abitative	3,00%
Mobili	12,00%

Macchine ufficio elettroniche (hardware – cellulari)	20,00%
Autovetture, motoveicoli e simili	25,00%
Attrezzature d'ufficio e arredi	15,00%
Impianti d'allarme, fotografico, audiovisivo, spegnimento incendi	30,00%

Per gli immobili strumentali esistenti al 31/12/2006 l'ammortamento è stato calcolato sul costo originario al netto del valore dell'area pari al 20% del costo stesso. Tutti i beni immobili, strumentali e non, entrati in patrimonio dall'anno 2006 sono ammortizzati al netto del valore del terreno calcolato al costo di acquisto indicato in fattura.

ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

	Costo originario	Fondo ammort.	Valore contabile
Attrezzature	210.950	197.680	13.270
Impianti di allarme	92.881	92.141	740
Telefoni cellulari	19.182	17.560	1.622
Telefonia fissa	77.777	77.777	0
Totale			15.632

ALTRI BENI MATERIALI

	Costo originario	Fondo ammort.	Valore contabile
Mobili	397.333	367.508	29.825
Arredi	120.971	93.003	27.968
Totale			57.793
Macchine uff. elettr.	22.113	22.113	0
Centro elab. Dati	432.515	371.092	61.423
Autovetture	85.096	65.678	19.418
Totale			80.841

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

Tali voci contabilizzano i costi per manutenzioni straordinarie da capitalizzare e per interventi edilizi in corso destinati alla locazione come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori; al completamento delle opere, si provvederà a stornare tale voce e ad accreditare quella relativa ai beni realizzati.

Le stesse, per Euro 20.412.291, al netto della quota accreditata ai relativi beni, riguardano precisamente:

	2025	2024
- Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata	3.487.419	6.510.046
- Interventi costruttivi u.i. non abitative	125.726	125.726
- Interventi costruttivi con finanz. Misti	160.599	160.599
- Interventi di recupero di edilizia sovvenzionata	112.607	112.607
- interventi di recupero con fondi L. 560-L.11-L.7	805.987	114.947
- interventi costruttivi Legge 560/93-L.11/01	807.291	782.668
- Interventi di manutenzione straor. Sovvenzionata	14.317.788	13.447.558
- Interventi di manutenzione straor. Finanz. Misti	179.099	-
- Interventi di manutenzione straor. con fondi Ater	415.775	75.868
totale	20.412.291	21.330.019

Nel corso dell'esercizio si sono avuti incrementi complessivi per € 5.597.808 e decrementi per complessivi € 6.515.108 girati alla voce fabbricati ad esclusione di € 427 stornati perché erroneamente messo a patrimonio.

B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Tale voce (Allegato n. 1/c) è costituita da:

PARTECIPAZIONI

La voce non presenta alcun importo in quanto l'Azienda non detiene alcuna partecipazione.

CREDITI

La voce crediti diversi comprende i crediti che l'Azienda vanta nei confronti dei cessionari di alloggi per le rate a scadere per € 536.157.

L'importo di € 326.656 è esigibile oltre l'esercizio successivo ma entro i cinque anni

Non viene stanziato un fondo svalutazione su tali crediti in quanto, nell'eventualità di mancato incasso del credito per il pagamento dilazionato dell'alloggio ceduto, quest'ultimo rientrerebbe in proprietà dell'Azienda.

C ATTIVO CIRCOLANTE

C.I RIMANENZE

Le rimanenze si riferiscono agli interventi in corso destinati alla vendita i cui movimenti sono di seguito indicati:

PROSPETTO IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA						
INTERVENTO	rim.iniz.2025	incrementi	decrementi	rettifiche	rim.finali 2025	ricavi vendita
Spinea 25 all.	1.753.845,06				1.753.845,06	
Quarto Alt. locali direz. e comm.	161.314,48		161.314,48		0,00	
Jesolo Cortellazzo 4 all.	520.211,85				520.211,85	
San Michele al Tagl. Loc. Cesarolo	444.488,72				444.488,72	0,00
fabbricati ultimati per la vendita	2.879.860,11	0,00	161.314,48	0,00	2.718.545,63	0,00
Cintocaomaggiore 16 all.	170.823,59				170.823,59	
Dolo Arino costr. 24 all.	263.408,89				263.408,89	
Ceggia loc. Gainiga	431.250,00				431.250,00	
Pramaggiore via Comugne lotto 13	110.771,74				110.771,74	
San Michele al Tagl. Loc. San Giorgio	202.376,74				202.376,74	
costruzioni in corso per la vendita	1.178.630,96	0,00	0,00	0,00	1.178.630,96	0,00
TOTALE	4.058.491,07	0,00	161.314,48	0,00	3.897.176,59	0,00

Il decremento riguarda una scelta aziendale di non cedere più l'unità immobiliare non abitativa, ma destinarla alla locazione.

C.II CREDITI

CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI

L'importo di € 17.528.736 è così distinto:

- crediti verso clienti e utenti al netto del relativo fondo pari a € 16.890.119
- crediti per indennità di mora al netto del relativo fondo pari a € 638.617

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	20.061.095	3.170.976	16.890.119

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

Fondo al 01.01.2025	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.25
4.399.846	1.329.157	100.287	3.170.976

L'importo relativo all'utilizzo del fondo svalutazione crediti è costituito dalla cancellazione di crediti inesigibili di utenti cessati.

Nell'anno 2025 si è provveduto ad effettuare l'accantonamento dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale valutando già adeguata la copertura assicurata dal fondo svalutazione al 31.12.2025, considerando quanto già accantonato negli esercizi precedenti da utilizzare per l'annullamento di crediti inesigibili.

Crediti per interessi di mora

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	1.433.573	794.956	638.617

	<u>anno 2024</u>	<u>anno 2025</u>
- crediti per indennità di mora	€ 1.443.618	€ 1.433.573

A fronte degli interessi di mora è iscritto apposito fondo rischi, la cui dinamica nel corso del 2025 è stata la seguente:

<u>Fondo al 01.01.2025</u>	<u>Utilizzi</u>	<u>Accantonamenti</u>	<u>Fondo al 31.12.25</u>
922.802	290.633	162.787	794.956

L'importo relativo all'utilizzo del fondo rischi su crediti per indennità di mora è costituito dalle riscossioni dell'anno relative a crediti precedentemente accantonati per euro 170.054, mentre per euro 120.579 trattasi di cancellazione di crediti inesigibili di utenti cessati.

La voce "Crediti verso utenti e clienti" a fine esercizio è così composta:

		<u>2024</u>		<u>2025</u>
- crediti per canoni di locazione	€	10.737.808	€	10.591.545
- crediti per servizi a rimborso	€	2.458.362	€	2.590.370
- corrispettivi e rimborsi gestione stabili	€	5.451.387	€	5.406.203
- crediti da alienazione	€	21.014	€	21.014
- cessionari alloggi per rate amm. scadute	€	51.239	€	55.403
- mutuatari rate amm. scadute	€	416	€	416
- crediti verso altri clienti	€	1.221.019	€	1.147.309
- crediti vari	€	248.693	€	248.835
Totale	€	20.189.938	€	20.061.095
Di cui: crediti verso utenti	€	18.720.226	€	18.664.951

I crediti verso utenti, per complessivi € 18.664.951, derivano principalmente dal ritardo nel pagamento dei canoni di locazione, dalle quote condominiali anticipate da ATER per conto degli inquilini e dai canoni degli assegnatari decaduti per il periodo di permanenza.

Con riferimento ai crediti per canoni di locazione la situazione è così sintetizzabile:

	2023	2024	2025
Locazione alloggi ERP con contributo	5.162.239	5.301.337	5.412.025
Locazione alloggi ERP senza contributo	595.769	584.444	536.593
Locaz. alloggi non ERP	2.472.684	2.647.685	2.584.008
Locazione commerciale	2.105.779	2.204.342	2.058.919
Totale	10.336.471	10.737.808	10.591.545

I dati relativi alla morosità degli alloggi, suddivisi per anno di origine del credito, sono rilevabili dalla tabella canoni di locazione (allegato n. 2).

Con riferimento ai crediti per servizi a rimborso, riferibili in larga misura a spese condominiali sostenute da ATER per conto degli inquilini e da essi non ancora rimborsate, la situazione è così sintetizzabile:

	2023	2024	2025
Debiti inquilini per servizi	2.072.469	2.458.362	2.590.370

La voce “corrispettivi e rimborsi gestione stabili”, pari a complessivi € 5.406.203, è principalmente riferibile:

- per € 3.753.185 a corrispettivi dovuti da assegnatari decaduti in applicazione della ex L.R.V. n. 10/96 e L.R. n. 39/17 non ancora pagati;
- per € 429.189 a indennizzi dovuti da occupanti abusivi, applicati fino al 31.12.2006, mentre a partire dall'1.01.2007 gli indennizzi maturati sono iscritti nei conti impegni;
- per € 312.823 a corrispettivi per indennizzo per ospitalità;
- per € 492.363 a credito verso utenti per Iva.

I crediti verso altri clienti al 31.12.2025 per € 1.147.309 sono riferibili principalmente a:

- per € 938.630 principalmente a compensi dovuti dai Comuni convenzionati non ancora fatturati alla chiusura dell'esercizio;
- per € 17.232 per crediti verso autogestioni e condomini per il compenso relativo all'amministrazione degli stessi.

La voce crediti vari riguarda principalmente:

- un credito di € 227.671 nei confronti del Comune di Spinea per rimborso interessi su un mutuo, relativo a un intervento di cui l'Ater ne cura la parte tecnico amministrativa da definire alla chiusura del contenzioso.

CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE COLLEGATE

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLANTI

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLE CONTROLLANTI

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI TRIBUTARI

La voce presenta un importo di euro 19.692 così suddiviso:

- credito di € 393 relativo ad un doppio pagamento registrazione contratto di locazione in attesa di rimborso;
- credito di € 6.224 relativo all'imposta di bollo prepagata sui contratti di appalto;
- credito di € 13.075 relativo all' IVA come da dichiarazione annuale 2025.

IMPOSTE ANTICIPATE

L'importo di 670.315 comprende:

- € 27.330 relativi al credito per imposte anticipate iscritte per compensi agli amministratori e per premi dipendenti deliberati, ma non erogati nello stesso esercizio sociale;
- € 642.985 relativi al credito per imposte anticipate iscritte per accantonamenti che concorrono a formare il reddito imponibile in un esercizio diverso da quello nel quale concorrono a formare il risultato civilistico.

L'ammontare delle imposte anticipate iscritte a crediti corrisponde ad una stima dell'importo ragionevolmente recuperabile negli esercizi futuri in base ad una proiezione degli imponibili che per allora si genereranno.

CREDITI VERSO ALTRI

Tale voce risulta così composta:

		2024		2025
- Crediti v/Stato	€	7.910	€	0
- Crediti v/Regione	€	1.013.986	€	328.376
- Crediti v/altri Enti territoriali	€	3.537.971	€	3.485.207
- Crediti diversi	€	798.088	€	869.233
- Crediti v/Banche e c/c postali	€	113.916	€	41.559
- Depositi cauzionali	€	80.662	€	80.019
- Acconti a fornitori	€	187.113	€	187.113
Totale	€	5.739.646	€	4.991.507

Il credito di € 4.991.507 è interamente esigibile entro l'esercizio successivo e si riferisce principalmente all'attività svolta per interventi vari per conto dei comuni in attesa di rimborso e per l'attività di amministratori delle autogestioni. Il credito verso la Regione Veneto è dovuto alla rilevazione dei contributi per interventi edilizi.

C.IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce disponibilità liquide accoglie per € 9.675.863 le somme depositate così distinte:

		2024		2025
Fondi ATER a destinazione vincolata	€	5.056.922	€	6.916.010
Fondi ATER C/27000 BPM	€	2.134.808	€	2.295.309
Fondi presso Intesa San Paolo c/c 82750	€	70.394	€	72.366
Depositi presso poste italiane	€	248.881	€	225.230
Assegni	€	0	€	164.810
Cassa interna	€	4.903	€	1.800
Valori bollati	€	338	€	338
TOTALE	€	7.516.246	€	9.675.863

La nuova voce “Assegni” accoglie l’importo dato a garanzia dai futuri acquirenti per l’acquisto delle unità immobiliari vendute all’asta.

Un maggior dettaglio delle disponibilità liquide si può trovare alla “voce Impegni” fra i commenti ai conti d’ordine.

D RATEI E RISCONTI ATTIVI

Nel corso dell’anno sono stati rilevati risconti per € 45.953 l’importo è relativo a polizze assicurative, canoni licenze d’uso software, deposito atti effettuati nel 2025 per la parte di competenza 2026 e esercizi successivi.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A PATRIMONIO NETTO

Commentiamo di seguito le principali classi componenti il Patrimonio Netto e le relative variazioni:

A.I CAPITALE DI DOTAZIONE

Il Capitale di Dotazione al 31 dicembre 2025 ammonta a € 3.844.642 in grande parte riferibile a devoluzioni di € 3.840.278.

Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

A. III RISERVE DI RIVALUTAZIONE

L'importo di € 14.257.331 è così ripartito:

- Fondo rivalutazione monetaria per € 13.241.736.
- Fondo incrementi patrimoniali per € 1.015.595.

A.IV RISERVA LEGALE

La riserva legale ammonta complessivamente a € 52.513.504. E' stata incrementata per € 1.523.755 accantonando l'utile d'esercizio 2024, come previsto da disposizione statutaria.

A.V RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI

La voce accoglie il fondo riserva straordinario di € 7.292.146 che risulta invariato rispetto all'anno precedente.

A.VI ALTRE RISERVE

Questa voce, pari al 31.12.2025 a € 209.155.910, accoglie, in poste distinte per rilevanza fiscale, i contributi in conto capitale erogati a favore dell'Azienda per il finanziamento delle opere di edilizia residenziale e le riserve tassate.

I contributi in conto capitale sono contabilizzati al momento dell'utilizzo interessando direttamente il patrimonio netto. Successivamente tale voce viene accreditata a conto economico e contrapposta ai costi che intende compensare secondo criteri di sistematicità.

L'importo complessivo della voce Riserva contributi accantonati art. 88 TUIR si articola nelle seguenti sottovoci:

A) RISERVE IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA

- Contributi c/capitale dello Stato **84.207.904**

B) RISERVE TASSATE ART. 88 TUIR

<i>b) Riserve tassate art. 88 Tuir</i>	
	2025
- Altre riserve tassate al 31.12.2024	29.824.294
- Incrementi	0
- Utilizzo riserve	<u>-287.957</u>
Saldo al 31/12/2025	29.536.337

C) RISERVE ESENTI ART. 88 TUIR

Tali Riserve sono in esenzione fiscale in base alle disposizioni di cui all'articolo 21 comma 4 Legge 449 del 27 dicembre 1997 modificato dall'art. 9 della Legge 28 del 18 febbraio 1999 che prevedono:

"Non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la Costruzione, Ristrutturazione e Manutenzione Straordinaria ed Ordinaria di immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati."

Le riserve esenti si possono così suddividere:

<i>Riserva per finanz. ERP L.449/97</i>	
	2025
Saldo al 31/12/2024	93.943.301
- incrementi per lavori di costr., rec. e manut. str.	3.738.566
- decrementi	0
- utilizzo riserve	<u>-4.072.014</u>
Saldo al 31/12/2025	93.609.853

<i>Riserva per contributi in natura devoluzione alloggi ex Stato</i>	
	2025
Saldo al 31/12/2024	1.861.900
- utilizzo riserva	<u>-77.877</u>
Saldo al 31/12/2025	1.784.023

L'importo di € 4.437.848 (somma degli utilizzi delle tre riserve sopraindicate) è stato utilizzato per bilanciare gli ammortamenti fabbricati anno 2025.

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017 l'ATER di Venezia ha percepito l'importo di € 4.424.176 relativamente ai contributi in conto capitale erogati nel corso dell'anno 2025 per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria dalle seguenti pubbliche amministrazioni:

- Stato per € 2.156.459;
- Regione Veneto per € 2.267.717;

Nelle tabelle è evidenziato un incremento pari ad € 3.738.566 in quanto la differenza di € 685.610 è già stata rilevata nel corso dell'esercizio 2019 evidenziando il credito verso la Regione Veneto.

RISERVE PER ARROTONDAMENTI EURO

L'importo di € -18 è dovuto agli arrotondamenti per il passaggio dalle lire all'euro e all'arrotondamento annuale per il bilancio all'unità di euro.

RISERVA DA CONSOLIDAMENTO

La voce accoglie un importo di € 17.810 che resta invariato rispetto all'anno precedente.

A.VIII UTILI E PERDITE PORTATE A NUOVO

La voce non presenta alcun importo in quanto l'utile dell'anno 2024 pari a € 1.523.755 è stato destinato alla Riserva Legale.

A.IX UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta a € 3.409.053 che si propone di destinare, come previsto da disposizione statutaria, al Fondo di Riserva Ordinario.

Di seguito si evidenzia la tabella relativa ai movimenti avvenuti al patrimonio netto nel corso dell'anno.

	Saldo 01/01/2025	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2025
Capitale di Dotazione	3.844.642			3.844.642
Riserva di rivalutazione	14.257.331			14.257.331
Riserve di utili	58.281.894	1.523.755		59.805.649
Riserve in sospensione d'imposta	84.207.904			84.207.904
Riserve tassate art. 88 TUIR *	29.824.294	0	287.957	29.536.337
Riserve esenti art. 88 TUIR *	95.805.201	3.738.566	4.149.891	95.393.876
Riserva per arrotondamenti Euro	-15		3	-18
Riserva valut. Partecipazioni	17.810			17.810
Utile dell'esercizio	1.523.755	3.409.053	1.523.755	3.409.053
Totale Patrimonio Netto	287.762.816	8.671.374	5.961.606	290.472.584

* Contributi in conto capitale che hanno natura di ricavi differiti, ma considerati aumenti di capitale in quanto si considerano erogati dallo Stato e dalla Regione per dotare l'Azienda di mezzi finanziari non onerosi che favoriscono lo sviluppo dell'attività.

FONDI PER RISCHI ED ONERI

La voce Fondi per rischi ed oneri ammonta a € 12.933.493 e comprende:

fondi per imposte, anche differite

		2024		2025
- Fondo per imposte differite interessi di mora	€	87.219	€	87.219
- Fondo per imposte differite plusvalenze rateizzate	€	53.814	€	280.988
- Fondo per imposte differite contrib. c/capitale	€	17.840	€	10.085
Totale	€	158.873	€	378.292

Altri fondi

		2024		2025
- Fondo oneri costi personale dipendenti	€	226.169	€	227.756
- Fondo rischi per cause legali	€	2.127.730	€	2.211.130
- Fondo spese man. stabili	€	447.900	€	355.000
- Fondo spese condomini e autogestioni	€	100.000	€	150.000
- Fondo spese legali	€	41.014	€	62.542
- Fondo spese servizi generali e patrimonio	€	1.156.415	€	1.219.991
- Fondo amm. finanziario alloggi	€	8.310.299	€	8.305.983
- Fondo amm. finanziario negozi	€	22.799	€	22.799
Totale	€	12.432.326	€	12.555.201

Il fondo oneri costi personale dipendente comprende l'accantonamento del saldo premio di produttività dell'anno in corso nonché di ogni altro emolumento eventualmente spettante al personale comprensivo dei contributi a carico dell'Azienda.

