



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 165 DEL 31/10/2025

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

REVISORE UNICO DEI CONTI

PRESENTI

~~Dott. Donato Madaro~~

Presidente ff. Dott. Marco Mestriner
Vice Presidente ff. Piergiorgio Fassini
Direttore Avv. Roberta Carrer

OGGETTO: Approvazione Bilancio di Previsione Esercizio 2026.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

VISTA la Legge Regionale n. 39 del 03.11.2017 – Norme in materia di edilizia residenziale pubblica;

VISTO l'art. n. 38 dello Statuto dell'ATER di Venezia approvato dal Consiglio di Amministrazione;

VISTO l'art. 5 del Regolamento di Contabilità dell'ATER di Venezia che indica i documenti in cui si articola il Bilancio di previsione:

- 1) la relazione del Presidente che illustra le scelte che hanno presieduto alla formazione del Bilancio con riferimento agli indirizzi e alle finalità dell'Azienda;
- 2) la relazione tecnico-amministrativa contenente l'illustrazione e l'analisi dei dati contabili più significativi ed in particolare le tabelle e i prospetti richiesti dalla normativa regionale in applicazione dell'art. 17 della L.R. n. 39/2017;
- 3) il Budget Economico;
- 4) il Budget Economico per Aree di attività che riclassifica la previsione economica di cui al punto precedente tra i vari settori di attività dell'Azienda;
- 5) il Budget di Cassa;
- 6) il Programma triennale e l'Elenco annuale dei lavori pubblici redatti nel rispetto delle disposizioni legislative regionali e statali vigenti in materia di lavori pubblici;
- 7) il Budget degli Investimenti, redatto per tipologia di cespiti indicando la consistenza iniziale, quella finale e le variazioni che si prevede intervengano nel corso dell'esercizio;

DATO ATTO che gli elaborati predisposti dal Servizio Ragioneria Controllo di Gestione e Personale sono conformi agli indirizzi formativi dati dal Presidente, alla circolare regionale n. 02/2004 e alle previsioni dei costi e dei ricavi proposte dai vari servizi aziendali per il prossimo esercizio;

VISTO il parere favorevole espresso dal Revisore Unico sul Bilancio di Previsione per l'anno 2026 come previsto dell'art. 18 comma 2 dello Statuto di ATER Venezia;

DATO ATTO che, ad oggi, non è ancora stata ricostituita la Conferenza dei Sindaci per la Provincia di Venezia e pertanto non è possibile avere il parere sul Bilancio di Previsione 2026, così come previsto all'art. n. 14 comma 6 della Legge Regionale n. 39/2017;

Tutto ciò premesso e considerato,

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

SENTITO il parere favorevole del Direttore, per quanto attiene alla legittimità del presente atto; con voti unanimi e favorevoli;

DELIBERA

1. di approvare il Bilancio di previsione per l'esercizio 2026 articolato nei seguenti elaborati:
 - Budget Economico per l'esercizio 2026 (*all. 1, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
 - Budget Economico per Aree di Attività per l'esercizio 2026 (*all. 2, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
 - Budget di Cassa per l'esercizio 2026 (*all. 3, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
 - Programma Triennale dei lavori pubblici 2026-2028 ed Elenco Annuale per l'anno 2026 corredato con un elenco dei nominativi dei RUP così come previsto dal Decreto Legislativo n. 36/2023 (*all. 4, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
 - Budget degli Investimenti (*all. 5, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
2. di prendere atto delle seguenti Relazioni da allegare al Bilancio di Previsione:
 - Relazione del Presidente (*all. 6, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
 - Relazione Tecnico-Amministrativa (*all. 7, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
3. parere favorevole espresso dal Revisore Unico sul Bilancio di Previsione 2026 (*all. 8, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*) come previsto dell'art. 18 comma 2 dello Statuto di ATER Venezia;
4. di sottoporre il presente provvedimento al controllo della Regione.

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mestriner

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

Il Responsabile del Servizio

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

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

Si attesta la disponibilità dei fondi e la regolarità contabile:

Il Responsabile del Servizio Ragioneria

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

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

Il Direttore

Il Direttore
Avv. Roberta Carrer



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

ATER Venezia

Allegato n. 1 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 165 in data 31/10/2025

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.i.

Dott. Marco Mesfiner

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 1 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2026**

BUDGET ECONOMICO PER L'ESERCIZIO 2026	ANNO 2026
CONTO ECONOMICO	
A VALORE DELLA PRODUZIONE	
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	
A.1.a da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0,00
A.1.b da canoni di locazione ERP	11.431.500,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	3.530.000,00
A.1.d da altri ricavi	2.782.950,00
TOTALE A.1	17.744.450,00
A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00
A.5 Altri ricavi e proventi	
A.5.d rimborsi e proventi diversi	748.150,00
A.5.a contributi in conto esercizio	100,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	4.280.000,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.975.000,00
TOTALE A.5	7.003.250,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	24.747.700,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE	
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	49.000,00
B.07 Per servizi	
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00
B.07.b altri costi per servizi	8.639.150,00
TOTALE B.07	8.639.150,00
B.08 per godimento di beni di terzi	85.000,00
B.09 per il personale:	
B.09.a Salari e stipendi	3.579.000,00
B.09.b Oneri sociali	1.149.000,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	266.000,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00
B.09.e Altri costi	372.000,00
TOTALE B.09	5.366.000,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.000,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.796.610,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	150.000,00
TOTALE B.10	5.961.610,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00
B.12 Accantonamenti per rischi	350.000,00
B.13 Altri accantonamenti	65.000,00
B.14 Oneri diversi di gestione	
B.14.a Fondo Regionale ERP art. 37 L.R.V. n. 39/2017	0,00
B.14.b Fondo di Solidarieta art. 47 L.R.V. n. 39/2017	150.000,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00
B.14.d altri oneri	2.677.100,00
TOTALE B.14	2.827.100,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	23.342.860,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.404.840,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
C.15 Proventi da partecipazioni:	
C.15.a in imprese controllate	0,00
C.15.b in imprese collegate	0,00
C.15.c in imprese controllanti e imprese soggette al controllo	0,00
C.15.d in altre imprese	0,00
TOTALE C.15	0,00
C.16 Altri proventi finanziari:	
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	
C.16.a.1 imprese controllate	0,00

BUDGET ECONOMICO PER L'ESERCIZIO 2026	ANNO 2026
C.16.a.2 imprese collegate	0,00
C.16.a.3 imprese controllanti	0,00
C.16.a. 4 altri	0,00
Totale C.16.a	0,00
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.d da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	
C.16.d.1 imprese controllate	0,00
C.16.d.2 imprese collegate	0,00
C.16.d.3 imprese controllanti	0,00
C.16.d.4 altri	193.600,00
Totale C.16.d	193.600,00
TOTALE C.16	193.600,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso:	
C.17.a imprese controllate	0,00
C.17.b imprese collegate	0,00
C.17.c imprese controllanti	0,00
C.17.d su mutui	8.000,00
C.17.e altri	32.700,00
TOTALE C.17	40.700,00
C.17 bis Utili e perdite su cambi	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17 bis)	152.900,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'E PASSIVITA' FINANZIARIE	
D.18 Rivalutazioni:	
D.18.a di partecipazioni	0,00
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.18.d di strumenti finanziari derivati	0,00
TOTALE D.18	0,00
D.19 Svalutazioni:	
D.19.a di partecipazioni	0,00
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.d di strumenti finanziari derivati	0,00
TOTALE D.19	0,00
TOTALE (D.18 - D.19)	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	1.557.740,00
E.20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	
E.20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	1.530.000,00
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	27.740,00



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

ATER Venezia

Allegato n. **2** alla delibera del Consiglio di Amministrazione
n. **165** in data **31/10/2025**

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente A.T.

Dott. Murco Messtriner

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 2 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' ESERCIZIO 2026**

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2026	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	11.431.500,00						11.431.500,00
ricavi vendite edilizia calmierata	3.530.000,00						3.530.000,00
ricavi vendite diverse							
A.1.b canoni di locazione ERP	727.100,00						727.100,00
A.1.c canoni di locazione non ERP	852.000,00						852.000,00
A.1.d altri ricavi	15.000,00						15.000,00
canoni immobili di terzi in gestione	864.250,00	18.500,00					882.750,00
canoni locazione diversi							
indennizzo da occupanti abusivi alloggi							
affitti di aree							
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili							
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili							
corrispettivi per servizi a rimborso							
corrispettivi diversi	305.000,00		1.100,00				306.100,00
TOTALE A.1	17.724.850,00	18.500,00	1.100,00				17.744.450,00
A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati 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							
A.5.d rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti di prelazione							
altri proventi e rimborsi	360.000,00						360.000,00
A.5.a contributi in conto esercizio							
A.5.b contributi in conto capitale							
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi ex L.560/93							
alienazione alloggi ex L.11/01							
alienazione alloggi ex L.7/11							
alienazione cespiti diversi	175.000,00						175.000,00
TOTALE A.5	535.000,00						535.000,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	18.259.850,00	18.500,00	1.100,00				18.279.450,00
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							
altri costi							
TOTALE B.06							
TOTALE B							
TOTALE							18.279.450,00

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2026	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata altri acquisti variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi TOTALE B.06	8.000,00 8.000,00					41.000,00 41.000,00	49.000,00 49.000,00
B.07 per servizi B.07.a appalti per interventi edili destinati alla vendita B.07.b altri costi per servizi							
COSTI GENERALI indennità e rimborsi amministratori e revisori dei conti rappresentanza affitti e costi servizi e manutenzione uffici posta e telefoni cancelleria e stampati gestione automezzi gestione sistema informativo partecipazione a corsi, seminari, convegni consulenze e prestazioni professionali diversi	2.500,00	3.000,00	3.000,00			86.500,00 2.000,00 329.500,00 91.000,00	26.000,00 110.000,00 70.000,00 93.000,00 305.000,00
COSTI GESTIONE STABILI Costi di amministrazione assicurazioni incarichi legali consulenze professionali diversi	1.003.000,00 15.000,00 65.000,00 1.074.150,00						1.003.000,00 15.000,00 65.000,00 1.074.150,00
Costi di manutenzione incarichi tecnici corrispettivi di appalto incarichi legali diversi		113.000,00 4.140.000,00 10.000,00 553.000,00					113.000,00 4.140.000,00 10.000,00 553.000,00
Costi per servizi a rimborso COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA progettazione direzione lavori commissione e collaudi consulenze tecniche incarichi legali diversi			70.000,00 100.000,00 172.000,00 100.000,00 5.000,00 106.000,00				70.000,00 100.000,00 172.000,00 100.000,00 5.000,00 106.000,00
TOTALE B.07	2.159.650,00	4.819.000,00	556.000,00	1.104.500,00			8.639.150,00
B.08 per godimento di beni di terzi B.09 per il personale:						85.000,00	85.000,00
B.09.a salari e stipendi B.09.b oneri sociali B.09.c trattamento di fine rapporto B.09.d trattamento di quiescenza e simili B.09.e altri costi TOTALE B.09	1.175.000,00 376.000,00 87.000,00 85.500,00 1.723.500,00	591.500,00 188.500,00 43.000,00 44.000,00 867.000,00	543.500,00 173.000,00 39.000,00 41.000,00 796.500,00			1.269.000,00 411.500,00 97.000,00 201.500,00 1.979.000,00	3.579.000,00 1.149.000,00 266.000,00 372.000,00 5.366.000,00

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2026	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
B.10 Ammortamenti e svalutazioni							
B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	5.000,00					10.000,00	10.000,00
ammortamento migliore su beni di terzi							5.000,00
ammortamento costi pluriennali diversi							
B.10.b ammortamento delle immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in locazione	135.000,00			2.100.000,00			2.100.000,00
ammortamento stabili con risorse proprie in locazione							135.000,00
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	1.100.000,00			2.324.110,00		55.000,00	55.000,00
ammortamenti diversi						82.500,00	3.506.610,00
B.10.c altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
B.10.d svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	150.000,00						150.000,00
TOTALE B.10	1.390.000,00			4.424.110,00		147.500,00	5.961.610,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
B.12 Accantonamenti per rischi							
B.13 Altri accantonamenti	350.000,00						350.000,00
Altri accantonamenti	50.000,00					15.000,00	65.000,00
TOTALE B.13	50.000,00					15.000,00	65.000,00
B.14 Oneri diversi di gestione							
B.14.a Fondo Regionale ERP art. 37 L.R.V. n. 39/2017							
B.14.b Fondo di Solidarietà art. 47 L.R.V. n. 39/2017							
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	150.000,00						150.000,00
alienazione alloggi ex L.560/93							
alienazione alloggi ex L.11/2001							
alienazione alloggi ex L.7/2011							
alienazione cespiti diversi							
B.14.d altri oneri							
imposta di bollo e registro	317.500,00						317.500,00
IVA							
imposte locali sugli immobili	400.000,00					1.000.000,00	1.000.000,00
altre imposte e tasse	200.000,00					136.500,00	400.000,00
imposte relative a esercizi precedenti						47.500,00	336.500,00
perdite su crediti							
altri costi correnti	20.000,00			300.000,00		255.600,00	47.500,00
TOTALE B.14	1.087.500,00			300.000,00		1.439.600,00	575.600,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	6.768.650,00	5.686.000,00	1.352.500,00	4.724.110,00		4.811.600,00	23.342.860,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	11.491.200,00	-5.667.500,00	-1.351.400,00	1.663.890,00		-4.731.350,00	1.404.840,00
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 sogg a controllo di quest'ultime							
C.15.d in altre imprese							

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2026	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
TOTALE C.15							
C.16 Altri proventi finanziari:							
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	10.000,00					150.500,00	150.500,00
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono immobilizzazioni	8.000,00						10.000,00
C.16.c da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	25.000,00					100,00	8.000,00
C.16.d da proventi diversi dai precedenti	43.000,00					150.600,00	25.100,00
interessi attivi su mutui da erogare							
interessi attivi presso banche e amministrazione postale							
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale							
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione							
interessi su crediti v/cessionari per dilazione							
interessi attivi diversi							
TOTALE C.16							193.600,00
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							
C.17.d su mutui							
C.17.e altri							
interessi bancari su prestiti							
spese su depositi bancari e postali							
interessi su debiti v/fornitori	2.500,00						8.000,00
interessi su depositi cauzionali							
interessi ed oneri diversi							
TOTALE C.17							
C.17-bis Utili e perdite su cambi							
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17-bis)	11.531.700,00	-5.667.500,00	-1.356.400,00	1.663.890,00		-4.613.950,00	1.557.740,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'E PASSIVITA' 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)							
E.20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate							

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2026	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
E:20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate E:21 Utile (perdita) dell'esercizio E:21 Utile (perdita) dell'esercizio	11.531.700,00	-5.667.500,00	-1.356.400,00	1.663.890,00		1.530.000,00 -6.143.950,00	1.530.000,00 27.740,00

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

ALLEGATO 2

	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
RISULTATO DIRETTO	€ 11.531.700,00	€ 5.667.500,00	€ 1.356.400,00	€ 1.663.890,00	€ -	€ 6.143.950,00
RIPARTIZIONE COSTI NON RIALLOCABILI SU BASE COSTO DEL LAVORO						
- merito del J.T. ed edilizia	50,87%	25,61%	23,53%	0%	0%	
- quota costo di ripartire al servizio	€ 3.125.169,00	€ 1.573.224,00	€ 1.445.557,00	€ -	€ -	
RISULTATO DI ESERCIZIO	€ 8.406.531,00	€ 7.240.724,00	€ 2.801.957,00	€ 1.663.890,00	€ -	€ 27.740,00



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

ATER Venezia

Allegato n. **3** alla delibera del Consiglio di Amministrazione
n. **165** in data **31/10/2025**

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.

