



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

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. *1* alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. *085* in data *30/6/2025*

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Doti. Fabio Mordio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2024
ALLEGATO 1 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **SITUAZIONE PATRIMONIALE AL 31/12/2024**
 - **CONTO ECONOMICO ESERCIZIO 2024**
 - **NOTA INTEGRATIVA E SUOI ALLEGATI**

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2024	ANNO 2023
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	3.602,00	10.751,00
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	3.602,00	10.751,00
B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		
B.II.1 Terreni	634.753,00	634.753,00
B.II.2 Fabbricati		
B.II.2.a fabbricati ERP	214.768.461,00	217.825.142,00
B.II.2.b fabbricati non ERP	43.979.731,00	44.922.293,00
Totale B.II.2	258.748.192,00	262.747.435,00
B.II.3 Impianti e macchinario		
B.II.4 Attrezzature industriali e commerciali	24.045,00	28.482,00
B.II.5 Mobili e arredi	71.746,00	82.905,00
B.II.6 Attrezzature elettroniche d'ufficio		
B.II.7 Altri beni	45.833,00	48.573,00
B.II.8 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	21.330.019,00	12.869.249,00
TOTALE B.II	280.854.588,00	276.411.397,00
B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
B.III.1 Partecipazioni		
B.III.2 Crediti	799.441,00	1.128.662,00
B.III.3 Altri titoli		
B.III.4 Strumenti finanziari derivati attivi		
TOTALE B.III	799.441,00	1.128.662,00
TOTALE B IMMOBILIZZAZIONI	281.657.631,00	277.550.810,00
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	2.879.860,00	2.879.860,00
C.I.5 Acconti		
TOTALE C.I	4.058.491,00	4.058.491,00
C.II CREDITI		
C.II.1 Crediti verso utenti e clienti	16.310.908,00	15.559.751,00
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 Tributarî	65.781,00	55.564,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2024	ANNO 2023
C.II.5-ter Imposte anticipate	642.957,00	632.608,00
C.II.5-quater Verso altri	5.739.646,00	5.378.975,00
TOTALE C.II	22.759.292,00	21.626.898,00
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	7.511.005,00	8.555.799,00
C.IV.2 Assegni		
C.IV.3 Denaro e valori in cassa	5.241,00	6.031,00
TOTALE C.IV	7.516.246,00	8.561.830,00
TOTALE C ATTIVO CIRCOLANTE	34.334.029,00	34.247.219,00
D RATEI E RISCONTI ATTIVI		
D Ratei e Risconti attivi	58.635,00	41.930,00
TOTALE D RATEI E RISCONTI ATTIVI	58.635,00	41.930,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE ATTIVO	316.050.295,00	311.839.959,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2024	ANNO 2023
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	50.989.749,00	49.069.991,00
A.V Riserve statutarie e regolamentari	7.292.146,00	7.292.146,00
A.VI Altre riserve	209.855.193,00	207.733.852,00
A.VII Riserva per azioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII Utili (perdite) portati a nuovo		
A.IX Utile(perdita) dell'esercizio	1.523.755,00	1.919.757,00
TOTALE A PATRIMONIO NETTO	287.762.816,00	284.117.719,00
B FONDI PER RISCHI E ONERI		
B.1 Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2 Fondi per imposte, anche differite	158.873,00	132.145,00
B.3 Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4 Altri fondi	12.432.326,00	12.360.279,00
TOTALE B FONDI PER RISCHI E ONERI	12.591.199,00	12.492.424,00
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
C Fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	620.154,00	619.119,00
TOTALE C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	620.154,00	619.119,00
D DEBITI		
D.04 Debiti verso banche		
D.04.a mutui	181.627,00	252.511,00
D.04.b altri debiti	378,00	199,00
TOTALE D.04	182.005,00	252.710,00
D.05 Debiti verso altri finanziatori		
D.06 Acconti	1.187.771,00	1.187.673,00
D.07 Debiti verso fornitori	2.095.851,00	1.718.355,00
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	343.444,00	228.236,00
D.13 Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	243.648,00	239.501,00
D.14 Altri debiti	10.966.988,00	10.934.566,00
TOTALE D DEBITI	15.019.707,00	14.561.041,00
E RATEI E RISCONTI PASSIVI		
E Ratei e risconti passivi	56.419,00	49.656,00
TOTALE E RATEI E RISCONTI PASSIVI	56.419,00	49.656,00
TOTALE STATO PATRIMONIALE PASSIVO	316.050.295,00	311.839.959,00

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2024	ANNO 2023
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	10.839.830,00	10.806.536,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	3.055.311,00	3.103.144,00
A.1.d da altri ricavi	2.938.150,00	2.205.678,00
TOTALE A.1	16.833.291,00	16.115.358,00
A.2 Variazioni da rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		43.732,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	57.645,00	926.996,00
A.5 Altri ricavi e proventi		
A.5.a contributi in conto esercizio	24.424,00	56.446,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	4.371.886,00	4.353.081,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	475.453,00	113.474,00
A.5.d rimborsi e proventi diversi	1.750.777,00	1.444.078,00
TOTALE A.5	6.622.540,00	5.967.079,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	23.513.476,00	23.053.165,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	20.337,00	13.972,00
B.07 Per servizi		
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		43.732,00
B.07.b altri costi per servizi	5.426.068,00	4.910.496,00
TOTALE B.07	5.426.068,00	4.954.228,00
B.08 per godimento di beni di terzi	49.078,00	39.158,00
B.09 per il personale:		
B.09.a Salari e stipendi	3.068.781,00	3.000.834,00
B.09.b Oneri sociali	955.127,00	936.857,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	226.371,00	220.777,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili		
B.09.e Altri costi	186.045,00	180.968,00
TOTALE B.09	4.436.324,00	4.339.436,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	7.149,00	7.154,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.681.600,00	5.642.905,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni		
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	646.701,00	98.565,00
TOTALE B.10	6.335.450,00	5.748.624,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12 Accantonamenti per rischi	252.534,00	324.008,00
B.13 Altri accantonamenti	1.339.877,00	1.433.955,00
B.14 Oneri diversi di gestione		
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	552.010,00	585.637,00
B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	135.045,00	127.802,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazione		
B.14.d altri oneri	2.697.983,00	2.923.835,00
TOTALE B.14	3.385.038,00	3.637.274,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	21.244.706,00	20.490.655,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	2.268.770,00	2.562.510,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15 Proventi da partecipazioni:		

BILANCIO CONSUNTIVO	ANNO 2024	ANNO 2023
C.15.a in imprese controllate		
C.15.b in imprese collegate		
C.15.c in imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime		
C.15.d in altre imprese		
TOTALE C.15		
C.16 Altri proventi finanziari:		
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
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	726.392,00	742.749,00
TOTALE C.16	726.392,00	742.749,00
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	10.447,00	10.914,00
C.17.e altri	4.009,00	8.214,00
TOTALE C.17	14.456,00	19.128,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	711.936,00	723.621,00
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)	2.980.706,00	3.286.131,00
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate		
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	1.456.951,00	1.366.374,00
21 Utile (perdita) dell'esercizio		
21 Utile (perdita) dell'esercizio	1.523.755,00	1.919.757,00

NOTA INTEGRATIVA

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

Allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.

Crediti Tributarî.....	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 tributarî.....</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

Allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.

<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>	32
Rendiconto finanziario	33
Parti correlate e accordi fuori bilancio	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 31/12/2024 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 sono stati i seguenti:

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 miglorie 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 RISCOINTI

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 31/12/2024.

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 31.12.2023</u>
- Software in licenza d'uso	3.602	10.751

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.

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 € 383.749.024, fronteggiato da un fondo di ammortamento per € 125.000.832, per un valore contabile netto di € 258.748.192, così suddiviso:

	2024	2023	variazioni
fabbricati ERP	214.768.461	217.825.142	-3.056.681
fabbricati non ERP	43.979.731	44.922.293	-942.562
			0
Totale	258.748.192	262.747.435	-3.999.243

La voce fabbricati non ERP comprende anche il valore degli immobili di proprietà ATER ad uso diretto, pari a Euro 944.132, al netto del fondo di ammortamento.

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a:

Incrementi fabbricati già a patrimonio	Euro	1.340.123
Quote di manutenzione straordinaria su alloggi in condominio	Euro	361.381

I decrementi dell'esercizio hanno riguardato:

la cessione di 5 alloggi in base alla Legge 39/2017 per Euro 53.019. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento;

la cessione di 4 negozi per Euro 21.736. Tale importo è relativo al valore contabile al netto del fondo ammortamento.

Dalla cessione delle immobilizzazioni materiali sono emerse plusvalenze per Euro 475.453.

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	210.601	189.473	21.128
Impianti di allarme	92.881	91.586	1.295
Telefoni cellulari	19.182	17.560	1.622
Telefonia fissa	77.777	77.777	0
Totale			24.045

ALTRI BENI MATERIALI

	Costo originario	Fondo ammort.	Valore contabile
Mobili	395.773	360.104	35.669
Arredi	120.971	84.894	36.077
Totale			71.746
Macchine uff. elettr.	21.027	21.027	0
Centro elab. Dati	384.118	354.358	29.760
Autovetture	73.946	57.873	16.073
Totale			45.833

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 12.869.249, al netto della quota accreditata ai relativi beni, riguardano precisamente:

	2023	2024
- Interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata	6.150.128	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	-	114.947
- interventi costruttivi Legge 560/93-L.11/01	670.074	782.668
- Interventi di manutenzione straor. Sovvenzionata	5.616.545	13.447.558
- Interventi di manutenzione straor. con fondi Ater	33.570	75.868
totale	12.869.249	21.330.019

Nel corso dell'esercizio si sono avuti incrementi complessivi per € 9.280.234 e decrementi per complessivi € 819.465 girati alla voce fabbricati.

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 € 799.441.

L'importo di € 532.776 è esigibile oltre l'esercizio successivo di cui € 14.391 hanno una durata residua superiore ai 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.2024	incrementi	decrementi	rettifiche	rim.finali 2024	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	
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	0,00	0,00	2.879.860,11	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	0,00	0,00	4.058.491,07	0,00

C.II CREDITI

CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI

L'importo di € 16.310.908 è così distinto:

- crediti verso clienti e utenti al netto del relativo fondo pari a € 15.790.092
- crediti per indennità di mora al netto del relativo fondo pari a € 520.816

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	20.189.938	4.399.846	15.790.092

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

Fondo al 01.01.2024	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.24
3.993.791	240.646	646.701	4.399.846

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

Nell'anno 2024 si è provveduto ad effettuare l'accantonamento dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale nonché degli ulteriori accantonamenti stimati ed accertati dai servizi aziendali operativi per un adeguamento del fondo esistente da utilizzare per l'annullamento di crediti inesigibili o

antieconomici relativi alle diverse posizioni verso l'utenza i cui importi risultano essere di incerta riscossione da parte di ATER.

Crediti per interessi di mora

	<u>Lordo</u>	<u>Fondo Svalutazione</u>	<u>Netto</u>
TOTALE CREDITI	1.443.618	922.802	520.816

	<u>anno 2024</u>	<u>anno 2023</u>
- crediti per indennità di mora	€ 1.443.618	€ 1.216.942

A fronte degli interessi di mora è iscritto apposito fondo rischi, la cui dinamica nel corso del 2024 è stata la seguente:

<u>Fondo al 01.01.2024</u>	<u>Utilizzi</u>	<u>Accantonamenti</u>	<u>Fondo al 31.12.24</u>
700.661	30.393	252.534	922.802

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 25.699, mentre per euro 4.694 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>2023</u>
- crediti per canoni di locazione	€	10.737.808	€	10.336.472
- crediti per servizi a rimborso	€	2.458.362	€	2.072.469
- corrispettivi e rimborsi gestione stabili	€	5.451.387	€	4.954.862
- crediti da alienazione	€	21.014	€	21.014
- cessionari alloggi per rate amm. scadute	€	51.239	€	46.778
- mutuatari rate amm. scadute	€	416	€	416
- crediti verso altri clienti	€	1.221.019	€	1.352.854
- crediti vari	€	248.693	€	252.396
Totale	€	20.189.938	€	19.037.261
Di cui: crediti verso utenti	€	18.720.226	€	17.432.011

I crediti verso utenti, per complessivi € 18.720.226, 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:

	2022	2023	2024
Locazione alloggi ERP con contributo	4.791.337	5.162.239	5.301.337
Locazione alloggi ERP senza contributo	556.999	595.769	584.444
Locaz. alloggi non ERP	2.315.070	2.472.684	2.647.685
Locazione commerciale	2.068.074	2.105.779	2.204.342
Totale	9.731.480	10.336.471	10.737.808

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:

	2022	2023	2024
Debiti inquilini per servizi	2.017.869	2.072.469	2.458.362

La voce "corrispettivi e rimborsi gestione stabili", pari a complessivi € 5.451.387, è principalmente riferibile:

- per € 3.743.993 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 € 433.201 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 € 356.274 a corrispettivi per indennizzo per ospitalità;
- per € 495.882 a credito verso utenti per Iva.

I crediti verso altri clienti al 31.12.2024 per € 1.221.019 sono riferibili principalmente a:

- per € 1.015.183 principalmente a compensi dovuti dai Comuni convenzionati non ancora fatturati alla chiusura dell'esercizio;
- per € 15.756 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 65.781 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 € 59.164 relativo al credito IRES anno 2024.