La movimentazione dei fondi spese è la seguente:

Fondo per cause legali	
Saldo al 01/01/2025	2.127.731
- incrementi dell'anno	120.000
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-36.600</u>
Saldo al 31/12/2025	2.211.131

Fondo manutenzione stabili	
Saldo al 01/01/2025	447.900
- incrementi dell'anno	355.000
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-447.900</u>
Saldo al 31/12/2025	355.000

Fondo spese condomini e autogestioni	
Saldo al 01/01/2025	100.000
- incrementi dell'anno	150.000
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-100.000</u>
Saldo al 31/12/2025	150.000

Fondo spese future legali	
Saldo al 01/01/2025	41.014
- incrementi dell'anno	23.322
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-1.794</u>
Saldo al 31/12/2025	62.542

Fondo spese servizi generali e patrimonio	
Saldo al 01/01/2025	1.156.415
- incrementi dell'anno	330.694
- rettifica per importo non utilizzato	-38.107
- utilizzo del fondo	<u>-229.011</u>
Saldo al 31/12/2025	1.219.991

Per il Fondo imposte differite si è optato per l'adeguamento al principio lasc n. 12 revised rilevando le imposte differite tramite l'accantonamento diretto al fondo.

Rilevazione delle imposte anticipate e differite ed effetti conseguenti												
Differenze temporanee	Crediti imposte anticipate/F		Utilizzi anno 2025		Accantonamenti anno 2025		Crediti imposte anticipate/F		Competenza anno 2025		Imposta	Imposta
	Imponibile	Aliquota	Imponibile	Aliquota	Imponibile	Aliquota	Imponibile	Aliquota	Imponibile	Aliquota		
Imposte anticipate												
Compensi C.d.A. non erogati	-	13,75%	-	12,00%	-	-	-	-	-	13,75%	-	-
Premio dip. non erogato	226.169	12,00%	186.478	12,00%	22.377	12,00%	188.065	12,00%	227.756	12,00%	27.331	190
Accantonamenti IRAP	3.873.059	12,00%	853.412	12,00%	102.409	12,00%	979.016	12,00%	3.998.663	12,00%	479.840	15.072
	3.873.059	3,90%	853.412	4,08%	34.819	4,08%	979.016	4,08%	3.998.663	4,08%	163.145	12.096
Totale imposte anticipate	4.099.228		1.039.890		159.606		1.167.081		4.226.419		670.316	27.359
Imposte differite												
Interessi di mora non pagati	-	12,00%	-	13,8%	-	-	-	13,75%	-	13,75%	-	-
Rateizzazione plusvalenze	448.449	12,00%	117.786	12,00%	14.134	12,00%	2.010.896	12,00%	2.341.559	12,00%	280.987	227.173
Rateizzazione contributi c/cap. Ires	148.667	12,00%	64.623	12,00%	7.755	12,00%	-	12,00%	84.044	12,00%	10.065	7.755
Rateizzazione contributi c/cap. Irap	-	3,9%	-	3,9%	-	-	-	3,90%	-	3,90%	-	-
Totale imposte differite	597.116		182.409		21.889		2.010.896		2.425.603		291.072	219.418
Totale generale	4.696.344		1.222.299		181.495		3.177.977		6.652.022		961.388	192.059

C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

La movimentazione del fondo nel corso dell'esercizio è stata la seguente:

Saldo 01/01/2025	€	620.154
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	230.269
Indennità liquidate nell'esercizio	€	-97.949
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	0
Versamento a fondo pensione dirigenti e dipendenti	€	-93.654
Versamento a fondo tesoreria INPS	€	-124.546
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-2.052
Saldo 31.12.2025	€	532.222
Quota maturata e pagata nell'anno	€	1.167

D DEBITI

Commentiamo di seguito la composizione ed i movimenti dell'esercizio delle voci che compongono tale raggruppamento:

D.04 DEBITI VERSO BANCHE

MUTUI

La voce accoglie il debito residuo dei mutui concessi all'Azienda dagli istituti di credito per un totale di € 109.740, di cui € 36.837 con scadenza nell'esercizio 2027. Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento.

ALTRI DEBITI

L'importo di € 199 è dovuto alle commissioni bancarie e postali a carico dell'esercizio 2025 che saranno pagate a gennaio 2026.

D.05 DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI

La voce non presenta alcun importo in quanto tutti i mutui concessi dalla Cassa Depositi e Prestiti con L. 865/71 art. 68/B sono estinti.

D.06 ACCONTI

La voce che ammonta a complessivi € 1.190.604 accoglie principalmente € 981.480 per anticipi vendita di alloggi Spinea e € 198.291 per area a Caorle. Questo importo si presume sarà definito oltre l'esercizio successivo.

D.07 DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontano a € 1.817.668 così distinti:

- € 962.029 relativi a fatture non ancora pagate esigibili entro l'esercizio successivo.
- € 855.639 relativi a fatture da ricevere.

D.12 DEBITI TRIBUTARI

La voce ammonta a complessivi € 221.680 ed è composta da:

	2025
debiti v/Erario per ritenute su prestazioni professionali	9.034
debiti v/Erario per ritenute a dipendenti	85.599
debiti V/Erario per IVA	0
debiti v/Erario per IRAP	19.366
debiti v/Erario per IRES	106.319
debiti v/Erario per imposta di bollo	1.362
TOTALE	221.680

I debiti per ritenute si riferiscono a importi trattenuti nel mese di dicembre 2025 da versare a gennaio 2026.

D.13 DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E DI SICUREZZA SOCIALE

Tale voce, che al 31 dicembre 2025 ammonta a € 249.913, si riferisce ai debiti dovuti a fine anno verso questi istituti per le quote dei contributi a carico dell'Azienda e a carico dei dipendenti che saranno versate nel 2026.

D.14 ALTRI DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

		2024		2025
- Rientri per le destinazioni Legge 560/93	€	307.398	€	316.679
- Debiti verso G.S. rientri scaduti non riscossi	€	7.675	€	7.675
- Debiti verso G.S. rientri a scadere L. 560	€	16.665	€	10.803
- Debiti verso G.S. rientri L. 560 anni prec. non versati	€	1.286.842	€	1.588.616
- Depositi cauzionali da utenti	€	2.636.198	€	2.622.446
- Depositi cauzionali diversi	€	4.330	€	169.140
- Debiti verso Enti Diversi	€	1.042.390	€	1.000.823
- Debiti verso il personale dipendente	€	277.295	€	284.226
- Debiti diversi	€	2.241.399	€	1.686.102
- Debiti per somme di terzi da riversare	€	3.146.796	€	3.083.988
Totale	€	10.966.988	€	10.770.498

L'importo è esigibile entro l'esercizio successivo a parte i depositi cauzionali da utenti, pari a € 2.622.446, di durata residua che può essere anche superiore ai cinque anni.

Le principali voci dei debiti diversi riguardano il debito v/Comuni per fondo sociale (€ 595.713), versamenti da utenti da allocare nelle giuste posizioni contabili (€ 1.087.018).

Per quanto riguarda i debiti per somme di terzi da riversare gli importi riguardano:

- € 1.921.452 fitti riscossi per c/dei comuni,
- € 1.162.536 versamento da acquirenti per acquisto alloggi comune di Spinea.

E RATEI E RISCONTI

La voce per complessivi € 143.352, è così suddivisa:

- ratei passivi per € 135.624 relativi alle utenze, quote di polizze assicurative e manutenzioni ordinarie;
- risconti passivi per € 3.304 relativo a un canone di locazione utenza;
- risconti passivi pluriennali per € 4.424 relativi a interessi di dilazione su vendite di alloggi a rate.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEI CONTI D'ORDINE

BENI DI TERZI

- L'importo di € 8.462.942 si riferisce ai fondi depositati presso la Tesoreria Provinciale dello Stato e destinati agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria.

L'importo si suddivide in:

€ 3.620.998 derivanti da finanziamenti statali;

€ 4.841.944 derivanti dalle vendite L.560/93.

IMPEGNI

La voce riguarda i fondi a destinazione vincolata che, alla data del 31/12/2025, risultano depositati nei nostri conti correnti ordinari presso Banco BPM.

Gli importi relativi alla Legge 560/93 dovrebbero essere versati entro il 30 giugno di ogni anno, come previsto dalla legge, nei conti correnti aperti presso la Tesoreria Provinciale dello Stato.

Per quanto riguarda i fondi di cui alla L. 560/93 e L.R. 7/2011 e L. 39/17 l'utilizzo è soggetto ad approvazione regionale sempre per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria.

	C/C 27300		C/C 27000	
Saldo contabile al 31/12/2025 composto da:		6.916.010		2.295.309
A detrarre:				
L. 513/77 – rientri vincolati anni 1997/2013	1.585.405			
L. R. 7/2011 anno 2014-2024	3.473.736			
L. R. 7/2011 anno 2025	315.596			
L.R. 29/02 – DGR 2567/2014	1.780.706			
L. 560/93 – incassi anno 2021/24 da versare	0		1.588.615	
L. 560/93 – incassi anno 2025 da versare			310.884	
L.R. 39/2017 anno 2023-24-25	2.655.628			
Totale somme a destinazione vincolata		9.811.071		1.899.499
Totale complessivo somme vincolate				11.710.570

Dalla tabella si evince che, pur risultando un saldo complessivo dei due c/c al 31/12/2025 positivo per € 9.211.319, dedotte le somme a destinazione vincolata pari a € 11.710.570, l'Azienda si trova con una esposizione negativa di € 2.499.251, dovuta principalmente all'anticipazione dei fondi per interventi finanziati con fondi PNRR e DGR 1102/22.

IMPEGNI DI TERZI VERSO ATER

La voce pari a € 9.877.645 si riferisce alle somme che l'ATER ha richiesto agli occupanti senza titolo, agli addebiti per spese legali, per danni su alloggi, per interessi di mora verso gli utenti cessati, nonché per la maggiorazione del canone art. 27 comma 3 L.R. 10/96. Si è ritenuto opportuno collocarli negli impegni in quanto è scarsa la possibilità che i benefici economici saranno fruiti dall'Azienda.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A VALORE DELLA PRODUZIONE

A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi sono così composti:

		2024		2025		variazioni
Canoni di locazione erp	€	10.839.830	€	11.263.258	€	423.428
Canoni di locazione non erp	€	3.055.311	€	3.275.075	€	219.764
Canoni diversi	€	2.091.754	€	2.004.293	€	-87.461
Rimborsi e Proventi amministrazione stabili	€	800.617	€	800.014	€	-603
Rimborsi e Proventi per manutenzione stabili	€	45.565	€	1.839	€	-43.726
Corrispettivi diversi	€	214	€	4.831	€	4.617
Totale	€	16.833.291	€	17.349.310	€	516.019

A.2 VARIAZIONE DEI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI.

La voce non presenta alcun importo.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

Tale voce contabilizza gli incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni quali:

		2024		2025		variazioni
- Incrementi per interventi costruttivi	€	24.080	€	0	€	-24.080
- Incrementi per interventi di recupero edilizio	€	33.565	€	0	€	-33.565
- Incrementi per interventi di manut. straordinaria	€	0	€	0	€	0
Totale	€	57.645	€	0	€	-57.645

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati incrementi.

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

A.5A CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

La voce ammonta a € 55.789 ed è relativa al contributo conto termico erogato dallo Stato.

A.5B QUOTA CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE

La voce che ammonta a € 4.437.849 si riferisce all'importo utilizzato e portato a conto economico a copertura dell'ammortamento fabbricati costruiti con tali contributi.

A.5C PLUSVALENZE PATRIMONIALI DA ALIENAZIONI

La voce che ammonta a € 2.513.619 si riferisce alle plusvalenze realizzate dall'alienazione di 26 alloggi ai sensi della L.R. 39/2017, 1 alloggio ai sensi della L.R. 7/2011 e a quattro unità non abitative.

		2024		2025		variazioni
Plusvalenze da cessione alloggi con L.R. 39	€	308.181	€	2.377.717	€	-2.069.536
Plusvalenze da cessione alloggi con L.R. 7/2011		0		34.844		-34.844
Plusvalenze da immobili diversi da alloggi	€	167.272	€	101.058	€	66.214
Totale	€	475.453	€	2.513.619	€	-2.038.166

A.5D RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI

		2024		2025		variazioni
- Rimborsi e proventi diversi	€	707.709	€	340.739	€	-366.970
- Proventi da cessione diritto di prelazione	€	293.549	€	310.816	€	17.267
- Rimborsi Regione per Gestione Speciale	€	7.884	€	4.611	€	-3.273
- Plusvalenze da alienazione beni mobili	€	0	€	0	€	0
- Sopravvenienze attive ordinarie	€	741.635	€	315.151	€	-426.484
Totali	€	1.750.777	€	971.317	€	-779.460

Le sopravvenienze attive più rilevanti riguardano:

- € 170.054 relativa alla riduzione del fondo svalutazione interessi di mora per incassi anno 2025 su competenze anni precedenti;
- € 62.443 relativi a conguagli canoni di locazione anni precedenti;
- € 42.888 relativo ad eccedenze accantonamenti anni precedenti.

B COSTI DELLA PRODUZIONE

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

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

		2024		2025		variazioni
spese di cancelleria	€	17.053	€	14.811	€	-2.242
materiale vario e attrezz. minuta per uffici	€	1.660	€	9.812	€	8.152
indumenti e simili per il personale	€	1.624	€	33	€	-1.591
Totale	€	20.337	€	24.656	€	4.319

B.07 COSTI PER SERVIZI

Questa voce è composta da:

APPALTI PER INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

La voce non comprende alcun importo.

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

		2024		2025		variazioni
Costi amministrativo generali	€	929.002	€	850.850	€	-78.152
Costi amministrazione stabili	€	1.485.469	€	1.871.332	€	385.863
Costi manutenzione stabili	€	2.798.578	€	2.851.970	€	53.392
Costi per interventi edilizi	€	213.019	€	354.880	€	141.861
Totale	€	5.426.068	€	5.929.032	€	502.964

I costi amministrativi generali comprendono anche i compensi e i rimborsi spese spettanti ai Consiglieri di Amministrazione e al Revisore Unico dei Conti per complessivi € 61.310, così suddivisi:

- Amministratori € 44.925
- Revisore € 16.385

i cui compensi sono stabiliti dalla Regione Veneto.

B.08 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

		2024		2025		variazioni
- Noleggi vari	€	48.448	€	74.661	€	26.213
- Locazioni passive fabbr. per usi diversi	€	630	€	600	€	-30
Totale	€	49.078	€	75.261	€	26.183

B.09 COSTI PER IL PERSONALE

La ripartizione di tali costi, già fornita nel conto economico, è così composta:

		2024		2025		variazioni
Salari e stipendi	€	3.068.781	€	3.122.447	€	53.666
Oneri sociali	€	955.127	€	964.921	€	9.794
Trattamento di fine rapporto	€	226.371	€	231.436	€	5.065
Altri Costi per il personale	€	70.605	€	77.242	€	6.637
Incentivi alla progettazione L. 109/1994	€	0	€	0	€	0
Premi di produttività	€	115.440	€	110.132	€	-5.308
Totale	€	4.436.324	€	4.506.178	€	69.854

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, compresi i versamenti indicati dal Decreto Legislativo n. 252/2005 ai Fondi di Previdenza o di Tesoreria INPS come scelto dai singoli dipendenti nonché i premi di produttività. Gli altri costi del personale sono relativi a rimborsi spese per iscrizioni ad albi professionali, contributi al CRAL e al versamento per la previdenza integrativa per i dipendenti che hanno aderito al fondo di categoria.

Si evidenzia, di seguito, la movimentazione registrata nel corso dell'esercizio relativa al numero del personale dipendente suddivisa per categoria:

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2025

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2025		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	3	Dirigenti	1	0	0
Quadri	7	Quadri	5	Quadri	2	0	0
8°	11	8°	6	8°	5	0	0
7°	23	7°	15	7°	8	0	0
6°	29	6°	22	6°	7	0	2
5°	31	5°	24	5°	7	7	2
4°	11	4°	3	4°	8	0	0
3°	4	3°	2	3°	2	0	0
Totale	120	Totale	80	Totale	40	7	4

N.B.= posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 241 del 27/11/2006 approvata con DGR n. 132443/41.15 del 07/03/2007

B.10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Tale voce comprende gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, materiali e gli accantonamenti al fondo svalutazione crediti, per un importo complessivo di € 6.335.450, così

			2025
ammortamento immobilizzazioni immateriali:		€	10.393
Software in licenza d'uso	10.393		
Lavori su alloggi di proprietà di terzi	0		
ammortamento immobilizzazioni materiali:		€	5.743.297
Fabbricati	5.641.052		
Fabbricati in uso diretto	52.346		
Attrezzature industriali e commerciali	8.762		
Mobili e arredi	15.513		
Attrezzature elettroniche d'ufficio	1.085		
Altri beni materiali	24.539		
accantonamento al fondo svalutaz. Crediti		€	100.287

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti ha avuto un incremento di € 100.287 relativo alla quota fiscale.

Gli ammortamenti dei fabbricati sono calcolati al netto dei terreni.

B.12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI

Tale voce comprende l'accantonamento al fondo rischi su interessi di mora di € 162.787 pari agli interessi maturati, ma non incassati nell'esercizio.

B.13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce di € 1.167.081 comprende i seguenti accantonamenti:

- € 355.000 per fondo manutenzione stabili relativo ai lavori di manutenzione ordinaria, eseguiti nel corso dell'anno 2025, ma non ancora contabilizzati e pertanto di ammontare non definito;
- € 150.000 per spese condominiali relative all'anno 2025;
- € 188.065 relative al saldo premio di produttività 2025 ed ogni altro eventuale emolumento spettante al personale dipendente di cui l'Azienda ha già ottenuto le dovute autorizzazione di impegno alla spesa da parte della Direzione regionale competente;
- € 23.322 per attività legali;
- € 330.694 per accertamenti IMU e TASI ricevuti e non prescritti, come per gli esercizi precedenti, a cui è stato eseguito un ulteriore accantonamento a titolo di IMU e TASI anche per le annualità successive, calcolato sulla base degli importi degli accertamenti già ricevuti da tali Comuni della Città Metropolitana;
- € 120.000 per la controversia con una inquilina Ater in merito a un risarcimento danno per incidente domestico.

B.14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

FONDO REGIONALE PER L'ERP

L'importo si riferisce al versamento a favore della Regione Veneto del Fondo ERP ai sensi dell'art. 37, comma 1 lettera a), della L.R. n. 39/2017 che dall'anno in corso non è più dovuto.