Dott. Marco Mestriner

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 3 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **BUDGET DI CASSA ESERCIZIO 2026**

BUDGET DI CASSA 2026		
DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO 2026
ENTRATE		
TRASFERIMENTI CORRENTI		
dallo Stato	E010001	€ -
dalla Regione	E010002	€ -
da altri	E010003	€ 100,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	€ 100,00
VENDITE DI BENI		
Vendite edilizia agevolata	E020001	€ -
Vendite edilizia calmierata	E020002	€ -
Vendite diverse	E020003	€ -
Totale vendite beni	E020000	€ -
PRESTAZIONI DI SERVIZI		
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	€ 879.250,00
Corrispettivi per manutenzione	E030002	€ 18.500,00
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	€ 680.000,00
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	€ 600,00
Corrispettivi diversi	E030005	€ 500,00
Totale prestazioni di servizi	E030000	€ 1.578.850,00
PROVENTI PATRIMONIALI		
Canoni locazione ERP	E040001	€ 11.071.000,00
Canoni locazione non ERP	E040002	€ 3.418.700,00
Altri canoni	E040003	€ 1.894.100,00
Interessi attivi	E040004	€ 193.600,00
Altri proventi	E040005	€ -
Totale proventi patrimoniali	E040000	€ 16.577.400,00
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI		
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050001	€ 649.192,00
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E050000	€ 649.192,00
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI		
Alienazione immobili ERP	E060001	€ 2.555.000,00
Alienazioni immobili non ERP	E060002	€ -
Alienazione aree	E060003	€ -
Estinzione diritti di prelazione	E060004	€ 300.000,00
Estinzione altri diritti	E060005	€ -
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	€ 200.000,00
Alienazioni diverse	E060007	€ -
Totale alienazioni patrimoniali e diritti	E060000	€ 3.055.000,00
RISCOSSIONE DI CREDITI E ANTICIPAZIONI		
Riscossioni da assegnatari, locatari, cesionari	E070001	€ -
Depositi cauzionali	E070002	€ 28.000,00
Anticipazioni e crediti diversi	E070003	€ 740.500,00
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	€ 768.500,00
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE		
Dallo Stato	E080001	€ 2.588.861,32
Dalla Regione	E080002	€ -
Da altri	E080003	€ 1.863.883,27
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	€ 4.452.744,59
ASSUNZIONE DI MUTUI		
	E090000	€ -
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI		
	E100000	€ -
PARTITE DI GIRO		
Ritenute erariali	E110001	€ 1.000.000,00
Ritenute previdenziali	E110002	€ 410.000,00
Altre ritenute	E110003	€ 100.000,00
Fondi anticipati al cassiere	E110004	€ -
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	€ -
Altre partite di giro	E110006	€ 1.000.000,00
Totale partite di giro	E110000	€ 2.510.000,00

BUDGET DI CASSA 2026		
DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO 2026
SPESE		
SPESE PER IL PERSONALE		
Retribuzioni	S010001	€ 3.579.000,00
Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	€ 1.149.000,00
Altri oneri	S010003	€ 1.229.500,00
Totale spese per il personale	S010000	€ 5.957.500,00
PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	€ -
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA		
Acquisto di aree	S030001	€ -
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	€ -
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	€ -
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI		
Spese amministrazione stabili	S040001	€ 2.865.150,00
Spese manutenzione stabili	S040002	€ 5.216.000,00
Spese per servizi a rimborso	S040003	€ 680.000,00
Spese per interventi edilizi	S040004	€ 553.000,00
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	€ 9.314.150,00
SPESE GENERALI		
Amministratori revisori dei conti	S050001	€ 86.500,00
Altre spese generali	S050002	€ 996.600,00
Totale spese generali	S050000	€ 1.083.100,00
IMPOSTE E TASSE		
Imposte sul reddito	S060001	€ 1.450.000,00
IMU	S060002	€ 400.000,00
Imposta di bollo e registro	S060003	€ 317.500,00
Altre	S060004	€ 1.886.620,00
Totale imposte e tasse	S060000	€ 4.054.120,00
ONERI FINANZIARI		
Interessi su debiti verso banche	S070001	€ -
Interessi su mutui	S070002	€ 8.000,00
Interessi e oneri diversi	S070003	€ 32.700,00
Totale oneri finanziari	S070000	€ 40.700,00
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI		
Fondo Regionale ERP (art. 37 L.R. 39/2017)	S080001	€ -
Fondo di Solidarietà (art. 47 L.R. 39/2017)	S080002	€ 150.000,00
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	€ -
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	€ 150.000,00
INVESTIMENTI		
Acquisto aree con fondi propri	S090001	€ -
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	€ -
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	€ 4.048.000,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per la locazione	S090004	€ -
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per la locazione	S090005	€ 2.437.400,00
Acquisto beni strumentali	S090006	€ 96.000,00
Acquisto partecipazioni	S090007	€ -
Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	€ 723.500,00
Investimenti diversi	S090009	€ 100.000,00
Totale investimenti	S090000	€ 7.404.900,00
ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI		
Mutui	S100001	€ 75.000,00
Rimborsi anticipazioni passive	S100002	€ 38.000,00
Debiti diversi	S100003	€ -
Alienazioni L. 560/93	S100004	€ 100.000,00
Estinzione diritti di prelazione	S100005	€ 500.000,00
Totale estinzione mutui e anticipazioni	S100000	€ 713.000,00
PARTITE DI GIRO		
Ritenute erariali	S110001	€ 1.000.000,00
Ritenute previdenziali	S110002	€ 410.000,00
Altre ritenute	S110003	€ 100.000,00
Fondi cassiere	S110004	€ -
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	€ -
Altre partite di giro	S110006	€ 1.000.000,00
Totale partite di giro	S110000	€ 2.510.000,00

BUDGET DI CASSA 2026		
DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO 2026
FONDO DI CASSA ALL'INIZIO DELL'ANNO (A)	T010000	€ 2.510.425,00
+ ENTRATE CORRENTI (E01+E02+E03+E04+E05)	T020000	€ 18.805.542,00
- SPESE CORRENTI (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08)	T030000	€ 20.599.570,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	T040000	-€ 1.794.028,00
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (E06+E07+E08+E09+E10)	T050000	€ 8.276.244,59
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (S09+S10)	T060000	€ 8.117.900,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	T070000	€ 158.344,59
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	T08000	€ 2.510.000,00
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	T09000	€ 2.510.000,00
TOTALE PARTITE DI GIRO		€ -
SALDO DI CASSA ALLA FINE DELL'ANNO	T11000	€ 874.741,59



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

ATER Venezia

Allegato n. **4** alla delibera del Consiglio di Amministrazione
n. **165** in data **31/10/2025**

Il Segretario
Avv. *Roberta Carrer*

Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mestriner

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 4 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026-2028 ED
ELENCO ANNUALE PER L'ANNO 2026 CORREDATO CON UN
ELENCO DEI NOMINATIVI DEI RUP COSÌ COME PREVISTO DAL
DECRETO LEGISLATIVO N. 36/2023**



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
711 - AREA TECNICA**

PROGRAMMA TRIENNALE 2026-2028
ELENCO ANNUALE LAVORI 2026

RELAZIONE

Il Dirigente dell'Area Tecnica

ing. Fabrizio Vianello


Venezia, 30.10.2025

0. Inquadramento normativo

Con il D. Lgs. n. 36/2023 "*Codice dei contratti pubblici*", art. n. 37, viene definita la procedura per la Programmazione dei lavori e degli acquisti di beni e servizi.

Tra quanto citato nel D. Lgs. N. 36/2023 e sulla scorta dell'ordinamento aziendale, disciplinato tra l'altro dalla L.R. 39/2017, rilevano le seguenti peculiarità: previsione di bilancio della copertura finanziaria per gli interventi da avviare nella prima annualità; previsione di avvio della procedura di affidamento nel corso della prima annualità del programma; determinazione delle priorità di intervento su tre livelli; elenco dei lavori presenti nella precedente annualità e non riproposti.

La presente programmazione è stata redatta sugli schemi conformi alla normativa.

1. Indirizzi Aziendali

Il Consiglio di Amministrazione di ATER ha recepito e dato continuità ai precedenti indirizzi del precedente Consiglio di Amministrazione che aveva fatto proprie le previsioni di cui alla Legge Regionale n. 14 del 06.06.2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Tale Legge Regionale ha indotto ATER Venezia alla definizione di una nuova strategia costruttiva, volta all'esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente, annullando di fatto tutte le nuove costruzioni.

Sulla scorta di tali considerazioni, si rappresentano in allegato gli interventi proposti per l'inserimento nello schema di Programma Triennale per il triennio 2026-2028 e di Elenco annuale dei lavori per l'annualità 2026.

La proposta è formulata sulla scorta delle indicazioni del Responsabile Unico di Progetto per i quali il RUP è stato nominato nella persona del sottoscritto e del Responsabile Unico di Progetto, geom. Angelo Todisco, sulla scorta delle indicazioni assunte da atti ufficiali, sulla scorta delle note necessità dei procedimenti in capo ai colleghi RUP dell'Area Tecnica e sulla scorta dei bisogni ad oggi noti del patrimonio aziendale.

Lo schema approvato verrà pubblicato sul sito internet aziendale per le eventuali osservazioni.

2. ELENCO LAVORI 2026

2.1. Interventi di Manutenzione Ordinaria

PRIORITA' 1

Relativamente agli interventi di manutenzione ordinaria, l'importo complessivo di previsione è di € 8.000.000,00, suddivisi in n. 9 zone, con priorità 1, le quali avranno contratti a durata biennale.

Nella prima annualità si prevede un importo di € 4.000.000,00. Sono attualmente in corso le attività di progettazione. L'avvio dei lavori è previsto per il primo trimestre del 2026.

2.2 Interventi di Manutenzione Straordinaria

Relativamente agli interventi di manutenzione straordinaria, si precisa che tutti gli interventi sono finalizzati all'esigenza accertata di ripristino di condizioni di adeguata abitabilità e accessibilità in termini di sicurezza, pubblica e privata incolumità e di adeguamento degli alloggi alle normative vigenti in particolare all'adeguamento delle condizioni igienico-sanitarie. Gli interventi saranno eseguiti su alloggi attualmente occupati di edilizia sovvenzionata, non inseriti nel piano vendite.

Altri interventi riguardano il recupero di alloggi sfitti per la relativa rimessa a reddito.

PRIORITA' 1

- Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 13 alloggi nei comuni di San Donà di Piave, Cavallino Treponti, Eraclea, Jesolo e Torte di Mosto, per un importo complessivo di circa € 681.200, da finanziarsi tra l'altro con il Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027. L'avvio dei lavori è previsto per il secondo trimestre del 2026;
- Lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento e messa a norma ed efficientamento energetico di 3 alloggi sfitti in comune di Mirano siti in via Don Minzoni 26 e via Matteotti n. 40 e 38, per un importo complessivo di € 367.704,60, da finanziarsi tra l'altro con il Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027. L'avvio dei lavori è previsto per il secondo trimestre del 2026;
- lavori di allacciamento alla rete fognaria, realizzata dal Comune, di n. 7 edifici a Portogruaro, via Aldo Moro finanziata con Fondi ATER;
- Lavori di manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi siti in Comune di Venezia Cannaregio Sacca San Girolamo (PEI 729.1) ubicati nel Comune di Venezia Cannaregio Sacca San Girolamo per un importo complessivo di circa € 359.067,00; tale intervento sarà finanziato con fondi di cui al "Fondo Sviluppo e Coesione (FSC) 2021-2027" per € 299.970,00 e con fondi ATER. L'avvio dei lavori è previsto per il terzo trimestre del 2026;
- Opere di completamento sulle aree esterne ai fabbricati siti a Mira via Nazionale 345 e 351 (PEI 711.0 fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale"): pavimentazioni, fognature, recinzioni, impianto di illuminazione e impianti citofonici, per un importo di circa € 400.000,00 da finanziarsi con fondi ATER.

PRIORITA' 2

- Terzo stralcio dei lavori di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica di un edificio ubicato in Comune di Venezia, località Favaro Veneto via Indri (PEI 709.3), per un importo complessivo di circa € 1,2 MLN; tale intervento è finanziato con fondi ATER.

La spesa complessiva prevista per il 2026 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è di € 5.754.804,60.

2.3 Interventi di Recupero - Completamento

Per tutti i lavori di completamento relativi ad interventi di recupero previsti nella precedente annualità, sono state portate a termine le procedure di affidamento.

2.4 Interventi di Nuova Costruzione

Il recepimento da parte dell'Amministrazione degli indirizzi di cui alla Legge Regionale n. 14 del 06.06.2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ha indotto ATER Venezia alla definizione di una nuova strategia costruttiva, volta all'esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente, annullando di fatto tutte le nuove costruzioni.

3. PROGRAMMA TRIENNALE 2026-2028

Nelle previsioni di cui al triennio 2026-2028 (progetti non inseriti nell'elenco annuale dei lavori 2026), sono stati inseriti interventi di Manutenzione Straordinaria che non presentano la necessaria copertura finanziaria (parziale o integrale) e che saranno pertanto oggetto di specifiche richieste di finanziamento, non appena disponibili.