IMPOSTE ANTICIPATE

L'importo di 642.957 comprende:

- € 27.140 relativi al credito per imposte anticipate iscritte per compensi agli amministratori e per premi dipendenti deliberati, ma non erogati nello stesso esercizio sociale;
- € 615.817 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		2023
- Crediti v/Stato	€	7.910	€	24.805
- Crediti v/Regione	€	1.013.986	€	820.941
- Crediti v/altri Enti territoriali	€	3.537.971	€	3.550.267
- Crediti diversi	€	798.088	€	743.767
- Crediti v/Banche e c/c postali	€	113.916	€	70.609
- Depositi cauzionali	€	80.662	€	80.657
- Acconti a fornitori	€	187.113	€	87.929
Totale	€	5.739.646	€	5.378.975

Il credito di € 5.739.646 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 mentre il credito verso lo Stato è dovuto all'incentivo per il conto termico.

C.IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

La voce disponibilità liquide accoglie per € 7.516.246 le somme depositate così distinte:

		2024		2023
Fondi ATER a destinazione vincolata	€	5.056.922	€	6.506.861
Fondi ATER C/27000 BPM	€	2.134.808	€	1.426.871
Fondi presso Intesa San Paolo c/c 82750	€	70.394	€	68.819
Depositi presso poste Italiane	€	248.881	€	553.248
Cassa interna	€	4.903	€	5.693
Valori bollati	€	338	€	338
TOTALE	€	7.516.246	€	8.561.830

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 € 58.635 l’importo è relativo a polizze assicurative, canoni licenze d’uso software, deposito atti effettuati nel 2024 per la parte di competenza 2025 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 2024 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 € 50.989.749. E' stata incrementata per € 1.919.757 accantonando l'utile d'esercizio 2023, 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 31.12.2024 a € 209.855.191, 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>	
	2024
- Altre riserve tassate al 31.12.2023	29.128.074
- Incrementi	992.240
- Utilizzo riserve	<u>-296.020</u>
Saldo al 31/12/2024	29.824.294

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>	
	2024
Saldo al 31/12/2023	92.438.122
- incrementi per lavori di costr., rec. e manut. str.	5.500.986
- decrementi	0
- utilizzo riserve	<u>-3.995.807</u>
Saldo al 31/12/2024	93.943.301

<i>b) Riserve tassate art. 88 Tuir</i>	
	2024
- Altre riserve tassate al 31.12.2023	29.128.074
- Incrementi	992.240
- Utilizzo riserve	<u>-296.020</u>
Saldo al 31/12/2024	29.824.294

L'importo di € 4.371.886 (somma degli utilizzi delle tre riserve sopraindicate) è stato utilizzato per bilanciare gli ammortamenti fabbricati anno 2024.

Ai sensi dell'art. 1 comma 125 della Legge 124/2017 l'ATER di Venezia ha percepito l'importo di € 6.493.226 relativamente ai contributi in conto capitale erogati nel corso dell'anno 2024 per interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria dalle seguenti pubbliche amministrazioni:

- Stato per € 5.010.270;
- Regione Veneto per € 490.716;
- Comunità Europea per € 992.240.

RISERVE PER ARROTONDAMENTI EURO

L'importo di € -15 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 2023 pari a € 1.919.757 è stato destinato alla Riserva Legale.

A.IX UTILE DELL'ESERCIZIO

Accoglie il risultato del periodo che ammonta a € 1.523.755 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 01/01/2024	Incrementi	Decrementi	Saldo 31/12/2024
Capitale di Dotazione	3.844.642			3.844.642
Riserva di rivalutazione	14.257.331			14.257.331
Riserve di utili	56.362.137	1.919.757		58.281.894
Riserve in sospensione d'imposta	84.207.904			84.207.904
Riserve tassate art. 88 TUIR *	29.128.074	992.240	296.020	29.824.294
Riserve esenti art. 88 TUIR *	94.380.081	5.500.986	4.075.866	95.805.201
Riserva per arrotondamenti Euro	-17	2		-15
Riserva valut. Partecipazioni	17.810			17.810
Utile dell'esercizio	1.919.757	1.523.755	1.919.757	1.523.755
Totale Patrimonio Netto	284.117.719	9.936.740	6.291.643	287.762.816

* 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 € 12.591.199 e comprende:

fondi per imposte, anche differite

		2024		2023
- Fondo per imposte differite interessi di mora	€	87.219	€	87.219
- Fondo per imposte differite plusvalenze rateizzate	€	53.814	€	14.584
- Fondo per imposte differite contrib. c/capitale	€	17.840	€	30.342
Totali	€	158.873	€	132.145

Altri fondi

		2024		2023
- Fondo oneri costi personale dipendenti	€	226.169	€	192.088
- Fondo rischi per cause legali	€	2.127.730	€	2.129.600
- Fondo spese man. stabili	€	447.900	€	613.078
- Fondo spese condomini e autogestioni	€	100.000	€	50.000
- Fondo spese legali	€	41.014	€	86.325
- Fondo spese servizi generali e patrimonio	€	1.156.415	€	954.694
- Fondo amm. finanziario alloggi	€	8.310.299	€	8.311.695
- Fondo amm. finanziario negozi	€	22.799	€	22.799
Totali	€	12.432.326	€	12.360.279

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 01/01/2024	2.129.600
- incrementi dell'anno	240.000
- rettifica per importo non utilizzato	-220.000
- utilizzo del fondo	<u>-21.869</u>
Saldo al 31/12/2024	2.127.731

Fondo manutenzione stabili	
Saldo al 01/01/2024	613.078
- incrementi dell'anno	447.900
- rettifica per importo non utilizzato	-52.582
- utilizzo del fondo	<u>-560.496</u>
Saldo al 31/12/2024	447.900

Fondo spese condomini e autogestioni	
Saldo al 01/01/2024	50.000
- incrementi dell'anno	100.000
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-50.000</u>
Saldo al 31/12/2024	100.000

Fondo spese future legali	
Saldo al 01/01/2024	86.325
- incrementi dell'anno	2.392
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-47.703</u>
Saldo al 31/12/2024	41.014

Fondo spese servizi generali e patrimonio	
Saldo al 01/01/2024	954.694
- incrementi dell'anno	333.035
- rettifica per importo non utilizzato	0
- utilizzo del fondo	<u>-131.314</u>
Saldo al 31/12/2024	1.156.415

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/Fondi imposte differite anno 2023			Utilizzi anno 2024			Accantonamenti anno 2024			Crediti imposte anticipate/Fondi imposte differite anno 2024			Competenza anno 2024
	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	
Imposte anticipate													
Compensi C.d.A. non erogati	-	13,75%	-	-	12,00%	-	-	12,00%	-	-	13,75%	-	-
Premio dip. non erogato	192.088	12,00%	23.051	182.469	12,00%	21.896	216.550	12,00%	25.986	226.169	12,00%	27.140	4.090
Accantonamenti IRAP (di cui)	3.833.696	15,90%	609.558	1.083.964	15,90%	172.350	1.123.327	15,90%	178.609	3.873.059	15,90%	615.817	6.259
Totale imposte anticipate	4.025.784	3,90%	632.609	1.266.433	3,90%	194.247	1.339.877	3,90%	204.595	4.099.228	3,90%	642.957	10.348
Imposte differite													
Interessi di mora non pagati	-	12,00%	-	-	13,8%	-	-	13,75%	-	-	13,75%	-	-
Rateizzazione plusvalenze	121.537	12,00%	14.584	53.452	12,00%	6.414	380.364	12,00%	45.644	448.449	12,00%	53.814	39.330
Rateizzazione contributi c/cap. ired	252.852	12,00%	30.342	104.185	12,00%	12.502	-	12,00%	-	148.667	12,00%	17.840	12.502
Rateizzazione contributi c/cap. irap	-	3,9%	-	-	3,9%	-	-	3,90%	-	-	3,90%	-	-
Totale imposte differite	374.389		44.927	157.637		18.916	380.364		45.644	597.116		71.654	26.828
Totale generale	4.400.173		677.535	1.424.070		213.163	1.720.241		250.239	4.696.344		714.611	16.479

C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

Saldo 01/01/2024	€	619.119
Quota maturata e stanziata a conto economico	€	226.371
Indennità liquidate nell'esercizio	€	-8.390
Anticipazioni trattamento fine rapporto	€	-2.350
Versamento a fondo pensione dirigenti e dipendenti	€	-85.839
Versamento a fondo tesoreria INPS	€	-126.354
Imposta sostitutiva sulla rivalutazione TFR	€	-2.403
Saldo 31.12.2024	€	620.154
Quota maturata e pagata nell'anno	€	44

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 € 181.627, di cui € 109.740 con scadenza oltre l'esercizio successivo ma entro i cinque anni. Il mutuo è garantito da ipoteca sull'immobile oggetto del finanziamento.

ALTRI DEBITI

L'importo di € 378 è dovuto alle commissioni bancarie e postali a carico dell'esercizio 2024 che saranno pagate a gennaio 2025.

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 € 1.187.771 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 € 2.095.851 così distinti:

- € 1.428.344 relativi a fatture non ancora pagate esigibili entro l'esercizio successivo.
- € 667.507 relativi a fatture da ricevere.

D.12 DEBITI TRIBUTARI

La voce ammonta a complessivi € 343.444 ed è composta da:

	2024
debiti v/Erario per ritenute su prestazioni professionali	5.440
debiti v/Erario per ritenute a dipendenti	115.506
debiti V/Erario per IVA	166.739
debiti v/Erario per IRAP	54.667
debiti v/Erario per IRES	0
debiti v/Erario per imposta di bollo	1.092
TOTALE	343.444

I debiti per ritenute si riferiscono a importi trattenuti nel mese di dicembre 2024 da versare a gennaio 2025.

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

Tale voce, che al 31 dicembre 2024 ammonta a € 243.648, 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 2025.

D.14 ALTRI DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

		2024		2023
- Rientri per le destinazioni Legge 560/93	€	307.398	€	525.632
- Debiti verso G.S. rientri scaduti non riscossi	€	7.675	€	7.675
- Debiti verso G.S. rientri a scadere L. 560	€	16.665	€	30.528
- Debiti verso G.S. rientri L. 560 anni prec. non versati	€	1.286.842	€	1.109.833
- Depositi cauzionali da utenti	€	2.636.198	€	2.655.963
- Depositi cauzionali diversi	€	4.330	€	4.330
- Debiti verso Enti Diversi	€	1.042.390	€	908.864
- Debiti verso il personale dipendente	€	277.295	€	257.584
- Debiti diversi	€	2.241.399	€	2.155.964
- Debiti per somme di terzi da riversare	€	3.146.796	€	3.278.193
Totale	€	10.966.988	€	10.934.566

L'importo è esigibile entro l'esercizio successivo a parte i depositi cauzionali da utenti, pari a € 2.636.198, 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 (€ 505.999), il debito v/s la Regione per il fondo regionale per l'ERP anno 2024 (€ 585.551) e versamenti da utenti da allocare nelle giuste posizioni contabili (€ 1.072.300).

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

- € 1.984.260 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 € 56.419, è così suddivisa:

- ratei passivi per € 45.298 relativi alle utenze e quote di polizze assicurative;
- risconti passivi per € 3.304 relativo a un canone di locazione utenza;
- risconti passivi pluriennali per € 7.817 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 31/12/2024, 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 31/12/2024 composto da:		5.056.922		2.134.808
A detrarre:				
L. 513/77 – rientri vincolati anni 1997/2013	1.678.439			
L. R. 7/2011 anno 2014-2023	4.798.044			
L. R. 7/2011 anno 2024	310.821			
L.R. 29/02 – DGR 2567/2014	2.211.672			
L. 560/93 – incassi anno 2021/23 da versare			1.286.842	
L. 560/93 – incassi anno 2024 da versare			301.773	
L.R. 39/2017 anno 2023			75.240	
L.R. 39/2017 anno 2024			400.802	
Totale somme a destinazione vincolata		8.998.976		2.064.657
Totale complessivo somme vincolate				11.063.634

Dalla tabella si evince che, pur risultando un saldo complessivo dei due c/c al 31/12/2024 positivo per € 7.191.730, dedotte le somme a destinazione vincolata pari a € 11.063.634, l'Azienda si trova con una esposizione negativa di € 3.871.904, di cui è necessario prevedere al rientro.

IMPEGNI DI TERZI VERSO ATER

La voce pari a € 9.445.075 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:

	2023	2024	variazioni
Canoni di locazione erp	€ 10.806.536	€ 10.839.830	€ 33.294
Canoni di locazione non erp	€ 3.103.144	€ 3.055.311	€ -47.833
Canoni diversi	€ 1.387.291	€ 2.091.754	€ 704.463
Rimborsi e Proventi amministrazione stabili	€ 770.646	€ 800.617	€ 29.971
Rimborsi e Proventi per manutenzione stabili	€ 9.208	€ 45.565	€ 36.357
Corrispettivi diversi	€ 38.533	€ 214	€ -38.319
Totale	€ 16.115.358	€ 16.833.291	€ 717.933

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:

	2023	2024	variazioni
- Incrementi per interventi costruttivi	€ 73.679	€ 24.080	€ -49.599
- Incrementi per interventi di recupero edilizio	€ 28.431	€ 33.565	€ 5.134
- Incrementi per interventi di manut. straordinaria	€ 824.886	€ 0	€ -824.886
Totale	€ 926.996	€ 57.645	€ -869.351

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

A.5A CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

La voce ammonta a € 24.424 ed è relativa al contributo conto termico erogato dallo Stato.

