



**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
Incessi anno 2013 da allocare	45.134,00
Totale	45.134,00

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

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI 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. 560/1983	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					1.501.875,73	844.610,79	363.600,00	30/01/14	31/12/26
L. 457/78-Dg. 408302-Dg. 442303	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	-									5.458.871,33		563.600,00		

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. 560/1983	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. Aler	624.0	Chioggia	Sottomarina via Piagnetta	40	S	2.847.500,00	200.000,00			617.028,98				3.764.526,98	2.826.896,39	139.300,00	11/05/23	27/05/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. 580 - F. Aler	569.1	Venezia	Marghera via Calene	42	S	1.536.333,30		479.375,00		813.342,75				2.829.051,05	1.931.374,90	153.000,00	08/05/23	08/08/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - F. Aler	670.0	Venezia	Lido Malamocco	50	S	2.250.000,00				258.313,08				2.508.313,08	1.918.818,73	213.000,00	10/05/23	10/07/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - F. Aler	711.0	Mira	via Nazionale	18	S	1.447.018,79				337.354,61				1.784.373,40	1.341.437,95	125.500,00	10/05/23	31/10/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - F. Aler	716.0	Sira	Sira, San Pietro via IV Novembre	33	S	1.682.000,00				437.639,11				2.099.639,11	1.589.295,99	87.100,00	25/05/23	19/05/25
DGR 157/2018 - L. 7/2011 - F. Aler	661.0	Concordia Sagittaria	Via Julia 3	21	S	820.941,00				509.466,10	981.443,66			2.321.850,76	376.448,85	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								1.432.383,35	258.745,15	520.500,00	08/03/23	06/02/26
DGR 1289/20 - L. 7/11	709.2	Venezia	Favaro Veneto via Indri 29F	16	S	775.193,70					546.511,00			1.322.704,70	185.195,12	540.600,00	08/03/23	10/02/26
Fondi Aler		Cavareze	Villaggio Busonera		C					200.000,00				200.000,00	136.528,77	700,00	09/09/24	16/09/25
L. 11/2001 - F. Aler	724.0	Venezia	Favaro Veneto via Monte Prabbilo	11	S				360.250,00	49.500,00				409.750,00	281.697,50	1.500,00	10/07/24	04/04/25
L. 11/2001 - F. Aler	725.0	Mira	Mira via Borromini	9	S				245.773,43	100.000,00	304.226,57			650.000,00	266.746,20	2.600,00	07/02/25	30/08/25
Fondi Aler	726.0	Chioggia	viale Padovani e valle Vicenza	14	C					450.000,00				450.000,00	362.030,96	20.200,00	24/09/24	26/05/25
POR 14-20 asse 4 - L. 7/2011 - F. Aler	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. Aler	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. Aler	690.4	Venezia	Centro Storico	6	S					37.312,23	231.474,29	286.587,52		555.344,04	79.296,54	116.000,00	15/07/25	11/11/25
Fondi Aler	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. Aler	727.0	Comuni Provincia	San Donà di P. Cavallino Treponti, Eretea, Jesolo e Torre di Mestre	13	S					300.000,00				300.000,00	33.570,00	138.400,00	01/06/26	31/12/26
PR-FESR 21-27 - F. Aler	728.0	Mirano	Mirano	3	S					324.300,00				661.200,00	-	618.300,00	01/06/26	31/12/26
Fondi Aler	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 Aler	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 Aler	729.1	Venezia Camstregio	Chiovere San Girolamo	5	S	299.970,00				1.200.000,00				1.200.000,00	183.200,00	183.200,00	01/06/26	31/12/27
D G R 518/2025 - Fondi Aler	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 Aler	730.2	Venezia Sacca Fisola	varie	6	S	88.991,00				14.316,75				89.309,25	-	34.100,00	01/10/26	30/09/27
D G R 518/2025 - Fondi Aler	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 Aler	730.4	Venezia Mestre	via Camporse	5	S	74.992,50				17.180,10				107.171,10	-	40.900,00	01/10/26	30/09/27
D G R 518/2025 - Fondi Aler	730.5	Spinea	via Magnani	6	S	88.991,00				14.316,75				89.309,25	-	34.100,00	01/10/26	30/09/27
D G R 518/2025 - Fondi Aler	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 Aler	730.7	San Donà di P.	via Prampolini	5	S	74.992,50				14.316,75				89.309,25	-	34.100,00	01/10/26	30/09/27
D G R 518/2025 - Fondi Aler	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 Aler	730.9	Caselle	varie	5	S	74.992,50				14.316,75				89.309,25	-	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