Gli interventi più rilevanti, in base alle priorità, inseriti nel programma triennale sono di seguito riassunti:

PRIORITA' 1

- a. Lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un fabbricato con n. 14 alloggi sito in Quarto D'Altino, località Portegrandi Via P. Lo Monaco 27-39, per un importo complessivo di circa € 1,5 MLN;
- b. Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico relativo al riatto di n. 12 alloggi sfitti (PEI 690.1e PEI 690.5) ubicati nei Comuni di Venezia, Marcon e Quarto d'Altino, per un importo complessivo di circa € 1 MLN;
- c. Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica di n. 12 alloggi sfitti (PEI 717.1 e PEI 717.2) ubicati nel Comune di Venezia Centro Storico, per un importo complessivo di circa € 1,2 MLN.

PRIORITA' 2

- d. Misura PNRR M7 Investimento 17 Repower per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica. LOTTO 1 e LOTTO 2, per un importo complessivo di circa € 38 MLN;
- e. Opere Complementari all'intervento finanziato con il fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale" PEI 624.0 - Sostituzione ascensori per un importo complessivo di circa € 260.000,00;
- f. Opere Complementari all'intervento finanziato con il fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale" PEI 631.2 - Sostituzione ascensori per un importo complessivo di circa € 240.000,00;
- g. Lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un edificio di complessivi 8 alloggi ubicato in Comune di Ceggia piazza Ronchese (PEI 660.0) per un importo complessivo di circa € 650.000,00.

PRIORITA' 3

- h. Lavori di manutenzione straordinaria di n. 11 alloggi sfitti ubicati a Portogruaro (PEI 695.0), per un importo complessivo di intervento di € 573.059,50.

La spesa complessiva del programma triennale 2026-2028 è pari ad € 36.931.071,60.

4. ATTUAZIONE ELENCO 2026 E PROGRAMMA 2026-2028

L'attuazione dell'elenco annuale dei lavori relativo al 2026 e del programma 2026-2028 è condizionata dagli importanti interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica, attualmente in corso, finanziati con fondi di cui al "Fondo complementare al Piano Nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale".

Venezia, 30.10.2025

Il Dirigente dell'Area Tecnica

ing. Fabrizio Vianello


SCHEDA A: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale (2)
	Disponibilità finanziaria (1)			
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	657.800,00	149.070,00	0,00	806.870,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	5.097.004,60	11.502.197,00	19.525.000,00	36.124.201,60
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00	0,00
altra tipologia	0,00	0,00	0,00	0,00
totale	5.754.804,60	11.651.267,00	19.525.000,00	36.931.071,60

ATER Venezia

Allegato n. 1 alla Delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 264 del 31/10/2025

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mestriner

Il referente del programma

VIANELLO FABRIZIO



Note:

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda D. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

SCHEDA B: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

CUP (1)	Descrizione dell'opera	Determinazioni dell'amministrazione (Tabella B.1)	Anno ultimo quadro di spesa approvato	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (2)	Importo ultimo SAL	Percentuale avanzamento lavori (3)	Causa per la quale l'opera è incompiuta (Tabella B.3)	L'opera è ancora fruibile parzialmente dalle collettività?	Stato di realizzazione art.1 DM 422013 (Tabella B.4)	Possibile utilizzo ridimensionato dell'Opera	Destinazione d'uso (Tabella B.5)	Causa e titolo di appalto per la realizzazione dell'opera pubblica ai sensi dell'articolo 151 del Codice (4)	Vendita ovvero condono (4)	Oneri per la riqualificazione, eventuale bonifica ed eventuale demolizione	Parte di infrastruttura di rete
				0,00	0,00	0,00	0,00									

Il responsabile del programma
VANELLO FABRIZIO



Note:
 (1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera incompiuta rientra, è obbligatorio per tutti i progetti avviati dal 1 gennaio 2023.
 (2) Importo riferito all'ultimo quadro economico approvato.
 (3) In caso di cessione, il titolo di cessione o di vendita, il titolo di cessione deve essere riportato nell'elenco di cui alla scheda C. - In caso di demolizione l'intervento deve essere riportato fra gli interventi del programma di cui alla scheda D.

(4) A seconda dell'origine dell'opera pubblica il completamento è di competenza del titolare dell'opera.
 (5) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.
 (6) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.
 (7) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(8) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(9) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(10) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(11) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(12) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(13) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(14) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(15) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(16) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(17) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(18) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(19) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(20) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(21) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(22) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(23) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(24) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(25) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(26) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(27) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(28) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(29) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

(30) In caso di incompiuta l'opera deve essere riportata nel quadro di spesa approvato.

SCHEDA D: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annualtà nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile Unico del Progetto (4)	Letta funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosectore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)								Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)	
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato (11)		
																						Importo		Tipologia (Tabella D.4)
L0018151027220200013	PEI 703.0	J39F19000210007	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	029	ITH35	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	Lavori di allacciamento a rete fognaria di nuove realizzazioni di n. 7 fabbricati in comune di Portogruaro via Aldo Moro.	1	300.000,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220240005	PEI 727.0	J14F24000980002	2026	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042	ITH35	09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 13 alloggi nei comuni di San Donà di Piave, Cavallino Treponti, Eraclea, Jesolo e Torre di Mosto. Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027.	1	681.200,00	0,00	0,00	0,00	681.200,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260001	PEI 709.3	J72D25000260005	2026	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042	ITH35	09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Terzo spallo dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un edificio sito in Comune di Venezia, località Favaro Veneto, via Indri.	2	200.000,00	1.000.000,00	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260001	PEI 728.0	J14F24000980002	2026	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042	ITH35	09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento e messa a norma ed efficientamento energetico di 3 alloggi sfitti in comune di Mirano sit in via Don Minzoni 26 e via Matteotti n. 40 e 38. Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027.	1	367.704,60	0,00	0,00	0,00	367.704,60	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260003	MO01_2026-2027	J51C25000330005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 1: SAN DONA' DI PIAVE - PORTOGRUARO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, sit nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	475.000,00	475.000,00	0,00	0,00	950.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260004	MO02_1_2026-2027	J71C25000070005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 2.1: VENEZIA LOCALITA' MARGHERA, MALCONTINETA E CIRIGNAGO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, sit nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	425.000,00	425.000,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260005	MO02_2_2026-2027	J71C25000080005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 2.2: VENEZIA LOCALITA' MESTRE, FAVARO VENETO E CAMPALTO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, sit nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	475.000,00	475.000,00	0,00	0,00	950.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260004	PEI 711.1	J62D25000200005	2026	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042	ITH35	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	Opere di completamento sulle aree esterne ai fabbricati sit a Mira via Nazionale 345 e 351 (PEI 711.0) fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale". Pavimentazioni, fognature, recinzioni, impianto di illuminazione e impianti climatizzatori.	1	55.000,00	345.000,00	0,00	0,00	400.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260006	MO03_1_2026-2027	J61C25000220005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 3.1: MIRANO E NOALE. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, sit nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	450.000,00	450.000,00	0,00	0,00	900.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260007	MO03_2_2026-2027	J11C25000240005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 3.2: DOLO E MIRA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, sit nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	450.000,00	450.000,00	0,00	0,00	900.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260008	MO04_2026-2027	J91C25000040005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 4: CHIOGGIA, CAVARZERE E CONA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, sit nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	425.000,00	425.000,00	0,00	0,00	850.000,00	0,00	0,00	0,00		
L0018151027220260009	MO05_1_2026-2027	J71C25000090005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 5.1: VENEZIA CENTRO STORICO DORSODURO, SANTA CROCE, SAN POLO GIUDECCA-SACCAPISOLA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di	1	475.000,00	475.000,00	0,00	0,00	950.000,00	0,00	0,00	0,00		

Realto

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile Unico del Progetto (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)						Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)			
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)		Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato (11)	
																						Importo		Tipologia (Tabella D.4)

L0018151027202600010	MO05_2_2026-2027	J71C25000100005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 5.2- VENEZIA CENTRO STORICO - CANNAREGIO CASTELLO - SANTELENA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	475.000,00	475.000,00	0,00	0,00	950.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202600011	MO05_3_2026-2027	J71C25000110005	2026	TODISCO ANGELO	No	No	005	027	042	ITH35	06 - Manutenzione ordinaria	05.10 - Abitative	Zona 5.3 - VENEZIA ISOLE LIDO-PELLESTRINA MURANO BURANO-MAZZORBO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	1	350.000,00	350.000,00	0,00	0,00	700.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202600012	PEI 729.1	J72025000100007	2026	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042	ITH35	09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Lavori di manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi siti in Comune di Venezia Cannaregio Sacca San Girolamo.	1	150.900,00	208.167,00	0,00	0,00	359.067,00	0,00		0,00		
L0018151027201900028	PEI 695.0	J35J15000000006	2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	029	ITH35	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	Lavori di manutenzione straordinaria in n. 11 alloggi siti in Comune di Portogruaro (VE).	3	0,00	573.100,00	0,00	0,00	573.100,00	0,00		0,00		
L0018151027202000015			2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042	ITH35	09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Misura PNRR M7 Investimento 17 Rapower per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica. LOTTO 1.	2	0,00	1.000.000,00	9.000.000,00	8.000.000,00	18.000.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202000001	PEI 717.1-2	J77H21005700002	2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042	ITH35	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica in n. 12 alloggi siti in Venezia Centro Storico.	1	0,00	600.000,00	600.000,00	0,00	1.200.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202400004			2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	031	ITH35	09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un fabbricato con n. 14 alloggi sito in Quarto D'Altino, Loc. Portegrandi Via P. Lo Monaco 27-39.	1	0,00	1.500.000,00	0,00	0,00	1.500.000,00	0,00		0,00		
L0018151027201900029	PEI 660.0		2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	007	ITH35	09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un edificio di complessivi 8 alloggi ubicato in Comune di Ceggia, piazza Ronchese 4.	2	0,00	325.000,00	325.000,00	0,00	650.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202400003	PEI 690.1.5		2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042		09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico di n. 12 alloggi siti in Venezia, Marcon e Quarto d'Altino.	1	0,00	600.000,00	600.000,00	0,00	1.200.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202600002			2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042		09 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	Misura PNRR M7 Investimento 17 Rapower per l'efficientamento energetico dell'edilizia residenziale pubblica. LOTTO 2.	2	0,00	1.000.000,00	9.000.000,00	10.000.000,00	20.000.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202500002			2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042		07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	Opere Complementari all'intervento finanziato con il fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale" PEI 624.0 - Sostituzione ascensori	2	0,00	260.000,00	0,00	0,00	260.000,00	0,00		0,00		
L0018151027202500003			2027	VIANELLO FABRIZIO	No	No	005	027	042		07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	Opere Complementari all'intervento finanziato con il fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale" PEI 631.2 - Sostituzione ascensori	2	0,00	240.000,00	0,00	0,00	240.000,00	0,00		0,00		
														5.754.894,00	11.651.267,00	19.825.000,00	18.000.000,00	54.931.971,00	0,00		0,00			

Note:

- (1) Codice intervento = "L" + cf. di amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito - progressivo di 5 cifre
- (2) Numero intero liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
- (3) Indica il CUP (cf. articolo 3 comma 5 dell'allegato I.5 al codice)
- (4) Nome e cognome del responsabile unico del progetto
- (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera s) all'allegato I.1 al codice
- (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.2 comma 1 lettera d) dell'allegato I.1 al codice
- (7) Indica il livello di priorità di cui al comma 10 dell'articolo 3 comma 10 dell'allegato I.5 al codice
- (8) Ai sensi dell'articolo 4 comma 6 dell'allegato I.5 al codice in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la maturazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6 dell'allegato I.5 al codice, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità

Tabella D.1

Clr. Classificazione Sistema CUP codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

Tabella D.2

Clr. Classificazione Sistema CUP codice settore e sottosettore intervento

Tabella D.3

1. priorità massima
2. priorità media
3. priorità minima

Tabella D.4

1. finenza di progetto
2. concessione di costruzione e gestione
3. sponsorizzazione
4. società partecipate a di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
9. altro

Tabella D.5

1. modifica ex art.5 comma 9 lettera b) allegato I.5 al codice
2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c) allegato I.5 al codice
3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d) allegato I.5 al codice
4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e) allegato I.5 al codice
5. modifica ex art.5 comma 11 allegato I.5 al codice

Il referente del programma

VIANELLO FABRIZIO

SCHEDA E: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile Unico del Progetto (*)	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità (*) (Tabella D.3)	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (1) (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEZZA, SOGGETTO AGGREGATORE O ALTRA STAZIONE APPALTANTE QUALIFICATA ALLA QUALE SI INTENDE RICORRERE PER LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Codice di Gara (CIG) dell'eventuale accordo quadro o convenzione (2)	Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*) (Tabella D.5)
											codice AUSA	denominazione		
L0018151027220200013	J39F19000210007	Lavori di allacciamento a reti fognarie di nuova realizzazione di n. 7 fabbricati in comune di Portogruaro via Aldo Moro.	TODISCO ANGELO	300.000,00	300.000,00	CPA	1	Si	No					
L00181510272202400005	J14F24000980002	Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 13 alloggi nei comuni di San Donà di Piave, Cavallino Treponti, Eraclea, Jesolo e Torre di Mosto. Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027.	VIANELLO FABRIZIO	681.200,00	681.200,00	CPA	1	Si	No		000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202500001	J14F24000980002	Lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento e messa a norma ed efficientamento energetico di 3 alloggi sfiti in comune di Mirano siti in via Don Minzoni 26 e via Matteotti n. 40 e 38. Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027.	VIANELLO FABRIZIO	367.704,60	367.704,60	CPA	1	Si	No	4	000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600001	J72D25000260005	Terzo stralcio dei lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un edificio sito in Comune di Venezia, località Favaro Veneto, via Indri.	VIANELLO FABRIZIO	200.000,00	1.200.000,00	CPA	2	Si	No		000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600003	J51C25000330005	Zona 1: SAN DONA' DI PIAVE - PORTOGRUARO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anno 2026-2027.	TODISCO ANGELO	475.000,00	950.000,00	CPA	1	Si	No		000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600004	J71C25000070005	Zona 2.1: VENEZIA LOCALITA' MARGHERA, MALCONTENETA E CHIRIGNAGO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	TODISCO ANGELO	425.000,00	850.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600005	J71C25000080005	Zona 2.2: VENEZIA LOCALITA' MESTRE, FAVARO VENETO E CAMPALTO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	TODISCO ANGELO	475.000,00	950.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202500004	J62D25000200005	Opere di completamento sulle aree esterne ai fabbricati siti a Mira via Nazionale 345 e 351 (PEI 711,0 fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale"): pavimentazioni, fognature, recinzioni, impianto di illuminazione e impianti citofonici.	VIANELLO FABRIZIO	55.000,00	400.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600006	J61C25000220005	Zona 3.1: MIRANO E NOALE. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti	TODISCO ANGELO	450.000,00	900.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committezza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		