A.5B QUOTA CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE

La voce che ammonta a € 4.371.886 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 € 475.453 si riferisce alle plusvalenze realizzate dall'alienazione di cinque alloggi ai sensi della L.R. 39/2017 e a quattro unità non abitative.

Allegato 1 in atti raccolta originali delibere del C. di A.

		2023		2024		variazioni
Plusvalenze da cessione alloggi con L.R. 39	€	55.201	€	308.181	€	-252.980
Plusvalenze da immobili diversi da alloggi	€	58.273	€	167.272	€	-108.999
Totale	€	113.474	€	475.453	€	-361.979

A.5D RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI

		2023		2024		variazioni
- Rimborsi e proventi diversi	€	48.719	€	707.709	€	658.990
- Proventi da cessione diritto di prelazione	€	499.702	€	293.549	€	-206.153
- Rimborsi Regione per Gestione Speciale	€	6.697	€	7.884	€	1.187
- Plusvalenze da alienazione beni mobili	€	1.311	€	0	€	-1.311
- Sopravvenienze attive ordinarie	€	887.649	€	741.635	€	-146.014
Totali	€	1.444.078	€	1.750.777	€	306.699

Le sopravvenienze attive più rilevanti riguardano:

- € 25.698 relativa alla riduzione del fondo svalutazione interessi di mora per incassi anno 2024 su competenze anni precedenti;
- € 138.969 relativi a conguagli canoni di locazione anni precedenti;
- € 262.494 relativi a rimborsi tari anni precedenti;
- € 273.806 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:

		2023		2024		variazioni
spese di cancelleria	€	10.371	€	17.053	€	6.682
materiale vario e attrezz. minuta per uffici	€	2.741	€	1.660	€	-1.081
indumenti e simili per il personale	€	860	€	1.624	€	764
Totale	€	13.972	€	20.337	€	6.365

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:

		2023		2024		variazioni
Costi amministrativo generali	€	851.553	€	929.002	€	77.449
Costi amministrazione stabili	€	1.300.229	€	1.485.469	€	185.240
Costi manutenzione stabili	€	2.676.979	€	2.798.578	€	121.599
Costi per interventi edilizi	€	81.735	€	213.019	€	131.284
Totale	€	4.910.496	€	5.426.068	€	515.572

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 € 69.068, così suddivisi:

- Amministratori	€ 52.626
- Revisore	€ 16.442

i cui compensi sono stabiliti dalla Regione Veneto.

B.08 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

		2023		2024		variazioni
- Noleggi vari	€	38.508	€	48.448	€	9.940
- Locazioni passive fabbr. per usi diversi	€	650	€	630	€	-20
Totale	€	39.158	€	49.078	€	9.920

B.09 COSTI PER IL PERSONALE

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

		2023		2024		variazioni
Salari e stipendi	€	3.000.834	€	3.068.781	€	67.947
Oneri sociali	€	936.857	€	955.127	€	18.270
Trattamento di fine rapporto	€	220.777	€	226.371	€	5.594
Altri Costi per il personale	€	66.673	€	70.605	€	3.932
Incentivi alla progettazione L. 109/1994	€	0	€	0	€	0
Premi di produttività	€	114.295	€	115.440	€	1.145
Totale	€	4.339.436	€	4.436.324	€	96.888

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 2024

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2024		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	1
8°	11	8°	6	8°	5	0	0
7°	23	7°	15	7°	8	1	1
6°	29	6°	24	6°	5	0	1
5°	31	5°	19	5°	12	5	0
4°	11	4°	3	4°	8	0	0
3°	4	3°	2	3°	2	0	0
Totale	120	Totale	77	Totale	43	6	3

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

			2024
ammortamento immobilizzazioni immateriali:		€	7.149
Software in licenza d'uso	7.149		
Lavori su alloggi di proprietà di terzi	0		
ammortamento immobilizzazioni materiali:		€	5.681.600
Fabbricati	5.573.646		
Fabbricati in uso diretto	52.346		
Attrezzature industriali e commerciali	9.267		
Mobili e arredi	19.305		
Attrezzature elettroniche d'ufficio	79		
Altri beni materiali	26.957		
accantonamento al fondo svalutaz. Crediti		€	646.701

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti ha avuto un incremento di € 646.701 relativamente alla quota fiscale per € 100.926 e ad un'ulteriore quota civile di € 545.775, stimata prudenzialmente e ritenuta congrua a seguito della valutazione e dei conteggi predisposti dai servizi aziendali competenti per l'annullamento di eventuali crediti inesigibili o antieconomici relativi a posizioni cessate e/o situazioni per le quali si ritiene opportuno darne evidenza per una effettiva rappresentazione della reale situazione economica aziendale.

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 € 252.534 pari agli interessi maturati, ma non incassati nell'esercizio.

B.13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce di € 1.339.877 comprende i seguenti accantonamenti:

- € 447.900 per fondo manutenzione stabili relativo ai lavori di manutenzione ordinaria, eseguiti nel corso dell'anno 2024, ma non ancora contabilizzati e pertanto di ammontare non definito;
- € 100.000 per spese condominiali relative all'anno 2024;
- € 216.550 relative al saldo premio di produttività 2024 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;
- € 2.392 per attività legali;
- € 333.035 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;

- € 240.000 per la controversia con ditta fornitrice di manutenzioni in merito a maggiori pretese economiche richieste per le quali si ravvisa un rischio di soccombenza possibile da parte dell'Azienda.

B.14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

FONDO REGIONALE PER L'ERP

L'importo di € 552.010 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. L'importo è stato interamente calcolato con le modalità previste dalla legge regionale.

FONDO SOCIALE

L'importo di € 135.045 si riferisce al versamento a favore dei Comuni di una quota pari all'1,1% dei canoni degli alloggi ERP riscossi nell'esercizio 2024.

ALTRI ONERI

		2023		2024	variazioni
Imposte di bollo	€	110.520	€	70.184	€ -40.336
Imposte di registro	€	137.420	€	212.406	€ 74.986
I.V.A. indebitabile pro-rata	€	984.551	€	1.438.647	€ 454.096
IMU	€	318.414	€	313.810	€ -4.604
Altre Imposte e tasse	€	90.858	€	92.133	€ 1.275
tasi e tari	€	22.634	€	0	€ -22.634
imposte indirette relative esercizi precedenti	€	4.199	€	19.999	€ 15.800
Imposte fondiarie	€	138.896	€	140.546	€ 1.650
Altri costi correnti	€	37.424	€	43.325	€ 5.901
diritti di prelazione	€	499.702	€	293.549	€ -206.153
Sopravv. Passive/Insuss. Attive	€	579.217	€	73.384	€ -505.833
Totale	€	2.923.835	€	2.697.983	€ -225.852

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 attive" di € 73.384 è dovuta principalmente a revisioni canoni anni precedenti per € 13.654 ed € 57.747 per quote condominiali relative ad esercizi precedenti.

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:

		2023		2024		variazioni
Interessi attivi da Banche	€	318.087	€	361.491	€	43.404
Interessi attivi diversi	€	41	€	41	€	0
Interessi per indennità di mora	€	397.309	€	326.294	€	-71.015
Interessi attivi da assegnatari per dilaz. debiti	€	21.782	€	34.270	€	12.488
Interessi attivi da cessionari pagamento rateale	€	5.530	€	4.296	€	-1.234
Totale	€	742.749	€	726.392	€	-16.357

C.17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

INTERESSI SU MUTUI

		2023		2024		variazioni
- interessi su mutui con Istituti finanziari	€	10.914	€	10.447	€	-467
Totale	€	10.914	€	10.447	€	-467

ALTRI ONERI FINANZIARI

		2023		2024		variazioni
- Interessi su depositi cauzionali	€	1.566	€	1.171	€	-395
- interessi ed oneri diversi	€	726	€	2.666	€	1.940
- interessi su debiti versati fornitori	€	5.922	€	172	€	-5.750
Totale	€	8.214	€	4.009	€	-4.205

D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La voce non comprende alcun importo.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

		2023		2024		variazioni
IRES	€	1.269.403	€	1.221.524	€	-47.879
IRAP	€	164.381	€	219.048	€	54.667
Imposte anticipate	€	-26.525	€	-10.349	€	16.176
Imposte differite	€	-40.885	€	26.728	€	67.613
Totale	€	1.366.374	€	1.456.951	€	90.577

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	2022	Aliquota	Imposta	2023	Aliquota	Imposta	2024	Aliquota	Imposta
Utile civile ante imposte	2.399.116	12,00%	287.897	3.572.398	12,00%	428.687	2.980.706	12,00%	357.685
Variazioni in aumento	27.709.303		3.325.116	26.856.274		3.222.753	27.433.027		3.291.963
Variazioni in diminuzione	20.145.433		2.417.452	19.710.622		2.365.275	20.134.223		2.416.107
Utile fiscale	9.962.986	49,83%	1.195.558	10.718.040	36,00%	1.286.165	10.279.510	41,38%	1.233.541

IRAP	2022	Aliquota	Imposta	2023	Aliquota	Imposta	2024	Aliquota	Imposta
Valore produzione	3.117.812	3,90%	123.935	9.044.731	3,90%	352.745	8.944.205	3,90%	348.824
Variazioni in aumento	1.097.804		42.814	828.687		32.319	2.686.764		104.784
Variazioni in diminuzione	1.289.315		50.283	5.658.529		220.683	6.014.343		234.559
Utile fiscale	2.986.301	3,66%	116.466	4.214.889	1,82%	164.381	5.616.626	2,45%	219.048

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 41,38%

Dal prospetto si evidenzia come l'aliquota nominale IRAP del 3,90% applicata all'utile civile dopo

le variazioni in aumento e in diminuzione diventa un'aliquota effettiva fiscale del 2,45%

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" (€ 8.679.694) e "speciale e straordinaria" (€ 511.162), che riescono a

coprire la perdita delle altre gestioni: "edilizia agevolata" (€ 0), "manutenzione stabili" (€ 5.163.792) e "interventi edilizi" (€ 2.503.309) portando ad un utile generale di € 1.523.755.

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) lo stato di avanzamento dei lavori relativi ai n. 7 interventi di riqualificazione energetica finanziati con il P.N.R.R. che hanno raggiunto una media dell'80% delle attività esecutive;
- 2) l'implementazione dell'organico, secondo il Piano Triennale dei Fabbisogni di Personale 2024 - 2026 autorizzato dalla Regione del Veneto, con l'espletamento dell'ulteriore procedura di selezione avviata alla fine dell'anno precedente per l'inserimento in Azienda di personale per la copertura di posizioni rese vacanti per quiescenza e/o inserimento di nuove risorse nei servizi aziendali per garantirne un'adeguata efficienza operativa di erogazione dei servizi istituzionali.

E. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

Considerati i risultati dell'esercizio 2024 e viste le attività già avviate nei periodi precedenti che troveranno la loro definizione/completamento nel corso del 2025, già da questi primi mesi di gestione del 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.

L'Azienda anche nella gestione dell'esercizio 2025 continuerà il proprio impegno nel perseguimento dei fini istituzionali ponendo la massima attenzione sia al completamento dei significativi progetti operativi in corso che necessitano di un costante monitoraggio per evitare il sorgere di aggravii di spesa, a tutt'oggi non ancora quantificabili, che a quelli di prossima progettazione che verranno proposti. Le suddette attività dovranno comunque garantire un equilibrio finanziario aziendale tale da non compromettere la gestione ordinaria considerato che l'entrata aziendale principale deriva dai canoni di locazione.



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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2024
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 31/12/2024 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 2024**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio			Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz. (**)	Fondi ammortam. (*)	Acquisizioni	Riclassif. (*) (**)	Disinvestim. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Risparisim. Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2024
Costi di impianto ed ampliamento												
Costi di sviluppo	24.740,79		24.740,79	0,00					24.740,79		24.740,79	0,00
Dritti di brevetto industr. e dritti utiliz. opere ingegno	899.178,37		899.427,31	0,00	0,00	0,00	7.149,29	0,00	899.178,37		899.576,60	3.601,77
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili												
Avviamento												
Immobilitazioni in corso e accenti												
Altre immobilizz. immateriali	22.642,15		22.642,15	0,00					22.642,15		22.642,15	0,00
Totale	946.561,31	0,00	935.810,25	0,00	0,00	0,00	7.149,29	0,00	946.561,31	0,00	942.959,54	3.601,77

(*) Di cui anticipati

(**) Di cui:

- Costo 0,00
- Rivalutazioni
- Svalutazioni
- Ammortamenti 0,00

(***)

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

**PROSPETTO DELLE VARIAZIONI NEI CONTI DELLE IMMOBILIZZAZIONI
MATERIALI PER L'ESERCIZIO CHIUSO AL 31 DICEMBRE 2024**

	Situazione iniziale			Movimenti dell'esercizio				Situazione finale			
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Acquisizioni	Riclassif. (*) (**)	Disinvestim. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Risparmiati	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2024
Terreni	634.753,39		634.753,39								634.753,39
Fabbricati ERP	314.822.182,61		217.825.142,26	782.542,26	607.041,20	53.018,41	4.589.245,03			101.565.250,64	214.768.461,28
Fabbricati non ERP	67.340.348,95		44.922.283,47	99.496,17	12.423,96	21.735,85	1.062.747,10			23.435.581,47	43.979.730,65
Impianti e macchinari											
Attrezzature industriali e commerciali	395.610,85		28.481,79	4.830,41	0,00	0,00	9.267,17	0,00	0,00	378.395,23	24.045,03
Mobili e arredi	508.598,38		82.905,12	8.145,98	0,00	0,00	19.305,19	0,00	0,00	444.998,45	71.745,91
Attrezzature elettroniche d'ufficio	20.948,24		0,00	78,67	0,00	0,00	78,87	0,00	0,00	21.027,11	0,00
Altri beni	442.185,10		48.573,18	24.217,00	0,00	0,00	26.956,69	0,00	0,00	412.230,91	45.833,49
Immobilitazioni in corso e accenti	12.869.249,30		12.869.249,30	9.280.234,42	-819.465,16					21.930.018,56	21.930.018,56
Totale	397.033.856,82	0	120.622.458,31	10.189.645,11	0,00	74.755,28	5.681.600,05	0,00	0,00	126.255.494,81	280.884.595,31