FONDO SOCIALE

L'importo di € 136.779 si riferisce al versamento a favore dei Comuni di una quota pari all'1,1% dei canoni degli alloggi ERP riscossi nell'esercizio 2025.

ALTRI ONERI

		2024		2025		variazioni
Imposte di bollo	€	70.184	€	70.709	€	525
Imposte di registro	€	212.406	€	153.391	€	-59.015
I.V.A. indetraibile pro-rata	€	1.438.647	€	1.092.999	€	-345.648
IMU	€	313.810	€	325.710	€	11.900
Altre Imposte e tasse	€	92.133	€	157.690	€	65.557
tasi e tari	€	0	€	24.661	€	24.661
imposte indirette relative esercizi precedenti	€	19.999	€	32.010	€	12.011
Imposte fondiari	€	140.546	€	143.120	€	2.574
Altri costi correnti	€	43.325	€	38.482	€	-4.843
diritti di prelazione	€	293.549	€	310.816	€	17.267
Sopravv. Passive/Insussistenze	€	73.384	€	393.664	€	320.280
Totale	€	2.697.983	€	2.743.252	€	45.269

La voce "Altri costi correnti" riguarda i costi relativi ai contributi associativi, gli abbonamenti a giornali e riviste e acquisti di pubblicazioni varie.

La voce "Sopravvenienze passive/Insussistenze" di € 393.664 è dovuta principalmente a revisioni canoni anni precedenti per € 235.387, € 72.834 per quote condominiali relative ad esercizi precedenti e € 58.840 per rottura condotte acqua.

C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Questa voce è composta da:

PROVENTI FINANZIARI DIVERSI

I proventi finanziari diversi comprendono i seguenti sotto conti:

		2024		2025		variazioni
Interessi attivi da Banche	€	361.491	€	208.212	€	-153.279
Interessi attivi diversi	€	41	€	0	€	-41
Interessi per indennità di mora	€	326.294	€	178.946	€	-147.348
Interessi attivi da assegnatari per dilaz. debiti	€	34.270	€	49.676	€	15.406
Interessi attivi da cessionari pagamento rateale	€	4.296	€	3.080	€	-1.216
Totale	€	726.392	€	439.914	€	-286.478

C.17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

INTERESSI SU MUTUI

		2024		2025		variazioni
- interessi su mutui con Istituti finanziari	€	10.447	€	4.774	€	-5.673
Totale	€	10.447	€	4.774	€	-5.673

ALTRI ONERI FINANZIARI

		2024		2025		variazioni
- Interessi su depositi cauzionali	€	1.171	€	750	€	-421
- interessi ed oneri diversi	€	2.666	€	3.665	€	999
- interessi su debiti versati fornitori	€	172	€	0	€	-172
- interessi passivi per attività costruttiva	€	0	€	32.088	€	32.088
Totale	€	4.009	€	36.503	€	406

D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La voce non comprende alcun importo.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

		2024		2025		variazioni
IRES	€	1.221.524	€	1.287.990	€	66.466
IRAP	€	219.048	€	238.414	€	19.366
Imposte anticipate	€	-10.349	€	-27.358	€	-17.009
Imposte differite	€	26.728	€	219.419	€	192.691
Totale	€	1.456.951	€	1.718.465	€	261.514

Di seguito si evidenzia la riconciliazione tra aliquota ordinaria IRES E IRAP ed aliquota effettiva.

Riconciliazione tra aliquota ordinaria IRES E IRAP ed aliquota effettiva

IRES	2023	Aliquota	Imposta	2024	Aliquota	Imposta	2025	Aliquota	Imposta
Utile civile ante imposte	3.572.388	12,00%	428.687	2.980.706	12,00%	357.685	5.127.518	12,00%	615.302
Variazioni in aumento	26.856.274		3.222.753	27.433.027		3.291.963	28.136.032		3.376.324
Variazioni in diminuzione	19.710.622		2.365.275	20.134.223		2.416.107	22.430.156		2.691.619
Utile fiscale	10.718.040	36,00%	1.286.165	10.279.510	41,38%	1.233.541	10.833.394	25,35%	1.300.007

IRAP	2023	Aliquota	Imposta	2024	Aliquota	Imposta	2025	Aliquota	Imposta
Valore produzione	9.044.731	3,90%	352.745	8.944.205	3,90%	348.824	10.665.214	4,08%	435.141
Variazioni in aumento	828.687		32.319	2.686.764		104.784	748.519		30.540
Variazioni in diminuzione	5.658.529		220.683	6.014.343		234.559	5.570.261		227.267
Utile fiscale	4.214.889	1,82%	164.381	5.616.626	2,45%	219.048	5.843.472	2,24%	238.414

Dal prospetto si evidenzia come l'aliquota nominale IRES del 12,00% applicata all'utile civile dopo

le variazioni in aumento e in diminuzione porta a un'aliquota effettiva fiscale del 25,35%

Dal prospetto si evidenzia come l'aliquota nominale IRAP del 4,08% applicata all'utile civile dopo

le variazioni in aumento e in diminuzione diventa un'aliquota effettiva fiscale del 2,24%

ALTRE INFORMAZIONI RICHIESTE

Ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n. 10 del 09.03.95 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 05/08/2006 si devono inoltre fornire dettagli sui costi delle attività espletate; in particolare:

QUOTA DEI COSTI GENERALI NON RIPARTIBILI
(vedi all. 3)

QUOTA DEI COSTI GENERALI IMPUTABILI A CIASCUNA TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ ESPLETATE E DEI SERVIZI PRESTATI
(vedi all. 3)

La situazione economica evidenzia un sostanziale utile relativamente alla gestione “amministrazione stabili” (€ 8.899.744) e “speciale e straordinaria” (€ 2.521.081), che riescono a coprire la perdita delle altre gestioni: “edilizia agevolata” (€ 0), “manutenzione stabili” (€ 5.373.077) e “interventi edilizi” (€ 2.638.695) portando ad un utile generale di € 3.409.053.

RENDICONTO FINANZIARIO
(vedi all. 4)

PARTI CORRELATE E ACCORDI FUORI BILANCIO

Nell'esercizio non vi sono state operazioni con parte correlate concluse a condizioni non normali di mercato. Per quanto riguarda gli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale che comportino rischi o benefici si rinvia a quanto indicato nella Relazione sulla Gestione.

D. FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

L'illustrazione della situazione dell'Azienda fa riferimento ai fatti di rilievo intervenuti, posteriormente alla chiusura dell'esercizio, sino alla data odierna. Tra questi ricordiamo:

- 1) l'approvazione del collaudo di ulteriori n. 3 interventi di riqualificazione energetica che hanno coinvolto quattro edifici situati nei Comuni di Chioggia, Mira e Venezia finanziati con il P.N.R.R.;
- 2) l'ultimazione dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un edificio ubicato nel Comune di Venezia, località Favaro Veneto, per un complessivo di n. 32 alloggi;
- 3) l'applicazione della parte economica del rinnovo contrattuale del CCNL Servizi Ambientali Utilitalia di cui all'accordo del 09/12/2025 con decorrenza da febbraio 2026 con il nuovo sistema di classificazione del personale che prevede una nuova nomenclatura dei livelli (individuati da lettere e non più da numeri) e una corrispondente nuova scala parametrica;
- 4) le dimissioni per quiescenza del Dirigente dell'Area Tecnica, così come indicato nel “Piano Triennale dei Fabbisogni di Personale 2025 – 2027”.

E. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Considerati i risultati dell'esercizio 2025 e viste le attività già avviate nei periodi precedenti che hanno già trovato la loro definizione/completamento nel primo trimestre 2026 o si concluderanno definitivamente nel corrente anno, fanno sperare che l'Azienda possa raggiungere i propri obiettivi gestionali a breve termine, salvo eventuali possibili determinanti che risultano a tutt'ora sconosciute e non definite che potrebbero incidere sull'impatto economico finanziario e patrimoniale dell'Azienda nei prossimi esercizi.

Anche per l'esercizio 2026 l'Azienda continuerà il proprio impegno nel perseguimento dei fini istituzionali rivolti sia al completamento dei significativi progetti operativi in corso che necessitano di un costante monitoraggio al fine di evitare il sorgere di aggravii di spesa che a quelli di futura progettazione che saranno proposti dal nuovo Organo Amministrativo di prossima nomina da parte della Regione Veneto.



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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2025
ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA**

- **ALLEGATO 1/A: PROSPETTO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI**
- **ALLEGATO 1/B: PROSPETTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI**
- **ALLEGATO 1/C: PROSPETTO IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE**
 - **ALLEGATO 2: TABELLA MOROSITA'**
- **ALLEGATO 3: CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'**
 - **ALLEGATO 4: RENDICONTO FINANZIARIO**
- **ALLEGATO 5: ASSEVERAZIONE AL 31/12/2025 DELLE POSIZIONI CREDITORIE E DEBITORIE CON REGIONE VENETO AI SENSI EX ART. 11, C. 6 LETT. J) D.LGS. 118/2011**

PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
IMMATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025

	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio					Situazione finale				
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 01.01.2025	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Risparistini	Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam (*)	Saldo 31.12.2025
Costi di impianto ed ampliamento														
Costi di sviluppo	24.740,79		24.740,79	0,00							24.740,79		24.740,79	0,00
Diritti di brevetto industr.e diritti utiliz opere ingegno	899.178,37		895.576,60	3.601,77	20.378,00	0,00	0,00	10.392,68	0,00	0,00	919.556,37		905.969,28	13.587,09
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili														
Avviamento														
Immobilizzazioni in corso e acconti														
Altre immobilizz. immateriali	22.642,15		22.642,15	0,00			0,00				0,00		0,00	0,00
Totale	946.561,31	0,00	942.959,54	3.601,77	20.378,00	0,00	0,00	10.392,68	0,00		944.297,16	0,00	930.710,07	13.587,09

(*) Di cui anticipati

(**) Di cui:

- Costo 22.642,15
- Rivalutazioni
- Svalutazioni
- Ammortamenti 22.642,15

(***)

In queste colonne si devono indicare le rivalutazioni effettuate in applicazione di specifiche norme di legge.

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
FINANZIARIE PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2025**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	Saldo 1.1.2025	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Rispristini
Partecipazioni									
Imprese controllate	0,00			0,00					0,00
Imprese collegate									
Imprese controllanti									
Altre imprese	0,00			0,00			0,00		0,00
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti									
Verso imprese controllate									
Verso imprese collegate									
Verso Stato (CER)									
Verso altri Enti Pubblici									
Diversi	799.440,58			799.440,58	0,00		263.283,75		536.156,83
Totale	799.440,58	0,00	0,00	799.440,58	0,00	0,00	263.283,75	0,00	536.156,83
Altri titoli									
Azioni proprie									
Totale immob. finanziarie	799.440,58	0,00	0,00	799.440,58	0,00	0,00	263.283,75	0,00	536.156,83

CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

ANNO DI RIFERIMENTO	CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (1)	RISCOSSIONI DI CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (2)	CANONI DI COMPETENZA (3)	RISCOSSIONI PER CANONI DI COMPETENZA (4)	MOROSITA' PREGRESSA (5)=(1)-(2)	MOROSITA' DELL'ESERCIZIO (6)=(3)-(4)	MOROSITA' TOTALE (CREDITI PER CANONI A FINE ESERCIZIO) (7)=(5)+(6)	Percentuale morosità di competenza (8)=(6):(3)	PERCENTUALE DI MOROSITA' (9)=(7):(1)+(3)
2024	8.178.756,69	927.869,57	14.019.620,45	12.791.478,19	7.250.887,12	1.228.142,26	8.479.029,38	8,760%	38,197%
2025	8.479.029,38	1.115.053,33	14.598.390,42	13.487.317,09	7.363.976,05	1.111.073,33	8.475.049,38	7,611%	36,724%
2026	8.475.049,38	650.000,00	14.608.000,00	13.585.000,00	7.825.049,38	1.023.000,00	8.848.049,38	7,003%	38,331%

I canoni di competenza non coincidono con l'importo indicato in conto economico in quanto i conguagli canoni anni precedenti vengono rilevati nelle sopravvenienze.

Il totale degli incassi non coincide con l'importo indicato nella situazione di cassa per € 523.837,57 dovuto a annullamento crediti inesigibili compresi nelle riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio. -

I dati relativi al 2026 sono stati calcolati partendo dai canoni emessi fino a giugno 2026 e stimando una morosità corrente simile a quella del 2025.

PROSPETTO CONSUNTIVO			
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.382	130.510,90	183.118,71
Messa in mora	641	677.642,55	811.752,93
Rateizzazione crediti	292	435.179,86	479.874,07
Recupero stragiudiziale in corso	128	529.137,47	654.722,93
Recupero giudiziale in corso	679	6.706.558,60	6.345.580,74
TOTALI	3.122	8.479.029,38	8.475.049,38

Pag. 1

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita costi per realizzazione interventi edilizia calmierata altri acquisti variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi TOTALE B.06						24.655,97 24.655,97	24.655,97 24.655,97
B.07 per servizi B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita B.07.b altri costi per servizi COSTI GENERALI indennità e rimborsi amministratori e revisori dei conti rappresentanza affitti e costi servizi e manutenzione uffici posta e telefoni gestione automezzi gestione sistema informativo partecipazione a corsi, seminari, convegni consulenze e prestazioni professionali diversi	1.688,20	2.262,69	3.179,53			61.309,77 661,20 264.127,68 72.912,39 20.411,84 146.401,89 47.715,53 19.115,64 211.063,49	61.309,77 661,20 264.127,68 72.912,39 20.411,84 146.401,89 47.715,53 19.115,64 211.063,49
COSTI GESTIONE STABILI Costi di amministrazione assicurazioni incarichi legali diversi	502.362,11 1.000,00 1.367.969,70						502.362,11 1.000,00 1.367.969,70
Costi di manutenzione incarichi tecnici corrispettivi di appalto diversi		45.791,54 2.561.677,07 244.502,06					45.791,54 2.561.677,07 244.502,06
Costi per servizi a rimborso COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA progettazione direzione lavori commissione e collaudi consulenze tecniche procedimenti legali diversi			115.555,63 192.305,36 20.950,00 14.196,00 11.872,97 358.059,59				115.555,63 192.305,36 20.950,00 14.196,00 11.872,97 5.929.032,39
TOTALE B.07	1.873.020,01	2.854.233,36				843.719,43	5.929.032,39
B.08 per godimento di beni di terzi B.09 per il personale: B.09.a salari e stipendi B.09.b oneri sociali B.09.c trattamento di fine rapporto B.09.d trattamento di quiescenza e simili B.09.e altri costi TOTALE B.09	1.058.671,32 326.285,29 82.081,47 36.021,84 1.503.059,92	516.267,61 163.030,01 31.453,86 20.111,82 730.863,30	522.993,28 160.799,06 41.394,66 16.174,16 741.361,16			75.261,41 1.024.514,34 314.806,50 76.505,53 115.066,21 1.530.892,58	75.261,41 3.122.446,55 964.920,86 231.435,52 187.374,03 4.506.176,96
B.10 Ammortamenti e svalutazioni B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
ammortamento software ammortamento migliore su beni di terzi ammortamento costi pluriennali diversi B.10.b ammortamento delle immobilizzazioni materiali ammortamento stabili con contributo in locazione ammortamento stabili con risorse proprie in locazione ammortamento stabili di proprietà uso diretto ammortamenti diversi B.10.c altre svalutazioni delle immobilizzazioni B.10.d svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante accantonamento per rischi su crediti TOTALE B.10	126.954,36 1.076.248,86 100.287,00 1.303.490,22			2.133.287,79 2.304.560,91 4.437.848,70		10.392,68 52.345,69 49.899,84 112.638,21	10.392,68 2.133.287,79 126.954,36 52.345,69 3.430.709,61 100.287,00 5.853.977,13
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci B.12 Accantonamenti per rischi B.13 Altri accantonamenti ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie altri accantonamenti TOTALE B.13	162.787,00 293.322,00 293.322,00	355.000,00 355.000,00				518.759,00 518.759,00	162.787,00 1.167.081,00 1.167.081,00
B.14 Oneri diversi di gestione B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96 B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96 B.14.c minusvalenze patrimoniali da alienazioni alienazione alloggi ex L. 560/1993 alienazione alloggi ex L. R. 11/2001 alienazione alloggi ex L. R. 7/2011 alienazione cespiti diversi B.14.d altri oneri imposta di bollo e registro IVA imposta locale sugli immobili altre imposte e tasse imposte relative a esercizi precedenti perdite su crediti altri costi correnti TOTALE B.14	136.779,08 224.100,37 350.371,36 143.120,18 2.670,86 857.041,85 5.992.721,00 11.737.389,77					1.092.998,79 157.689,73 32.009,52 429.246,35 1.711.944,39 4.817.870,99 -4.549.452,99	136.779,08 224.100,37 1.092.998,79 350.371,36 300.809,91 32.009,52 742.962,04 2.850.031,07 20.599.002,93 4.728.880,26
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C.15 Proventi da partecipazioni: C.15.a in imprese controllate C.15.b in imprese collegate C.15.c in imprese controllanti soggette al controllo di quest'ultima C.15.d in altre imprese TOTALE C.15		3.940.096,66 -3.882.468,46	1.099.420,75 -1.094.589,82	4.748.893,53 2.518.001,76			

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
C.16 Altri proventi finanziari: C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni C.16.c da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni C.16.d da proventi diversi dai precedenti interessi attivi su mutui da erogare interessi attivi presso banche e amministrazione postale interessi su crediti v/assegnatari interessi su crediti v/cessionari interessi attivi diversi TOTALE C.16	49.676,08 178.946,34 228.622,42			3.079,80 3.079,80		208.211,73 49.676,08 3.079,80 178.946,34 208.211,73	208.211,73 49.676,08 3.079,80 178.946,34 439.913,95
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso: C.17.a verso imprese controllate C.17.b verso imprese collegate C.17.c verso imprese controllanti soggette al controllo di queste ultime C.17.d su mutui C.17.e altri interessi bancari su prestiti spese su depositi bancari e postali interessi su debiti v/fornitori interessi su depositi cauzionali interessi ed oneri diversi TOTALE C.17	750,25 750,25 227.872,17				4.773,79	4.773,79	4.773,79
C.17-bis Utili e perdite su cambi TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17-bis)				3.079,80			
D RETTICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE							
D.18 Rivalutazioni: D.18.a di partecipazioni D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni D.18.d strumenti finanziari derivati TOTALE D.18	750,25 750,25		32.087,70 32.087,70			3.665,35 8.439,14	750,25 35.753,05 41.277,09
D.19 Svalutazioni: D.19.a di partecipazioni D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni D.19.d di strumenti finanziari derivati TOTALE D.19			-32.087,70			199.772,59	398.636,86
TOTALE (D.18 - D.19)							
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	11.965.261,94	-3.882.468,46	-1.126.677,52	2.521.081,56		-4.349.680,40	5.127.517,12
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate							
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate						1.718.465,00	1.718.465,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio							
21 Utile (perdita) dell'esercizio	11.965.261,94	-3.882.468,46	-1.126.677,52	2.521.081,56		-6.068.145,40	3.409.052,12