Methody

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile Unico del Progetto (*)	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità (*) (Tabella D.3)	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (1) (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITENZA, SOGGETTO AGGREGATORE O ALTRA STAZIONE APPALTANTE QUALIFICATA ALLA QUALE SI INTENDE RICORRERE PER LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Codice di Gara (CIG) dell'eventuale accordo quadro o convenzione (2)	Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*) (Tabella D.5)
											codice AUSA	denominazione		
		nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.												
L00181510272202600007	J11C25000240005	Zona 3.2: DOLO E MIRA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	TODISCO ANGELO	450.000,00	900.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600008	J91C25000040005	Zona 4: CHIOGGIA, CAVARZERE E CONA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	TODISCO ANGELO	425.000,00	850.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600009	J71C25000090005	Zona 5.1: VENEZIA CENTRO STORICO: DORSODURO, SANTA CROCE, SAN POLO, GIUDECCA-SACCAFISOLA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	TODISCO ANGELO	475.000,00	950.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600010	J71C25000100005	Zona 5.2: VENEZIA CENTRO STORICO: CANNAREGIO, CASTELLO, SANTELENA. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	TODISCO ANGELO	475.000,00	950.000,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600011	J71C25000110005	Zona 5.3: VENEZIA ISOLE: LIDO-PELLESTRINA, MURANO, BURANO-MAZZORBO. Manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica, di proprietà o in gestione all'ATER di Venezia, siti nella provincia di Venezia - anni 2026-2027.	TODISCO ANGELO	350.000,00	700.000,00	CPA	1	No	No		000244230	000244230 Centro Unica di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		
L00181510272202600012	J72D25000100007	Lavori di manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi siti in Comune di Venezia Cannaregio Sacca San Girolamo.	VIANELLO FABRIZIO	150.900,00	359.067,00	CPA	1	No	No		000244230	Centro Unica di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese		

(*) Si rimanda alle note corrispondenti della scheda D1

(1) Indica il livello di progettazione di cui al comma 1 dell'art.41 del codice o il documento propedeutico alla redazione del progetto di fattibilità tecnico-economica di cui agli artt.2 e 3 dell'All.1.7 al codice

(2) Riporta il Codice CIG dell'accordo quadro o della convenzione alla quale si intenda eventualmente aderire qualora lo stesso sia già disponibile e se ne sia

Tabella E.1

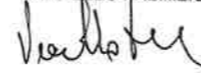
ADN - Adeguamento normativo
 AMB - Qualità ambientale
 COP - Completamento Opera Incompiuta
 CPA - Conservazione del patrimonio
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio
 URB - Qualità urbana
 VAB - Valorizzazione beni vincolati
 DEM - Demolizione Opera Incompiuta
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Tabella E.2

1. Documento di fattibilità delle alternative progettuali
 5. Documento di indirizzo della progettazione
 2. Progetto di fattibilità tecnico - economica
 4. Progetto esecutivo

Il referente del programma

VIANELLO FABRIZIO



SCHEDA F: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2026/2028 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

ELENCO DEGLI INTERVENTI PRESENTI NELL'ELENCO ANNUALE DEL PRECEDENTE PROGRAMMA TRIENNALE E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)
L00181510272202400012	J31C23000560005	Mandamento 7 San Donà di Piave. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Aler di Venezia, siti nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027.	900.000,00	1	Intervento sostituito dall'intervento Codice CUI: L00181510272202600003.
L00181510272202400011	J71C23000570005	Mandamento 6 Cammarogio-Castello e Murano-Burano. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Aler di Venezia, siti nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027.	1.400.000,00	1	Intervento sostituito dagli interventi Codice CUI: L00181510272202600009, L00181510272202600010 e L00181510272202600011.
L00181510272202400010	J71C23000560005	Mandamento 5 Dorsoduro, Giudecca, Lido e Pellestrina. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Aler di Venezia, siti nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027.	1.200.000,00	1	Intervento sostituito dagli interventi Codice CUI: L00181510272202600009, L00181510272202600010 e L00181510272202600011.
L00181510272202400009	J91C23000440005	Mandamento 4 Cavarzere e Chioggia. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Aler di Venezia, siti nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027.	800.000,00	1	Intervento sostituito dall'intervento Codice CUI: L00181510272202600008.
L00181510272202400008	J11C23000720005	Mandamento 3 Mirano e Dolo. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Aler di Venezia, siti nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027.	1.300.000,00	1	Intervento sostituito dagli interventi Codice CUI: L00181510272202600006 e L00181510272202600007.
L00181510272202400007	J71C23000550005	Mandamento 2 Venezia Mestre e Marghera. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Aler di Venezia, siti nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027.	1.500.000,00	1	Intervento sostituito dagli interventi Codice CUI: L00181510272202600004 e L00181510272202600005.
L00181510272202400006	J21C23000410005	Mandamento 1 Portogruaro. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Aler di Venezia, siti nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027.	900.000,00	1	Intervento sostituito dall'intervento Codice CUI: L00181510272202600003.

Note

(1) breve descrizione dei motivi

Il referente del programma

VIANELLO FABRIZIO





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

ATER Venezia

Allegato n. **5** alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. **165** in data **31/10/2025**

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mestriner

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 5 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **BUDGET DEGLI INVESTIMENTI ESERCIZIO 2026**

BUDGET DEGLI INVESTIMENTI
2026
ALLEGATO 5

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE 2026 PRESUNTA (31/12/24+PREV2025)	DISMISSIONI 2026	ACQUISIZIONI 2026 PREVISTE	CONSISTENZA FINALE 2026 PRESUNTA
Costi di pubblicità	€ 59.740,79	€ -	€ 5.000,00	€ 64.740,79
Software in licenza d'uso	€ 921.178,37	€ -	€ 30.000,00	€ 951.178,37
Attrezzature ufficio	€ 211.053,15	€ -	€ 4.000,00	€ 215.053,15
Attrezzature ufficio fus Res Ven	€ 417,00	€ -	€ -	€ 417,00
Impianti di allarme	€ 132.881,26	€ -	€ 5.000,00	€ 137.881,26
Telefoni cellulari	€ 20.182,44	€ -	€ 1.000,00	€ 21.182,44
Telefonia fissa	€ 80.777,08	€ -	€ 3.000,00	€ 83.777,08
Mobili	€ 411.773,35	€ -	€ 10.000,00	€ 421.773,35
Arredi	€ 129.971,01	€ -	€ 5.000,00	€ 134.971,01
Macchine ufficio elettroniche	€ 24.027,11	€ -	€ 3.000,00	€ 27.027,11
Centro Elaborazioni Dati	€ 408.118,27	€ -	€ 30.000,00	€ 438.118,27
Automezzi	€ 73.946,13	€ -	€ -	€ 73.946,13
	€ 2.474.065,96	€ -	€ 96.000,00	€ 2.570.065,96

A maggior evidenza si evidenziano i dati di Bilancio Consuntivo 2024:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE ALL'01/01/2024	DISMISSIONI 2024	ACQUISIZIONI 2024	CONSISTENZA FINALE al 31/12/2024
Costi di pubblicità	€ 24.740,79	€ -	€ -	€ 24.740,79
Software in licenza d'uso	€ 899.178,37	€ -	€ -	€ 899.178,37
Attrezzature ufficio	€ 204.073,15	€ -	€ 2.980,00	€ 207.053,15
Attrezzature ufficio fus Res Ven	€ 417,00	€ -	€ -	€ 417,00
Impianti di allarme	€ 91.030,85	€ -	€ 1.850,41	€ 92.881,26
Telefoni cellulari	€ 19.182,44	€ -	€ -	€ 19.182,44
Telefonia fissa	€ 77.777,08	€ -	€ -	€ 77.777,08
Mobili	€ 387.627,37	€ -	€ 8.145,98	€ 395.773,35
Arredi	€ 120.971,01	€ -	€ -	€ 120.971,01
Macchine ufficio elettroniche	€ 20.948,24	€ -	€ 78,87	€ 21.027,11
Centro Elaborazioni Dati	€ 368.218,97	€ 8.317,70	€ 24.217,00	€ 384.118,27
Automezzi	€ 73.946,13	€ -	€ -	€ 73.946,13
	€ 2.288.111,40	€ 8.317,70	€ 37.272,26	€ 2.317.065,96



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

ATER Venezia

Allegato n. **6** alla delibera del Consiglio di Amministrazione
n. **265** in data **31/10/2025**

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.

Dot. Marco Mestfiner

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 6 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE DEL PRESIDENTE**

**RELAZIONE DEL PRESIDENTE F.F. DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
ALLEGATA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2026**

Nella predisposizione del bilancio di previsione dell'anno 2026 si rileva che l'applicazione dei nuovi canoni sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica calcolati secondo i criteri della L.R. n. 39/2017 e successive disposizioni, nel corso degli esercizi precedenti, si sono gradualmente attestati quasi allo stesso livello di quelli riferiti alla precedente legge regionale n. 10/1996, confermando un andamento costante di leggera crescita e di recupero rispetto all'anno precedente.

La previsione dei ricavi elaborata per l'anno 2026, rispetto ad una stima da consuntivo per l'anno 2025, ipotizza un lieve aumento degli stessi considerato l'andamento positivo riscontrato nell'anno corrente.

Dal punto di vista finanziario, le problematiche gestionali sorte negli esercizi precedenti in merito all'anticipo di somme con fondi aziendali per gli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica derivanti dalle attività relative al *“Piano regionale degli interventi di riqualificazione edilizia residenziale pubblica ammessi al finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera c punto 1 (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza – “Sicuro verde e sociale del decreto legge 06.05.2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 01.07.2021, n. 101)”*, nel corso del 2026, a conclusione delle suddette opere troverà parziale copertura nell'erogazione dei finanziamenti da parte degli Enti preposti, mentre sarà necessario provvedere comunque al reperimento di ulteriori risorse finanziarie utili per sopperirne l'eccedenza. Considerata, altresì, la diversa modulazione dei trasferimenti negli ultimi esercizi da parte della Regione e/o dello Stato e/o Enti dei finanziamenti l'Azienda dovrà rivedere le proprie strategie attuative volte alla ricerca e reperimento delle risorse finanziarie per sopperire al complessivo fabbisogno aziendale.

Premesso quanto sopra, gli indirizzi riguardano i contenuti più rilevanti della proposta di Bilancio e soprattutto gli obiettivi ritenuti percorribili dell'attività dell'Azienda.

In particolare:

1. Attività di costruzione, recupero, riatto e acquisto alloggi

I finanziamenti provenienti dalla Regione e/o dallo Stato, l'andamento delle vendite dell'ERP, permettono di individuare ed avviare, per il 2026, degli interventi di manutenzione straordinaria di parti comuni di edifici ad intera proprietà ATER e/o alloggi sfitti che interessano n. 393 alloggi. Altre attività di recupero edilizio che necessitano di interventi meno importanti saranno effettuate per n. 19 alloggi.

Per quanto riguarda, invece, le nuove costruzioni le disposizioni regionali prevedono la priorità al recupero degli alloggi, già esistenti, al fine del contenimento del consumo di suolo provocando necessariamente una flessione di tale attività.

Per dare attuazione al piano dei lavori l'ATER necessita non solo di risorse finanziarie reperite attraverso la richiesta di finanziamento (qualora siano emanati specifici bandi), ma anche attraverso la ricerca e partecipazione ad altre forme di cofinanziamento per quegli interventi in cui sia necessario il ripristino delle risorse ATER utilizzate (es. “conto termico”, “ecobonus”, etc.).

Altri fondi per poter ristrutturare gli alloggi attualmente sfitti potranno essere reperiti con l'attuazione nel corso del 2026 del Piano di Vendita autorizzato dalla Regione del Veneto con deliberazione della Giunta Regionale n. 633 del 27/05/2022 che riguarda complessivamente n. 983 alloggi per i quali delle prime n. 162 richieste di manifestazioni di interesse all'acquisto si è conclusa la procedura di verifica, sopralluogo e stima dell'unità immobiliare e successivi adempimenti. ATER nel corso del 2025 ha provveduto nuovamente ad inviare a tutti gli assegnatari che non avevano manifestato il proprio interesse all'acquisto nel primo invio una nuova comunicazione con esito positivo per altre n. 26 nuove manifestazioni.

Allo scopo di ridurre la morosità e i costi del recupero della stessa, è opportuno, scoraggiare il fenomeno delle occupazioni senza titolo mantenendo proficui contatti con la Prefettura per avere maggiore contrasto alle occupazioni abusive e supporto nelle esecuzioni degli sfratti. Il consolidamento di una permanente collaborazione con le forze dell'ordine per il recupero degli alloggi sfitti garantisce sicuramente la possibilità di usufruire di una abitazione a chi ha svolto il regolare percorso amministrativo.

Un altro obiettivo strategico su cui questo Consiglio perseguita è rappresentato dalla riduzione dei tempi medi per la realizzazione delle opere di riatto degli alloggi sfitti, che dovrà essere rafforzato con adempimenti indispensabili per una corretta programmazione – e non solo quale strategia di emergenza - e per il successivo rispetto dei tempi contrattuali previsti per l'esecuzione delle opere. L'implementazione dei programmi di gestione aziendale potrà consentire il costante monitoraggio dei tempi di realizzazione nella manutenzione degli alloggi con l'obiettivo di ripristinare un turn over in grado di rispondere anche se parzialmente alle esigenze delle graduatorie.

2. Manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici

Tenendo sempre in prioritaria considerazione la disponibilità dei fondi ordinari delle entrate da canoni e la manutenzione degli alloggi suddivisi per zone/aree di intervento, si ribadisce quale linea prioritaria di gestione, quella della manutenzione del patrimonio, quale obiettivo primario per l'ATER di Venezia, da perseguire con forza, garantendo tutte le risorse necessarie, ponendo però precedenza per quei fabbricati che presentano situazioni di rischio alla sicurezza. Contestualmente, ogni intervento "straordinario" dovrà comportare, come da legge, l'adeguamento del canone, con la corrispondente riduzione della vetustà dell'edificio.