(*) Di cui anticipati

(**) Di cui
Costo 123.328,61
Rivalutazioni
Svalutazioni 48.573,55
Ammortamenti 74.755,28

(***) 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 2024**

	Situazione iniziale		Movimenti dell'esercizio				Situazione finale		
	Costo Originario	Rivalutaz. Svalutaz.	Saldo 1.1.2024	Incrementi	Riclassif. Diminuenti	Decrementi	Rivalutaz. Rispristinamenti	Saldo 31.12.2024	di cui Rivalutaz.
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	1.128.661,80		1.128.661,80	0,00		329.221,22		799.440,58	
Totale	1.128.661,80	0,00	1.128.661,80	0,00	0,00	329.221,22	0,00	799.440,58	0,00
Altri titoli									
Azioni proprie									
Totale immob. finanziarie	1.128.661,80	0,00	1.128.661,80	0,00	0,00	329.221,22	0,00	799.440,58	0,00

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)	PERCENTUALI E DI MOROSITA' (9)=(7):(1)+(3)
2023	7.614.478,33 €	860.621,71 €	13.939.451,03 €	12.514.550,96 €	6.753.856,62 €	1.424.900,07 €	8.178.756,69 €	10,222%	37,946%
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 €	770.000,00 €	14.264.000,00 €	13.052.000,00 €	7.709.029,38 €	1.212.000,00 €	8.921.029,38 €	8,497%	39,225%

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 € 157.139,55 dovuto a annullamento crediti inesigibili compresi nelle riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio.-

I dati relativi al 2025 sono stati calcolati partendo dai canoni emessi fino a giugno 2025 e stimando una morosità corrente simile a quella del 2024.

PROSPETTO CONSUNTIVO		
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità
Pagamento tardivo	1.329	125.889,04 €
Messa in mora	749	653.644,81 €
Rateizzazione crediti	242	419.768,59 €
Recupero stragiudiziale in corso	179	510.398,82 €
Recupero giudiziale in corso	733	6.469.055,43 €
TOTALI	3.232	8.178.756,69 €
		Importi morosità fine esercizio
		130.510,90 €
		677.642,55 €
		435.179,86 €
		529.137,47 €
		6.706.558,60 €
		8.479.029,38 €

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
A VALORE DELLA PRODUZIONE							
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
A.1.a da cessione interventi edilizi destinati alla vendita							
ricavi vendite edilizia agevolata							
ricavi vendite edilizia calmierata							
ricavi vendite diverse							
A.1.b canoni di locazione ERP	10.839.829,76						10.839.829,76
A.1.c canoni di locazione non ERP	3.055.311,22						3.055.311,22
A.1.d altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione	777.183,30						777.183,30
canoni locazione diversi	95.494,15						95.494,15
indennizzo da occupanti abusivi alloggi	14.754,12						14.754,12
canoni di aree	800.616,71	45.565,49					800.616,71
compensativi e rimborsi amministrazione stabili							
compensativi e rimborsi manutenzione stabili							
compensativi per servizi a rimborso							
compensativi diversi	1.204.321,65		214,13				1.204.536,78
TOTALE A.1	16.787.510,91	45.565,49	214,13				16.833.290,53
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
variazioni interventi in corso per la vendita							
variazioni interventi finiti per la vendita							
TOTALE A.2							
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione							
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni							
A.5 Altri ricavi e proventi			57.644,97				57.644,97
A.5.a contributi in conto esercizio							
A.5.b contributi in conto capitale		24.424,00		4.371.885,77			24.424,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi ex L. 560/1993							
alienazione alloggi ex L. R. 11/2001							
alienazione alloggi ex L. R. 7/2011							
alienazione alloggi ex L. R. 39/2017							
alienazione cespiti diversi							
A.5.d rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti di prelazione							
altri proventi e rimborsi	826.332,25						826.332,25
TOTALE A.5	826.332,25	24.424,00	57.644,97	4.371.885,77		599.481,86	4.371.885,77
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	17.613.843,16	69.989,49	57.859,10	5.172.301,42		599.481,86	23.513.475,03
B COSTI DELLA PRODUZIONE							
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
acquisto materiali edili							
immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita							
costi per realizzazione interventi edilizia agevolata							
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita							
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
altri acquisti variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi TOTALE B.06						20.337,09	20.337,09
B.07 per servizi B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita B.07.b altri costi per servizi						20.337,09	20.337,09
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	1.747,81	2.378,76	2.329,91			69.067,65	69.067,65
COSTI GESTIONE STABILI Costi di amministrazione assicurazioni incarichi legali diversi	270.713,63 7.176,00 1.207.579,03					486,27 347.520,84 81.744,26	486,27 347.520,84 81.744,26
Costi di manutenzione incarichi tecnici corrispettivi di appalto diversi		47.606,38 2.442.768,83 306.202,52				16.846,60 135.744,15 51.577,29	16.846,60 135.744,15 51.577,29
Costi per servizi a rimborso COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA progettazione direzione lavori commissione e collaudi consulenze tecniche procedimenti legali diversi			3.402,00 124.324,07			18.739,11 200.819,36	18.739,11 200.819,36
TOTALE B.07	1.487.216,47	2.800.956,49	215.349,01			922.545,53	5.426.067,50
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	962.279,69 298.876,29 76.166,22	488.008,57 155.666,01 31.903,40	580.627,35 179.101,17 42.344,96			49.078,05	49.078,05
B.10 Ammortamenti e svalutazioni B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali ammortamento software ammortamento migliore su beni di terzi ammortamento costi pluriennali diversi	36.307,62 1.373.629,82	19.034,53 694.612,51	18.831,99 820.905,47			1.037.866,17 321.483,25 75.956,20	3.068.780,78 955.126,72 226.370,78
TOTALE						111.870,60 1.547.175,22	186.044,74 4.436.323,02
						7.149,29	7.149,29

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
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	127.896,06 1.073.664,61			2.087.405,52 2.284.480,25		52.345,69 55.607,92	2.087.405,52 127.896,06 52.345,69 3.413.952,78
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	646.701,00 1.848.461,67 252.534,00			4.371.885,77		115.102,90	646.701,00 6.335.450,34 252.534,00
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	342.392,00 342.392,00	447.900,00 447.900,00				549.585,00 549.585,00	1.339.877,00 1.339.877,00
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	552.010,36 135.044,91 282.589,08 313.810,00 140.545,44 13.653,93 1.437.653,72					1.438.647,44 92.133,11 19.999,22 103.055,65 1.653.835,42	552.010,36 135.044,91 282.589,08 1.438.647,44 313.810,00 232.878,55 19.999,22 410.258,28 3.385.037,84
TOTALE B.14	6.741.887,68 10.871.955,48	3.943.469,00 -3.873.479,51	1.036.254,48 -978.395,38	4.665.434,47 506.866,95		4.857.659,21 -4.258.177,35	21.244.704,84 2.268.770,19
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'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							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
interessi attivi su mutui da erogare							361.490,96
interessi attivi presso banche e amministrazione postale	34.270,49			4.295,55			34.270,49
interessi su crediti v/assegnatari	326.293,68						4.295,55
interessi su crediti v/cessionari							326.334,97
interessi attivi diversi	360.564,17			4.295,55			726.391,97
TOTALE C.16							
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							10.447,07
spese su depositi bancari e postali							
interessi su debiti v/fornitori	1.171,39						172,16
interessi su depositi cauzionati							1.171,39
interessi ed oneri diversi	1.171,39						2.665,46
TOTALE C.17							14.456,08
C.17-bis Utili e perdite su cambi							
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17-bis)	359.392,78			4.295,55			711.935,89
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							
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)	11.231.348,26	-3.873.479,51	-978.395,38	511.162,50		-3.909.929,79	2.980.706,08
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)							
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate							
20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate							
21 Utile (perdita) dell'esercizio	11.231.348,26	-3.873.479,51	-978.395,38	511.162,50		-5.366.880,79	1.523.755,08
21 Utile (perdita) dell'esercizio							

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	COSTRICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
RISULTATO DIRETTO	11.231.348,26	3.873.479,51	978.395,38	511.162,50	-	5.366.880,79
RIPARTIZIONE COSTI NON RIALLOCABILI SU BASE COSTO DEL LAVORO						
- percentuale di incidenza	47,54%	24,04%	28,41%	0%	0%	
- quota costo da imputare al servizio	2.551.654,68	1.290.312,16	1.524.913,95	-	-	
RISULTATO DI ESERCIZIO	8.679.693,58	5.163.791,67	2.503.309,33	511.162,50	-	

RENDICONTO FINANZIARIO

(unità di euro)

		31/12/2024
A	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI (1)	8.561.829
B	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	
	Utile (perdita) del periodo	1.523.755
	Utilizzo Fondo accantonamento contributi	- 4.371.886
	Variazione netta fondi stanziati in applicazione di norme tributarie	-
	Ammortamenti	5.688.749
	(Plus) o minusvalenze da realizzo di immobilizzazioni	- 475.453
	(Rivalutazioni) o svalutazioni di immobilizzazioni	-
	Variazione netta del fondo trattamento di fine rapporto	1.035
	Variazione netta altri fondi	98.775
	Altre variazioni non monetarie	-
	Utile (Perdita) dell'attività di esercizio prima della variazione del capitale circolante	2.464.975
	Incremento/Decremento dei crediti del circolante	- 939.350
	Incremento/Decremento delle rimanenze	-
	Incremento/Decremento dei debiti vs/fornitori ed altri debiti	529.552
	Decremento di altre voci del capitale circolante	-
	Ratei e risconti attivi	- 16.705
	Ratei e risconti passivi	6.762
		2.045.234
C	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO	
	Investimenti in immobilizzazioni:	
	- immateriali	-
	- materiali	- 10.199.545
	- finanziarie	-
	Prezzo di realizzo o valore di rimborso di immobilizzazioni	879.429
		- 9.320.116
D	FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE	
	Nuovi finanziamenti	-
	Conferimenti dei soci	-
	Contributi in conto capitale	6.300.181
	Utilizzo contributi all. edil. residenziale	-
	Rimborsi di finanziamenti	- 70.884
	Rimborsi di capitale proprio	-
	Altre variazioni dei debiti a medio lungo termine	-
		6.229.297
E	FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	- 1.045.585
F	DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (1) (A+E)	7.516.246

(1) ovvero INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE

Venezia, li 28/03/2025

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 2024 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 25/03/2025 della Direzione Partecipazioni Societarie ed Enti Regionali relativa ai prospetti delle posizioni debitorie e creditorie reciproche al 31/12/2024 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 25/03/2025;

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, 2023 e 2024, 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.

Per quanto riguarda, invece, la situazione debitoria di ATER Venezia nei confronti della Regione del Veneto evidenziata nel prospetto si conferma l'importo indicato.

Il Revisore Unico
Dott. Prof. Donato Madaro





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

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. **2** alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. **085** in data **30/6/2025**

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Morio

**BILANCIO CONSUNTIVO 2024
ALLEGATO 2 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE SULLA GESTIONE**



**RELAZIONE SULLA GESTIONE
BILANCIO CONSUNTIVO 2024**

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 omissis)*
- 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 omissis)*
- 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 2024 sono state avviate importanti e concrete iniziative, tra le quali, le principali da ricordare sono:

1) La spesa sostenuta per gli interventi eseguiti o avviati nell'attività del servizio di manutenzione esclusi dalla patrimonializzazione è pari ad un importo circa di 3,6 milioni di Euro. Nell'anno 2024 sono stati eseguiti una serie di interventi necessari a ripristinare lo stato dei fabbricati colpiti dalle eccezionali avversità atmosferiche avvenute nel 2023, in particolare nella zona della Riviera del Brenta.

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.

Va tenuta in considerazione l'età media degli inquilini sempre più elevata che porta alla restituzione degli alloggi assegnati a causa di decesso o di inserimento in strutture per anziani.

Al fine di ridurre i tempi di consegna delle unità immobiliari, nel corso del 2024, il Servizio Manutenzione ha rispettato le linee di indirizzo finalizzate a riconsegnare gli alloggi in breve tempo. Sono stati ultimati n. 126 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 abitabili 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 concretamente 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.

E' 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 rimozione materiali 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 imprescindibile 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, impianti di illuminazione, automazione aperture, teleriscaldamento, pannelli solari, impianti fotovoltaici, etc..