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' - ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
	AMMINISTRA- ZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
RISULTATO DIRETTO	11.965.261,94	-	3.882.468,46	-	1.126.677,52	-
RIPARTIZIONE COSTI NON RIALLOCABILI SU BASE COSTO DEL LAVORO						
	50,52%	24,56%	24,92%	0%	0%	
	3.065.517,43	1.490.608,70	1.512.019,27	-	-	
	8.899.744,51	-	5.373.077,16	-	2.638.696,79	-
RISULTATO DI ESERCIZIO				2.521.081,56	-	6.068.145,40

ALLEGATO 4 ALLA NOTA INTEGRATIVA

RENDICONTO FINANZIARIO

(unità di euro)

		2025
A	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI (1)	7.516.245
B	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	
	Utile (perdita) del periodo	3.409.052
	Utilizzo Fondo accantonamento contributi	- 4.437.849
	Variazione netta fondi stanziati in applicazione di norme tributarie	-
	Ammortamenti	5.753.690
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	- 2.513.619
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	-
	Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	- 87.932
	Variazione netta altri fondi	342.294
	Altre variazioni non monetarie	- 160.887
	Utile (Perdita) dell'attività di esercizio prima della variazione del capitale circolante	2.304.749
	Incremento/Decremento dei crediti del circolante	- 1.136.568
	Incremento/Decremento delle rimanenze	161.314
	Incremento/Decremento dei debiti vs/fornitori ed altri debiti	- 587.519
	Decremento di altre voci del capitale circolante	-
	Ratei e risconti attivi	12.682
	Ratei e risconti passivi	86.933
		841.591
C	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	
	Investimenti in immobilizzazioni:	
	- immateriali	- 20.378
	- materiali	- 6.122.253
	- finanziarie	-
	Prezzo di realizzo o valore di rimborso di immobilizzazioni	3.108.367
		- 3.034.264
D	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE	
	Nuovi finanziamenti	-
	Conferimenti dei soci	-
	Contributi in conto capitale	4.424.176
	Utilizzo contributi all. edil. residenziale	-
	Rimborsi di finanziamenti	- 71.887
	Rimborsi di capitale proprio	-
	Altre variazioni dei debiti a medio lungo termine	-
		4.352.289
E	FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	2.159.616
F	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (1) (A+E)	9.675.863

(1) ovvero INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE

Venezia, lì 27/03/2026

Alla Regione del Veneto
Direzione Partecipazioni Societarie
ed Enti Regionali
Fond. Santa Lucia, Cannaregio n. 23
30121 Venezia

Oggetto: Posizioni creditorie e debitorie al 31 dicembre 2025 tra la Regione del Veneto ed i propri Enti strumentali, Società controllate e partecipate, ai sensi dell'art. 11, comma 6, lett. j), D. Lgs. n. 118/2011.

Il sottoscritto Donato Madaro, in qualità di Revisore Unico dei Conti dell'ATER Venezia,

- Vista la richiesta del 23/03/2026 della Direzione Partecipazioni Societarie ed Enti Regionali relativa ai prospetti delle posizioni debitorie e creditorie reciproche al 31/12/2025 tra la Regione del Veneto e l'ATER Venezia, così come risultanti dal portale BcsAs conciliatore (c.d. di Asseverazione);
- Visto l'art. 11, comma 6, lett. j) del D. Lgs. n. 118/2011;
- Vista la richiesta del Responsabile del Servizio Ragioneria Controllo di Gestione e Personale, Dott. Antonio Forti, del 24/03/2026;

ASSEVERA

il prospetto allegato evidenziando quanto segue:

- il residuo degli impegni/accertamenti del 2019 è presente nelle risultanze debitorie e creditorie del Bilancio Consuntivo dell'Azienda;
- per gli anni 2022 e 2023, le discordanze sono dovute esclusivamente a disallineamenti temporali dovuti alla differenza dei sistemi contabili, economico-patrimoniali di ATER e finanziario della Regione Veneto. Si evidenzia, comunque, che gli importi inseriti nel prospetto sono stati verificati extra-contabilmente e risultano riconciliati.

Il Revisore Unico
Dott. Prof. Donato Madaro



[illegible]



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

ATER Venezia

Allegato n. 2 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 039 in data 30/4/2026

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.

Dott. Marco Mestriner

**BILANCIO CONSUNTIVO 2025
ALLEGATO 2 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE**



**RELAZIONE SULLA GESTIONE
BILANCIO CONSUNTIVO 2025**

INTRODUZIONE

L'art. 2423 del C.C., richiamato dalla legge regionale n. 39/2017 – “Norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, prevede che gli amministratori redigano il bilancio d'esercizio costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico e dalla nota integrativa.

L'art. 2423 bis prevede che nella redazione del bilancio siano osservati i seguenti principi:

1. la valutazione delle voci deve essere svolta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato;
2. si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
3. si deve tenere conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
4. si deve tenere conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
5. gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente;
6. di norma i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro, salvo giustificato motivo illustrato in Nota Integrativa con la relativa rappresentazione dei conseguenti effetti.

L'art. 2428, con riferimento alla relazione sulla gestione, prevede che il bilancio sia corredato da una relazione degli amministratori sulla situazione della società e sull'andamento della gestione nel suo complesso e nei vari settori in cui essa ha operato, anche attraverso imprese controllate, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui la società è esposta. Tale analisi deve essere coerente con l'entità e la complessità degli affari della società e contenere, nella misura necessaria alla comprensione della situazione della società e dell'andamento e del risultato della sua gestione, gli indicatori di risultato finanziario e, se del caso, quelli non finanziari pertinenti all'attività specifica della società, comprese le informazioni attinenti all'ambiente e al personale (A).

Inoltre dalla relazione devono in ogni caso risultare:

- B. le attività di ricerca e di sviluppo;
- C. i rapporti con imprese controllate, collegate, controllanti e imprese sottoposte al controllo di queste ultime;
- D. il numero e il valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti possedute dalla società, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, con l'indicazione della parte di capitale corrispondente; **(l'ATER non possiede azioni proprie o quote in società controllanti – punto omissso)**
- E. il numero e il valore nominale sia delle azioni proprie sia delle azioni o quote di società controllanti acquistate o alienate dalla società, nel corso dell'esercizio, anche per tramite di società fiduciaria o per interposta persona, con l'indicazione della parte di capitale, dei corrispettivi e dei motivi degli acquisti e delle alienazioni; **(ATER non possiede azioni proprie o quote in società controllanti – punto omissso)**
- F. in relazione all'uso da parte della società di strumenti finanziari e se rilevanti per la valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico dell'esercizio:
 - a) gli obiettivi e le politiche della società in materia di gestione del rischio finanziario, compresa la politica di copertura per ciascuna principale categoria di operazioni previste;
 - b) l'esposizione della società al rischio di prezzo, al rischio di credito, al rischio di liquidità e al rischio di variazione dei flussi finanziari.
- G. i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio **(abrogato dall'art. 6, c. 11 D. Lgs. n. 139/2015)**;
- H. l'evoluzione prevedibile della gestione.

Le attività sono state svolte in attuazione delle direttive e della volontà della Regione Veneto. Tali attività sono in corso e l'autonomia organizzativa, patrimoniale ed economica voluta

dal legislatore, comporta la capacità di autofinanziamento, l'aumento della quota di mercato, la remunerazione del capitale investito e la continuità della propria missione nello svolgimento soprattutto di azioni socialmente rilevanti.

A. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A.1 L'ANDAMENTO DELL'ATTIVITÀ CARATTERISTICA DELL'AZIENDA

Nel corso del 2025 sono state avviate importanti e concrete iniziative, tra le quali, le principali da ricordare sono:

1) Nell'ambito dell'attività del servizio manutenzione si rileva che la spesa sostenuta nell'anno 2025, per gli interventi eseguiti o avviati esclusi dalla patrimonializzazione è stata superiore a 3,1 milioni di Euro.

Nell'anno 2025 è proseguita l'attività di ripristino dello stato dei fabbricati colpiti dalle eccezionali avversità atmosferiche avvenute nel 2023, in particolare nella zona della Riviera del Brenta, mentre si è provveduto ad ottemperare una serie di ordinanze del Comune di Venezia, sia per il Centro Storico che per la Terraferma al fine di porre in sicurezza i fabbricati colpiti da eccezionali avversità atmosferiche, per causa di forza maggiore quali incendi o cedimenti delle strutture,

Per il conferimento degli incarichi di lavori o prestazioni, in attesa della progettazione dei nuovi appalti annuali/biennali della manutenzione ordinaria e straordinaria, degli immobili di proprietà ATER o in gestione dai Comuni della Città Metropolitana, si è provveduto con affidamenti diretti o con procedure negoziate fino all'importo massimo di € 150.000,00.

Il riatto e la manutenzione degli alloggi di risulta rimane l'obiettivo principale dell'Azienda che impiega la maggior parte delle risorse sia dell'Area Tecnica che del Servizio Manutenzione, malgrado l'alto numero di restituzioni delle unità immobiliari da parte degli ex assegnatari e/o loro eredi.

Al fine di ridurre i tempi di consegna delle unità immobiliari, nel corso del 2025, il Servizio Manutenzione ha rispettato le linee di indirizzo finalizzate a riconsegnare gli alloggi in breve tempo. Sono stati ultimati n. 117 unità immobiliari.

Le linee di indirizzo prevedono l'adeguamento e messa a norma degli impianti esistenti e l'esecuzione dei lavori necessari al fine di rendere agibili gli alloggi da parte dei nuovi assegnatari.

La priorità è la messa in sicurezza degli impianti elettrici, l'adeguamento della linea di adduzione del gas, la messa a norma e adeguamento degli impianti di riscaldamento e delle canne fumarie, nonché la verifica della funzionalità degli impianti di adduzione dell'acqua potabile e dell'impianto di scarico fognario. Sono stati avviati ulteriori interventi volti al risparmio energetico, con il reperimento dei contributi attraverso il conto termico che risultano proficui per l'Azienda.

Con la messa a reddito degli alloggi di risulta è possibile assicurare il flusso di cassa proveniente dai canoni di locazione, da parte dei nuovi inquilini assegnatari.

È stato accertato difatti che un alloggio non locato rappresenta un costo rilevante per l'Azienda, a causa dell'incidenza delle spese condominiali, comunque dovute, per la gestione e la manutenzione del verde, la pulizia e sgombero della rete fognaria, e la pulizia delle parti comuni, voci che risultano a carico della proprietà. A questi oneri si aggiungono le prestazioni per la messa in sicurezza degli alloggi sfitti e le spese per gli sfratti dovuti alle occupazioni abusive. Si evidenzia che i mancati introiti derivanti dagli alloggi sfitti gravano in modo significativo sul bilancio dell'Azienda ed è pertanto indispensabile recuperare le risorse finanziarie necessarie per la rimessa in disponibilità degli alloggi sfitti restituiti dall'inquilinato.

Gli interventi del servizio manutenzione riguardano naturalmente anche la gestione dell'efficienza di tutti gli impianti centralizzati gestiti direttamente dall'ATER quali: ascensori, servoscale, impianti autoclave, impianti di riscaldamento, impianti di sollevamento, di depurazione, autoclave, impianti di illuminazione, automazione aperture, teleriscaldamento, pannelli solari, impianti fotovoltaici, etc..

2) Nell'anno 2025 sono stati redatti dal personale interno e successivamente approvati dall'Azienda i seguenti progetti esecutivi:

- PEI 690.3 Aggiornamento del progetto al 20/01/2025 relativo ai "Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 6 alloggi siti in Venezia Lido, Murano, Giudecca, Cannaregio e Sacca Fisola", per una spesa complessiva di € 1.017.942,51 finanziata con fondi POR FESR 2014-2020 Azione 9.4.1, con fondi di cui alla L.R. n. 7/2011 e fondi ATER (attualmente in fase di esecuzione);
- PEI 690.4 Aggiornamento del progetto al 20/01/2025 relativo ai "Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 6 alloggi siti in Venezia Sacca Fisola, Giudecca e Dorsoduro", per una spesa complessiva di € 555.344,04 finanziata con fondi POR FESR 2014-2020 Azione 9.4.1, con fondi di cui alla L.R. n. 7/2011 e fondi ATER (attualmente in fase di esecuzione);
- PEI 709.1 Primo stralcio - "Lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica di un edificio ubicato in Comune di Venezia, località Favaro Veneto via Indri", per una spesa complessiva di € 1.432.383,35 finanziata con fondi di cui alla D.G.R. n. 1289/2020 "Piano Strategico" (attualmente in fase di esecuzione);
- PEI 709.2 Secondo stralcio - "Lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica di un edificio ubicato in Comune di Venezia, località Favaro Veneto via Indri", per una spesa complessiva di € 1.322.704,70 finanziata con fondi di cui alla D.G.R. n. 1289/2020 "Piano Strategico" e con fondi di cui alla L.R. n. 7/2011 (attualmente in fase di esecuzione);
- PEI 728.0 "Lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento e messa a norma ed efficientamento energetico di n. 3 alloggi in Comune di Mirano siti in via Don Minzoni 26, via Matteotti 40 e via Matteotti 38", per una spesa complessiva di € 367.704,60 finanziata con fondi POR FESR 2020-2027 (in attesa della conferma di finanziamento) e con fondi ATER.

Inoltre, nel corso dell'anno, sono stati approvati i progetti per i lavori complementari agli interventi del "Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza – Sicuro verde e sociale", redatti dal personale interno e di seguito elencati:

- 631.2 Lavori complementari di asfaltatura per la sistemazione della pavimentazione esterna al fabbricato sito in Comune di Caorle, Piazzale Clessidra 1-2;
- PEI 569.1 Lavori complementari di sistemazione di vani scala degli edifici, già oggetto di manutenzione straordinaria, siti in Comune di Venezia, Marghera via Catene 61 a-b, 61 c-d e 61 l-m-n;
- PEI 670.0 Lavori di installazione impianti VMC, termo valvole e isolamento interno agli alloggi in un edificio, già oggetto di manutenzione straordinaria, sito in Comune di Venezia, Lido Malamocco 54.

L'Azienda, inoltre, ha partecipato al bando "Fondo Sviluppo e Coesione (FSC) 2021-2027. Accordo per la coesione tra il Governo e la Regione del Veneto – Area tematica 08 Riqualificazione Urbana – Linea di intervento 08.01 Edilizia e Spazi Pubblici", impegnandosi a realizzare n. 21 interventi di manutenzione straordinaria per il recupero di n. 111 alloggi, per una spesa complessiva presunta di € 4.543.607 finanziata con fondi FSC 2021-2027 e con fondi ATER.

Alle attività di progettazione sono da aggiungere le attività di cantiere in fase di esecuzione e/o concluse nel corso dell'esercizio:

- n. 7 interventi di riqualificazione energetica finanziati con "Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale", per una spesa complessiva di perizia di € 15.780.332,10:
 - PEI 631.2 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Caorle piazzale Clessidra 1-2, per una spesa complessiva di € 1.790.978,82;
 - PEI 624.0 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Chioggia, Sottomarina via Pigafetta 23, 25, 27, 29 e 31, per una spesa complessiva di € 3.764.528,98;

- PEI 569.1 Lavori di manutenzione straordinaria in n. 3 fabbricati siti in Comune di Venezia - Marghera via Catene 61 a-b, 61 c-d, 61 l-m-n, per una spesa complessiva di € 2.829.051,05;
- PEI 670.0 Lavori di riqualificazione energetica di un edificio sito in Comune di Venezia - Lido Malamocco 54, per una spesa complessiva di € 2.508.313,08;
- PEI 711.0 Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica in n. 2 edifici siti in Comune di Mira via Nazionale 345 e 351, per una spesa complessiva di € 1.784.373,40;
- PEI 716.0 Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica in un edificio sito in Comune di Stra - San Pietro via IV Novembre 57, per una spesa complessiva di € 2.099.639,11;
- PEI 720.0 Lavori di riqualificazione energetica di un fabbricato sito in Comune di Quarto D'Altino via Lo Monaco 45, per una spesa complessiva di € 1.003.447,66;
- PEI 661.0 Lavori di manutenzione straordinaria, riqualificazione energetica e miglioramento sismico di un edificio con n. 21 alloggi in Comune di Concordia Sagittaria (VE) via Julia, per una spesa complessiva di perizia di € 2.321.850,76 (attualmente in fase di esecuzione);
- PEI 624.0 Nuovo impianto fotovoltaico e ristrutturazione dell'impianto elettrico per l'alimentazione delle parti comuni dell'edificio, già oggetto di intervento di manutenzione straordinaria, sito in Comune di Chioggia, Sottomarina via Pigafetta, per un importo lavori di € 60.834,80;
- PEI 690.2 "Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 6 alloggi siti in Mirano, Salzano e Spinea", per una spesa complessiva di € 885.139,58 da finanziarsi con fondi POR FESR 2014-2020 Azione 9.4.1, con fondi di cui alla L.R. n. 7/2011 e fondi ATER (attualmente in fase di esecuzione);
- PEI 725.0 "Lavori di riatto di n. 9 alloggi siti in Comune di Mira, via Borromini civ. 10-12-14-16-18", per una spesa complessiva di € 650.000 da finanziarsi con fondi di cui alla L.R. n. 11/2001, alla L.R. n. 7/2011 e fondi ATER (attualmente in fase di collaudo);
- PEI 726.0 "Lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione dei serramenti, riqualificazione impianti di riscaldamento del fabbricato sito in Comune di Chioggia, viale Padova 13 e viale Vicenza 20", per una spesa complessiva finale di € 438.910,10 finanziata con fondi ATER (attualmente in fase di collaudo);
- PEI 724.0 "Lavori di riatto di n. 11 alloggi siti in Comune di Venezia, località Favaro Veneto via Monte Prabello 15-17-19-21-23-25", per una spesa complessiva di € 360.250 da finanziarsi con fondi di cui alla L.R. n. 11/2001 (attualmente in fase di collaudo);
- PEI 561.1 Opere di urbanizzazione primaria a completamento del primo stralcio, porzione del secondo stralcio ed opere provvisorie afferenti gli edifici ATER in Comune di Venezia, Isola della Giudecca – Campo Marte, per una spesa complessiva di € 568.921,35;
- "Lavori di demolizione ex scuola elementare Villaggio Busonera presso il Comune di Cavarzere, via Quarta Strada", di proprietà dell'Azienda, per una spesa finale complessiva di € 174.894,89 finanziata con fondi ATER.

Il numero di cantieri aperti al 31/12/2025 è di n. 12 relativo complessivamente a n. 278 alloggi.

3) La gestione degli alloggi per conto dei Comuni della provincia in ragione di apposite convenzioni che trattenendo un compenso percentuale sui canoni emessi – o secondo altre modalità stabilite tra le parti – hanno permesso di conseguire nel corso dell'anno 2025 dei compensi oltre ai 590 mila euro.