3. Morosità

Gli uffici impegnati nel recupero della morosità corrente, con il coinvolgimento di tutti i servizi aziendali (manutenzione, utenza, etc.), dovranno continuare a perseguire, il più possibile, la riduzione della stessa anche attraverso un efficiente servizio di informazione e documentazione agli inquilini. La linea aziendale creata da un gruppo interdisciplinare di risorse umane proveniente da vari uffici, con distinte professionalità sia tecniche che amministrative, già avviata in occasione della scadenza dei contratti ERP (giugno 2024), ha consentito di diminuire se non dirimere del tutto una "disattenzione" degli assegnatari verso gli oneri in capo agli stessi.

Per quanto riguarda, invece, la morosità pregressa si dovrà procedere al recupero abbreviando i tempi finora occorsi, ipotizzando degli opportuni accertamenti che possano prevedere il recupero del credito e/o in caso di impossibilità la cancellazione (passaggio a perdita) della stessa.

4. Patrimonio

Per dare particolare impulso alle risorse, il Servizio dovrà:

- > inserire ogni intervento di recupero o manutenzione nella pratica dell'alloggio anche ai fini delle variazioni del canone e del prezzo di vendita e l'aggiornamento dell'anno di vetustà;
- > continuare l'attività di acquisizione della legittimità urbanistico-edilizia per gli aggiornamenti catastali e delle banche dati necessari al calcolo delle rendite, dei valori, etc. nonché alle stime delle unità immobiliari oggetto del piano di vendita;
- > avviare la vendita di immobili a destinazione non residenziale (commerciali) non strategici ai fini economici per l'Azienda, secondo i criteri che dovranno esser individuati per la migliore realizzazione economica per ATER.

Per quanto riguarda l'alienazione del patrimonio, si ritiene di poter cedere nel corso del 2026 n. 30 alloggi di cui n. 10 agli assegnatari aventi titolo e n. 20 mediante asta pubblica a cui si andranno ad aggiungere ulteriori n. 5 unità di immobili non residenziali (sfitti).

Dai proventi delle vendite si potrà, così, reperire risorse finanziarie per procedere alla manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti per poi rimetterli a reddito e a disposizione per le assegnazioni in locazione.

5. Personale

Il personale in forza alla data del 31/08/2025 (n. 3 Dirigenti e n. 75 impiegati) a seguito dell'ingresso di n. 2 risorse si è attestato al 01/10/2025 a n. 3 Dirigenti e n. 77 impiegati.

Nelle diverse aree aziendali nel corso del 2025, si è provveduto alla copertura di posizioni vacanti attraverso l'assunzione per scorrimento di tutti i candidati risultati idonei sia alla graduatoria formulata alla fine del mese di luglio 2024 che a quella del mese di giugno 2025 (entrambe relative ad assunzioni di risorse di 5° livello).

Nei primi mesi del 2026 bisognerà procedere alla copertura della posizione Dirigenziale dell'Area Tecnica per pensionamento dell'attuale Dirigente, la cui procedura verrà avviata in quest'ultimo scorcio del 2025.

Nel corso del 2026 si dovranno avviare delle nuove procedure, secondo normativa, per la ricerca sia di figure tecniche che di figure amministrative in quanto esauriti per scorrimento i candidati presenti nelle precedenti graduatorie.

Al 31/12/2026 l'organico aziendale, al termine di tutte le procedure di cui sopra, al fine di garantire l'operatività dei servizi per non compromettere l'attività ordinaria si dovrebbe attestare a n. 91 unità di cui n. 4 Dirigenti.

Per quanto riguarda la formazione, al fine di migliorare le performance lavorative e aumentare le conoscenze del personale e per essere aggiornati tempestivamente sulle modifiche legislative si pianificheranno delle attività formative/informative su tematiche generali e su materie specifiche di servizio e/o individuali necessarie per lo svolgimento delle funzioni assegnate.

Pertanto, verranno proposte attività formative di natura amministrativo-contabile, amministrativo-gestionale, tecnica delle costruzioni, aggiornamento su codice degli appalti, programmi gestionali informatici, etc.

6. Spese Generali e relative alla Sede

L'entità delle spese generali va indicata nell'ammontare necessario ai servizi per l'intera ATER, garantendo l'effettuazione minima della spesa, puntando sempre ad eliminare le spese accessorie gestendo all'interno le attività evitando il più possibile il ricorso a terzi. Bisogna,

altresì, evidenziare che il perdurare dei conflitti in essere continuano a registrare un incremento dei costi delle materie prime e dell'energia che vanno ad incidere nelle previsioni di spesa. Tra i vari servizi della gestione ordinaria del 2025, si ricorda, l'attivazione del noleggio operativo del sistema di gestione automatizzata delle chiavi degli alloggi sfitti nonché l'avvio del nuovo progetto per il sito aziendale, che troveranno la loro operatività nel corso del 2026.

7. Informatica

Con il coordinamento della Direzione, il Servizio Informatico e gli altri Servizi Aziendali continueranno a sviluppare sinergie tecnologiche per favorire la condivisione e l'utilizzo in rete dei programmi aziendali con l'obiettivo di garantire un accesso tempestivo e corretto ai dati e alla documentazione archiviata.

Il Servizio curerà inoltre la gestione del database aziendale, predisponendo report periodici a supporto dei vari Servizi con particolare riferimento a costi, morosità, stato del patrimonio e vendibilità degli immobili.

L'Azienda partecipa dall'anno 2025 al progetto CERT – Computer Emergency Response Team, promosso dalla Regione del Veneto, finalizzato a rafforzare la sicurezza informatica sul territorio, con lo scopo di creare una rete regionale di collaborazione e competenze capace di tutelare dati, servizi e cittadini all'interno di un contesto caratterizzato da minacce digitali sempre più frequenti e complesse. Tale iniziativa, in linea con la Direttiva NIS 2 e la Legge n. 90 del 2024, rappresenta un passo concreto verso una Pubblica Amministrazione più sicura, coordinata e pronta ad affrontare le sfide del mondo digitale.

Infine, il Servizio ha completato l'aggiornamento dell'infrastruttura tecnologica di ATER Venezia, con l'obiettivo di migliorare le prestazioni, la sicurezza e la continuità operativa. Il progetto ha previsto l'installazione di due server di ultima generazione e di un sistema di archiviazione centralizzato, interconnessi tramite una rete ad alta velocità e monitorati esternamente. L'intervento ha consentito di ridurre i costi di manutenzione, i consumi energetici e le spese di licenza, garantendo al contempo maggiore affidabilità e una gestione più efficiente.

Nella valutazione degli obiettivi sopra individuati, bisognerà soprattutto mettere in atto tutti gli accorgimenti possibili per la loro realizzazione, avendo particolare attenzione alle movimentazioni delle disponibilità finanziarie dell'ATER sia per le attività ordinarie sia per le attività straordinarie. Infatti, ogni previsione di spesa dovrà prevedere preventivamente una valutazione sulla coerenza con le attività aziendali e la propria capacità di produrre liquidità nel breve periodo.

Il Presidente f.f.
dott. Marco Mestriner





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

ATER Venezia

Allegato n. **7** alla delibera del Consiglio di Amministrazione
n. **165** in data **31/10/2025**

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.

Dott. Murco Mestriner

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 7 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA**



**RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
DI ACCOMPAGNAMENTO AL
BILANCIO DI PREVISIONE 2026**

I - Introduzione

Il Bilancio di Previsione 2026 viene redatto in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n. 39 del 3 novembre 2017 (art. 17, c. 2) e secondo le direttive contenute nella circolare regionale n. 2 del 5 agosto 2004 e nell'apposito Regolamento di Contabilità, approvato con provvedimento del C.d.A. n. 042 del 04/04/2025.

Il Bilancio di Previsione per il 2026 si compone di:

- 1) **Budget Economico** (*allegato 1 alla Delibera di approvazione*) redatto in conformità a quanto previsto dall'art. 2425 del C.C.;
- 2) **Budget Economico per Aree di Attività** (*allegato 2 alla Delibera di approvazione*);
- 3) **Budget di Cassa** (*allegato 3 alla Delibera di approvazione*);
- 4) **Programma triennale e Elenco annuale dei lavori pubblici** (*allegato 4 alla Delibera di approvazione*) redatti nel rispetto delle disposizioni legislative regionali e statali vigenti in materia di lavori pubblici;
- 5) **Budget degli investimenti** (*allegato 5 alla Delibera di approvazione*);
- 6) **Relazione del Presidente** (*allegato 6 alla Delibera di approvazione*);
- 7) **Relazione Tecnico-Amministrativa** (*allegato 7 alla Delibera di approvazione*).

Il Budget Economico, si chiude con un utile di Euro 27.740,00.

CONTO ECONOMICO	PREVENTIVO 2026
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	€ 24.747.700,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	€ 23.342.860,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	€ 1.404.840,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	€ 152.900,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	€ 1.557.740,00
Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	€ 1.530.000,00
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 27.740,00
TOTALE CONTO ECONOMICO	€ 00,00

Il Budget di Cassa evidenzia i seguenti risultati:

FONDO DI CASSA AL 01/01/2026	€ 2.510.425,00
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	€ 18.805.542,00
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	€ 20.599.570,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	- € 1.794.028,00
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	€ 8.276.244,59
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	€ 8.117.900,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	€ 158.344,59
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	€ 2.510.000,00
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	€ 2.510.000,00
TOTALE PARTITE DI GIRO	€ 0,00
SALDO DI CASSA AL 31/12/2026	€ 874.741,59

Si evidenzia che nel fondo cassa iniziale "stimato" sono inseriti i fondi disponibili presso il nostro tesoriere al netto dei flussi finanziari previsti entro la chiusura del corrente anno.

Per quanto riguarda le attività di investimento si rileva che per l'anno 2026 è prevista l'ultimazione ed il collaudo delle attività di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica degli interventi relativi al *“Piano regionale degli interventi di riqualificazione edilizia residenziale pubblica ammessi al finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera c punto 1 (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza – “Sicuro verde e sociale del decreto legge 06.05.2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 01.07.2021, n. 101)”* per i quali ATER Venezia nel corso del biennio precedente ha garantito ingenti flussi finanziari anticipati con fondi propri che nel corso dell'esercizio troveranno copertura dalle forme di finanziamento previste nei rispettivi quadri economici.

Anche per l'anno 2026, il Consiglio di Amministrazione ha invitato i servizi interessati alle attività di investimento in cui è prevista la partecipazione con fondi propri, ad avviare tutte le attività necessarie per la partecipazione ad altre forme di cofinanziamento degli interventi attraverso la reperibilità di altre risorse finanziarie (es. “conto termico”, “ecobonus”, etc.) al fine di ripristinare i fondi ATER utilizzati.

Per quanto riguarda gli indirizzi formulati dal Consiglio di Amministrazione, la Direzione Aziendale ha provveduto ad inviare al Dirigente dell'Area Tecnica, ai Responsabili dei Servizi e di Settore, le direttive da seguire per la formulazione delle proposte da considerare nel Bilancio di previsione.

Tra i vari obiettivi assegnati a tutte le Aree/Servizi troviamo la necessità del riscontro puntuale all'evasione della corrispondenza sia interna sia esterna garantendo dal punto di vista dell'efficienza operativa una maggior tempestività di riscontro verso l'eterno e conseguente correttezza nei rapporti con il “cittadino-utente” nonché la rivisitazione di alcune procedure utilizzate per effetto dell'aggiornamento continuo di tutto il personale impiegato al fine di garantire una miglior operatività aziendale.

II - Relazione sull'andamento dei canoni di locazione e sulla morosità

La gestione amministrativa degli immobili di proprietà aziendale e dei compendi immobiliari di terzi affidati in gestione all'ATER, si esplica prevalentemente nelle attività di natura ordinaria, dalla predisposizione e stipula dei contratti di locazione, alla riscossione dei canoni di locazione, alle verifiche periodiche sui requisiti degli assegnatari ed ai vari controlli previsti dalla normativa regionale in materia, comprendendo anche le attività volte al contenimento ed al recupero della morosità. Va ricordato che, ad oggi, l'ATER di Venezia amministra complessivamente n. 10.760 alloggi dei quali n. 1.032 sono proprietà di terzi (Stato/Regioni/Comuni) e n. 9.728 sono di proprietà aziendale. Gli alloggi di proprietà aziendale sono suddivisi in base alla natura dei finanziamenti in alloggi di edilizia sovvenzionata (n. 8.712) disciplinati dalla L. 39/2017 ed alloggi di edilizia calmierata (n. 1.016) normati dalla legge 431/1998. Oltre ai suddetti immobili l'Azienda gestisce circa n. 290 unità immobiliari ad uso non abitativo/commerciale.

Nel corso del 2026, la gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata (ERP) si svolgerà secondo i criteri introdotti dalla Legge regionale Veneto n. 39/2017.

Confronto dati consuntivi canoni di locazione ERP dal 2021 al 30/09/2025:

Canoni Alloggi ERP (soggetti alla L.R. 39/17 dall'1/7/19)	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2021	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2022	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2023	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2024	Consuntivo Ricavi canoni ERP al 30/09/2025
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€10.151.647,65	€10.129.239,77	€10.317.291,65	€10.386.800,33	€8.125.040,68
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€1.536.419,77	€1.427.948,81	€1.383.107,52	€1.349.039,68	€1.020.076,99
Canoni di locazione ex legge 203/91 art. 18 (cond. N2)	€115.825,37	€113.279,90	€111.454,35	€133.867,02	€107.096,90
TOTALE	€11.803.892,79	€11.670.468,48	€11.811.853,52	€11.869.707,03	€9.252.214,57

Come risulta dalla tabella sopra riportata a cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. 39/2017 si rileva, a regime, che i ricavi ERP si sono attestati più o meno allo stesso livello di quelli riferiti alla precedente legge regionale 10/1996, confermando un andamento costante di leggera crescita e di recupero rispetto all'anno precedente.

Per il 2026 si ipotizza un probabile, seppur lieve, incremento del gettito da canoni di locazione ERP considerato anche l'andamento positivo riscontrato nell'anno in corso rispetto ai risultati a consuntivo degli anni precedenti. A questo proposito, si deve tener conto che molti dei contratti scaduti il 30/06/2024, per i quali è stato concesso un periodo di sei mesi per rilasciare l'alloggio o per ripristinare i requisiti di permanenza previsti dall'art. 34 della L.R. n. 39/2017, hanno stipulato un piano di rientro per saldare il debito in modo rateale. Ciò ha permesso da un lato di contenere il numero degli sfratti per "mancato rinnovo del contratto di locazione" e, dall'altro, di regolarizzare un considerevole numero di contratti di locazione garantendo una continuità degli incassi derivanti dal pagamento dei canoni di locazione e dei piani di ammortamento, evitando in tal modo di dover far fronte ad un picco di alloggi sfitti senza la possibilità di pianificare nel breve termine i lavori necessari per riattare gli alloggi oramai vetusti.