2) Nell'anno 2024 sono stati redatti dal personale interno e successivamente approvati dall'Azienda i seguenti progetti esecutivi previsti nel *"Programma Triennale 2024-2026 e nell'Elenco Annuale Lavori 2024"*:

- PEI 724.0 "Lavori di riatto in 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 € 360.250,00 da finanziarsi con fondi di cui alla L.R. n. 11/2001 e fondi Ater (attualmente in fase di esecuzione);
- PEI 725.0 "Lavori di riatto in n. 9 alloggi siti in Comune di Mira, via Borromini, civ. 10-12-14-16-18", per una spesa complessiva di € 650.000,00 da finanziarsi con fondi di cui alla L.R. n. 11/2001, alla L.R. n. 7/2011 e fondi Ater;
- PEI 690.2 Aggiornamento del progetto al 30/10/2024 relativo ai "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.

Per i seguenti progetti, previsti sempre nel *"Programma Triennale 2024-2026 e nell'Elenco Annuale Lavori 2024"* e redatti da personale interno, si evidenzia che sono in fase di approvazione:

- PEI 690.3 Aggiornamento del progetto relativo ai "Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 6 alloggi siti in Venezia Lido, Murano, Giudecca, Cannaregio e Sacca Fisola", da finanziarsi anche con fondi POR FESR 2014-2020 Azione 9.4.1;
- PEI 690.4 Aggiornamento del progetto relativo ai "Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 6 alloggi siti in Venezia Sacca Fisola, Giudecca e Dorsoduro", da finanziarsi anche con fondi POR FESR 2014-2020 Azione 9.4.1;
- PEI 709.0 "Lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica di un edificio ubicato in Comune di Venezia, località Favaro Veneto via Indri", da finanziarsi anche con fondi relativi alla D.G.R. n. 1289 "Piano Strategico" (PCR 55/2013).

Nel corso del 2024 sono stati approvati ulteriori progetti, redatti da personale interno:

- PEI 726.0 "Lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione serramenti, riqualificazione impianti di riscaldamento del fabbricato sito in Comune di Chioggia, viale Padova, 13 e viale Vicenza, 20", per una spesa complessiva di € 450.000,00 da finanziarsi con fondi Ater (attualmente in fase di esecuzione);
- "Lavori di demolizione ex scuola elementare Villaggio Busonera presso il Comune di Cavarzere - via quarta strada - proprietà ATER Venezia", per una spesa complessiva di € 200.000,00 da finanziarsi con fondi Ater (attualmente in fase di esecuzione);
- Nuovo impianto fotovoltaico e ristrutturazione dell'impianto elettrico per l'alimentazione delle parti comuni dell'edificio, già oggetto di manutenzione straordinaria, sito in Comune di Chioggia, Sottomarina via Pigafetta (PEI 624.0), per una spesa complessiva di € 67.204,05.

L'Azienda, inoltre, ha confermato la disponibilità a partecipare alla Strategia Urbana di Sviluppo Urbano Sostenibile - Area Urbana di Venezia, per quanto riguarda l'Azione 4.3.1. Edilizia Residenziale Pubblica, nella veste di beneficiario potenziale in sostituzione del Comune di Mirano, per la realizzazione del progetto denominato "Progetto 2", impegnandosi nel contempo a realizzare un progetto analogo a quello proposto dal Comune di Mirano denominato "Lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento e messa a norma ed efficientamento energetico di n. 3 alloggi sfitti in comune di Mirano" siti in via Don Minzoni 26 e via Matteotti n. 40 e 38 di proprietà dell'ATER di Venezia".

Alle attività di progettazione sono da aggiungere le attività di cantiere in fase di esecuzione:

- 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 € 14.413.209,58:
 - PEI 631.2 Lavori di manutenzione straordinaria in un edificio sito in Comune di Caorle piazzale Clessidra 1-2, per una spesa complessiva di perizia di € 1.712.138,28;

- 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 perizia di € 3.402.182,25;
- 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 perizia di € 2.563.459,81;
- PEI 670.0 Lavori di riqualificazione energetica di un edificio sito in Comune di Venezia - Lido Malamocco 54, per una spesa complessiva di € 2.250.000,00;
- 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 perizia di € 1.616.602,31;
- 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 perizia di € 1.923.258,71;
- 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;
- PEI 516.1 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.

Il numero di cantieri aperti al 31/12/2024 è di n. 10 relativo complessivamente a n. 288 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 2024 dei compensi oltre ai 570 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 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 L. n. 431/98.

Nel 2024 sono stati stipulati n. 4 contratti NON ERP ai sensi della Legge n. 431/98 di cui n. 1 per mobilità volontaria.

Vanno, infine, ricordate anche le Convenzioni stipulate dall'Azienda con i Comuni di Spinea, Scorzè, Musile di Piave, Portogruaro e Gruarò che prevedono l'affidamento a dette Amministrazioni di alloggi sfitti "Non Erp" riattati al fine di gestire emergenze abitative presenti nel territorio comunale, oltre a quelle stipulate con ESU Venezia e la Questura di Venezia per circa complessivi n. 95 alloggi.

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

7) La manutenzione straordinaria liquidata nell'anno 2024 ammonta ad € 5,9 milioni, di cui 361 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 dell'approvazione del Piano, ai fini di una corretta programmazione delle attività degli uffici addetti alle vendite, veniva inviata, a tutti gli assegnatari degli alloggi compresi nel suddetto Piano, un'apposita comunicazione informativa dove si chiedeva, tra l'altro, di esprimere l'eventuale interesse per l'acquisto. Sono, quindi, iniziate da parte degli uffici le verifiche tecniche sulla vendibilità degli alloggi e sul possesso dei requisiti soggettivi in capo agli assegnatari, previsti dalla Legge Regionale n. 39/2017, dando priorità a coloro che per primi hanno manifestato la volontà di acquistare. Sono pervenute n. 173 manifestazioni di interesse all'acquisto che nel corso del 2024 sono state oggetto di verifica, sopralluogo ed invio della proposta di cessione e della modulistica per l'accettazione per quelle in condizioni di legittimità amministrativo-urbanistica.

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 2024	CONSUNTIVO ANNO 2023	CONSUNTIVO ANNO 2022
A) TOTALE RICAVI NETTI			
Ricavi da canoni e servizi	16.833.291,00	16.115.358,00	16.164.224,00
Saldo netto della gestione dell'edilizia per la vendita	0,00	0,00	0,00
Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	57.645,00	926.996,00	276.306,00
Altri ricavi e proventi	1.750.777,00	1.444.078,00	1.284.902,00
Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	475.453,00	113.474,00	0,00
TOTALE A) RICAVI NETTI	19.117.166,00	18.599.906,00	17.725.432,00
B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI			
Costi della produzione delle materie prime, sussidiarie e di consumo	20.337,00	13.972,00	26.307,00
Costi per servizi	5.426.068,00	4.954.228,00	5.474.986,00
Costi per godimento di beni di terzi	49.078,00	39.158,00	32.357,00
Imposte e tasse non sul reddito	2.287.724,00	1.807.493,00	1.944.567,00
Fondo Regionale e Fondo Sociale	687.055,00	713.439,00	717.474,00
Altri oneri	336.875,00	493.393,00	415.078,00
TOTALE B) COSTI ED ALTRI COSTI DI GESTIONE ESTERNI	8.807.137,00	8.021.683,00	8.610.769,00
VALORE AGGIUNTO (A-B)	10.310.029,00	10.578.223,00	9.114.663,00
C) COSTO DEL LAVORO			
Costi del personale	4.436.324,00	4.339.436,00	4.189.638,00
TOTALE C) COSTO DEL LAVORO	4.436.324,00	4.339.436,00	4.189.638,00
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)	5.873.705,00	6.238.787,00	4.925.025,00

D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI			
Ammortamenti e svalutazioni	1.939.140,00	1.339.097,00	1.402.999,00
Accantonamento per rischi su crediti	252.534,00	324.008,00	107.150,00
Altri accantonamenti	1.339.877,00	1.433.955,00	1.153.735,00
Sopravvenienze della gestione caratteristica	73.384,00	579.217,00	33.359,00
TOTALE D) AMMORTAMENTI ED ALTRI ACCANTONAMENTI	3.604.935,00	3.676.277,00	2.697.243,00
REDDITO OPERATIVO DELLA GESTIONE CARATTERISTICA (RO) (A-B-C-D)	2.268.770,00	2.562.510,00	2.227.782,00
E) GESTIONE FINANZIARIA			
Proventi finanziari	726.392,00	742.749,00	180.122,00
Oneri finanziari (OF)	-14.456,00	-19.128,00	-8.789,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie			
TOTALE E) GESTIONE FINANZIARIA	711.936,00	723.621,00	171.333,00
RISULTATO DELLA GESTIONE ANTE IMPOSTE (A-B-C-D+E)	2.980.706,00	3.286.131,00	2.399.116,00
F) GESTIONE TRIBUTARIA			
Imposte sul reddito	1.456.951,00	1.366.374,00	1.448.171,00
TOTALE F) GESTIONE TRIBUTARIA	1.456.951,00	1.366.374,00	1.448.171,00
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (RN) (A-B-C-D+E-F)	1.523.755,00	1.919.757,00	950.944,00

Il reddito operativo della gestione caratteristica, nel 2022 ammontava ad oltre i 2,2 milioni di euro, nel 2023 aumentava di oltre 300 mila euro, mentre nel 2024 si ristabilizza ad oltre 2,2 milioni di euro comprensivo dei proventi straordinari derivanti dall'alienazione di alloggi e altre unità immobiliari per oltre € 475 mila euro.

Nella sua composizione, il reddito operativo della gestione caratteristica, evidenzia il peso significativo riconosciuto ad alcuni importi tra cui gli ammortamenti, rimasti per lo più stabili rispetto all'anno precedente, e gli accantonamenti che seppur di entità superiore rispetto all'anno precedente hanno subito 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 (comprensive 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 2024 si attestano circa ad oltre 19,1 milioni di euro, registrando un incremento rispetto all'anno precedente di circa 500 mila euro per effetto:

- incremento di 700 mila euro dei ricavi delle prestazioni, costituiti in larga misura dai ricavi da canoni e servizi che si sono attestati a circa 16,83 milioni;
- un decremento di 870 mila euro degli incrementi di immobilizzazioni per lavori interni che nel 2024 si attestano a 57 mila euro;
- un incremento degli altri ricavi e proventi per circa 306 mila euro dovuti a componenti straordinari relativi alla chiusura di passività significative rilevate negli anni precedenti che hanno trovato conclusione nel corso dell'anno 2024;
- un incremento nell'anno 2024 di plusvalenze derivanti dalle vendite per un complessivo di circa 360 mila euro.

Sul fronte dei Costi di gestione esterni per quasi 8,8 milioni di euro si è registrato un incremento di circa 800 mila euro rispetto all'anno precedente dovuto principalmente all'incremento sia dei costi per servizi relativi alle spese di amministrazione e manutenzione degli stabili sia della diminuzione della percentuale di deducibilità della quota IVA dell'anno corrente.

Dal lato del costo del personale l'importo consuntivo 2024 è aumentato rispetto all'anno precedente di circa 100 mila euro per effetto dell'ultimo incremento economico spettante ai dipendenti a seguito del rinnovo contrattuale del 18/05/2022.

La gestione finanziaria chiude con un importo positivo per circa 712 mila euro per il 2024, in diminuzione di 11 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 2024 ad euro 2.980.706 in diminuzione se confrontato con il 2023 per circa 305 mila euro. Su di esso hanno gravato imposte sul reddito per 1,45 milioni (1,36 milioni nel 2023) che hanno portato il reddito netto di esercizio 2024 ad euro 1.523.755.

A.2.b Analisi della gestione finanziaria

PROSPETTO DEGLI USI E DELLE FONTI FINANZIARIE

	31/12/2024	31/12/2023
A DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE INIZIALI	8.561.829	9.526.258
B FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI ESERCIZIO	2.464.975	3.154.043
C FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO		
Investimenti in immobilizzazioni:	-10.619.284	-8.553.166
Contributi in conto capitale	6.300.181	4.010.986
finanziati con dismissioni di immobilizzazioni	879.429	493.603
	-3.439.674	-4.048.577
D FLUSSO MONETARIO DA (PER) ATTIVITÀ FINANZIARIE		
Rimborso/Accensione finanziamenti	-70.884	-69.896
E FLUSSO MONETARIO DEL PERIODO (B+C+D)	-1.045.583	-964.430
F DISPONIBILITÀ MONETARIE NETTE FINALI (A+E)	7.516.246	8.561.829

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 2024 a 7,5 milioni di euro con un decremento di oltre 1 milione 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 è stato utilizzato principalmente per le attività di investimento e solo limitatamente per le attività finanziarie. Più precisamente, si può sostenere che l'attività di investimento in immobilizzazioni (principalmente per alloggi da locare) per 10,6 milioni non trova la completa copertura sia dai contributi in conto capitale per investimenti sia dal valore di realizzo/rimborso di immobilizzazioni.

Per quanto riguarda la liquidità aziendale si evidenzia che il saldo di cassa alla fine 2024 è pari ad euro 7,5 milioni interamente riferibile a fondi a destinazione vincolata il cui ammontare complessivo è pari a 11 milioni.