4) Ulteriori e varie attività meglio specificate nella documentazione allegata al bilancio (allegati 1, 3 e 7).

5) Il miglioramento del rapporto con le amministrazioni locali in materia di gestione degli alloggi comunali e dell'ATER, l'attività di recupero della morosità, di informazione agli inquilini, di accompagnamento degli stessi nonché il recupero di centri urbani – ove è presente il patrimonio dell'ATER - e di nuovi interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e convenzionata, ove le graduatorie siano particolarmente pesanti.

6) In riferimento al comparto non ERP, le attività di gestione degli immobili residenziali si svolgono secondo le ormai consolidate linee di indirizzo del "Social Housing" delineate a livello regionale e nazionale, sia per quanto riguarda l'individuazione degli assegnatari, che avviene mediante procedure ad evidenza pubblica con l'emanazione di appositi bandi "NON ERP", sia per quanto riguarda il contratto di locazione dove è prevista l'applicazione di un canone agevolato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. n. 431/98.

Nel 2025 si è provveduto alla pubblicazione di un bando per la locazione di immobili sfitti nel territorio comunale di Venezia che attualmente è in corso di istruttoria e predisposizione della graduatoria.

Vanno, infine, ricordate le stipule di apposite Convenzioni con altre Pubbliche Amministrazioni che prevedono l'affidamento a dette Amministrazioni di alloggi sfitti "Non ERP" riattati al fine di gestire emergenze abitative o necessità alloggiative del personale dei suddetti Enti che hanno visto la concessione della disponibilità da parte di ATER Venezia di complessivi n. 150 alloggi.

Altre attività ed azioni da evidenziare ulteriormente nel corso dell'anno, sono state:

7) La manutenzione straordinaria liquidata nell'anno 2025 ammonta ad € 6,6 milioni, di cui circa 320 mila euro per manutenzioni su condomini.

8) La proposta del Piano di Vendita approvata con delibera del C.d.A. dell'ATER Venezia n. 89 del 20/12/2021 è stata autorizzata dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 633 del 27/05/2022. A seguito della prima comunicazione a tutti gli assegnatari degli immobili inseriti nel piano di vendita del 2023, nel marzo 2025 l'Azienda ha provveduto ad inviare una nuova nota a tutti gli inquilini che non avevano ancora fornito una risposta alla precedente informativa richiedendo loro di manifestare l'interesse all'acquisto al fine di poter organizzare la programmazione delle attività. Tale ulteriore attività ha generato un totale di 31 richieste, che entro il 2026 verranno integralmente gestite attraverso verifiche tecniche, sopralluoghi e l'accertamento dei requisiti soggettivi previsti dalla Legge Regionale n. 39/2017. Parallelamente alla gestione delle richieste dirette da parte degli assegnatari, nel 2025 l'attività di alienazione si è articolata anche attraverso la predisposizione dei bandi di asta pubblica per le unità residenziali sfitte destinate a prima casa e per quelle, sempre sfitte, a destinazione non residenziale.

A.2 INDICATORI DI RISULTATO

A.2.a Analisi del Conto Economico

Le società di dimensioni non grandi sono tenute a fornire gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che siano in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti del bilancio.

Di seguito si evidenziano le serie storiche concernenti i principali aggregati economici degli ultimi tre esercizi, in modo da evidenziare il trend dei principali veicoli di produzione del reddito dell'ATER.

A tal fine è stato riclassificato il conto economico secondo il criterio della pertinenza gestionale, individuando le aree gestionali di seguito trattate dopo avere analizzato l'allegato raffronto:

CONTO ECONOMICO	CONSUNTIVO ANNO 2025	CONSUNTIVO ANNO 2024	CONSUNTIVO ANNO 2023
A) TOTALE RICAVI NETTI			
Ricavi da canoni e servizi	17.349.310,00	16.833.291,00	16.115.358,00
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	0,00	0,00	0,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00	57.645,00	926.996,00
Altri ricavi e proventi	971.317,00	1.750.777,00	1.444.078,00
Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	2.513.619,00	475.453,00	113.474,00
TOTALE A) RICAVI NETTI	20.834.246,00	19.117.166,00	18.599.906,00
B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI			
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	24.656,00	20.337,00	13.972,00
Costi per servizi	5.929.032,00	5.426.068,00	4.954.228,00
Costi per godimento di beni di terzi	75.261,00	49.078,00	39.158,00
Imposte e tasse non sul reddito	2.000.290,00	2.287.724,00	1.807.493,00
Fondo Regionale e Fondo Sociale	136.779,00	687.055,00	713.439,00
Altri oneri	349.298,00	336.875,00	493.393,00
TOTALE B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI	8.515.316,00	8.807.137,00	8.021.683,00
VALORE AGGIUNTO (A-B)	12.318.930,00	10.310.029,00	10.578.223,00
C) COSTO DEL LAVORO			
Costi del personale	4.506.178,00	4.436.324,00	4.339.436,00
TOTALE C) COSTO DEL LAVORO	4.506.178,00	4.436.324,00	4.339.436,00
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)	7.812.752,00	5.873.705,00	6.238.787,00
D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI			
Ammortamenti e svalutazioni	1.360.339,00	1.939.140,00	1.339.097,00
Accantonamento per rischi su crediti	162.787,00	252.534,00	324.008,00
Altri accantonamenti	1.167.081,00	1.339.877,00	1.433.955,00
Sopravvenienze della gestione caratteristica	393.664,00	73.384,00	579.217,00
TOTALE D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI	3.083.871,00	3.604.935,00	3.676.277,00
REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)	4.728.881,00	2.268.770,00	2.562.510,00
E) GESTIONE FINANZIARIA			
Proventi finanziari	439.914,00	726.392,00	742.749,00
Oneri finanziari (OF)	-41.277,00	-14.456,00	-19.128,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
TOTALE E) GESTIONE FINANZIARIA	398.637,00	711.936,00	723.621,00
RISULTATO DELLA GESTIONE ANTE IMPOSTE (A-B-C-D+E)	5.127.518,00	2.980.706,00	3.286.131,00
F) GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte sul reddito	1.718.465,00	1.456.951,00	1.366.374,00
TOTALE F) GESTIONE TRIBUTARIA	1.718.465,00	1.456.951,00	1.366.374,00
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (RN) (A-B-C-D+E-F)	3.409.053,00	1.523.755,00	1.919.757,00

Il reddito operativo della gestione caratteristica, nel 2023 ammontava ad oltre i 2,5 milioni di euro, nel 2024 si decurtava di circa 300 mila euro, mentre nel 2025 si stabilizza ad oltre 4,7 milioni di euro comprensivo dei proventi straordinari derivanti dall'alienazione di unità immobiliari ad uso residenziale e non per oltre i 2,5 milioni di euro.

Nella sua composizione, il reddito operativo della gestione caratteristica, evidenzia il peso significativo riconosciuto ad alcuni importi tra cui gli ammortamenti, per lo più stabilizzati ai valori

del 2023, e gli accantonamenti che seppur di entità inferiore rispetto all'anno precedente hanno richiesto un adeguamento dei fondi esistenti al fine di procedere alla rilevazione di passività significative che hanno richiesto una adeguata valutazione da parte dell'Azienda relativamente alle cause pendenti (comprendente delle spese di controparte), alle spese legali, ai procedimenti/accertamenti in corso per il patrimonio e alle spese di manutenzione, quest'ultime già affidate.

All'interno del Margine Operativo Lordo il totale dei ricavi netti, nel 2025 si attestano circa ad oltre 20,8 milioni di euro, registrando un incremento rispetto all'anno precedente di circa 1,7 milioni euro per effetto:

- incremento di 515 mila euro dei ricavi delle prestazioni, costituiti in larga misura dai ricavi da canoni e servizi che si sono attestati a circa 17,34 milioni;
- un decremento complessivo rispetto al 2024 di circa 800 mila euro tra la voce "incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" e "altri ricavi e proventi";
- un incremento nell'anno 2025 di plusvalenze derivanti dalle vendite per un complessivo di oltre 2 milioni di euro.

Sul fronte dei Costi di gestione esterni per quasi 8,5 milioni di euro si è registrata una riduzione di circa 300 mila euro rispetto all'anno precedente per effetto principalmente dell'abrogazione del versamento dovuto sui canoni di locazione dello 0,40% a favore della Regione del Veneto compensato dai maggiori costi per servizi sostenuti per i premi di assicurazione sul patrimonio ATER e ai compensi per i collaudatori dei progetti PNRR.

Dal lato del costo del personale l'importo consuntivo 2025 è aumentato rispetto all'anno precedente di circa 70 mila euro per effetto delle spettanze dovute al personale secondo il rinnovo contrattuale del 18/05/2022 e in attesa della nuova trattativa di rinnovo conclusasi a fine dicembre 2025.

La gestione finanziaria chiude con un importo positivo per circa 400 mila euro per il 2025, in diminuzione di circa 300 mila euro rispetto all'anno precedente.

La sommatoria dei risultati conseguiti per effetto della gestione caratteristica e gestione finanziaria, porta il risultato della gestione ordinaria prima delle imposte nel 2025 ad euro 5.127.518 in aumento se confrontato con il 2024 per circa 2,1 milioni di euro. Su di esso hanno gravato imposte sul reddito per 1,71 milioni (1,45 milioni nel 2024) che hanno portato il reddito netto di esercizio 2025 ad euro 3.409.053.

A.2.b Analisi della gestione finanziaria

PROSPETTO DEGLI USI E DELLE FONTI FINANZIARIE

	31/12/2025	31/12/2024
A DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI	7.516.245	8.561.829
B FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	2.304.749	2.464.975
C FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni:	-7.605.789	-10.619.284
Contributi in conto capitale	4.424.176	6.300.181
finanziati con dismissioni di immobilizzazioni	3.108.367	879.429
	-73.246	-3.439.674
D FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE		
Rimborso/Accensione finanziamenti	-71.887	-70.884
E FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	2.159.616	-1.045.583
F DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (A+E)	9.675.863	7.516.245

Dal precedente prospetto, che evidenzia le variazioni intervenute nelle disponibilità monetarie dell'Azienda, e le relative componenti articolate in relazione alla tipologia di attività, emerge quanto segue:

- le disponibilità monetarie si sono attestate a fine 2025 a 9,6 milioni di euro con un incremento di oltre 2,1 milioni di euro rispetto ad inizio esercizio;
- la composizione del flusso monetario del periodo dimostra da un'attenta analisi che il flusso positivo generato nell'esercizio dalle attività correnti e di investimento è stato utilizzato per le attività di investimento (- 73 mila) e finanziarie (- 72 mila). Più precisamente, si può sostenere che l'attività di investimento in immobilizzazioni (principalmente per alloggi da locare) per 7,6 milioni trova quasi la completa copertura dai contributi in conto capitale per investimenti e dal valore di realizzo/rimborso di immobilizzazioni.

Per quanto riguarda la liquidità aziendale si evidenzia che il saldo di cassa alla fine 2025 è pari ad euro 9,6 milioni interamente riferibile a fondi a destinazione vincolata il cui ammontare complessivo è pari a 11,7 milioni, la cui esposizione è dovuta principalmente all'anticipazione di fondi per interventi finanziati con fondi P.N.R.R. e DGRV n. 1102/22.

Situazione di liquidità		
Esercizi	Saldo di cassa (banca/posta)	Fondi vincolati
2023	€ 8.561.830	€ 10.615.863
2024	€ 7.516.246	€ 11.063.634
2025	€ 9.675.863	€ 11.710.570

Per quanto riguarda il saldo di banca, si veda la successiva tabella:

SITUAZIONE SOLO BANCHE	2025	2024	2023
SALDO DI CASSA 01/01	€ 7.191.729,73	€ 7.933.731,88	€ 9.274.669,46
+ ENTRATE CORRENTI	€ 17.174.073,93	€ 17.762.753,62	€ 16.109.128,70
- SPESE CORRENTI	€ 16.394.393,39	€ 16.598.977,78	€ 15.458.745,28
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	€ 779.680,54	€ 1.163.775,84	€ 650.383,42
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 7.844.587,49	€ 7.616.633,23	€ 4.777.751,29
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 7.199.161,35	€ 10.498.601,63	€ 7.220.440,96
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 645.426,14	- € 2.881.968,40	- € 2.442.689,67
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	€ 2.446.800,25	€ 2.673.073,94	€ 2.303.290,09
- SPESE PARTITE DI GIRO	€ 1.852.317,70	€ 1.696.883,53	€ 1.851.921,42
TOTALE PARTITE DI GIRO	€ 594.482,55	€ 976.190,41	€ 451.368,67
SALDO DI CASSA	€ 9.211.318,96	€ 7.191.729,73	€ 7.933.731,88
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE	€ 9.211.318,96	€ 7.191.729,73	€ 7.933.731,88

Si è ridotto il debito residuo su mutui che è sceso di 72 mila euro nel 2025, rispetto al debito residuo dell'anno 2024, per effetto dell'estinzione di mutui in essere.

Nel complesso, la situazione debitoria verso istituti di credito, evidenzia a fine 2025 un debito complessivo di circa 110 mila euro.

Debiti verso le banche	
Esercizi	Mutui
2023	€ 252.709
2024	€ 182.005
2025	€ 109.939

A.2.c Analisi dei principali indicatori di gestione

La dotazione organica è sinteticamente rappresentata nella tabella a seguire:

DOTAZIONE ORGANICA Posizioni ricoperte			
Qualifica	2025	2024	2023
Dirigenti	3	3	3
Quadri	5	5	6
VIII (A1)*	6	6	6
VII (A2)*	15	15	14
VI (B1)*	22	24	26
V (B2)*	24	19	14
IV (C1)*	3	3	3
III (C2)*	2	2	2
Totale	80	77	74

(A, B e C)* nuova nomenclatura dei livelli a seguito del nuovo assetto classificatorio, rinnovo CCNL 09/12/2025.

Nel corso dell'anno 2025 sono usciti per pensionamento n. 3 dipendenti (una risorsa per ciascuna Area aziendale: Gestionale, Amministrativa Servizi Generali Risorse Umane e Tecnica) e n. 1 dipendente (dell'Area Tecnica) per mobilità presso altro Ente Strumentale della Regione Veneto.

Così come previsto nel "*Piano triennale dei fabbisogni di personale per il triennio 2024-2026*" (delibera C.d.A. n. 115 del 18/10/2024) delle posizioni complessivamente resesi vacanti, nel corso dell'esercizio, a seguito delle due procedure di selezione avviate e concluse per la formazione di una graduatoria di 5° livello "specialista amministrativo", hanno visto l'ingresso in Azienda di n. 7 risorse nei vari servizi operativi aziendali, attestando così le unità in forza all'Azienda al 31/12/2025 a nr. 80.

Infine, secondo la normativa vigente, si è provveduto all'aggiornamento per scorrimento del "*Piano triennale dei fabbisogni di personale per il triennio 2025-2027*" (delibera C.d.A. n. 163 del 31/10/2025) dove, in coerenza con le attività operative programmate si sono evidenziate le necessità di risorse umane degli uffici aziendali per l'avvio delle ulteriori procedure di reclutamento nel rispetto del "*Regolamento del personale*" vigente.

Per quanto riguarda la formazione, la Direzione Aziendale, accanto alle consuete attività formative "obbligatorie" in merito al D. Lgs. 81/2008 (Salute e sicurezza sul luogo di lavoro), ha proposto ai collaboratori che per mansione o per attività lavorativa necessitassero di incrementare la propria professionalità la partecipazione a seminari e webinar organizzati e promossi dalla Regione del Veneto in collaborazione con Itaca e la Rete Osservatori Regionali Contratti Pubblici e/o altri Enti per l'aggiornamento sul codice dei contratti pubblici e monitoraggio delle risorse pubbliche. Infine, in collaborazione con il CERT-Computer Emergency Response Team della Regione del Veneto è stato attivato il percorso formativo rivolto a tutto il personale dipendente di e-learning "*Accenture Awareness*", dedicato al tema della consapevolezza nell'ambito della Cyber Security, della durata di 24 mesi organizzato in moduli dedicati a specifico argomento.

Nell'anno 2025 è stato, altresì, notificato all'Azienda un ricorso avanti il Tribunale di Venezia, Sezione Lavoro, da parte di ex dipendente per la richiesta delle differenze retributive

dovute per il riconoscimento del livello superiore e dell'applicazione del premio incentivante per le funzioni tecniche la cui discussione è prevista entro la fine del mese di maggio 2026.

Il seguente elenco si riferisce agli alloggi gestiti dall'ATER al 31/12/2025 con la discriminante il **“tipo di conduzione”** che rispecchia la vera situazione del tipo di assegnazione e contratto dell'alloggio.

Composizione alloggi	Numero alloggi al 31/12/2025	Di cui sfitti*	Numero vani	Numero alloggi al 31/12/2024	Di cui sfitti*	Numero alloggi al 31/12/2023	Di cui sfitti*
Alloggi di edilizia sovvenzionata	8.728	2.278	46.531	8.731	2.058	8.734	1.854
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	0	0	0	0	0	0	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	1.011	486	5.385	1.016	497	1.016	496
Alloggi di terzi in gestione	1.015	373	5.376	999	364	998	335
Totale alloggi in gestione	10.754	3.137	57.292	10.746	2.919	10.748	2.685

La differenza tra gli alloggi di proprietà dell'Azienda al 31/12/2025 (nr. 9.739) e al 31/12/2024 (nr. 9.747) corrisponde alla differenza risultante dalla cessione di n. 27 alloggi alienati ai sensi della L.R. n. 39/2017 e L.R. 7/2011 e n. 19 nuove acquisizioni di alloggi nel complesso “Campo Marte” (Isola della Giudecca, Venezia). Nel corso dell'anno l'Azienda ha acquisito, altresì, nuovi alloggi in base a convenzioni stipulate con i Comuni per un incremento di n. 16 unità.

Il numero di alloggi sfitti è aumentato di n. 218 unità arrivando a fine 2025 a n. 3.137 unità (n. 2.764 di proprietà dell'ATER e n. 373 in gestione), di cui n. 350 sono già disponibili per la futura assegnazione.

Continuando con l'esame dei principali indicatori delle missioni ed attività collegate, va ricordato che nel corso del 2025, la gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata (ERP) è avvenuta secondo i criteri introdotti dalla Legge Regionale del Veneto n. 39 del 03.11.2017. Va ricordato, peraltro, che l'attuazione della suddetta legge è stata differita al 2018 in quanto subordinata all'approvazione del relativo Regolamento Regionale di attuazione approvato il 10/08/2018 ed entrato in vigore l'1/09/2018, mentre, per quanto riguarda i nuovi canoni di locazione, l'effettiva applicazione è avvenuta per tutte le ATER del Veneto a partire dall'1/07/2019. Conseguentemente, l'Azienda ha protratto l'applicazione dei canoni ex Lege 10/1996 fino al 30/06/2019, come da indicazioni regionali.