A tale proposito, va inoltre rilevato che i circa 110 contratti scaduti per i quali la perdita dei requisiti ha determinato l'impossibilità di procedere al rinnovo, determineranno un aumento delle risoluzioni contrattuali e delle restituzioni di alloggi. Ciò potrebbe a sua volta comportare, nel corso del 2026, una possibile crescita della morosità dovuta alla conseguente applicazione dell'indennità di occupazione nelle more della restituzione.

Dal punto di vista delle imposte la necessità di procedere con la proroga di tali contratti per ulteriori 5 anni determinerà un aumento delle spese per la registrazione, essendo l'imposta di registro per ogni contratto pari ad almeno euro 67,00.=, da ripartirsi in parti uguali con l'assegnatario.

Si è, inoltre, ritenuto opportuno prevedere per il 2026 nel conto "imposte indirette relative ad esercizi precedenti" l'importo di euro 15.000,00, destinati in parte a sanare eventuali ulteriori verifiche dell'Agenzia delle Entrate, già avviate nell'anno in corso; in parte a sanare – a seguito della mancata risoluzione di problemi patrimoniali riguardanti i dati catastali degli alloggi – le mancate registrazioni di circa 90 contratti (e le relative annualità successive), conseguenti all'introduzione della nuova normativa regionale.

In relazione al patrimonio non assoggettato alla L. R. Veneto n. 39/2017, si evidenzia che l'Azienda ha in proprietà n. 1.306 unità immobiliari di cui n. 1.016 sono abitative e n. 290 non residenziali/commerciali. Per quanto riguarda gli immobili ad uso abitativo, continua la fase di rinnovo per gran parte delle posizioni contrattuali aventi le APE (attestazione della prestazione energetica) scadute, elemento essenziale per il calcolo del canone di locazione e la stipula del nuovo contratto, e del passaggio di circa 195 posizioni contrattuali causa rinuncia all'esercizio dell'opzione IVA, così come previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 45 del 27/05/2020, e di circa 15 posizioni contrattuali decaduti ex art. 28, supero del limite Isee Erp ed i dinieghi al subentro, così come previsto dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 33 del 27/04/2022.

Nonostante una timida ripresa economica, rispetto al periodo di pandemia e all'emergenza sanitaria, il comparto del Non E.R.P. risulta ancora molto penalizzato, sia per le difficoltà di reperire nuovi assegnatari in possesso dei requisiti economici che, nei contratti esistenti, per le situazioni di morosità in aumento.

In linea con quanto disposto dal Consiglio di Amministrazione dell'Ater di Venezia, che ha approvato le linee di indirizzo per le nuove assegnazioni in locazione di detti alloggi Non E.R.P., secondo i criteri propri del "Social Housing" delineati a livello regionale e nazionale, nel 2025 l'Azienda ha emanato un nuovo bando per l'assegnazione degli alloggi sfitti nel Comune di Venezia, comprensivo del Centro Storico, Terraferma ed Isole, nonché stipulato convenzioni con lo IUAV e la Prefettura di Venezia.

L'Azienda nel 2026 continuerà comunque a perseguire un piano generale di riordino del NON-ERP che prevede, attraverso l'emissione di appositi bandi Social Housing, l'assegnazione di

eventuali alloggi si rendessero disponibili a seguito dell'ultimazione dei lavori di riatto (nei comuni di Santa Maria di Sala, Meolo, Cinto Caomaggiore e Stra).

Per quanto riguarda l'ambito commerciale, a seguito di una ricognizione del patrimonio aziendale si è proceduto nel 2025 a una prima alienazione mediante asta pubblica ad unico incanto (senza rilancio) con il metodo delle offerte segrete in aumento in esecuzione alla deliberazione del C.d.A. 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.

AZIONI FINALIZZATE A CONTRASTARE IL FENOMENO DELLA MOROSITÀ

La situazione di morosità che si dovrà affrontare nel 2026, sarà dovuta principalmente ai ritardi nei pagamenti delle locazioni in essere oltre ai residui lasciati dalle locazioni cessate nonché dagli importi da congruare per la sistemazione di numerose posizioni locative, relative a tutte le tipologie contrattuali.

Attraverso il coinvolgimento dei servizi sociali delle amministrazioni comunali e/o enti preposti e una più fattiva collaborazione di tutti i servizi aziendali coinvolti, si ritiene che si possa avere un miglioramento nella risposta dagli utenti alle richieste di pagamento inoltrate al fine di ottenere un contenimento della morosità. Infatti, molti utenti provvedono a richiedere dilazioni di pagamento sia per conseguire il nulla osta alle pratiche amministrative e manutentive richieste, sia per evitare eventuali azioni legali o di avvio della decadenza. Nel caso di importi contenuti è proposta una proposta semplificata con rientro del debito entro 12 mesi che consente il recupero di congruati per quegli utenti solitamente regolari nel pagamento mensile.

L'Azienda anche nel corso del 2026, così come già avviato negli esercizi precedenti, dovrà continuare nell'attività di sensibilizzazione degli Enti preposti al fine di sostenere quei nuclei che risentono ancora della crisi economica per evitare il sorgere di situazioni di emergenza abitativa.

Per le posizioni cessate il recupero del debito dovrà essere più incisivo verso l'utenza attraverso la riduzione dei tempi utili per la contestazione del debito che si potrà esercitare solo grazie all'introduzione di nuove procedure aziendali che sono incorso di definizione.

Dal punto di vista giudiziario le azioni intraprese dall'Azienda hanno ripreso la regolare attività volta al recupero della morosità evidenziando però che le posizioni per le quali si è potuto agire in giudizio, raramente, si concludono con il pagamento in una unica soluzione della somma ingiunta. Infatti, dopo la notifica del decreto ingiuntivo si procede con il pignoramento presso terzi o con la rateizzazione del debito: tali soluzioni comportano però delle tempistiche di recupero della somma dovuta molto più estesa o addirittura la sospensione momentanea della fase esecutiva per il venir meno del patrimonio aggredibile.

Nel corso del 2026 si proseguirà ad agevolare il pagamento agli utenti, anche con nuove modalità automatizzate, pur promuovendo l'utilizzo della domiciliazione bancaria e continuando nell'utilizzo di forme telematiche anche per l'invio della corrispondenza e soprattutto dei moduli di pagamento mensili tramite posta elettronica, al fine di sensibilizzare l'utenza al processo di dematerializzazione.

Per il 2025 la percentuale di morosità di competenza corrente rispetto alla morosità complessiva si stima sia pari all'8,621% che per il 2026 si potrà attestare attorno all'8% con la costante sollecitazione da parte degli uffici alla regolarità della situazione contabile prevista anche per il proseguimento delle pratiche amministrative e manutentive. Tali percentuali, se considerate le difficoltà economiche dovute all'incremento del costo della vita e la nuova "utenza" dell'edilizia residenziale pubblica caratterizzata da soggetti in gravi difficoltà, vogliono rappresentare anche un risultato che l'Azienda vuole raggiungere.

Nella tabella previsionale dei canoni di locazione e morosità, che tiene conto delle proiezioni effettuate sui dati effettivi al 30/09/2025 e stimati dal 01/10/2025 al 31/12/2025, per un importo presunto di euro 9.526.829,38 a fine esercizio 2026, il relativo numero delle posizioni sono così suddivise:

ATTIVITA' STRAGIUDIZIALE

Posizioni trattate con attività stragiudiziale in totale n. 3.019	di cui:
Pagamento tardivo	n. 1.243
Messa in mora (diffida e richiesta avvio decadenza)	n. 703
Rateizzazione crediti	n. 385
Recupero stragiudiziale in corso (preavviso azione legale, preavviso azione legale per mancato rispetto rateizzazione, invio di intimazione all'assegnatario e successivamente anche ai tenuti in solido)	n. 91

ATTIVITA' GIUDIZIALE DI RISCOSSIONE COATTIVA e/o SFRATTO PER MOROSITA'

Pratiche affidate al legale interno o a legali esterni	n. 597
---	---------------

Canoni di locazione e morosità

ANNO DI RIFERIMENTO	CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (1)	RISCOSSIONI DI CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (2)	CANONI DI COMPETENZA (3)**	RISCOSSIONI PER CANONI DI COMPETENZA (4)	MOROSITA' PREGRESSA (5)=(1)-(2)	MOROSITA' DELL'ESERCIZIO (6)=(3)-(4)	MOROSITA' TOTALE (CREDITI PER CANONI A FINE ESERCIZIO) (7)=(5)+(6)	Percentuale morosità di competenza (8)=(6):(3)	PERCENTUALE DI MOROSITA' (9)=(7):(1)+(3)
2025	8.479.029,38	810.000,00	14.500.000,00	13.250.000,00	7.669.029,38	1.250.000,00	8.919.029,38	8,621%	38,814%
2026	8.919.029,38	600.000,00	15.097.500,00	13.889.700,00	8.319.029,38	1.207.800,00	9.526.829,38	8,000%	39,668%
2027	9.526.829,38	600.000,00	15.300.000,00	14.076.000,00	8.926.829,38	1.224.000,00	10.150.829,38	8,000%	40,887%

PROSPETTO PREVISIONALE			
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi inizio esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.243	137.283,46	281.596,61
Messa in mora	703	712.807,27	1.152.780,70
Rateizzazione crediti	385	903.714,00	973.671,42
Recupero stragiudiziale in corso	91	333.620,12	401.031,64
Recupero giudiziale in corso	597	6.831.604,51	6.717.749,01
TOTALI	3.019	8.919.029,38	9.526.829,38

* I dati relativi all'anno 2025 sono definitivi al 30/09/2025 e stimati dal 1/10 al 31/12/2025. Nelle riscossioni per canoni a inizio esercizio sono comprese anche le cancellazioni

** La competenza comprende anche le "Sopravvenienze attive e passive da canoni di locazione anni precedenti" posti alle voci A.5 e B.14

III - Elenco recante la composizione degli alloggi

Il seguente elenco si riferisce agli alloggi gestiti dall'ATER di Venezia al 31/10/2025 con la discriminante il "tipo di conduzione" che rispecchia la vera situazione del tipo di assegnazione e contratto dell'alloggio:

Composizione alloggi	Alloggi al 31/12/2024	Dati aggiornati al 31/10/2025			
		numero	n. vani convenzionali	di cui sfitti	di cui in assegnazione
Alloggi di edilizia sovvenzionata	8.731	8.735	51.208	2.263	251
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	0	0	0	0	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	1.016	1.013	5.814	487	74
Alloggi di terzi in gestione	999	1.017	4.998	380	10
Totale alloggi in gestione	10.746	10.765	62.020	3.130	335

La variazione del numero degli alloggi complessivamente in gestione rispetto all'anno precedente deriva principalmente dall'incremento delle unità abitative gestite per conto dei Comuni.

Per quanto riguarda, invece, gli alloggi sfitti l'Azienda anche per l'anno 2026, così come da obiettivo aziendale del Consiglio di Amministrazione, cercherà di mettere a disposizione in tempi brevi gli alloggi che hanno bisogno di interventi meno importanti.

IV - Situazione del personale dipendente

L'Azienda nel corso del mese di ottobre 2025 ha adottato, ai sensi della L.R. n. 9 del 24/05/2023, il "Piano triennale del fabbisogno di personale per il triennio 2025-2027" nel quale sono stati evidenziati, come previsto dalla norma, la specificazione dei costi collegati al fabbisogno, la quantificazione delle risorse atte a coprire il fabbisogno, l'indicazione del CCNL applicato in Azienda nonché l'organigramma con evidenziate qualifiche, retribuzione annua lorda per livello, costo aziendale e minimi tabellari previsti.

Per l'esercizio 2026 la spesa per il personale è stata così formulata:

◆ <i>Salari e stipendi</i>	€ 3.579.000,00
◆ <i>Oneri Sociali</i>	€ 1.149.000,00
◆ <i>Trattamento di fine rapporto</i>	€ 266.000,00
◆ <i>Premi di produzione e altri costi del personale*</i>	€ 372.000,00
◆ <i>Altri costi del personale*</i>	€ 225.000,00
◆ <i>Totale</i>	€ 5.591.000,00

(*) Premi di produzione e altri costi del personale	
Altri costi di personale amm.ne stabili	€ 2.000,00
Altri costi di personale manutenzione stabili	€ 2.000,00
Altri costi di personale interventi edilizi	€ 2.000,00
Altri costi di personale servizi generali	€ 2.000,00
Altri costi del personale	€ 10.000,00
Costi del personale per assistenza sanitaria integrativa FASI	€ 12.000,00
Costi del personale per previdenza integrativa PREVINDAI	€ 8.000,00
Costi del personale per previdenza integrativa PREVIAMBIENTE	€ 35.000,00

Costi del personale per assistenza sanitaria integrativa FASDA	€ 30.000,00
Premio di produttività	€ 269.000,00
TOTALE GENERALE	€ 372.000,00

(*) Costi del personale per servizi tra le spese generali	
Partecipazione a corsi, seminari e convegni	€ 70.000,00
Spese per pubblicazione bandi	€ 500,00
Rimborso spese e trasferte personale amm.ne stabili	€ 2.500,00
Rimborso spese e trasferte personale manutenzione	€ 3.000,00
Rimborso spese e trasferte personale interventi edilizi	€ 3.000,00
Rimborso spese e trasferte personale servizi generali	€ 3.000,00
Prestazioni servizi dipendenti, buoni pasto	€ 110.000,00
Prestazioni Servizi dipendenti, spese visite mediche	€ 30.000,00
Interessi ed oneri finanziari diversi	€ 3.000,00
TOTALE COSTO DEL PERSONALE INSERITO NEI COSTI SERVIZI GENERALI	€ 225.000,00

RICAVI

Non sono previsti ad oggi comandi verso altri enti.

COSTI

Così come già indicato nel “Piano triennale del fabbisogno di personale per il triennio 2025-2027” il dato di partenza è con il personale presente in Azienda alla data del 31/08/2025 (n. 3 Dirigenti e n. 75 impiegati), con un aggiornamento al 01/10/2025 a seguito dell’ingresso di n. 2 risorse (n. 3 Dirigenti e n. 77 impiegati).