Situazione di liquidità		
Esercizi	Saldo di cassa (banca/posta)	Fondi vincolati
2022	€ 9.526.258	€ 11.432.119
2023	€ 8.561.830	€ 10.615.863
2024	€ 7.516.246	€ 11.063.634

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

SITUAZIONE SOLO BANCHE	2024	2023	2022
SALDO DI CASSA 01/01	€ 7.933.731,88	€ 9.274.669,46	€ 9.864.243,20
+ ENTRATE CORRENTI	€ 17.762.753,62	€ 16.109.128,70	€ 15.472.217,21
- SPESE CORRENTI	€ 16.598.977,78	€ 15.458.745,28	€ 15.579.286,64
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	€ 1.163.775,84	€ 650.383,42	- € 107.069,43
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 7.616.633,23	€ 4.777.751,29	€ 2.567.358,70
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 10.498.601,63	€ 7.220.440,96	€ 3.425.149,65
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	- € 2.881.968,40	- € 2.442.689,67	- € 857.790,95
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO	€ 2.673.073,94	€ 2.303.290,09	€ 2.190.904,34
- SPESE PARTITE DI GIRO	€ 1.696.883,53	€ 1.851.921,42	€ 1.815.617,70
TOTALE PARTITE DI GIRO	€ 976.190,41	€ 451.368,67	€ 375.286,64
SALDO DI CASSA	€ 7.191.729,73	€ 7.933.731,88	€ 9.274.669,46
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE	€ 7.191.729,73	€ 7.933.731,88	€ 9.274.669,46

Si è ridotto il debito residuo su mutui che è sceso di 70 mila euro nel 2024, rispetto al debito residuo dell'anno 2023, per effetto dell'estinzione di mutui in essere.

Nel complesso, la situazione debitoria verso istituti di credito, evidenzia a fine 2024 un debito complessivo di 182 mila euro.

Debiti verso le banche	
Esercizi	Mutui
2022	€ 322.880
2023	€ 252.709
2024	€ 182.005

A.2.c Analisi dei principali indicatori di gestione

La dotazione organica è sinteticamente rappresentata nella tabella a seguire:

DOTAZIONE ORGANICA Posizioni ricoperte			
Qualifica	2024	2023	2022
Dirigenti	3	3	2
Quadri	5	6	4
VIII	6	6	5
VII	15	14	15
VI	24	26	25
V	19	14	18
IV	3	3	4
III	2	2	3
Totale	77	74	76

Nel corso dell'anno 2024 sono usciti per pensionamento n. 2 dipendenti (n. 1 appartenente all'Area Gestionale e n. 1 all'Area Amministrativa Servizi Generali e Risorse Umane) e n. 1 dipendente (dell'Area Tecnica) per dimissioni volontarie per esperienza professionale presso altra Azienda.

Così come previsto nel "Piano triennale dei fabbisogni di personale per il triennio 2023-2025" (delibera C.d.A. n. 125 del 28/09/2023) delle posizioni complessivamente resesi vacanti, nel corso

dell'esercizio, a seguito delle procedure di selezione concluse alla fine dell'anno 2023, hanno visto l'ingresso in Azienda di n. 2 risorse (nr. 1 "Progettista senior" di 7[^] livello e nr. 1 "specialista tecnico amministrativo" di 5[^] livello).

Si è, altresì, avviata e conclusa la procedura di selezione esterna per la formazione di una graduatoria di 5[^] livello "specialista amministrativo" con l'ingresso nei vari servizi operativi aziendali di n. 4 risorse, attestando così le unità in forza all'Azienda al 31/12/2024 a nr. 77.

Infine, secondo la normativa vigente, si è provveduto all'aggiornamento per scorrimento del "*Piano triennale dei fabbisogni di personale per il triennio 2024-2026*" (delibera C.d.A. n. 115 del 18/10/2024) 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 altri Enti per l'aggiornamento sul codice dei contratti pubblici e monitoraggio delle risorse pubbliche.

Il seguente elenco si riferisce agli alloggi gestiti dall'ATER al 31/12/2024 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 31/12/2024	Di cui sfitti*	Numero vani	Numero alloggi al 31/12/2023	Di cui sfitti*	Numero alloggi al 31/12/2022	Di cui sfitti*
Alloggi di edilizia sovvenzionata	8.731	2.058	51.164	8.734	1.854	8.730	1.732
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	0	0	0	0	0	0	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	1.016	497	4.342	1.016	496	1.021	517
Alloggi di terzi in gestione	999	364	4.862	998	335	943	302
Totale alloggi in gestione	10.746	2.919	60.368	10.748	2.685	10.694	2.551

La differenza tra gli alloggi di proprietà dell'Azienda al 31/12/2024 (nr. 9.747) e al 31/12/2023 (nr. 9.750) corrisponde alla cessione di n. 5 alloggi alienati ai sensi della L.R. n. 39/2017. Nel corso dell'anno l'Azienda ha acquisito, altresì, nuovi alloggi in base a convenzioni stipulate con i Comuni per un incremento di n. 2 unità.

Il numero di alloggi sfitti è aumentato di n. 234 unità arrivando a fine 2024 a n. 2.919 unità (n. 2.555 di proprietà dell'ATER e n. 364 in gestione), di cui n. 333 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 2024, 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 dopo l'approvazione del relativo Regolamento Regionale di attuazione approvato il 10/08/2018 ed entrato in vigore l'1/09/2018. 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'applicazione dei canoni ex Legge 10/1996 è stata prolungata fino al 30/06/2019, come da indicazioni regionali.

In merito all'andamento complessivo dei canoni di locazione ERP nel 2024, lo stesso si dimostra costante rispetto agli anni precedenti, anche, se si evidenzia un leggero incremento nei valori dalla seconda metà dell'anno, in quanto, a decorrere dall'1/07/2024, alcuni benefici concessi dalla delibera di Giunta Regionale n. 1919 del 17/12/2019 sono cessati, in particolare, l'agevolazione con "Isee modificato" e l'agevolazione "minimo anziani". La cessazione dei "canoni agevolati" ha comportato, per gli assegnatari che ne beneficiavano, un aumento del canone.

Il 2024, inoltre, ha visto prevalere sulle altre attività la verifica dei requisiti finalizzata al rinnovo dei contratti di locazione, ora di durata quinquennale, in scadenza al 30/06/2024, stipulati in vigenza delle precedenti leggi e adeguati alla nuova normativa ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale n. 39/2017. Va precisato che in tale ambito sono state verificate circa n. 6.500 posizioni contrattuali in base a quanto disposto dall'art. 34 della medesima legge regionale, il quale prevede la possibilità di rinnovare il contratto per ulteriori cinque anni solo ai soggetti in possesso dei requisiti per la permanenza dell'assegnazione ed in assenza delle cause che determinano l'annullamento o la decadenza di cui agli articoli 31 e 32. Le verifiche sono state effettuate principalmente sulla morosità, sulle proprietà immobiliari, sul superamento del limite di reddito e sulla omessa presentazione dell'Isee. A conclusione delle attività svolte è risultato che circa il 5-6% dei contratti non avevano i requisiti per il rinnovo.

Si riportano a seguire i dati a consuntivo 2024 rispetto al 2023:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2024	CONSUNTIVO 2023	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.386.800,33	€ 10.317.291,65	€ 69.508,68
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.349.039,68	€ 1.383.107,52	- € 34.067,84
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 133.867,02	€ 111.454,35	€ 22.412,67
TOTALE	€ 11.869.707,03	€ 11.811.853,52	€ 57.853,51

Nella tabella sottostante sono rappresentati i ricavi da canoni ERP a consuntivo 2024 confrontati con le previsioni, realizzati sulla base della legge regionale n. 39/2017:

CANONI ALLOGGI ERP SOGGETTI ALLA L.R. n. 39/2017	CONSUNTIVO 2024	PREVENTIVO 2024	SCOSTAMENTI
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€ 10.386.800,33	€ 10.400.000,00	-€ 13.199,67
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€ 1.349.039,68	€ 1.500.000,00	-€ 150.960,32
Canoni di locazione ex L. 203/91 art. 18 (cond. N2)	€ 133.867,02	€ 150.000,00	-€ 16.132,98
TOTALE	€ 11.869.707,03	€ 12.050.000,00	-€ 180.292,97

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 2024 il risultato di entrambi gli indicatori è in aumento:

ANNO	CANONE MEDIO ERP	TENDENZA CANONE MEDIO ERP NUOVE ASSEGNAZIONI
2022	€ 136,34	€ 97,00
2023	€ 143,74	€ 110,90
2024	€ 167,75	€ 126,80

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 all'8,76%, mentre la morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2024 al 38,197 sensibilmente rialzata rispetto all'anno precedente.

Morosità canoni di locazione degli alloggi		
Esercizi	% Morosità dell'anno	% Morosità totale ancora da recuperare
2022	10,652%	37,213%
2023	10,222%	37,946%
2024	8,760%	38,197%

Il numero di assegnatari morosi alle fine del 2024 è aumentato di n. 437 unità rispetto al 2023, attestandosi a n. 3.232 unità per un importo complessivo di morosità a fine esercizio pari ad euro 8,4 milioni. Nel corso del 2024 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 6,7 milioni di euro.

Fasi procedura recupero morosità	2024		2023		2022	
	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	1.329	130.510,90	1.149	125.889,04	1.196	225.070,82
Messa in mora	749	677.642,55	648	653.644,81	676	921.379,33
Rateizzazione crediti	242	435.179,86	210	419.768,59	225	397.499,31
Recupero stragiudiziale in corso	179	529.137,47	154	510.398,82	160	510.893,23
Recupero giudiziale in corso	733	6.706.558,60	634	6.469.055,43	647	5.559.635,64
TOTALI	3.232	8.479.029,38	2.795	8.178.756,69	2.904	7.614.478,33

La morosità registrata è riconducibile in gran parte ai ritardi nei versamenti dei canoni correnti oltre ai debiti residui lasciati da contratti di locazione conclusi, e agli importi dovuti per conguagli connessi alla regolarizzazione di numerose posizioni contrattuali, che coinvolgono tutte le tipologie di contratto gestite. Una componente significativa è rappresentata anche dal mancato versamento delle quote condominiali da parte degli inquilini negli stabili dotati di impianto di riscaldamento centralizzato o di ascensori.

L'invio di comunicazioni informative agli utenti ha portato ad un miglioramento nella loro risposta alle richieste di pagamento. In questo processo si è rivelata importante anche la collaborazione con i servizi sociali comunali, attivata a seguito di segnalazioni ed incontri specifici, che ha favorito una sinergia tra gli uffici con l'obiettivo comune di contenere l'insorgere della morosità. L'approccio integrato ha consentito di affrontare non solo le questioni finanziarie, ma anche il contesto sociale della morosità, creando interventi più efficaci per sostenere gli inquilini in difficoltà. Per evitare procedimenti legali o la decadenza del contratto, e per ottenere autorizzazioni in ambito amministrativo e manutentivo, molti inquilini hanno richiesto dilazioni nei pagamenti. Tali richieste vengono accolte, vista l'attuale situazione economica, anche quando i piani di rientro si estendono ben oltre l'anno contabile. Per debiti di importo limitato, si propone generalmente una rateizzazione su 12 mesi, utile al recupero degli importi dovuti, soprattutto da parte di utenti solitamente puntuali nei versamenti mensili.

E', però, fondamentale che l'ATER continui ad attivarsi presso gli Enti competenti per garantire un sostegno concreto ai nuclei familiari ancora colpiti dagli effetti della crisi economica.

Sul fronte giudiziario, le azioni intraprese per il recupero coattivo del credito raramente portano ad un pagamento immediato e integrale della somma dovuta. Dopo l'emissione e la notifica del decreto ingiuntivo, si procede con la concessione di un piano di rateizzazione, con conseguente allungamento dei tempi di recupero. In alcuni casi, la fase esecutiva deve essere sospesa a causa della mancanza di beni aggredibili nel patrimonio del debitore.

Per facilitare i pagamenti, si continua ad incentivare strumenti alternativi, come la domiciliazione bancaria e altre modalità digitali, tra cui l'invio dei bollettini mensili tramite posta elettronica.

In riferimento al patrimonio non assoggetto alla L.R.V. n. 39/2017, si evidenzia che l'Azienda detiene circa n. 1.300 immobili di cui n. 1.016 ad uso abitativo e n. 284 ad uso non abitativo, c.d. "non ERP". Per il comparto che riguarda gli immobili ad uso abitativo, continua così come previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 27/05/2020, la fase di rinnovo di circa n. 250 posizioni contrattuali, ivi compresa la trasformazione di circa n. 20 posizioni contrattuali decaduti ex art. 28, supero del limite Isee ERP, così come previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 33 del 27/04/2022.

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 2024 sono stati stipulati n. 4 nuovi contratti "non ERP" ai sensi della Legge n. 431/98 di cui n. 1 per mobilità volontaria. E' in programma per il 2025 l'emissione di nuovi bandi "non ERP" sia per alloggi ubicati in Venezia Centro Storico, Isole e Terraferma sia per alloggi presenti nella Città Metropolitana (Eraclea e Cinto Caomaggiore).

Vanno ricordate anche le Convenzioni già stipulate dall'Azienda con i Comuni di Spinea, Scorzé, Musile di Piave, Portogruaro e Gruaro che prevedono l'affidamento a detti Comuni di

alloggi sfitti “non ERP”, riattati, al fine di gestire emergenze abitative presenti nei territori comunali, oltre a quelle stipulate con ESU Venezia e la Questura di Venezia per circa complessivi n. 95 alloggi.

Per il comparto che riguarda gli immobili ad uso non abitativo, a seguito di una ricognizione del patrimonio aziendale, si è proceduto nel 2024 ad una prima alienazione mediante asta pubblica ad unico incanto (senza rilancio) con il metodo delle offerte segrete in aumento in esecuzione alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 134 del 28/11/2022. Inoltre, sono continuate emanazioni di manifestazioni di interesse per alcune unità immobiliari non abitative che, seppur bisognose di lavori di manutenzione, risultano appetibili ed assegnabili agli interessati.