Per quanto riguarda i canoni di locazione ERP nel 2025 si riscontra un moderato incremento, nella misura del 3% circa rispetto agli anni precedenti, come da tabella seguente:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2025	CONSUNTIVO 2024	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.735.717,33	€ 10.386.800,33	€ 348.917,00
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.346.473,45	€ 1.349.039,68	- € 2.566,23
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 141.211,11	€ 133.867,02	€ 7.344,09
TOTALE	€ 12.223.401,89	€ 11.869.707,03	€ 353.694,86

Va segnalato che nel 2025 si è proseguita e consolidata l'attività – divenuta nel frattempo strutturale – delle verifiche per il rinnovo dei contratti di locazione giunti alla naturale scadenza quinquennale prevista dalla nuova normativa. Le verifiche sono state effettuate principalmente sulla morosità, sulle proprietà immobiliari, sul supero del limite di reddito e sulla omessa presentazione dell'Isee.

Un'altra attività particolarmente significativa intrapresa nel 2025 è stata l'emanazione del bando di concorso per la mobilità volontaria riservata agli assegnatari di alloggi ubicati nell'ambito della città di Venezia insulare, rivolto prevalentemente agli assegnatari più anziani o con problemi deambulatori, per i quali sono stati riservati e messi a bando circa n. 20 alloggi ubicati nell'Isola della Giudecca in fabbricati dotati di ascensore e dai quali gli imbarcaderi del servizio pubblico sono raggiungibili senza barriere architettoniche. Le attività legate a questo bando sono in via di ultimazione, essendo prossima la pubblicazione della graduatoria definitiva, cui seguiranno le procedure di assegnazione degli alloggi.

Nel 2025, infine, gli uffici sono stati impegnati nel completamento del piano di mobilità per problemi manutentivi del fabbricato ERP di n. 102 alloggi chiamato "NAVE 1" sito a Mestre in via Squero - nel quartiere di Altobello, con l'individuazione degli alloggi in cui trasferire gli ultimi nuclei familiari residenti e la loro successiva assegnazione. Con riferimento ai bandi ERP si ricorda che i Comuni convenzionati sono n. 30 e che nel corso del 2025 sono state istruite circa n. 640 domande per complessivi n. 10 bandi indetti dai Comuni stessi più n. 3 bandi di Comuni non convenzionati.

Nella tabella sottostante sono rappresentati i ricavi da canoni ERP a consuntivo 2025 confrontati con le previsioni, realizzati sulla base della legge regionale n. 39/2017:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2025	PREVENTIVO 2025	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.735.717,33	€ 10.500.000,00	€ 235.717,33
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.346.473,45	€ 1.400.000,00	-€ 53.526,55
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 141.211,11	€ 150.000,00	-€ 8.788,89
TOTALE	€ 12.223.401,89	€ 12.050.000,00	€ 173.401,89

Si ritiene utile, di seguito, confrontare l'andamento negli ultimi tre anni del canone medio ERP complessivo, cioè riferito a tutti i contratti in essere, con il valore invece del canone medio ERP dei nuovi contratti stipulati.

Si evidenzia che rispetto agli anni precedenti, nel 2025 il risultato di entrambi gli indicatori è in aumento:

ANNO	CANONE MEDIO ERP	TENDENZA CANONE MEDIO ERP NUOVE ASSEGNAZIONI
2023	€ 143,74	€ 110,90
2024	€ 167,75	€ 126,80
2025	€ 168,33	€ 124,42

Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, la morosità corrente per effetto della scadenza quinquennale dei contratti di locazione ERP si è attestata attorno al 7,611%, mentre la morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2025 al 36,724% sensibilmente ridotta rispetto all'anno precedente.

Morosità canoni di locazione degli alloggi		
Esercizi	% Morosità dell'anno	% Morosità totale ancora da recuperare
2023	10,222%	37,946%
2024	8,760%	38,197%
2025	7,611%	36,724%

Il numero di assegnatari morosi alle fine del 2025 è diminuito di n. 110 unità rispetto al 2024, attestandosi a n. 3.122 unità per un importo complessivo di morosità a fine esercizio pari ad euro 8,4 milioni. Nel corso del 2025 sono proseguite le attività giudiziali previste per il recupero dei crediti attraverso sia il pignoramento di crediti presso terzi sia attraverso le azioni di sfratto per morosità il cui risultato è evidenziato con una morosità in questa fase a fine esercizio di circa 6,3 milioni di euro.

	2025		2024		2023	
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.382	183.118,71	1.329	130.510,90	1.149	125.889,04
Messa in mora	641	811.752,93	749	677.642,55	648	653.644,81
Rateizzazione crediti	292	479.874,07	242	435.179,86	210	419.768,59
Recupero stragiudiziale in corso	128	654.722,93	179	529.137,47	154	510.398,82
Recupero giudiziale in corso	679	6.345.580,74	733	6.706.558,60	634	6.469.055,43
TOTALI	3.122	8.475.049,38	3.232	8.479.029,38	2.795	8.178.756,69

La morosità rilevata deriva principalmente dai ritardi nel pagamento dei canoni correnti, da rateizzazioni non rispettate, oltre che da importi legati ai congruagli necessari per regolarizzare le posizioni contrattuali, riguardanti tutte le tipologie di contratto gestite. Un'altra componente rilevante è costituita dal mancato pagamento delle quote di gestione dei servizi comuni da parte degli inquilini, in particolare negli edifici dotati di riscaldamento centralizzato o ascensore.

Tale fenomeno si inserisce in un contesto di generale impoverimento dell'inquilinato in tutte le sue componenti sociali. In particolare, la popolazione straniera appare mediamente più esposta a difficoltà economiche, ma anche quella italiana manifesta criticità analoghe. Anche i pensionati, tradizionalmente tra gli inquilini più affidabili nei pagamenti, mostrano oggi segnali di fragilità economica, spesso legata al peggioramento delle condizioni di salute. Più in generale, incidono in modo significativo fattori quali problemi di salute fisica, difficoltà nella gestione delle risorse economiche familiari, fragilità nelle relazioni sociali, talvolta aggravate dalla presenza di persone con disabilità a carico, nonché percorsi lavorativi instabili o assenti. Inoltre, persino i canoni di importo più contenuto non rappresentano più una garanzia di sostenibilità finanziaria per le casse dell'Azienda gestore. Ne consegue che il modello economico alla base della gestione delle ATER risulta sempre meno compatibile con il profilo socio-economico prevalente dell'utenza.

Le politiche sociali, a causa della limitatezza delle risorse disponibili, riescono a malapena a sostenere un numero sempre più ristretto di beneficiari, introducendo criteri di selezione più stringenti e contribuendo ad accentuare le disuguaglianze.

In questo ambito si è dimostrata significativa la collaborazione con i servizi sociali comunali e gli amministratori di sostegno, che ha permesso di creare una sinergia con l'obiettivo di limitare l'insorgere della morosità. Questo approccio integrato ha reso possibile affrontare non solo gli aspetti economici, ma anche quelli sociali del fenomeno, favorendo interventi più efficaci a sostegno degli inquilini in difficoltà.

Per contrastare le situazioni di irregolarità, nel corso del 2025, l'Azienda ha messo in atto le attività previste dalla normativa vigente (solleciti anche telefonici o via mail, diffide). Risulta fondamentale intervenire tempestivamente, fin dalle prime fasi dell'insorgere del debito ed evitare un progressivo aggravamento della situazione debitoria. In quest'ottica, per evitare azioni legali o la risoluzione dei contratti, nonché per ottenere autorizzazioni in ambito amministrativo e manutentivo, molti inquilini richiedono la possibilità di rateizzare i pagamenti. Tali richieste vengono generalmente accolte, anche quando i piani di rientro si protraggono oltre l'anno contabile e si caratterizzano per gestione personalizzata della situazione debitoria. Per morosità di entità contenuta, si propone di norma una rateizzazione su 12 mesi, soluzione che facilita il recupero delle somme dovute, soprattutto per gli utenti regolari nei pagamenti.

Contestualmente al patrimonio non assoggettato alla L.R.V. n. 39/2017 (c.d. "Non ERP"), si evidenzia che l'Azienda detiene n. 1.297 immobili di cui n. 1013 ad uso abitativo e n. 284 ad uso non abitativo, negozi, uffici, magazzini, posti auto, ecc..

Per quanto riguarda i canoni di locazione Non ERP nel 2025 si riscontra un incremento, nella misura del 7% circa rispetto agli anni precedenti, come da tabella seguente che mette confronto il dato relativo al valore dei ricavi dei canoni "Non ERP" a consuntivo 2025 rispetto al dato registrato a consuntivo nel 2024:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2025	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2024	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.907.418,03	€ 1.719.094,68	€ 188.323,35
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 421.689,28	€ 391.044,15	€ 30.645,13
<i>Totale abitativo</i>	€ 2.329.107,31	€ 2.110.138,83	€ 218.968,48
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 644.745,79	€ 663.859,86	-€ 19.114,07
Canoni posti auto	€ 948,12	€ 936,84	€ 11,28
<i>Totale non abitativo</i>	€ 645.693,91	€ 664.796,70	-€ 19.102,79
Totale complessivo	€ 2.974.801,22	€ 2.774.935,53	€ 199.865,69

La successiva tabella mette invece a confronto i ricavi da canoni Non Erp 2025 con le previsioni 2025 rispetto alle entrate effettive realizzate:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2025	Previsioni Ricavi canoni NON ERP 2025	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.907.418,03	€ 1.850.000,00	€ 57.418,03
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 421.689,28	€ 400.000,00	€ 21.689,28
<i>Totale abitativo</i>	€ 2.329.107,31	€ 2.250.000,00	€ 79.107,31
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 644.745,79	€ 650.000,00	-€ 5.254,21
Canoni posti auto	€ 948,12	€ 1.000,00	- € 51,88
<i>Totale non abitativo</i>	€ 645.693,91	€ 651.000,00	-€ 5.309,09
Totale complessivo	€ 2.974.801,22	€ 2.901.000,00	€ 73.801,22

Le attività di gestione degli immobili residenziali si sono svolte secondo le ormai consolidate linee di indirizzo del “Social Housing” delineate a livello regionale e nazionale, sia per quanto riguarda l’individuazione degli assegnatari, che avviene mediante procedure ad evidenza pubblica con l’emanazione di appositi bandi “Non ERP”, sia per quanto riguarda il contratto di locazione dove è prevista l’applicazione di un canone agevolato calcolato ai sensi dell’art. 2, comma 3, della Legge n. 431/98.

Nel 2025 si è provveduto alla pubblicazione di un bando per la locazione di immobili sfitti “Non ERP” per il territorio comunale della città di Venezia. Sono pervenute, a fronte dei n. 35/40 alloggi che saranno messi a disposizione tra Centro Storico, Terraferma ed Isole, circa n. 700 richieste. Attualmente sono in corso le attività di istruttoria delle domande e predisposizione della graduatoria.

Inoltre, tramite la stipula di apposite convenzioni con Pubbliche Amministrazioni ed Enti quali, Prefettura, Questura, Università, Esu, Ministero di Grazia e Giustizia, Ulss, nonché i Comuni di Venezia, Eraclea Santa Maria di Sala, Mira, Noale, Portogruaro, Meolo, etc., l’ATER ha messo disposizione circa n. 150 alloggi sfitti “Non ERP”, al fine di soddisfare varie situazioni di

emergenza abitativa, che vanno dalla gestione delle emergenze sociali dei Comuni alle necessità alloggiative del personale degli Enti impiegati in attività di rilevanza pubblica nel territorio veneziano come il personale sanitario e/o quello addetto all'ordine pubblico e alla sicurezza, in particolare le FF.OO..

Passando ad esaminare la situazione del patrimonio immobiliare aziendale, si può vedere di seguito qual è stata l'evoluzione nel tempo degli interventi di costruzione, recupero, manutenzione ordinaria e straordinaria e finiti liquidati nei tre diversi esercizi 2023/2024/2025:

Interventi di costruzione, recupero, manutenzione e acquisti					
Esercizi	Costruzioni e Recupero	Manutenzione Straordinaria	Manutenzione Ordinaria	Acquisto alloggi finiti	Totale
2023	€ 684.062,28	€ 5.861.190,07	€ 3.571.757,07	0	€ 10.117.009,42
2024	€ 438.234,99	€ 8.996.699,26	€ 3.634.725,23	0	€ 13.069.659,48
2025	€ 0,00	€ 6.679.598,70	€ 3.135.083,32	0	€ 9.814.682,02

La spesa complessiva per gli interventi in questione nel 2025 risulta superiore ai 9,8 milioni di euro che confrontata con quella rilevata nel 2024 è inferiore di 3,2 milioni di euro.

Per l'attività interna collegata agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, si evidenzia che nell'anno 2025 non vi è stata l'attribuzione di alcun compenso tecnico.

Di seguito si riporta il quadro dell'attività di vendita degli alloggi di ERP nella sua evoluzione:

VENDITA ALLOGGI DI ERP		
L.S. 560/93	INCASSATO	N. ALLOGGI
1994/95	€ 259.191,84	DP
1996	€ 981.286,67	42
1997	€ 508.168,97	6
1998	€ 3.339.794,50	136
1999	€ 3.295.107,28	131
2000	€ 3.226.409,37	142
2001	€ 3.903.304,21	153
2002	€ 4.365.921,92	148
2003	€ 6.080.297,38	161
2004	€ 6.188.334,15	154
2005	€ 5.774.720,21	136
2006	€ 2.975.010,80	91
2007	€ 2.502.227,92	55
2008	€ 1.830.619,09	26
2009	€ 1.024.692,17	15
2010	€ 863.984,08	8
2011	€ 918.942,34	7
2012	€ 1.324.672,83	13

2013	€ 623.585,91	3
2014	€ 524.472,51	0
2015	€ 547.018,79	0
2016	€ 570.088,24	0
2017	€ 589.093,21	0
2018	€ 427.840,05	0
2019	€ 457.371,45	0
2020	€ 339.003,92	0
2021	€ 330.723,73	0
2022	€ 440.105,14	0
2023	€ 516.013,58	0
2024	€ 301.773,09	0
2025	€ 310.883,73	0
TOTALE	€ 55.340.659,08	1.427

L.R. 29/02 (*)	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2005	€ 1.858.237,18	26
2006	€ 3.713.958,83	48
2007	€ 2.179.230,99	29
2008	€ 2.489.641,00	31
2009	€ 3.583.483,10	52
2010	€ 1.952.592,28	45
2011	€ 2.870.247,29	46
2012	€ 1.263.276,48	23
2013	€ 45.134,00	1
TOTALE	€ 19.955.801,15	301

(*) Il piano di vendita L. 29/02 si è concluso con l'ultimo atto di vendita nel 2013. Gli importi indicati sono totalmente incassati.

L.R. 7/2011	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2014	€ 25.162,80	1
2015	€ 564.340,84	24
2016	€ 792.904,90	30
2017	€ 585.736,31	21
2018	€ 971.492,06	31
2019	€ 1.150.860,00	38
2020	€ 316.642,98	3
2021	€ 344.071,11	0
2022	€ 322.664,39	0
2023	€ 285.788,75	0
2024	€ 310.820,76	0
2025	€ 321.199,18	1
TOTALE	€ 5.991.684,08	149

L.R. 39/2017	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2023	€ 75.240,00	1
2024	€ 400.802,00	5
2025	€ 2.263.605,00	26
TOTALE	€ 2.739.647,00	32

Nel corso del 2025 sono state introitate le rate relative alle vendite degli anni precedenti per un totale comprensivo degli interessi di rateizzazione per un importo di € 258.806,62.=.

Per quanto riguarda la situazione delle procedure di vendita va evidenziato quanto segue:

- cessione di alloggi ai sensi della Legge Regionale n. 39/2017: con deliberazione n. 633/2022 la Giunta Regionale del Veneto ha approvato il piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), ai sensi della L.R. 39/2017, proposto da ATER con deliberazione n. 89 del 20 dicembre 2021. A seguito dell'approvazione del suddetto Piano, dopo la prima comunicazione inviata nel 2023 a tutti gli assegnatari degli alloggi compresi nel piano, nel 2025 l'Azienda ha provveduto ad inviare una nuova nota a coloro che non avevano fornito riscontro al primo invio richiedendo di manifestare l'interesse all'acquisto per programmare le successive attività di verifiche sia tecniche che soggettive in capo agli assegnatari. Nel corso del 2025 sono state perfezionate le vendite di n. 26 alloggi;
- cessione di n. 1 alloggio ai sensi della Legge Regionale n. 7/2011 come da deliberazione n. 113 del 10/11/2020 del Consiglio di Amministrazione;
- cessione di immobili non residenziali: si è provveduto alla vendita di n. 4 immobili, non assoggettati alla Legge Regionale n. 39/2017, che risultano sfitti da diverso tempo per carenze manutentive e, pertanto, non più essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali la cui aggiudicazione è avvenuta con il metodo dell'asta pubblica con offerta in aumento, così come previsto dai provvedimenti assunti dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda;
- cessione alloggi assegnati a riscatto Legge 1676/60: riguardo agli alloggi in proprietà ATER assegnati a riscatto ai sensi della Legge 1676/60, si è concluso nel 2025 l'iter di compravendita di n. 10 alloggi situati a Portogruaro dei quali le date dei rispettivi atti di trasferimento sono state fissate per i primi mesi dell'anno 2026. Sempre nell'ambito della L. 1676/60 si è completato l'iter di alienazione di un alloggio sito nel Comune di Eraclea e sono in fase di istruttoria le procedure relative alle rimanenti n. 3 unità immobiliari facenti parte dello stesso fabbricato.

Interessante risulta ancora l'esame dell'attività svolta per la gestione dei condomini e delle autogestioni; nel 2025, per tale attività le spese sono state le seguenti:

SPESE PER AUTOGESTIONI E CONDOMINI							
Esercizi	Assicurazioni stabili in condominio "misto"	Quote amministrazione alloggi in condominio "misto"	Oneri per sfittanze in condomini "misti"	Manutenzione ordinaria stabili "autogestiti" e in condominio "misto"	Manutenzione straordinaria su condomini "misti"	Rimborsi per conto di utenti morosi (anticipazioni) sia in condomini "misti" che in "autogestioni"	Totale
2023	0,00	177.984,16	702.698,94	62.614,44	41.693,57	235.017,00	1.220.008,11
2024	0,00	262.872,06	739.108,07	54.528,51	361.380,93	695.079,52	2.112.969,09
2025	0,00	258.669,96	862.322,20	16.829,13	319.889,97	480.821,33	1.938.532,59

B. LE ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.

L'Azienda non ha sostenuto spese relative a ricerca e sviluppo ai sensi dell'art. 108 del TUIR.

C. I RAPPORTI CON IMPRESE CONTROLLATE, COLLEGATE, CONTROLLANTI E IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DI QUESTE ULTIME.

L'Azienda non detiene alcuna partecipazione.