Per quanto riguarda la previsione di spesa per l’anno 2026 si intende procedere:

1. alla copertura della posizione Dirigenziale a seguito delle dimissioni per pensionamento dell’attuale Dirigente dell’Area Tecnica nonché all’eventuale nuovo incarico di Direttore dell’Azienda a seguito della costituzione del nuovo Consiglio di Amministrazione che avverrà ai sensi della L.R. n. 39/2017;
2. all’avvio di nuove procedure di selezione per la ricerca di figure tecniche ed amministrative (n. 8 unità di 5° livello e n. 3 unità di 7° livello) in quanto esauriti per scorrimento i candidati presenti nelle precedenti graduatorie;
3. all’erogazione del premio di risultato per dipendente pari ad una mensilità anche se, a tutt’oggi, non si è sottoscritto alcun accordo di secondo livello con le Rappresentanze Sindacali Territoriali a causa della sospensione delle trattative, già avviate nel corso dell’anno 2025, per lo stato di agitazione della categoria per mancato rinnovo della parte economica del CCNL;
4. all’attività di formazione proponendo al personale impiegatizio attività formative comuni ed attività di formazione/aggiornamento specifica in relazione alle funzioni assegnate. Pertanto, accanto ai consueti corsi di formazione obbligatoria per il personale, verranno proposte attività formative di natura amministrativo-contabile, amministrativo-gestionale, tecnica delle costruzioni per un importo stimabile annuo di €. 70.000,00.=.

Tabella del Personale dipendente

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO PREVISIONALE							
Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 01/10/2025		Posizioni vacanti al 31/12/2026		Variazioni posizioni da ricoprire 2025/2026	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	3	Dirigenti	0	2	1
quadri	7	quadri	5	quadri	1	1	0
VIII	11	VIII	6	VIII	6	1	2
VII	23	VII	15	VII	2	7	1
VI	29	VI	22	VI	7	4	4
V	31	V	24	V	3	8	4
IV	11	IV	3	IV	7	1	0
III	4	III	2	III	3	0	1
Totale	120	Totale	80	Totale	29	24	13

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

V - Relazione sullo stato di attuazione del piano di vendita

Per quanto riguarda la situazione delle vendite va evidenziato quanto segue.

Vendita di alloggi ai sensi della legge regionale Veneto n. 39/2017: con deliberazione n. 633 la Giunta Regionale del Veneto ha approvato il piano di vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), ai sensi della L.R. 39/2017, proposto da ATER Venezia con deliberazione n. 89 del 20 dicembre 2021. Detto Piano di vendita autorizzato dalla Regione del Veneto comprende complessivamente nr. 983 alloggi. Al fine di attivare le procedure di cessione degli alloggi ricompresi in detto Piano, con provvedimento del C. di A. n. 70 del 10/08/2022 sono state approvate le linee di indirizzo per l'avvio del Piano di vendita. Con nota protocollo unico n. 20340/22 del 21/10/2022 l'Azienda ha inviato a tutti gli assegnatari degli alloggi inseriti nel Piano Ordinario di vendita una comunicazione con allegato il modulo per la raccolta delle manifestazioni di interesse all'acquisto. A tutt'oggi sono pervenuti n. 162 moduli di manifestazione per le quali si è iniziata la procedura di verifica, sopralluogo, stima dell'unità immobiliare e successivi adempimenti.

Successivamente è stata inviata una nuova comunicazione con protocollo unico n. 5260/25 del 19/03/2025 a tutti gli assegnatari degli alloggi inseriti nel piano ordinario di vendita che non avevano manifestato il proprio interesse all'acquisto con la prima comunicazione ricevendo nuove 26 manifestazioni di interesse.

La previsione dei ricavi è formulata in via prudenziale su una propensione all'acquisto di circa il 10-15% del totale degli alloggi, considerando quale ricavo medio per ogni alloggio l'importo di € 50.000,00. Ciò premesso, si ritiene di poter alienare nel corso del 2026 circa 30 alloggi di cui 10 agli assegnatari aventi titolo e 20 mediante asta pubblica, per un introito complessivo pari ad € 2.300.000,00.=.

Vendita di immobili non residenziali non soggetti alla legge regionale Veneto n. 39/2017: con deliberazione del C. di A. n. 18 del 31/01/2025 ATER ha approvato un aggiornamento dell'elenco di immobili non residenziali da alienare tramite asta pubblica di cui alla delibera n. 134 del 28/11/2022, in totale trattasi di n. 73 unità. Al fine di attivare le procedure di cessione degli immobili ricompresi in detto elenco, con provvedimento del C. di A. n. 83 del 31/05/2023 è stato approvato lo schema di avviso per l'asta pubblica.

La previsione dei ricavi è formulata in via prudenziale su una propensione all'acquisto tramite asta di circa n. 10 unità, considerando quale ricavo medio per ogni unità l'importo di € 40.000,00. Ciò

premessi, si ritiene di poter alienare nel corso del 2026 circa 5 immobili non residenziali a mezzo asta pubblica per un introito complessivo pari ad € 200.000,00.=.

Vendite di alloggi ai sensi della legge 513/77: le vendite di alloggi ai sensi della legge n. 513/77 di proprietà dell'ATER sono di fatto concluse, se non per pochissimi casi riguardanti immobili ceduti agli assegnatari con atto preliminare di vendita, per i quali esistono delle problematiche ostative comunque non imputabili all'Azienda. Per alcuni di questi casi irrisolti il Servizio Patrimonio in collaborazione con il Servizio Legale, si è già attivato al fine di trovare una soluzione positiva per la cessione definitiva. Non si prevedono ricavi per il 2026.

Vendita alloggi assegnati a riscatto Legge 1676/60: riguardo agli alloggi in proprietà ATER assegnati a riscatto ai sensi della Legge 1676/60, ad oggi risultano da definire n. 18 alienazioni, distribuite nei seguenti Comuni: Cavarzere n. 3 alloggi; Eraclea n. 3 alloggi; S. Michele al Tagliamento n. 2 alloggi; Portogruaro n. 10 alloggi.

Per i dieci alloggi di **Portogruaro** si fa presente che è stata acquisita da parte di ATER Venezia la proprietà dell'area in tal modo è possibile procedere alle cessioni definitive, che si prevede possano avvenire nel corso del 2026. Le necessarie verifiche tecnico/amministrative sono state esperite dal Servizio Patrimonio e si è in attesa della definizione degli aventi diritto all'acquisto per effetto degli assi ereditari.

Per la cessione dei rimanenti n. 3 alloggi di **Eraclea** infine, è pervenuta da parte del Comune di Eraclea proprietario dell'area la quantificazione dell'importo del valore del diritto di superficie, questo permetterà il perfezionamento del trasferimento in totale proprietà degli alloggi assegnati a riscatto agli assegnatari acquirenti cui consegnerà l'introito delle spese tecniche/amministrative previste in circa € 3.000,00.=.

1. OBIETTIVI DEL SERVIZIO PATRIMONIO PER IL 2026

Ciò premesso, tra gli obiettivi principali del Servizio per l'anno 2026, rientrano lo svolgimento delle **attività di acquisizione legittimità urbanistico-edilizia e di aggiornamento catastale banche dati.**

La conformità urbanistico-edilizia e quella catastale sono ormai da tempo elementi essenziali sia dal punto di vista patrimoniale che per la stipula degli atti di compravendita. Risulta necessaria la corretta indicazione degli estremi degli atti edilizi regolarizzanti gli immobili e di quelli catastali, ciò in considerazione di quanto previsto dalla vigente normativa catastale ed in particolare dal decreto legislativo 78/2010 e ss.mm.ii..

Il patrimonio immobiliare dell'ATER, relativamente alla condizione di legittimità urbanistico-edilizia e catastale presenta diverse criticità, pertanto necessita di un'attività di recupero dei titoli edilizi legittimanti presso i diversi archivi comunali.

Di conseguenza risulta spesso necessaria a seguito di tale attività la presentazione di pratiche di sanatoria edilizia presso le amministrazioni comunali e/o di aggiornamento catastale presso l'agenzia delle entrate.

Questo consente di poter effettuare interventi di manutenzione straordinaria per una corretta gestione del patrimonio aziendale o con particolare riferimento al piano ordinario di vendita recentemente approvato la cessione di immobili legittimati.

Va infatti sottolineato come la regolare legittimità urbanistico-edilizia e la corretta rappresentazione catastale degli immobili, siano necessarie per la stipula dei contratti di locazione, per la cessione degli immobili e non ultimo per il pagamento di imposte, canoni, tasse e tributi (Imu, Tari, Tributi Consortili, etc.).

2. ATTIVITA' PRINCIPALI DEL SERVIZIO PER IL 2026:

Le principali attività del Servizio da svolgere per l'anno 2026 sono le seguenti:

- attività e collaborazione con altri Servizi aziendali, in particolare Utenza e non ERP per fornire i dati tecnici e catastali degli immobili per la gestione della "piattaforma regionale L.R. 39/2017"

relativi ai canoni di locazione, Legale per attività di gestione cause in corso, Manutenzione per attività di ritiro e recupero alloggi, Settore Condomini per gestioni condominiali, e con i Servizi Ragioneria e Informatica per dati patrimoniali relativi ai bilanci preventivo e consuntivo e per aggiornamento generale banca dati aziendale;

- aggiornamento catastale degli alloggi aventi categorie e rendite non adeguate;
- sottoscrizione atti di acquisizione aree di proprietà dei Comuni dove non è stata stipulata la convenzione per il diritto di superficie;
- aggiornamento tramite il programma informatico GEPAT, dei dati relativi al patrimonio, sia di proprietà che in gestione per conto terzi, con inserimento puntuale di nuove acquisizioni/dismissioni di immobili, fabbricati di nuova costruzione, aree, etc., e sistemazione anomalie riscontrate a seguito accertamenti;
- adempimenti fiscali vari (IMU, accertamenti anni di imposta IMU e TASI quinquennio precedente, Tributi consortili, TARI per alloggi sfitti, etc.);
- aggiornamenti catastali, volture e note di trascrizione etc., propedeutiche alle cessioni;
- aggiornamento della situazione patrimoniale ATER ai Pubblici Registri Immobiliari per trascrizioni titolo di proprietà L.R. n. 10/1995 e aggiornamento al Catasto dell'intestazione catastale con istanza di voltura;
- verifiche patrimoniali, rilascio autorizzazioni, procedure per l'abusivismo edilizio;
- rilascio quietanze finali relativamente a cessioni di alloggi con pagamento rateale concluso;
- estinzione diritto di prelazione per alloggi ATER ceduti ai sensi Leggi 513/1977 e 560/1993;
- verifiche per accertamento eventuali proprietà immobiliari degli utenti;
- estinzioni di pagamento anticipate L.R. n. 7/2011;
- ricevimento pubblico, corrispondenza inquilini, riscontri a richieste da parte dei Servizi aziendali;
- stime di immobili di proprietà ATER;
- aggiornamento dati relativi agli alloggi sfitti tramite l'utilizzo dell'apposita procedura collegata al programma GEPAT, in collaborazione con i Servizi interessati dalla procedura stessa;
- attività di gestione archivi della documentazione relativa agli interventi ATER e agli interventi storici ex Iacp, Gescal, Ina Casa, ecc., in relazione alle necessità degli Uffici aziendali e alle richieste di accesso atti Legge 241/1990;
- atti di rettifica e/o esatta identificazione catastale necessari per sanare eventuali imprecisioni o errori su vendite pregresse Ina Casa, Gescal, Iacp.

Oltre alle attività di cui sopra, è necessaria la definizione degli atti costitutivi del diritto di superficie da stipularsi con i Comuni, attività da svolgersi da parte del Servizio Patrimonio in supporto con altri Servizi aziendali. Complessivamente risultano ancora da stipulare circa 50 convenzioni.

Risultano inoltre da sottoporre a rettifica, in accordo con i Comuni, le convenzioni relative al diritto di superficie a suo tempo sottoscritte, riportanti riferimenti alle modalità di cessione degli alloggi in contrasto con le norme vigenti in materia di cessione di alloggi Erp, che impediscono l'attuazione dei Piani di Vendita, e precisamente convenzioni che prevedevano la cessione solamente ai sensi della Legge 560/93, oppure con modalità di cessione e calcolo prezzo riferite a norme diverse e in contrasto con le Leggi Regionali vigenti riferite ai Piani di vendita, e con per talune convenzioni l'indicazione dell'invendibilità degli immobili.

Per il Servizio Patrimonio occorrerà comunque far ricorso a prestazioni professionali esterne per perizie di stima, rilievi, aggiornamenti catastali, certificazione Ape, nuovi accatastamenti, frazionamenti ed altre operazioni inerenti all'aggiornamento dello stato patrimoniale aziendale o gestito per conto di terzi, quali pratiche per richiesta di sanatoria edilizia e di redazione di tabelle millesimali.

3. PROGRAMMA PLURIENNALE DI VENDITA DI ALLOGGI ERP

PREVISIONE RICAVI PER IL BIENNIO 2026/2027 (termine piano ordinario DGRV 633/22)

TABELLA RIEPILOGATIVA

LEGGI E CRITERI DI VENDITA	ANNO 2026		ANNO 2027	
	n. ALLOGGI	RICAVI	n. ALLOGGI	RICAVI
L. R. 39/2017 CON PIANO ORDINARIO (ALLOGGI ABITATI)	10	€ 700.000,00	5	€ 350.000,00
CESSIONI L.R. 39/2017 ART. 48 (ALLOGGI SFITTI)	20	€ 1.600.000,00	10	€ 800.000,00
CESSIONI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (SFITTI)	5	€ 200.000,00	5	€ 200.000,00
TOTALI	35	€ 2.700.000,00	20	€ 1.350.000,00

VI - Attività Costruttiva prevista

I costi relativi alla manutenzione con fondi ATER ammontano ad un totale di Euro 5.680.000,00 in dettaglio:

◆ <i>Appalti per manutenzione ordinaria su alloggi Ater</i>	€ 4.000.000,00. =
◆ <i>Appalti per manutenzione straordinaria su alloggi</i>	€ 1.000.000,00. =
◆ <i>Appalti per manutenzione ordinaria su unità non abitative</i>	€ 10.000,00. =
◆ <i>Manutenzione su condomini e autogestioni</i>	€ 500.000,00. =
◆ <i>Spese varie per manutenzione stabili e manutenzione impianti</i>	€ 170.000,00. =

Gli interventi edilizi finanziati sono ben definiti nei successivi prospetti nei quali risulta l'attività di recupero edilizio di n. 19 alloggi per € 563.600,00 e l'attività di manutenzione straordinaria di parti comuni di edifici ad intera proprietà ATER e/o alloggi sfitti che, nel complesso, interessano n. 393 alloggi per € 5.058.200,00.=.