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

Il referente del programma

Carrer Aw. Roberta




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 H: 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 DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annullata anziché in esecuzione di una previsione di spesa di bilancio	Codice CUP (2)	Acquisto frammentario nell'importo complessivo dell'acquisto (Tabella H2bis)	CUI lavoro o acquisto complessivo (Tabella H2)	Lotto assegnato (3)	Annulla esecuzione (Tabella H2)	Settore (4)	CPV (5)	Descrizione di acquisto (6)	Livello di priorità (7) (Tabella H4)	Responsabilità Progetto (7)	Durata del contratto in essere (8)	L'acquisto è relativo a nuovo appalto di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO (11)					CENTRALE DI COMMITTEENZA, SOGGETTO AGGREGATORE O AMMINISTRATORE QUADRO INTENDE RICORRERE PER LA PROCEDURA DI		Codice di Gara (14) - Codice di procedura di acquisto o convenzione (14)	Acquisto eseguito o variato a seguito di modifica programma (Tabella H2)			
														Importo di capitale privato (10)		codice AUSA	denominazione	CUC - Federazione dei comuni del Campiomanfiese	Primo anno	Secondo anno			Terzo anno	Costi su annualità successive	Totale (B)
														Importo	Tipologia (Tabella H)										
3001410270260001	X				2	Zamboni Fabio	60	No							1.230.000,00	1.230.000,00	1.230.000,00	3.690.000,00	6.500.000,00	0,00	0,00	0002044230			
													1.230.000,00 (13)	1.230.000,00 (13)	1.230.000,00 (13)	3.690.000,00 (13)	6.500.000,00 (13)	0,00 (18)							

Note:
 (1) Codice intervento e sua sezione (Fornitura/Beni/ Servizi) - di amministrazione - prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito - progressivo di 5 cifre
 (2) Indica il CUP (CUP articolo 6 comma 4)
 (3) Completare se nella colonna "Acquisto frammentario nell'importo complessivo dell'acquisto" presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" al e riportato "S" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato indicato "S"
 (4) Indica la tipologia di intervento (Tabella H2bis)
 (5) Relativo a CPV principale. Deve essere riportata la categoria, per la prima data utile, con il settore: P-CPV-45 o 48, S-CPV-46
 (6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 comma 10 del codice
 (7) Nome e cognome del responsabile unico del progetto
 (8) Indica se l'acquisto è relativo a nuovo appalto o se è stato modificato a seguito di modifica in corso d'opera al tempo dell'art.7 comma 11 e 9 dell'allegato 15 al codice
 (9) Importo complessivo al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi
 (10) Importo complessivo al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi
 (11) Dati obbligatori per tutti acquisti programmati nella prima annualità (CUP, articolo 6 dell'allegato 15 al codice)
 (12) Dati obbligatori per tutti acquisti programmati in corso d'opera (CUP, articolo 6 dell'allegato 15 al codice)
 (13) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi
 (14) Reporta il Codice CIG dell'acquisto o della convenzione alla quale si intende eventualmente aderire qualora lo stesso sia già disponibile o se ne sia verificata la capienza

Il referendario del programma

 Consul. Avv. Recanatà

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

Tabella H.2bis
 1. concessione di forniture e servizi
 2. sponsorizzazioni
 3. società partecipate o di scopo
 4. società di gestione
 5. contratti di appalto
 6. altro

Tabella H.2
 1. modifica ex art.7 comma 8 lettera b) allegato 15 al codice
 2. modifica ex art.7 comma 8 lettera c) allegato 15 al codice
 3. modifica ex art.7 comma 8 lettera d) allegato 15 al codice
 4. modifica ex art.7 comma 8 lettera e) allegato 15 al codice
 5. modifica ex art.7 comma 8 lettera f) allegato 15 al codice
 6. modifica ex art.7 comma 8 lettera g) allegato 15 al codice

Tabella H.2bis
 1. no
 2. CUI non ancora attivato
 3. CUI attivato
 4. interventi acquisiti diversi

**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**