F. GLI OBIETTIVI E LE POLITICHE DELLA SOCIETÀ IN MATERIA DI GESTIONE DEL RISCHIO FINANZIARIO, COMPRESA LA POLITICA DI COPERTURA PER CIASCUNA PRINCIPALE CATEGORIA DI OPERAZIONI PREVISTE; L'ESPOSIZIONE DELLA SOCIETÀ AL RISCHIO DI PREZZO, AL RISCHIO DI CREDITO, AL RISCHIO DI LIQUIDITÀ E AL RISCHIO DI VARIAZIONE DEI FLUSSI FINANZIARI.

Rischio di credito: l'ATER presenta un rischio di credito connesso alla morosità derivante dall'attività di gestione degli alloggi e delle unità non abitative. I crediti per morosità suddivisi per anno di formazione sono rappresentati dalla seguente tabella:

Anno	residuo precedente	emesso	riscosso	residuo attuale
1997	422.100,31	-	6.365,21	415.735,10
1998	44.773,65	-	3.667,06	41.106,59
1999	63.738,02	-	4.975,72	58.762,30
2000	103.923,20	-	16.184,81	87.738,39
2001	106.149,41	-	21.271,78	84.877,63
2002	148.202,61	-	25.973,63	122.228,98
2003	219.267,74	-	33.496,69	185.771,05
2004	247.155,33	-	47.738,70	199.416,63
2005	287.478,75	-	58.428,99	229.049,76
2006	289.598,47	-	70.595,58	219.002,89
2007	320.431,48	-	58.310,09	262.121,39
2008	241.021,12	-	40.370,62	200.650,50
2009	214.244,96	-	34.562,95	179.682,01
2010	238.414,72	-	72.348,21	166.066,51
2011	249.336,60	-	55.159,65	194.176,95
2012	337.749,31	-	85.239,90	252.509,41
2013	495.467,69	-	98.648,19	396.819,50
2014	654.246,09	-	127.901,78	526.344,31
2015	776.673,51	-	116.324,52	660.348,99
2016	852.953,88	-	131.161,37	721.792,51
2017	1.009.077,47	-	131.969,69	877.107,78
2018	1.289.009,88	-	192.369,00	1.096.640,88
2019	1.385.339,69	-	153.106,31	1.232.233,38
2020	1.299.544,95	-	127.928,24	1.171.616,71
2021	1.710.309,80	-	180.157,32	1.530.152,48
2022	1.856.828,03	-	173.232,49	1.683.595,54
2023	2.213.013,96	-	151.895,62	2.061.118,34
2024	3.058.523,97	-	509.890,22	2.548.633,75

2025	- 448,00	21.063.946,02	18.399.543,73	2.663.954,29
Totale complessivo	20.134.126,60	21.063.946,02	21.128.818,07	20.069.254,55

*inclusi crediti per interessi di mora

Come si può vedere dalla tabella, la morosità totale (per canoni, servizi e altro) derivante dalla gestione ERP e non ERP di alloggi e unità non abitative di proprietà dell'Azienda ammonta ad oltre i 20,1 milioni di Euro. Gli utenti dell'ATER sono prevalentemente soggetti che hanno in locazione le unità abitative che possono presentare criticità soggettive che minano il loro comportamento anche nella corresponsione del canone.

Per quando riguarda i presidi di bilancio a copertura del rischio su credito in linea capitale ed interessi, si rimanda alle considerazioni ed alla tabella riportate nella nota integrativa.

Rischio di liquidità: Il rischio di liquidità può sorgere in conseguenza alla riduzione dei contributi Statali e Regionali per il finanziamento delle attività di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria degli alloggi. Di fatto, tale contrazione è già iniziata e l'ATER di Venezia ne risente notevolmente; le disponibilità liquide al 31/12/2025 ammontano ad € 9.211.319 comprensivo però di somme derivanti dai diritti di prelazione ai sensi della L. 560/93 – da versare su un conto corrente di tesoreria speciale - e somme vincolate nel loro utilizzo per un totale di € 11.710.570.=. Pertanto il saldo effettivo negativo dei fondi rispetto all'anno precedente è diminuito di € 1.372.653.=, di cui sarà necessario prevederne il rientro.

In ogni caso i flussi di cassa vengono costantemente monitorati in modo da poter prendere nel breve periodo decisioni in grado di assicurare un adeguato livello di liquidità.

Rischio finanziario: Si ritiene che i fondi e i finanziamenti attualmente disponibili consentiranno all'Azienda di soddisfare i propri bisogni derivanti dalla gestione del capitale circolante e dal rimborso dei debiti alla loro naturale scadenza. Per quanto riguarda, invece, l'attività di investimento l'entità del fabbisogno finanziario da coprire sarà graduata in funzione delle politiche di nuovi interventi di costruzione e manutenzione, del grado di copertura assicurato dai contributi regionali e dalla capacità di attivare nuove fonti alternative di finanza di progetto.

Rischio di tasso d'interesse: I mutui sottoscritti in passato con la Cassa Depositi e Prestiti coperti da contributo a rimborso sono regolati a tasso d'interesse passivo fisso. Con riferimento, invece, ai mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti e con altri istituti di credito senza contributi al rimborso, i tassi di interesse sono invece in prevalenza variabili.

Nell'anno 2025 il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda ha fornito importanti inputs alla Direzione Aziendale affinché si realizzassero interventi concreti volti ad azionare con particolare impegno i fini istituzionali dell'ATER, anche al fine di ripristinare un'adeguata immagine dell'Ente.

Il funzionamento dei servizi aziendali e la stessa operatività nel corso dell'anno con l'inserimento di nuove risorse ha visto un sensibile incremento, anche se già nei primi mesi del 2026 per effetto di nuove dimissioni per quiescenza ha riposizionato il numero di personale in forza a n. 78 unità.

Sono continuati gli investimenti per la manutenzione ordinaria per far fronte alle richieste sempre più numerose di interventi da parte degli inquilini.

Si sono concretizzate nel corso dell'anno 2025 le prime vendite agli inquilini mediante aste con la riserva della prima casa al fine di reperire le risorse finanziarie utili per il loro reinvestimento in attività istituzionali.

In merito all'attività dell'Area Tecnica, sul fronte dei n. 7 progetti avviati con il PNRR i lavori, consegnati nell'arco dei primi mesi del 2023, si segnala che nel 2025 sono stati approvati i collaudi di n. 3 interventi di fabbricati ubicati nei Comuni Caorle, Quarto d'Altino e Stra. Mentre per gli altri interventi le operazioni si concluderanno entro il 2026.

H. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.

Considerati i risultati dell'esercizio 2025 e viste le attività già avviate nei periodi precedenti che hanno già trovato la loro definizione/completamento nel primo trimestre 2026 o si concluderanno definitivamente nel corrente anno, fanno sperare che l'Azienda possa raggiungere i propri obiettivi gestionali a breve termine, salvo eventuali possibili determinanti che risultano a tutt'ora sconosciute e non definite che potrebbero incidere sull'impatto economico finanziario e patrimoniale dell'Azienda nei prossimi esercizi.

Anche per l'esercizio 2026 l'Azienda continuerà il proprio impegno nel perseguimento dei fini istituzionali rivolti sia al completamento dei significativi progetti operativi in corso che necessitano di un costante monitoraggio al fine di evitare il sorgere di aggravii di spesa che a quelli di futura progettazione che saranno proposti dal nuovo Organo Amministrativo di prossima nomina da parte della Regione Veneto.

Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mestriner





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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2025
ALLEGATI ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE**

- **ALLEGATO 1: N° 1 PROSPETTI ATTIVITA' COSTRUTTIVE E DI
RECUPERO ALLOGGI**
 - **ALLEGATO 2: N° 1 TABELLA DEL PERSONALE**
- **ALLEGATO 3: N° 5 TABELLE STATO DI ATTUAZIONE PIANI DI
VENDITA**
- **ALLEGATO 4: N° 1 PROSPETTO EDILIZIA PER LA VENDITA**
 - **ALLEGATO 5: N° 1 RENDICONTO DI CASSA**

[illegible]

RUBRICA TIPO INTERVENTO (da indicare su relativa colonna)
EDILIZIA SOWVENZIONATA S
EDILIZIA AGEVOLATA AG
EDILIZIA CALMIERATA C

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2025

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2025		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni ricoperte nell'esercizio	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	3	Dirigenti	1	0	0
Quadri	7	Quadri	5	Quadri	2	0	0
8°	11	8°	6	8°	5	0	0
7°	23	7°	15	7°	8	0	0
6°	29	6°	22	6°	7	0	2
5°	31	5°	24	5°	7	7	2
4°	11	4°	3	4°	8	0	0
3°	4	3°	2	3°	2	0	0
Totale	120	Totale	80	Totale	40	7	4

N.B.= posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 241 del 27/11/2006 approvata con DGR n. 132443/41.15 del 07/03/2007

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2025 L. 560/1993

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio*
DEL. C.d.A. n. 224 DEL 13/09/99 **	5417	0	310.883,73
PIANO SCADUTO			

(*) Importi effettivamente incassati nell'anno comprensivi delle vendite in contanti, a rate anni precedenti e diritti di prelazione

PIANI DI REINVESTIMENTO*

Descrizione	Importi
Piano di reinvest. Anno 2003 (del C.d.A. n. 236 del 12/09/2005)	37.260.000,00
Secondo programma di riutilizzo L.560-variazione (del. C.d.A. n.22 del 26/02/2007)	16.000.000,00
I programmi sono stati modificati con del. 189 del 27/08/2008	- 1.669.160,26
Delibera n. 48 del 6/04/2009 aggiornamenti	- 6.514.810,70
Delibera n. 138 del 12/10/2009 aggiornamento	154.365,27
Delibera 89 del 03/11/2011 approvata con DGRV 127 del 31/01/2012	1.888.676,25
Delibera n. 26 del 09/04/2013	918.942,34
Delibera n. 130 del 01/12/2014	1.948.258,74
Delibera n. 29 del 17/03/2021	1.071.491,30
da fare delibera di investimento incassi anni 2016-2025	4.282.896,14
Totale	55.340.659,08

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	L. 560/93
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1427
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	54.635.016,27
VENDITA VILLA STRA' L.560	3	705.642,81
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	4	51.057.762,94
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2+3-4)	4.282.896,14

** Il piano di vendita ex lege 560/93 approvato con D.G.R. 11.03.1994 n. 912, è stato modificato con deliberazione del C.d.A. n. 289/99; modifiche approvate dal Consiglio regionale con provvedimento n. 108 del 10.12.1998, che autorizza la cessione di 5.417 alloggi. Tale piano ha cessato di produrre effetti salvo che per le domande di acquisto valide presentate entro il termine del 20/08/2002 (data entrata in vigore L. 29/02), fissato con L.R. 16/03.

La delibera del C.d.A. n. 254 del 29.09.2003 ha approvato l'elenco di n. 343 alloggi rientranti nella possibilità di cessione ai sensi della L. 560/93 purchè sia stata presentata domanda di acquisto antecedente l'entrata in vigore della L.R. 29/2002. Con deliberazione del Commissario Straordinario n. 64 del 03.03.2006 è stato rettificato l'elenco di cui sopra ed approvato il nuovo elenco con n. 543 alloggi aggiornato al 31/01/06.

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2025 L.R. 7/2011 PIANO STRAORDINARIO			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
del. C. di A. 45/2011, 76/2011, 32/2012, prot. 9724/2012, ppu. 4/2012	3312	1	68.255,00
DGR 2752 del 24/12/2012 e 1974 del 28/10/2013			
incassi rate vendite anni precedenti			252.944,18

PIANI DI REINVESTIMENTO*	
Descrizione	Importi
delibera Ater 28 del 17/03/21 autorizzata con DGR 15 DEL 15/01/2022 incassi dal 2014-2018	2.940.655,52
delibera Ater 18 del 08/02/2023 incassi dal 2019-2021 modificata con delibera 171 del 29/11/2023	1.810.555,48
delibera Ater 135 del 18/10/2024 incassi 2022-2023 in attesa di autorizzazione regionale	608.453,14
da fare delibera di allocazione incassi 2024	310.820,76
da fare delibera di allocazione incassi 2025	315.596,31
Totale	5.986.081,21

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L.R. 7/2011
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	149
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	5.986.081,21
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	5.359.664,14
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	626.417,07

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2025 L.R. 11/2001			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
DEL.208 DEL 12/07/2004	2890	0	-
P.C.R.n. 75/2004			
PIANO SCADUTO			

PIANI DI REINVESTIMENTO	
Descrizione	Importi
Programma reinvestimento alienazioni L.R. 11/01 (del. n. 23 del 26/02/2007)	35.000.000,00
Delibera n. 189 del 27/08/2008 rettifica programma di reinvestimento	- 22.810.000,00
Delibera n. 36 del 09/03/2009 aggiornamento	- 2.314.321,94
Delibera n. 121 del 26/08/2009 modifica finanziamento	25.249,94
Delibera n. 137 del 12/10/2009 aggiornamento	340.140,00
Delibera n. 88 del 03/11/2011	5.536.075,38
Delibera n. 24 del 09/04/2013	2.870.247,29
Delibera n. 29 del 09/03/2015	1.263.276,48
Totale	19.910.667,15

PIANI DI REINVESTIMENTO PROCEDURA DGR 2567/2014	
Descrizione	Importi
Incassi anno 2013 da allocare	45.134,00
Totale	45.134,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE			
Descrizione	Operazione	L.R. 29/02	DGR 2567/2014
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	300	1
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	19.910.667,15	45.134,00
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	19.910.667,15	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	-	45.134,00

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2025 DGR 3322/2010			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Del. 61/2011 - del. n.66/2011	125	0	-
DGRV 1495 del 20/09/2011			

l'importo si riferisce alle rate incassate nell'anno relativo a vendite anno precedente

Importi completamente incassati nell'anno 2023

PIANI DI REINVESTIMENTO	
Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione incassi 2013	84.920,24
da fare delibera di allocazione incassi 2014	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2015	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2016	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2017	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2018	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2019	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2020	8.521,56
da fare delibera di allocazione incassi 2021	8.156,87
da fare delibera di allocazione incassi 2022	8.886,25
da fare delibera di allocazione incassi 2023	1.420,23
Totale	163.034,51

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	DGR 3322/2010
TOTALE ALLOGGI CEDUTI	1	3
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	163.034,51
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	163.034,51

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2025 L.R. 39/2017

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Delibere 34-89/2021-Delibere 70-145/2022 e Delibera 143/2023	983	26	2.645.941,88
DGR.633 del 27/5/2022			

PIANI DI REINVESTIMENTO*

Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione incassi 2023	81.222,98
da fare delibera di allocazione incassi 2024	310.800,31
da fare delibera di allocazione incassi 2025	2.263.605,00
Totale	2.655.628,29

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	L.R. 39/2017
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	32
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	2.655.628,29
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	2.655.628,29

** importo introitato al netto delle imposte

PROSPETTO IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA							
PEI / FAB.	INTERVENTO	TOTALE rim.iniz.2025	TOTALE COSTI 2025	COSTI PER APPALTI	COSTI 2025 AREE	COSTI PER PERSONALE E PARCELLE PROFESSIONI	RICAVI VENDITA
181/1	Spinea 25 all.	€ 1.753.845,06	€ -	€ -	€ -	€ -	
* 318/2	Quarto Alt. Locali direz. e comm.	€ 161.314,48	€ -	€ -	€ -	€ -	
3490	Jesolo Cortellazzo 4 all.	€ 520.211,85	€ -	€ -	€ -	€ -	
3496	S.Michele al T. - Cesarolo	€ 444.488,72	€ -	€ -	€ -	€ -	
	fabbricati ultimati per la vendita	€ 2.879.860,11	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
339/3	Cintocaomaggiore 16 all.	€ 170.823,59	€ -	€ -	€ -	€ -	
354/2	Dolo Arino costr. 12 all.	€ 263.408,89	€ -	€ -	€ -	€ -	
3491	Ceggia loc. Gainiga	€ 431.250,00	€ -	€ -	€ -	€ -	
3492	Pramaggiore via Comugne lotto 13	€ 110.771,74	€ -	€ -	€ -	€ -	
3493	S. Michele al T. - S.Giorgio	€ 202.376,74	€ -	€ -	€ -	€ -	
	costruzioni in corso per la vendita	€ 1.178.630,96	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	TOTALE	€ 4.058.491,07	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

* Tale intervento nel corso dell'anno 2025 ha subito un cambio di destinazione d'uso passando da edilizia per la vendita a edilizia per la locazione

RENDICONTO DI CASSA 2025			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2024	CONSUNTIVO 2025
ENTRATE			
TRASFERIMENTI CORRENTI			
dallo Stato	E010001	41.318,19	63.699,15
dalla Regione	E010002	0,00	0,00
da altri	E010003	100.000,00	0,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	141.318,19	63.699,15
VENDITE DI BENI			
Vendite edilizia agevolata	E020001	0,00	0,00
Vendite edilizia calmierata	E020002	0,00	0,00
Vendite diverse	E020003	0,00	0,00
Totale vendite beni	E020000	0,00	0,00
PRESTAZIONI DI SERVIZI			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	434.941,58	399.846,36
Corrispettivi per manutenzione	E030002	34.994,19	357,33
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	439.387,24	384.333,86
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	179,13	13.251,34
Corrispettivi diversi	E030005	217,40	98,82
Totale prestazioni di servizi	E030000	909.719,54	797.887,71
PROVENTI PATRIMONIALI			
Canoni locazione ERP	E040001	10.599.657,83	10.958.649,85
Canoni locazione non ERP	E040002	2.962.550,58	3.119.883,00
Altri canoni	E040003	1.504.478,88	1.331.811,31
Interessi attivi	E040004	402.050,66	277.923,87
Altri proventi	E040005	3.128,02	0,00
Totale proventi patrimoniali	E040000	15.471.865,97	15.688.268,03
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E050000	1.239.849,92	624.219,04
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI			
Alienazione immobili ERP	E060001	793.811,53	2.970.061,42
Alienazioni immobili non ERP	E060002	0,00	0,00
Alienazione aree	E060003	0,00	0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004	293.548,70	307.916,12
Estinzione altri diritti	E060005	0,00	0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	189.008,00	126.570,00
Alienazioni diverse	E060007	1.311,48	0,00
Totale alienazioni patrimoniali e diritti	E060000	1.277.679,71	3.404.547,54
RISCOSSIONE DI CREDITI E ANTICIPAZIONI			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cesionari	E070001	0,00	0,00
Depositi cauzionali	E070002	4.776,51	10.549,23
Anticipazioni e crediti diversi	E070003	33.995,97	5.314,99
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	38.772,48	15.864,22
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE			
Dallo Stato	E080001	5.010.269,44	2.156.459,17
Dalla Regione	E080002	297.671,90	2.267.716,56
Da altri	E080003	992.239,70	0,00
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	6.300.181,04	4.424.175,73
ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	0,00	0,00
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	0,00	0,00
PARTITE DI GIRO			
Ritenute erariali	E110001	852.177,34	806.168,42
Ritenute previdenziali	E110002	275.147,91	329.712,48
Altre ritenute	E110003	209.874,84	213.870,61
Fondi anticipati al cassiere	E110004	0,00	0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	0,00	0,00
Altre partite di giro	E110006	1.335.873,85	1.097.048,74
Totale partite di giro	E110000	2.673.073,94	2.446.800,25