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

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2026**

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2026 DGR 3322/2010			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi da introitare nell'esercizio
Del. 61/2011 - delibera n.66/2011	125	0	-
DGRV 1495 del 20/09/2011			
Piano dgr 3322/2010 scaduto per decorrenza quinquennale a settembre 2016			

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

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 DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2026 L.R. 7/2011

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi da introitare nell'esercizio
Delibere 45/2011 - 76/2011 - 32/2012 - 47/2012			
approvate con DGRV 2752/2012 e modificato con DGRV 1974/2013	3312	0	-
IL PIANO STRAORDINARIO DI VENDITA E' SCADUTO ALLA DATA DEL 09/07/2018 CON POSSIBILITA' FINO AL 21/12/2020 DI PROCEDERE AL SOLO PERFEZIONAMENTO DELLE VENDITE PER GLI ALLOGGI A CUI E' STATO COMUNICATO IL PREZZO ENTRO LA DATA DEL 09/07/2018.			
gli alloggi che si renderanno liberi e non più assegnabili possono essere inseriti, ai sensi dgr 369/2014, in un piano ordinario di vendita vigente e dopo l'approvazione dell'assestamento del piano da parte della Regione Veneto, venduti con asta pubblica con i criteri di cui alla L. R. 11/2001.			
			-

PIANI DI REINVESTIMENTO*

Descrizione	Importi
Delibera Ater 28 del 17/03/2021 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	1.810.555,48
Delibera Ater 135 del 18/10/2024 incassi dal 2022-2023 autorizzata con DGR.398 del 15/04/2025	608.453,14
da fare delibera di allocazione incassi 2024	310.820,76
incassi al 30/9/2025 rate alloggi	201.631,12
Totale	5.872.116,02

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	L.R. 7/2011
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	148
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	5.872.116,02
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	5.359.664,14
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	512.451,88

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2026 L.R. 11/2001			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
DEL.208 DEL 12/07/2004	2890	0	-
P.C.R.n. 75/2004			
PIANO SCADUTO			

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

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

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

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2026 L. 560/1993

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

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 anno 2016-2024	3.972.012,41
Incassi al 30/9/2025 rate alloggi e diritti prelazione	231.938,25
Totale	55.261.713,60

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione	L. 560/93
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1427
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	54.556.070,79
VENDITA VILLA STRA' L.560	3	705.642,81
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	4	51.057.762,94
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2+3-4)	4.203.950,66

** 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 DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2026 L.R.39/2017			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi da introitare nell'esercizio
Delibera n. 89/2021	983	30	2.300.000,00
Approvata con DGR 633 del 27/05/2022			

PIANI DI REINVESTIMENTO	
Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione 2023	75.240,00
da fare delibera di allocazione 2024	400.802,00
Incassi al 30/9/2025 cessione alloggi	1.616.333,00
Totale	2.092.375,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE ALLOGGI CEDUTI	1	22
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	2.092.375,00
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	2.092.375,00

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

Estremi Finanz. (legge - prov.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	alloggi	altro	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 11/2001	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2025	Importi da liquidare nel 2026	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
COSTUZIONI E RECUPERO EDILIZIO																				
D.M. 381/04 - L. 560/93 - L. 1/01	3874	Venezia	Mestre Alibello	7	S	1.122.729,13				357.270,87	21.879,73					1.501.879,73	844.610,79	363.600,00	30/01/14	31/12/26
L. 457/78-Dg. 4083/02-Dg. 4423/03	5380	Venezia	Campieri Marie	19	S	3.956.991,60										3.956.991,60	3.022.627,63	200.000,00	04/09/17	30/11/23
				19	-											5.468.471,33	563.600,00			

Estremi Finanz. (legge - prov.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 11/2001	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2025	Importi da liquidare nel 2026	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. 513 - F. Ater	624.0	Chioggia	Sottomarina via Piagnetta	40	S	2.847.500,00	200.000,00			617.028,98					2.826.896,39	139.300,00	11/05/23	27/05/25	
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. 580 - F. Ater	569.1	Venezia	Marghera via Calene	42	S	1.536.333,30		479.375,00		813.342,75					1.931.374,90	153.000,00	08/05/23	08/08/25	
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - F. Ater	670.0	Venezia	Lido Malamocco	50	S	2.250.000,00				258.313,08					1.918.818,73	213.000,00	10/05/23	10/07/25	
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - F. Ater	711.0	Mira	via Nazionale	18	S	1.447.018,79				337.354,61					1.341.437,95	125.500,00	10/05/23	31/10/25	
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - F. Ater	716.0	Sira	Sira, San Pietro via IV Novembre	33	S	1.682.000,00				437.639,11					2.099.639,11	87.100,00	25/05/23	19/05/25	
DGR 157/2018 - L. 7/2011 - F. Ater	661.0	Concordia Sagittaria	Via Julia 3	21	S	820.941,00				509.466,10	981.443,66				2.321.850,76	728.600,00	28/04/21	31/10/25	
DGR 1289/20	709.1	Venezia	Favaro Veneto via Indri 29D	16	S	1.432.383,35									258.745,15	520.500,00	08/03/23	08/02/26	
DGR 1289/20 - L. 7/11	709.2	Venezia	Favaro Veneto via Indri 29F	16	S	776.193,70					546.511,00				1.322.704,70	540.600,00	08/03/23	10/02/26	
Fondi Ater		Cavareze	Villaggio Busonera		C					200.000,00					136.528,77	700,00	09/09/24	16/09/25	
L. 11/2001 - F. Ater	724.0	Venezia	Favaro Veneto via Monte Prabbello	11	S				360.250,00	49.500,00					281.697,50	1.500,00	10/07/24	04/04/25	
L. 11/2001 - F. Ater	725.0	Mira	Mira via Borromini	9	S			245.773,43		100.000,00	304.226,57				266.746,20	2.600,00	07/02/25	30/08/25	
Fondi Ater	726.0	Chioggia	viale Padovani e valle Vicenza	14	C					450.000,00					362.030,96	20.200,00	24/09/24	26/05/25	
POR 14-20 asse 4 - L. 7/2011 - F. Ater	690.2	Mirano - Salzano - Spinea	varie	6	S					89.459,56	338.909,69	456.770,13			865.139,58	211.300,00	09/07/25	05/11/25	
POR 14-20 asse 4 - L. 7/2011 - F. Ater	690.3	Venezia	Centro Storico	6	S					48.454,39	334.863,56	634.594,56			1.017.942,51	428.200,00	25/08/25	22/12/25	
POR 14-20 asse 4 - L. 7/2011 - F. Ater	690.4	Venezia	Centro Storico	6	S					37.312,23	231.474,29	286.587,52			555.344,04	116.000,00	15/07/25	11/11/25	
Fondi Ater	703.0	Portogruaro	Allacciam via Aldo Moro		C					324.300,00		356.900,00			661.200,00	618.300,00	01/06/26	31/12/26	
PR-FESR 21-27 - F. Ater	727.0	Comuni Provincia	San Donà di P. Cavallino Treponti, Eretea, Jesolo e Torre di Mestre	13	S					300.000,00					33.570,00	138.400,00	01/06/26	31/12/26	
PR-FESR 21-27 - F. Ater	728.0	Mirano	Mirano	3	S					324.300,00		356.900,00			661.200,00	618.300,00	01/06/26	31/12/26	
Fondi Ater	711.1	Mira (2° Stralcio)	via Nazionale	18	C					217.704,60		150.000,00			367.704,60	302.900,00	01/06/26	31/12/26	
Fondi Ater	708.3	Venezia	Favaro Veneto via Indri 29E	15	C					400.000,00					400.000,00	50.000,00	01/03/26	30/06/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	729.1	Venezia Camstregio	Chiovere San Girolamo	5	S	299.970,00				1.200.000,00					1.200.000,00	183.200,00	01/06/26	31/12/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.1	Venezia Camstregio	Chiovere San Girolamo	6	S	74.992,50				59.097,00					359.067,00	137.200,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.2	Venezia Sacca Fisola	varie	6	S	88.991,00				14.316,75					89.308,25	34.100,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.3	Venezia Favaro Veneto	via Trieslma	6	S	88.991,00				17.180,10					107.171,10	40.900,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.4	Venezia Mestre	via Camporse	5	S	88.991,00				17.180,10					107.171,10	40.900,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.5	Spinea	via Magnani	6	S	88.991,00				14.316,75					89.308,25	34.100,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.6	Portogruaro	via Aldo Moro	6	S	88.991,00				17.180,10					107.171,10	40.900,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.7	San Donà di P.	via Prampolini	5	S	74.992,50				14.316,75					89.308,25	34.100,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.8	Mira	via di Vittorio - via Bernini	6	S	88.991,00				17.180,10					107.171,10	40.900,00	01/10/26	30/09/27	
D G R 518/2025 - Fondi Ater	730.9	Caselle	varie	5	S	74.992,50				14.316,75					89.308,25	34.100,00	01/10/26	30/09/27	
				393	-										26.432.084,66	5.059.200,00			

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

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

**SCHEDA G: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2026/2028 DELL'AMMINISTRAZIONE
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA**

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA				Importo Totale (2)
	Disponibilità finanziaria (1)			Terzo anno	
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno		
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
stanziamenti di bilancio	108.000,00	1.290.000,00	1.290.000,00	1.290.000,00	2.688.000,00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
altro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
totale	108.000,00	1.290.000,00	1.290.000,00	1.290.000,00	2.688.000,00

Il referente del programma

Carrer Av. Roberta



Note:

(1) I dati del quadro delle risorse sono calcolati come somma delle informazioni elementari relative a ciascun intervento di cui alla scheda H. Dette informazioni sono acquisite dal sistema (software) e rese disponibili in banca dati ma non visualizzate nel programma.

(2) L'importo totale delle risorse necessarie alla realizzazione del programma triennale è calcolato come somma delle tre annualità

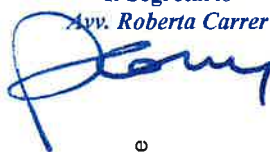
ATER Venezia

Allegato n. 1 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 156 in data 31/10/2025

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mastriner




**SCHEDA I: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2026/2028 DELL'AMMINISTRAZIONE
AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA**

**ELENCO DEGLI ACQUISTI PRESENTI NELLA PRIMA ANNUALITA'
DEL PRECEDENTE PROGRAMMA E NON RIPROPOSTI E NON AVVIATI**

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'acquisto	Importo acquisto	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Note

(1) breve descrizione dei motivi

Il referente del programma

Camer Avv. Roberta



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

ATER Venezia

Allegato n. **8** alla delibera del Consiglio di Amministrazione
n. **165** in data **31/10/2025**

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer

Il Presidente f.f.

Dott. Marco Mestrier

**BILANCIO DI PREVISIONE 2026
ALLEGATO 8 IN ATTI RACCOLTA ORIGINALI
DELIBERE CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

- **PARERE DEL REVISORE UNICO DEI CONTI**

ATER DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

Ente Pubblico Economico

REVISORE UNICO

Verbale n. 06/2025

PARERE DEL REVISORE UNICO SUL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2026

PREMESSO CHE:

- Le A.T.E.R., ai sensi dell'articolo 17, comma 2 della Legge Regionale n.39 del 03.11.2017, formulano, al fine di determinare i limiti finanziari della gestione annuale dell'esercizio, uno schema di bilancio di previsione strutturato secondo i medesimi criteri del bilancio consuntivo;
- Secondo le indicazioni formulate dalla Regione Veneto, con circolare del 5 agosto 2004, n.2 "Modalità di redazione del Bilancio di Previsione e del Bilancio d'esercizio delle aziende Territoriali per l'Edilizia residenziale (A.T.E.R.) – Applicazione art. 16 Legge Regionale 9 marzo 1995, n.10, il Bilancio di Previsione, quale strumento di programmazione e di gestione economico – finanziaria, è articolato nei seguenti documenti:
 - 1) Budget economico;
 - 2) Conto economico per aree di attività;
 - 3) Budget di cassa;
 - 4) Programma Triennale ed Elenco annuale dei lavori pubblici;
 - 5) Budget degli Investimenti;
 - 6) Relazione del Presidente del C.d.A.;
 - 7) Relazione Tecnico-Amministrativa.

ESAMINATO il Budget economico corredato dalla Relazione Tecnico-Amministrativa, dal Conto Economico per Aree di Attività nonché dal Budget degli Investimenti;

RILEVATO che il Budget Economico in esame chiude con una previsione di utile di esercizio di € 27.740,00;

VISTO che il Budget di Cassa prevede entrate per € 32.102.211,59 comprensive del saldo presunto di cassa dal 01.01.2026 di € 2.510.425,00 ed uscite per € 31.227.470,00 e quindi un saldo finale di cassa per € 874.741,59.

RITENUTO che le poste iscritte in Bilancio siano attendibili e congrue;

Per quanto riguarda il Budget di Cassa si evidenzia:

- Che nel fondo cassa all'inizio dell'anno sono indicati i fondi che si ritiene saranno disponibili presso il Tesoriere;

- Che il flusso di cassa corrente preventivato per l'anno 2026 è negativo in quanto le entrate da canoni di locazione determinati sulla base della Legge Regionale n.39/2017 non coprono le spese derivanti dalle attività correnti.

Si invita l'Azienda ad un costante monitoraggio dei flussi finanziari per evitare che il sorgere di ulteriori aggravii di spesa, ad oggi non quantificabili, possano ripercuotersi sull'equilibrio finanziario aziendale, unitamente ad un'ulteriore diminuzione di entrate correnti derivanti da canoni di locazione.

Tutto ciò premesso,

il Revisore Unico esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione per l'esercizio 2026, nelle seguenti risultanze complessive:

Valore della produzione:	€ 24.747.700,00
Costi della produzione:	€ 23.342.860,00
Differenza:	€ 1.404.840,00
Proventi e oneri finanziari:	€ 152.900,00
Risultato prima delle imposte:	€ 1.557.740,00
Imposte sul reddito:	€ 1.530.000,00
Utile (perdita dell'esercizio)	€ 27.740,00
Saldo di cassa al 01.01.2026:	€ 2.510.425,00
Totale flusso di cassa attività corrente:	€ - 1.794.028,00
Totale flusso di cassa attività di investimento:	€ 158.344,59
Saldo partite a giro:	€ 0,00
Saldo di cassa al 31.12.2026:	€ 874.741,59

Vista la Relazione tecnico-amministrativa predisposta ed i documenti contabili esaminati nonché i criteri seguiti nella redazione del bilancio di previsione,

esprimo parere favorevole

sulla bozza di bilancio di previsione per l'esercizio 2026.

31/10/2025

IL REVISORE UNICO

Dott. Donato Madaro