La tabella di seguito riportata mette a confronto il dato relativo al valore dei ricavi dei canoni “Non ERP” a consuntivo 2024 rispetto al dato registrato a consuntivo nel 2023:

Canoni di locazione / Indennità di occupazione immobili non soggetti alla L.R.V. 39/2017	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2024	Consuntivo Ricavi canoni NON ERP 2023	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.719.094,68	€ 1.720.476,00	-€ 1.381,32
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 391.044,15	€ 392.555,02	-€ 1.510,87
Totale abitativo	€ 2.110.138,83	€ 2.113.031,02	-€ 2.892,19
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 663.859,86	€ 645.244,49	€ 18.615,37
Canoni posti auto	€ 936,84	€ 930,36	€ 6,48
Totale non abitativo	€ 664.796,70	€ 638.432,06	€ 18.621,85
Totale complessivo	€ 2.774.935,53	€ 2.656.114,23	€ 15.729,66

La successiva tabella mette invece a confronto i ricavi da canoni Non Erp con le previsioni 2024 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 2024	Previsioni Ricavi canoni NON ERP 2024	Scostamenti
Alloggi ATER non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 1.719.094,68	€ 1.750.000,00	-€ 30.905,32
Alloggi ATER con contributo non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017	€ 391.044,15	€ 400.000,00	- € 8.955,85
Totale abitativo	€ 2.110.138,83	€ 2.150.000,00	- € 39.861,17
Locali di proprietà ad uso diverso	€ 663.859,86	€ 650.000,00	€ 13.859,86
Canoni posti auto	€ 936,84	€ 1.000,00	- € 63,16
Totale non abitativo	€ 646.796,70	€ 651.000,00	€ 13.796,70
Totale complessivo	€ 2.774.935,53	€ 2.801.000,00	-€ 26.064,47

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 2022/2023/2024:

Interventi di costruzione, recupero, manutenzione e acquisti					
Esercizi	Costruzioni e Recupero	Manutenzione Straordinaria	Manutenzione Ordinaria	Acquisto alloggi finiti	Totale
2022	€ 221.144,95	€ 2.035.013,87	€ 3.327.500,67	0	€ 5.583.659,49
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

La spesa complessiva per gli interventi in questione nel 2024 risulta superiore ai 13 milioni di euro che confrontata con quella rilevata nel 2023 è superiore di 2,9 milioni di euro, differenza dovuta soprattutto agli interventi di manutenzione straordinaria (+ 3,1 milioni).

Per l'attività interna collegata agli interventi di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria, si evidenzia che i compensi tecnici sono pari a € 57 mila.

***.

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
TOTALE	€ 55.029.775,35	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
TOTALE	€ 5.670.484,90	148

L.R. 39/2017	INCASSATO al netto imposte	N. ALLOGGI
2023	€ 75.240,00	1
2024	€ 400.802,00	5
TOTALE	€ 476.042,00	6

Nel corso del 2024 sono state introitate le rate relative alle vendite degli anni precedenti per un totale comprensivo degli interessi di rateizzazione per un importo di € 324.670,55.=.

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 Piano, ai fini di una corretta programmazione delle attività degli uffici addetti alle vendite, veniva inviata, a tutti gli assegnatari degli alloggi compresi nel suddetto piano, un'apposita comunicazione informativa dove si chiedeva, tra l'altro, di esprimere l'eventuale interesse all'acquisto.

Sono, quindi, iniziate da parte degli uffici le verifiche tecniche sulla vendibilità degli alloggi e sul possesso dei requisiti soggettivi in capo agli assegnatari dando priorità a coloro che per primi hanno manifestato la volontà di acquistare. Sono pervenute n. 173 manifestazioni di interesse all'acquisto che nel corso del 2024 sono state oggetto di verifica, sopralluogo ed invio della proposta di cessione e della modulistica per l'accettazione per quelle in condizioni di legittimità amministrativo-urbanistica. Nel corso del 2024 sono state perfezionate n. 5 alienazioni di alloggi;

- cessione di immobili non residenziali: si è provveduto in osservanza alle delibere n. 134 del 28/11/2022 e n. 83 del 31/05/2023 alla vendita con il metodo dell'asta pubblica e offerte in aumento di n. 59 immobili, non assoggettati alla Legge Regionale n. 39/2017, i quali risultano sfitti da diverso tempo per carenze manutentive e, pertanto, non più essenziali per l'esercizio delle funzioni istituzionali. Sono stati, quindi predisposti nel corso dell'anno 2024 due appositi bandi d'asta nel mese di luglio 2024 per l'alienazione di n. 14 unità e nel mese di dicembre per n. 12 unità. Nel complesso sono state aggiudicate n. 5 unità immobiliari;
- cessione alloggi assegnati a riscatto Legge 1676/60: riguardo agli alloggi in proprietà ATER assegnati a riscatto ai sensi della Legge 1676/60, sono state definite n. 5 alienazioni di alloggi siti nel comune di Cona.

Interessante risulta ancora l'esame dell'attività svolta per la gestione dei condomini e delle autogestioni; nel 2024, 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
2022	0,00	199.440,42	737.059,57	27.760,10	34.008,97	203.868,14	1.202.137,20
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

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	422.199,24	-	98,93	422.100,31
1998	44.773,65	-	-	44.773,65
1999	63.738,02	-	-	63.738,02
2000	103.660,22	-	- 262,98	103.923,20
2001	107.885,91	-	1.736,50	106.149,41
2002	148.121,46	-	- 81,15	148.202,61
2003	219.947,64	-	679,90	219.267,74
2004	247.693,69	-	538,36	247.155,33
2005	292.903,67	-	5.424,92	287.478,75
2006	289.836,20	-	237,73	289.598,47
2007	320.572,78	-	141,30	320.431,48
2008	242.527,93	-	1.506,81	241.021,12
2009	216.233,64	-	1.988,68	214.244,96
2010	241.428,79	-	3.014,07	238.414,72
2011	261.073,53	-	11.736,93	249.336,60
2012	358.524,06	-	20.774,75	337.749,31
2013	517.025,28	-	21.557,59	495.467,69
2014	713.727,46	-	59.481,37	654.246,09
2015	881.948,81	-	105.275,30	776.673,51
2016	932.663,10	-	79.709,22	852.953,88
2017	1.073.624,17	-	64.546,70	1.009.077,47
2018	1.358.304,01	-	69.294,13	1.289.009,88
2019	1.463.981,87	-	78.642,18	1.385.339,69
2020	1.373.579,19	-	74.034,24	1.299.544,95
2021	1.856.960,15	-	146.650,35	1.710.309,80
2022	2.123.311,02	-	266.483,09	1.856.828,03
2023	2.743.438,41	-	530.424,45	2.213.013,96
2024	- 268,27	19.101.136,66	16.042.344,42	3.058.523,97
Totale complessivo	18.619.415,73	19.101.136,66	17.585.977,79	20.134.574,60

*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 18,6 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 31/12/2024 ammontano ad € 7.191.730 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 € 11.063.634.=. Pertanto il saldo effettivo negativo dei fondi rispetto all'anno precedente si è incrementato ulteriormente di € 1.189.773.=, 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 2024 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, e per implementare l'immagine dell'Ente che, comunque, nell'ultimo lustro, di fatto ha cambiato completamente percorso, con soddisfazione.

L'operatività dell'Azienda anche per l'anno 2024 è stata sensibilmente incrementata, nonostante l'organico aziendale sia arrivato numericamente ai minimi storici. Infatti, nel corso del 2024, il numero del personale in forza è aumentato di n. 3 unità, da n. 74 a n. 77 con l'uscita di n. 2 dipendenti per pensionamento e n. 1 per dimissioni volontarie e, delle posizioni complessivamente resesi vacanti, hanno visto l'ingresso di n. 6 risorse a seguito delle procedure di selezione avviate ed autorizzate dalla Regione del Veneto e presenti nel "Piano triennale dei fabbisogni di personale" adottato dall'Azienda.

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 2024 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, non segnalano situazioni di criticità sull'avanzamento dei lavori che risulta in media all'80%. Tre fabbricati sono completati – dal punto di vista dell'esecuzione dei lavori – ed un solo intervento ha avuto, a causa di un ritardo nell'avvio, una lavorazione al 55%.

H. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.

Considerati i risultati dell'esercizio 2024 e viste le attività già avviate nei periodi precedenti che troveranno la loro definizione/completamento nel corso del 2025, già da questi primi mesi di gestione del 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.

L'Azienda anche nella gestione dell'esercizio 2025 continuerà il proprio impegno nel perseguimento dei fini istituzionali ponendo la massima attenzione sia al completamento dei significativi progetti operativi in corso che necessitano di un costante monitoraggio per evitare il sorgere di aggravii di spesa, a tutt'oggi non ancora quantificabili, che a quelli di prossima progettazione che verranno proposti. Le suddette attività dovranno comunque garantire un equilibrio finanziario aziendale tale da non compromettere la gestione ordinaria considerato che l'entrata aziendale principale deriva dai canoni di locazione.

Il Presidente
Dott. Fabio Nordio





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

**BILANCIO CONSUNTIVO 2024
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**

PROSPETTO ATTIVITÀ COSTRUTTIVA - INTERVENTI EDILIZI IN CORSO/ULTIMATI - EDILIZIA SOVVENZIONATA - AGEVOLATA PER LA LOCAZIONE - CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Ente/Edilizia (regia - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Tip. Interv.	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 588/1993	L.R. 11/2004	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE Intervento	Importi liquidati a tutto il 2024	Importi liquidati nel 2024	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
COSTRUZIONI E RECUPERO EDILIZIO																			
Dij 4883002 - Dgr 4433003	3381	Mira	Piazza Vecchia	24		S	3.100.000,00								3.100.000,00	2.824.396,08	44.701,29	03/03/11	30/09/22
L. 45779-Dgr 4863002-Dgr 4423003	9580	Venezia	Campo Marie	19		S	3.956.591,60								3.959.591,60	3.072.627,63	299.919,71	04/09/17	30/11/23
POR 2007-2013 - L.96090 - L.R. 11/01	3510	Fossalta di Piave	Via della Speranza	24		S		1.558.000,00	250.000,00				1.051.250,31		2.980.199,31	33.564,99	30/01/14	21/12/18	
				67											9.916.790,91	448.234,88			

Ente/Edilizia (regia - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Tip. Interv.	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 588/1993	L.R. 11/2004	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE Intervento	Importi liquidati a tutto il 2024	Importi liquidati nel 2024	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
L. 58993 - Fondi Ater	6532	Venezia	Becca Fiedo - Calle Beccafico 1-3	14		S			736.244,20						245.925,90	896.376,87	3.260,00	20/05/20	12/01/23
DGR 14-20 ass. 3 - L. 7/2011 - Fondi Ater	7050	Venezia	Favaro Veneto via Monte Prabello	42		S					1.824.359,50	411.257,21	1.594.479,29		4.220.096,10	3.428.823,89	345.249,68	08/07/23	14/11/23
Atti: DGR 18/05/21 - DGR 11/02/22 - L. 7/11 - Fondi Ater	6512	Caselle	paizzate Chesada	24		S	1.308.647,81			121.097,33	281.433,04				1.712.138,28	861.584,71	765.512,93	27/09/23	30/12/24
DGR 18/05/21 - DGR 11/02/22 - L. 513 - Fondi Ater	6240	Ducoglia	Schiavoniera via Papalito	40		S	2.847.500,00	200.000,00			560.000,00				9.707.500,00	2.779.183,24	2.130.930,73	11/05/23	20/02/25
DGR 18/05/21 - DGR 11/02/22 - L. 580 - Fondi Ater	5981	Venezia	Marphiera via Calene	42		S	1.536.333,30		479.325,00		547.751,51				2.563.459,81	1.463.044,69	695.736,48	08/03/23	15/03/25
DGR 18/05/21 - DGR 11/02/22 - Fondi Ater	6700	Venezia	Lido Malinotto	50		S	2.240.000,00								2.250.000,00	910.296,83	676.153,35	10/05/23	12/01/25
DGR 18/05/21 - DGR 11/02/22 - Fondi Ater	7110	Mira (C. Stralica)	Via Atacoste	18		S	1.447.018,79				189.583,52				1.616.602,31	1.314.947,11	1.037.396,38	10/05/23	31/12/24
DGR 12/05/20 - L. 7/11 - Fondi Ater	7160	Sila	Sila, San Pietro via IV Novembre	23		S	1.662.000,00				1.810.000,01	646.511,00			4.552.096,06	78.620,10	762.274,69	25/05/23	20/12/24
DGR 18/05/21 - Fondi Ater	7200	Venezia	via Lo Monaca	48		S	2.208.577,05				281.258,71				1.009.447,65	472.757,25	229.000,00	08/03/23	08/03/26
DGR 15/7/2019 - L. 7/11 - Fondi Ater	6910	Concordia Sagliana	Via Julia 3	10		S	790.000,00				223.467,65				1.009.447,65	472.757,25	229.000,00	21/09/24	21/09/24
L.R. 11/01 - Fondi Ater	7240	Venezia	Favaro Veneto via Monte Prabello	21		S	820.641,00			360.250,00	509.466,10	901.443,86			2.321.820,76	144.429,76	138.591,78	24/04/24	17/09/24
Fondi Ater		Castelzone	Village Busonara	12		C					200.000,00				400.750,00	114.946,61	100/02/24	16/01/24	
Mansu. Su. Sivas. Condon		Venezia	prov. di Venezia			C					361.380,83				200.000,00	112.593,02	00/09/24	16/01/24	
Mansu. Su. Prox. Venezia		Venezia	prov. di Venezia			C					1.031.680,28				1.031.680,28	1.031.680,28	01/01/24	31/12/24	
				354											28.896.223,00	8.896.896,26			