RENDICONTO DI CASSA 2025			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2024	CONSUNTIVO 2025
SPESE			
SPESE PER IL PERSONALE			
Retribuzioni	S010001	3.068.533,11	3.112.392,11
Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	993.285,01	1.000.126,16
Altri oneri	S010003	641.428,64	685.014,18
Totale spese per il personale	S010000	4.703.246,76	4.797.532,45
PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	0,00	0,00
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA			
Acquisto di aree	S030001	0,00	0,00
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	0,00	0,00
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	0,00	0,00
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI			
Spese amministrazione stabili	S040001	1.643.419,77	2.301.848,27
Spese manutenzione stabili	S040002	3.634.725,23	3.135.083,32
Spese per servizi a rimborso	S040003	881.165,03	694.347,34
Spese per interventi edilizi	S040004	229.187,18	162.030,29
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	6.388.497,21	6.293.309,22
SPESE GENERALI			
Amministratori revisori dei conti	S050001	68.994,30	61.366,41
Altre spese generali	S050002	799.906,66	764.642,21
Totale spese generali	S050000	868.900,96	826.008,62
IMPOSTE E TASSE			
Imposte sul reddito	S060001	1.413.103,00	1.342.087,00
IMU	S060002	426.298,57	325.710,00
Imposta di bollo e registro	S060003	295.871,53	221.636,86
Altre	S060004	1.813.254,51	1.904.027,44
Totale imposte e tasse	S060000	3.948.527,61	3.793.461,30
ONERI FINANZIARI			
Interessi su debiti verso banche	S070001	0,00	0,00
Interessi su mutui	S070002	10.447,07	4.773,79
Interessi e oneri diversi	S070003	6.690,43	35.536,80
Totale oneri finanziari	S070000	17.137,50	40.310,59
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI			
Fondo Regionale ERP (art. 37 L.R. 39/2017)	S080001	621.428,12	585.550,87
Fondo Solidarietà (art. 47 L.R. 39/2017)	S080002	51.239,62	58.220,34
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	0,00	0,00
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	672.667,74	643.771,21
INVESTIMENTI			
Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00	0,00
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	0,00	0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	7.877.134,45	5.662.864,53
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per la locazione	S090004	0,00	0,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per la locazione	S090005	1.500.154,83	1.016.734,17
Acquisto beni strumentali	S090006	36.890,13	86.500,35
Acquisto partecipazioni	S090007	0,00	0,00
Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	587.933,39	359.391,08
Investimenti diversi	S090009	86.600,64	0,00
Totale investimenti	S090000	10.088.713,44	7.125.490,13
ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI			
Mutui	S100001	70.884,27	71.886,55
Rimborsi anticipazioni passive	S100002	0,00	1.784,67
Debiti diversi	S100003	0,00	0,00
Alienazioni L. 560/93	S100004	72.503,29	0,00
Estinzione diritti di prelazione	S100005	266.500,63	0,00
Totale estinzione mutui e anticipazioni	S100000	409.888,19	73.671,22
PARTITE DI GIRO			
Ritenute erariali	S110001	850.733,75	834.891,61
Ritenute previdenziali	S110002	296.535,33	341.265,25
Altre ritenute	S110003	220.566,98	323.390,85
Fondi cassiere	S110004	0,00	0,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	0,00	0,00
Altre partite di giro	S110006	329.047,47	352.769,99
Totale partite di giro	S110000	1.696.883,53	1.852.317,70

RENDICONTO DI CASSA 2025			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2024	CONSUNTIVO 2025
SALDO DI CASSA AL 01/01/2025		7.933.731,88	7.191.729,73
+ ENTRATE CORRENTI (E01+E02+E03+E04+E05)		17.762.753,62	17.174.073,93
- SPESE CORRENTI (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08)		16.598.977,78	16.394.393,39
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		1.163.775,84	779.680,54
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (E06+E07+E08+E09+E10)		7.616.633,23	7.844.587,49
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (S09+S10)		10.498.601,63	7.199.161,35
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-2.881.968,40	645.426,14
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (E11)		2.673.073,94	2.446.800,25
- SPESE PARTITE DI GIRO (S11)		1.696.883,53	1.852.317,70
TOTALE PARTITE DI GIRO		976.190,41	594.482,55
SALDO DI CASSA AL 31/12/2025		7.191.729,73	9.211.318,96
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE AL 31/12/2025		7.191.729,73	9.211.318,96



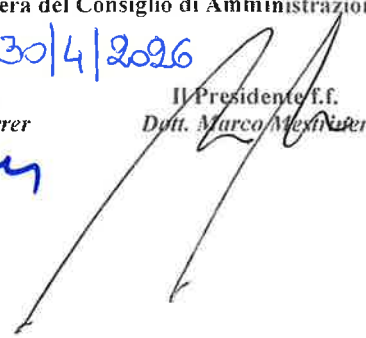
**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA**

ATER Venezia

Allegato n. 3 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. **039** in data **30/4/2026**

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer


Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mexner


**BILANCIO CONSUNTIVO 2025
ALLEGATO 3 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI**

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia

Sede in Venezia, Dorsoduro 3507

Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2025

Al Sig. Presidente del Consiglio di Amministrazione

Premesso che, in qualità di Revisore Unico:

- sono stato nominato dalla Giunta Regionale del Veneto, con Deliberazione n. 24 del 10 gennaio 2023, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n.16 del 31 gennaio 2023;
- ho preso visione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2025;
- ho svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) "La relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 27.1.2010, n. 39" e nella sezione B) la "relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n.39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Ho svolto la revisione contabile dell'allegato bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2025, dal conto economico, dal rendiconto finanziario per l'esercizio chiuso a tale data, dalla nota integrativa, dalla relazione degli amministratori sulla gestione, dagli altri prospetti previsti dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 5 agosto 2004 per l'esercizio chiuso a tale data.

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Ho svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia. Le mie responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione *Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio* della presente relazione. Sono indipendente rispetto all'Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Ritengo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio.

Richiami di informativa

- Richiamo l'attenzione sulla movimentazione del "Fondo civile di svalutazione crediti", in quanto, come riportato in Nota integrativa dall'Organo amministrativo, nell'anno 2025 si è provveduto ad effettuare l'accantonamento dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale, ritenendo nel complesso già adeguata la copertura assicurata dal fondo svalutazione crediti al 31.12.2025, anche in considerazione degli accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti e destinati all'annullamento di crediti inesigibili.

La movimentazione del fondo svalutazione crediti durante l'esercizio 2025 è stata la seguente:

Fondo al 01.01.2025	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.25
€ 4.399.846	€ 1.329.157	€ 100.287	€ 3.170.976

L'importo relativo all'utilizzo del fondo svalutazione crediti è costituito dalla cancellazione di crediti inesigibili di utenti cessati.

- Richiamo, inoltre l'attenzione su quanto illustrato nella nota integrativa in merito alla composizione delle disponibilità liquide e alla presenza di fondi a destinazione vincolata di importo complessivamente superiore alle stesse, anche in relazione all'anticipazione di risorse per interventi finanziati con fondi PNRR e con deliberazioni regionali; tali circostanze, come descritto anche nella relazione sulla gestione, evidenziano una situazione di tensione della liquidità che rende necessario un costante monitoraggio dei flussi finanziari dell'Azienda.
- Richiamo, inoltre l'attenzione su quanto esposto nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione in merito al livello di morosità dei canoni di locazione e dei servizi, nonché ai connessi rischi di recuperabilità dei crediti. In particolare, viene evidenziato un livello di morosità complessiva significativo, con importi rilevanti di crediti verso utenti e clienti, a fronte dei quali l'Azienda ha stanziato fondi svalutazione crediti e fondi rischi per interessi di mora, tenendo conto del particolare profilo socio-economico dell'utenza.
- Richiamo infine l'attenzione sulle informazioni contenute nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione relative ai significativi programmi di investimento in corso, in parte finanziati con fondi PNRR, fondi complementari, fondi di sviluppo e coesione e altre fonti pubbliche, nonché ai piani di vendita di alloggi ERP e di immobili non ERP. Tali programmi e piani, per dimensione e caratteristiche, rivestono particolare rilievo per l'evoluzione futura della situazione economica, patrimoniale e finanziaria dell'Azienda.

Il mio giudizio non è espresso con rilievi in relazione a quanto su rappresentato.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dagli stessi ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

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

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio.

I miei obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il mio giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, ho esercitato il giudizio professionale ed ho mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- ho identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; ho definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; ho acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il mio giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- ho acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;

- ho valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, inclusa la relativa informativa;
- sono giunto ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli amministratori del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità dell'Ente di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, sono tenuto a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del mio giudizio. Le mie conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che l'Ente cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- ho valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- ho comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Gli amministratori dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia sono responsabili per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2025, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Ho svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2025 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi. A mio giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. Azienda Territoriale Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia al 31 dicembre 2025 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

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

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

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 la mia attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

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

Ho vigilato sull'osservanza della legge e dello Statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Posso confermare che:

- L'attività tipica svolta dall'Ente non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- L'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati;
- Le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;
- Quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2025) e quello precedente (2024).

Posso inoltre rilevare come l'Ente abbia operato nel 2025 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

Attività svolta

Ho partecipato ad alcune riunioni da remoto del Consiglio di amministrazione, in relazione alle quali, sulla base delle informazioni disponibili, non ho rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Durante le riunioni svolte, ho acquisito informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo per dimensioni o caratteristiche effettuate dall'Ente;

Posso affermare che:

- Le decisioni assunte dall'organo di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- Le operazioni poste in essere sono state anche esse conformi alla legge e allo statuto sociale e non in potenziale contrasto con le delibere assunte dalla Regione Veneto o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale;
- Non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- Non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- Non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- Non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.:

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a mia conoscenza, gli amministratori, nella redazione del bilancio, non hanno derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

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

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

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

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

I risultati della revisione legale del bilancio da me svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

Si evidenzia che:

- Per quanto riguarda i canoni di locazione ERP nel 2025 si riscontra un moderato incremento, nella misura del 3% circa rispetto agli anni precedenti;
- Per i canoni di locazione degli alloggi di proprietà, la morosità corrente per effetto della scadenza quinquennale dei contratti di locazione ERP si è attestata attorno al 7,611%;
- la morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2025 al 36,724%, ridotta rispetto all'anno precedente.

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2025, espongo le principali risultanze contabili, che evidenziano un risultato di esercizio positivo pari ad € 3.409.053,00.

<u>Stato Patrimoniale</u>	
Crediti verso soci	€ 0,00
Immobilizzazioni immateriali	€ 13.587,00
Immobilizzazioni materiali	€ 281.062.966,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 536.157,00
Rimanenze	€ 3.897.177,00
Crediti	€ 23.210.250,00
Disponibilità liquide	€ 9.675.863,00
Ratei e risconti attivi	€ 45.953,00
<u>Totale attivo</u>	€ 318.441.953,00

Patrimonio netto	€ 290.472.584,00
Fondi per rischi e oneri	€ 12.933.493,00
Fondo TFR	€ 532.222,00
Debiti	€ 14.360.302,00
Ratei e risconti passivi	€ 143.352,00
<u>Totale passività e patrimonio netto</u>	€ 318.441.953,00

<u>Conto economico</u>	
Valore della produzione	€ 25.327.884,00
Costi della produzione	€ 20.599.003,00
Proventi e oneri finanziari	€ 398.637,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	€ 5.127.518,00
Imposte sul reddito	€ 1.718.465,00
<u>Utile d'esercizio</u>	€ 3.409.053,00

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

- è stata rispettata la struttura prevista dal Codice Civile di cui all'art. 2424 e all'art. 2425, come modificati dal D.lgs 139/2015;
- è stata effettuata la comparazione degli importi di ciascuna voce con quelle dell'esercizio precedente.

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

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

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

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da me svolta, propongo di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025, così come redatto dagli amministratori.

Avellino, 28 aprile 2026

Il Revisore Unico

Prof. Dott. Donato Madaro

documento firmato digitalmente

Verifica effettuata in data 2026-04-30 06:59:43 (UTC)

File verificato: C:\Users\forti\OneDrive - ATER AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE VENEZIA\Desktop\Revisore dei Conti\Bilancio 2025\Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2025.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: MADARO DONATO
Firma verificata: OK (Validated at: 30/04/2026 06:59:22)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 30/04/2026
online: 06:59:22

Dati del certificato del firmatario **MADARO DONATO**:

Nome, Cognome: MADARO DONATO
Numero identificativo: LOMD2025050775674769
Data di scadenza: 05/05/2028 22:00:00
Autorità di certificazione: Namirial CA Firma Qualificata, Namirial S.p.A./02046570426, IT,
Documentazione del certificato (CPS): <https://docs.namirialtsp.com/>
Identificativo del CPS: - OID 1.3.76.16.5
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.194112.1.2
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.36203.1.1.2
Identificativo del CPS: OID 0.4.0.2042.1.2

Fine rapporto di verifica

Data ricezione: 18/05/2026 09:42

Competenza: SEGRETERIA AREA AMMINISTRATIVA

Mittente: llppedilizia@pec.regione.veneto.it

Destinatari: protocollo.ater.venezias@pecveneto.it

Destinatari CC:

Oggetto: U.O. Edilizia - Controllo atti ai sensi della L.R. n. 53/1993. Attività di controllo sul provvedimento dell'ATER di Venezia - Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 30/04/2026, n. 039 ?Esame ed approvazione del bilancio consuntivo esercizio 2025?. Prot. ATER n. 0009813/26 del 11/05/2026, prot. reg. n. 265641 del 11/05/2026. Richiesta di chiarimenti.

Allegati: 16440738.pdf, segnatatura_RV.pdf, segnatatura.xml

Si trasmette in allegato il seguente documento.

Registro: Regione del Veneto-A.O.O Giunta Regionale

Numero di protocollo:277375

Data protocollazione:18/05/2026



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Data **18 MAG. 2026** - Protocollo N° **277375** / 89.00.07.02.08 Class: A.010.05.01 Prat. Fasc. Allegati N°

OGGETTO: Controllo atti ai sensi della L.R. n. 53/1993.

Attività di controllo sul provvedimento dell'ATER di Venezia - Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 30/04/2026, n. 039 "Esame ed approvazione del bilancio consuntivo esercizio 2025". Prot. ATER n. 0009813/26 del 11/05/2026, prot. reg. n. 265641 del 11/05/2026.

Richiesta di chiarimenti.

All'A.T.E.R. di Venezia

P.E.C.: protocollo.ater.venezia@pecveneto.it

Con riferimento al provvedimento in oggetto, trasmesso con nota prot. n. 0009813/26 del 11/05/2026, acquisita al protocollo regionale in pari data con il n. 265641 per il controllo di cui all'art. 7 della L.R. n. 53/1993, si rimarcano i richiami del Revisore Unico dei Conti nella relazione allegata al bilancio 2025.

Tanto premesso, anche in relazione a detti richiami, si richiede, per quanto di competenza ai sensi della DGR n. 1771/2018 e ss.mm.ii. e del Decreto del Direttore della Direzione Lavori Pubblici ed Edilizia n. 27 del 25/10/2022, di fornire i seguenti chiarimenti ai sensi dell'art. 7, comma 5 della L.R. n. 53/1993:

- a) circa i criteri utilizzati per l'accantonamento al fondo svalutazione crediti e se sia sufficiente effettuare solo l'accantonamento annuale dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale, alla luce degli accantonamenti effettuati negli esercizi precedenti e, in particolar modo, al livello di morosità particolarmente significativo, con connessi rischi di recuperabilità dei crediti;
- b) se siano in atto ulteriori iniziative che codesta Azienda si impegna a realizzare al fine del contenimento della morosità, oltre a quelle indicate a pag. 14 della Relazione sulla gestione;
- c) circa le azioni concrete poste in essere a monitoraggio delle disponibilità liquide che, come riportato a pag. 24 della Nota Integrativa e nella Relazione del Revisore Unico, presenta un saldo positivo solo grazie alla presenza di fondi a destinazione vincolata e di somme derivanti dai diritti di prelazione ai sensi della Legge n. 560/1993 da versare sul conto corrente di tesoreria speciale, dato il rischio di liquidità elevato come rimarcato anche alla pag. 20 della Relazione sulla gestione e dallo stesso Revisore;
- d) se, a fronte della necessità di anticipare i fondi per interventi finanziati con risorse comunitarie, statali e regionali soggetti a rendicontazione e dei significativi programmi di investimento in corso, in parte finanziati da detti fondi, codesta Azienda ritiene necessaria una riprogrammazione di detti interventi, al fine di non peggiorare una situazione di tensione della liquidità già di fatto in essere, anche con riguardo all'evoluzione della situazione economica, patrimoniale e finanziaria e alla significativa incertezza sugli eventi e sulle circostanze future, sia dei finanziamenti degli interventi che dei piani di vendita di alloggi ERP e non ERP;

*Area Infrastrutture, Trasporti, Lavori Pubblici, Demanio
Direzione Programmazione Lavori Pubblici ed Edilizia
Unità Organizzativa Edilizia*

Calle Priuli, Cannaregio, 99 - 30121 Venezia Tel. 041/279.2402 - Fax 041/2792391

LLPPedilizia@pec.regione.veneto.it

Codice Univoco Ufficio XDET8B



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

- e) circa la vendita nel 2025, ai sensi della L.R. n. 7/2011, di n. 1 alloggio a San Donà di Piave, via Romita n. 14, come da monitoraggio delle vendite ERP inoltrato con nota prot. n. 0009941/26 del 12/05/2026, acquisita al protocollo regionale in data 13/05/2026 al n. 269175, sulla base del piano straordinario di vendita approvato con DGR n. 1974 del 28/10/2013 e, in quanto di durata quinquennale dall'approvazione della suddetta DGR, già scaduto.

Si rammenta, altresì, quanto già riportato in sede di richiesta di chiarimenti sul bilancio di esercizio 2024 con nota prot. n. 349167 del 16/07/2025, ossia della necessità di reinvestimento dei proventi delle vendite degli alloggi ERP, in particolar modo degli importi introitati ai sensi della Legge n. 560/1993.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, si porgono distinti saluti.

Il Direttore dell'Unità Organizzativa Edilizia
Dott. ~~Federico Pigozzo~~

E.Q. Attività di controllo sugli enti strumentali: Dott. Rudy Panciera
Telefono 041-279.2400
Mail: rudy.panciera@regione.veneto.it

*Area Infrastrutture, Trasporti, Lavori Pubblici, Demanio
Direzione Programmazione Lavori Pubblici ed Edilizia
Unità Organizzativa Edilizia
Calle Priuli, Cannaregio, 99 - 30121 Venezia Tel. 041/279.2402 - Fax 041/2792391
LLPPedilizia@pec.regione.veneto.it
Codice Univoco Ufficio XDET8B*