RUBRICA TIPO INTERVENTO (da indicare su relative colonne)
 EDILIZIA SOVVENZIONATA - S
 EDILIZIA AGEVOLATA - AG
 EDILIZIA COLMIERATA - C

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2024

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 31/12/2024		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	1
8°	11	8°	6	8°	5	0	0
7°	23	7°	15	7°	8	1	1
6°	29	6°	24	6°	5	0	1
5°	31	5°	19	5°	12	5	0
4°	11	4°	3	4°	8	0	0
3°	4	3°	2	3°	2	0	0
Totale	120	Totale	77	Totale	43	6	3

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 2024 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	301.773,09
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 2016-2024	3.972.012,41
Totale	55.029.775,35

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L. 560/93
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1427
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	54.324.132,54
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)	3.972.012,41

** 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 2024 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	0	310.820,76
DGR 2752 del 24/12/2012 e 1974 del 28/10/2013			

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
Totale	5.670.484,90

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L.R. 7/2011
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	148
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	5.670.484,90
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	5.359.664,14
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	310.820,76

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2024 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
Incessi 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 2024 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 2024 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	5	449.803,00
DGR.633 del 27/5/2022			

PIANI DI REINVESTIMENTO*	
Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione incassi 2023	75.240,00
da fare delibera di allocazione incassi 2024	400.802,00
Totale	476.042,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L.R. 39/2017
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	6
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	476.042,00
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	476.042,00

** importo introitato al netto delle imposte

ALLEGATO 4 ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE

PROSPETTO IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA							
PEI / FAB.	INTERVENTO	TOTALE rim.iniz.2024	TOTALE COSTI 2024	COSTI PER APPALTI	COSTI 2024 AREE	COSTI PER PERSONALE E PARCELLE PROFESSIONISTI	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	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -

RENDICONTO DI CASSA 2024			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2024	CONSUNTIVO 2023
ENTRATE			
TRASFERIMENTI CORRENTI			
dallo Stato	E010001	41.318,19	50.397,77
dalla Regione	E010002	0,00	0,00
da altri	E010003	100.000,00	0,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	141.318,19	50.397,77
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	372.648,81
Corrispettivi per manutenzione	E030002	34.994,19	2.899,41
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	439.387,24	345.019,68
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	179,13	62.440,31
Corrispettivi diversi	E030005	217,40	26.712,76
Totale prestazioni di servizi	E030000	909.719,54	809.720,97
PROVENTI PATRIMONIALI			
Canoni locazione ERP	E040001	10.599.657,83	10.168.358,87
Canoni locazione non ERP	E040002	2.962.550,58	2.955.604,96
Altri canoni	E040003	1.504.478,88	1.271.284,81
Interessi attivi	E040004	402.050,66	309.380,62
Altri proventi	E040005	3.128,02	20.968,62
Totale proventi patrimoniali	E040000	15.471.865,97	14.725.597,88
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E050000	1.239.849,92	523.412,08
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI			
Alienazione immobili ERP	E060001	793.811,53	306.346,10
Alienazioni immobili non ERP	E060002	0,00	1.412,95
Alienazione aree	E060003	0,00	0,00
Estinzione diritti di prelazione	E060004	293.548,70	487.602,52
Estinzione altri diritti	E060005	0,00	0,00
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	189.008,00	63.500,00
Alienazioni diverse	E060007	1.311,48	0,00
Totale alienazioni patrimoniali e diritti	E060000	1.277.679,71	858.861,57
RISCOSSIONE DI CREDITI E ANTICIPAZIONI			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cesionari	E070001	0,00	0,00
Depositi cauzionali	E070002	4.776,51	0,00
Anticipazioni e crediti diversi	E070003	33.995,97	1.234,21
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	38.772,48	1.234,21
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE			
Dallo Stato	E080001	5.010.269,44	3.789.079,27
Dalla Regione	E080002	297.671,90	29.671,44
Da altri	E080003	992.239,70	98.904,80
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	6.300.181,04	3.917.655,51
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	840.109,43
Ritenute previdenziali	E110002	275.147,91	285.976,99
Altre ritenute	E110003	209.874,64	233.045,08
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	944.158,59
Totale partite di giro	E110000	2.673.073,94	2.303.290,09

RENDICONTO DI CASSA 2024			
DESCRIZIONE	CODICE	2024	CONSUNTIVO 2023
SPESE			
SPESE PER IL PERSONALE			
Retribuzioni	S010001	3.068.533,11	3.007.982,40
Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	993.285,01	1.013.917,72
Altri oneri	S010003	641.428,64	682.692,86
Totale spese per il personale	S010000	4.703.246,76	4.704.692,98
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	14.500,00
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	0,00	14.500,00
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI			
Spese amministrazione stabili	S040001	1.643.419,77	1.495.592,79
Spese manutenzione stabili	S040002	3.634.725,23	3.571.757,07
Spese per servizi a rimborso	S040003	681.165,03	464.671,33
Spese per interventi edilizi	S040004	229.187,18	111.087,67
Totale spese per prestazioni Istituzionali	S040000	6.388.497,21	5.643.108,86
SPESE GENERALI			
Amministratori revisori dei conti	S050001	68.994,30	68.594,54
Altre spese generali	S050002	799.906,66	719.146,69
Totale spese generali	S050000	868.900,96	787.741,23
IMPOSTE E TASSE			
Imposte sul reddito	S060001	1.413.103,00	1.235.533,00
IMU	S060002	426.298,57	318.414,00
Imposta di bollo e registro	S060003	295.871,53	233.676,70
Altre	S060004	1.813.254,51	1.621.711,57
Totale imposte e tasse	S060000	3.948.527,61	3.409.335,27
ONERI FINANZIARI			
Interessi su debiti verso banche	S070001	0,00	0,00
Interessi su mutui	S070002	10.447,07	10.913,82
Interessi e oneri diversi	S070003	6.690,43	11.867,66
Totale oneri finanziari	S070000	17.137,50	22.781,48
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI			
Fondo Regionale ERP (art. 37 L.R. 39/2017)	S080001	621.428,12	626.656,63
Fondo Solidarieta' (art. 47 L.R. 39/2017)	S080002	51.239,62	250.028,83
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	876.685,46
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	5.401.256,91
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	216.999,02
Acquisto beni strumentali	S090006	36.890,13	85.383,05
Acquisto partecipazioni	S090007	0,00	0,00
Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	587.933,39	561.694,52
Investimenti diversi	S090009	86.600,64	0,00
Totale investimenti	S090000	10.088.713,44	6.265.333,50
ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI			
Mutui	S100001	70.884,27	69.895,96
Rimborsi anticipazioni passive	S100002	0,00	0,00
Debiti diversi	S100003	0,00	0,00
Alienazioni L. 580/93	S100004	72.503,29	211.190,33
Estinzione diritti di prelazione	S100005	266.500,63	674.021,17
Totale estinzione mutui e anticipazioni	S100000	409.888,19	955.107,46
PARTITE DI GIRO			
Ritenute erariali	S110001	850.733,75	844.354,43
Ritenute previdenziali	S110002	296.535,33	301.036,24
Altre ritenute	S110003	220.566,98	236.778,70
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	469.752,05
Totale partite di giro	S110000	1.696.883,53	1.851.921,42

RENDICONTO DI CASSA 2024			
DESCRIZIONE	CODICE	CONSUNTIVO 2024	CONSUNTIVO 2023
SALDO DI CASSA AL 01/01/2024		7.933.731,88	9.274.669,46
+ ENTRATE CORRENTI (E01+E02+E03+E04+E05)		17.762.753,62	16.109.128,70
- SPESE CORRENTI (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08)		16.598.977,78	15.458.745,28
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		1.163.775,84	650.383,42
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (E06+E07+E08+E09+E10)		7.616.633,23	4.777.751,29
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (S09+S10)		10.498.601,63	7.220.440,96
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-2.881.968,40	-2.442.689,67
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (E11)		2.673.073,94	2.303.290,09
- SPESE PARTITE DI GIRO (S11)		1.696.883,53	1.851.921,42
TOTALE PARTITE DI GIRO		976.190,41	451.368,67
SALDO DI CASSA AL 31/12/2024		7.191.729,73	7.933.731,88
DISPONIBILITA' LIQUIDE PRESSO BANCHE AL 31/12/2024		7.191.729,73	7.933.731,88



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

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. **3**

alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. **085**

in data **30/6/2025**

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordin

**BILANCIO CONSUNTIVO 2024
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 2024

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 2024;
- 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 2024, 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 2024, 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 sull'incremento del "Fondo civile di svalutazione crediti" in quanto, come riportato in Nota integrativa dall'Organo amministrativo, di concerto con l'ufficio legale e gli uffici competenti *"nell'anno 2024 si è provveduto ad effettuare l'accantonamento dello 0,50% nei limiti della deducibilità fiscale nonché degli ulteriori accantonamenti stimati ed accertati dai servizi aziendali operativi per un adeguamento del fondo esistente da utilizzare per l'annullamento di crediti inesigibili o antieconomici relativi alle diverse posizioni verso l'utenza i cui importi risultano essere di incerta riscossione da parte di ATER."*

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

Fondo al 01.01.2024	Utilizzi	Accantonamenti	Fondo al 31.12.24
€ 3.993.791	€ 240.646	€ 646.701	€ 4.399.846

- Richiamo l'attenzione, inoltre, in merito a quanto riportato nella Relazione sulla gestione circa le ripercussioni economico finanziarie della scadenza dei contratti di locazione al 30/06/2024 stipulati in vigore delle precedenti leggi e adeguati alla nuova normativa ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale n. 39/2017. Viene precisato che *"in tale ambito sono state verificate circa n. 6.500 posizioni contrattuali in base a quanto disposto dall'art. 34 della medesima legge regionale, il quale prevede la possibilità di rinnovare il contratto per ulteriori cinque anni solo ai soggetti in possesso dei requisiti per la permanenza dell'assegnazione ed in assenza delle cause che determinano l'annullamento o la decadenza di cui agli articoli 31 e 32. Le verifiche sono state effettuate principalmente sulla morosità, sulle proprietà immobiliari, sul superamento del limite di reddito e sulla omessa presentazione dell'Isee. A conclusione delle attività svolte è risultato che circa il 5-6% dei contratti non avevano i requisiti per il rinnovo"*.

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 2024, 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 2024 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 2024 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 2024 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 (2024) e quello precedente (2023).

Posso inoltre rilevare come l'Ente abbia operato nel 2024 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:

- In merito all'andamento complessivo dei canoni di locazione ERP nel 2024, lo stesso si dimostra costante rispetto agli anni precedenti, anche, se si evidenzia un leggero incremento nei valori dalla seconda metà dell'anno in quanto, a decorrere dal 1/07/2024 alcuni benefici concessi dalla delibera di Giunta Regionale n. 1919 del 17/12/2019 sono cessati, in particolare, l'agevolazione con Isee modificato" e l'agevolazione "minimo anziani". La cessazione dei "canoni agevolati" ha comportato, per gli assegnatari che ne beneficiavano, un aumento del canone;
- 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 all'8.76%;
- La morosità complessiva ancora da recuperare (che comprende anche gli arretrati formati in anni precedenti e non ancora inesigibili), è pari nel 2024 al 38.2%, sensibilmente aumentata rispetto all'anno precedente.

Passando all'esame del Bilancio dell'esercizio 2024, espongo le principali risultanze contabili, che evidenziano un risultato di esercizio positivo pari ad € 1.523.755,00.

Stato Patrimoniale	
Crediti verso soci	€ 0,00
Immobilizzazioni immateriali	€ 3.602,00
Immobilizzazioni materiali	€ 280.854.588,00
Immobilizzazioni finanziarie	€ 799.441,00
Rimanenze	€ 4.058.491,00
Crediti	€ 22.759.292,00
Disponibilità liquide	€ 7.516.246,00
Ratei e risconti attivi	€ 58.635,00
Totale attivo	€ 316.050.295,00

Patrimonio netto	€ 287.762.816,00
Fondi per rischi e oneri	€ 12.591.199,00
Fondo TFR	€ 620.154,00
Debiti	€ 15.019.707,00
Ratei e risconti passivi	€ 56.419,00
Totale passività e patrimonio netto	€ 316.050.295,00

Conto economico	
Valore della produzione	€ 23.513.476,00
Costi della produzione	€ 21.244.706,00
Proventi e oneri finanziari	€ 711.396,00
<i>Risultato prima delle imposte</i>	€ 2.980.706,00
Imposte sul reddito	€ 1.456.951,00
Utile d'esercizio	€ 1.523.755,00

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 2024, così come redatto dagli amministratori.

Avellino, 27 giugno 2025

Il Revisore Unico
Prof. Dott. Donato Madaro
documento firmato digitalmente

Verifica effettuata in data 2025-06-27 10:06:03 (UTC)

File verificato:

C:\Users\forti\AppData\Local\Microsoft\Windows\NetCache\Content.Outlook\2ZKRZWTL\Relazione unitaria del Revisore Legale dei Conti al Bilancio consuntivo esercizio 2024.pdf.p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo**

Dati di dettaglio della verifica effettuata

Firmatario 1: MADARO DONATO
Firma verificata: OK (Validated at: 27/06/2025 10:05:21)
Verifica di validità Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio 27/06/2025
online: 10:05:21

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