

NOTA INTEGRATIVA

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

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

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

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

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

NOTA INTEGRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

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

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

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

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

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

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

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

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

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

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

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

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

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

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

RIMANENZE

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

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

CREDITI

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

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

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

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

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

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

RATEI E RISCONTI

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

FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

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

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

DEBITI

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

RICONOSCIMENTO DEI RICAVI

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

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

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

IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

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

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

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B IMMOBILIZZAZIONI

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

B.I IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

COSTI DI RICERCA, SVILUPPO E PUBBLICITÀ

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

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

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

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

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

MIGLIORIE SU BENI DI TERZI

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

B.II IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

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

(allegato 1/b alla nota integrativa)

TERRENI

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

FABBRICATI

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

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

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

Gli incrementi dell'esercizio sono relativi a:

Nuovi fabbricati	Euro	3.183.942
Incrementi fabbricati già a patrimonio	Euro	3.634.493
Quote di manutenzione straordinaria su alloggi in condominio	Euro	319.890

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

I decrementi dell'esercizio hanno riguardato:

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

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

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

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

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

Le aliquote applicate sono le seguenti:

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

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

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

ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI

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

ALTRI BENI MATERIALI

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

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

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

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

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

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

B.III IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

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

PARTECIPAZIONI

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

CREDITI

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

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

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

C ATTIVO CIRCOLANTE

C.I RIMANENZE

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

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

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

C.II CREDITI

CREDITI VERSO UTENTI E CLIENTI

L'importo di € 17.528.736 è così distinto:

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

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

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

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

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

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

Crediti per interessi di mora

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	2023	2024	2025
Debiti inquilini per servizi	2.072.469	2.458.362	2.590.370

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

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

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

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

La voce crediti vari riguarda principalmente:

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

CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLATE

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE COLLEGATE

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE CONTROLLANTI

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI VERSO IMPRESE SOTTOPOSTE AL CONTROLLO DELLE CONTROLLANTI

La voce non comprende nessun importo.

CREDITI TRIBUTARI

La voce presenta un importo di euro 19.692 così suddiviso:

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

IMPOSTE ANTICIPATE

L'importo di 670.315 comprende:

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

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

CREDITI VERSO ALTRI

Tale voce risulta così composta:

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

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

C.IV DISPONIBILITÀ LIQUIDE

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

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

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

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

D RATEI E RISCONTI ATTIVI

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

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL PASSIVO

A PATRIMONIO NETTO

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

A.I CAPITALE DI DOTAZIONE

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

Nessuna variazione è intervenuta nell'esercizio.

A. III RISERVE DI RIVALUTAZIONE

L'importo di € 14.257.331 è così ripartito:

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

A.IV RISERVA LEGALE

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

A.V RISERVE STATUTARIE E REGOLAMENTARI

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

A.VI ALTRE RISERVE

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

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

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

A) RISERVE IN SOSPENSIONE DI IMPOSTA

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

B) RISERVE TASSATE ART. 88 TUIR

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

C) RISERVE ESENTI ART. 88 TUIR

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

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

Le riserve esenti si possono così suddividere:

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

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

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

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

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

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

RISERVE PER ARROTONDAMENTI EURO

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

RISERVA DA CONSOLIDAMENTO

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

A.VIII UTILI E PERDITE PORTATE A NUOVO

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

A.IX UTILE DELL'ESERCIZIO

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

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

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

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

FONDI PER RISCHI ED ONERI

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

fondi per imposte, anche differite

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

Altri fondi

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

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

La movimentazione dei fondi spese è la seguente:

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

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

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

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

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

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

Rilevazione delle imposte anticipate e differite ed effetti conseguenti

Differenze temporanee	Crediti imposte anticipate/F			Utilizzi anno 2025			Accantonamenti anno 2025			Crediti imposte anticipate/F			Competenza anno 2025
	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	Imponibile	Aliquota	Imposta	
Imposte anticipate													
Compensi C.d.A. non erogati	-	13,75%	-	-	12,00%	-	-	12,00%	-	-	13,75%	-	-
Premio dip. non erogato	226.169	12,00%	27.140	186.478	12,00%	22.377	189.065	12,00%	22.568	227.756	12,00%	27.331	- 190
Accantonamenti	3.873.059	12,00%	464.767	853.412	12,00%	102.409	979.016	12,00%	117.482	3.998.663	12,00%	479.840	- 15.072
IRAP	3.873.059	3,90%	151.049	853.412	4,08%	34.819	979.016	4,08%	39.944	3.998.663	4,08%	163.145	- 12.098
Totale imposte anticipate	4.099.228		642.967	1.039.890		159.606	1.167.081		179.994	4.226.419		670.316	- 27.359
Imposte differite													
Interessi di mora non pagati	-	12,00%	-	-	13,8%	-	-	13,75%	-	-	13,75%	-	-
Rateizzazione plusvalenze	448.449	12,00%	53.814	117.786	12,00%	14.134	2.010.896	12,00%	241.308	2.341.559	12,00%	280.987	227.173
Rateizzazione contributi c/cap. ires	118.667	12,00%	14.240	64.623	12,00%	7.755	-	12,00%	-	84.044	12,00%	10.085	- 7.755
Rateizzazione contributi c/cap. irap	-	3,9%	-	-	3,9%	-	-	3,90%	-	-	3,90%	-	-
Totale imposte differite	597.116		71.654	182.409		21.889	2.010.896		241.308	2.425.603		291.072	219.418
Totale generale	4.696.344		714.611	1.222.299		181.495	3.177.977		421.301	6.652.022		961.388	192.059

C FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

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

D DEBITI

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

D.04 DEBITI VERSO BANCHE

MUTUI

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

ALTRI DEBITI

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

D.05 DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI

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

D.06 ACCONTI

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

D.07 DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontano a € 1.817.668 così distinti:

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

D.12 DEBITI TRIBUTARI

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

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

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

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

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

D.14 ALTRI DEBITI

La composizione della voce è la seguente:

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

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

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

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

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

E RATEI E RISCONTI

La voce per complessivi € 143.352, è così suddivisa:

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

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEI CONTI D'ORDINE

BENI DI TERZI

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

L'importo si suddivide in:

- € 3.620.998 derivanti da finanziamenti statali;
- € 4.841.944 derivanti dalle vendite L.560/93.

IMPEGNI

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

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

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

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

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

IMPEGNI DI TERZI VERSO ATER

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

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A VALORE DELLA PRODUZIONE

A.1 RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

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

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

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

La voce non presenta alcun importo.

A.4 INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

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

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

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilevati incrementi.

A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI

Tale voce è così composta:

A.5A CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO

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

A.5B QUOTA CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE

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

A.5C PLUSVALENZE PATRIMONIALI DA ALIENAZIONI

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

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

A.5D RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI

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

Le sopravvenienze attive più rilevanti riguardano:

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

B COSTI DELLA PRODUZIONE

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

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

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

B.07 COSTI PER SERVIZI

Questa voce è composta da:

APPALTI PER INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

La voce non comprende alcun importo.

COSTI PER SERVIZI

La voce in oggetto risulta così dettagliata:

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

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

- Amministratori	€ 44.925
- Revisore	€ 16.385

i cui compensi sono stabiliti dalla Regione Veneto.

B.08 COSTI PER GODIMENTO BENI DI TERZI

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

B.09 COSTI PER IL PERSONALE

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

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

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

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

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2025

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

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

B.10 AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

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

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

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

Gli ammortamenti dei fabbricati sono calcolati al netto dei terreni.

B.12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI

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

B.13 ALTRI ACCANTONAMENTI

La voce di € 1.167.081 comprende i seguenti accantonamenti:

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

B.14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE

FONDO REGIONALE PER L'ERP

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

FONDO SOCIALE

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

ALTRI ONERI

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

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

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

C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C.16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Questa voce è composta da:

PROVENTI FINANZIARI DIVERSI

I proventi finanziari diversi comprendono i seguenti sotto conti:

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

C.17 INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

INTERESSI SU MUTUI

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

ALTRI ONERI FINANZIARI

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

D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

La voce non comprende alcun importo.

20 IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO CORRENTI DIFFERITE E ANTICIPATE

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

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

Riconciliazione tra aliquota ordinaria IRES E IRAP ed aliquota effettiva

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

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

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

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

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

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

ALTRE INFORMAZIONI RICHIESTE

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

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

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

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

RENDICONTO FINANZIARIO
(vedi all. 4)

PARTI CORRELATE E ACCORDI FUORI BILANCIO

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

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

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

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

E. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE

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

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



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

BILANCIO CONSUNTIVO 2025 ALLEGATI ALLA NOTA INTEGRATIVA

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

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

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

(*) Di cui anticipati

(**) Di cui:
Costo 22.642,15
Rivalutazioni
Svalutazioni
Ammortamenti 22.642,15

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

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

	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio						Situazione finale					
	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Fondi ammortam. (*)	Svalutaz.	Saldo 01.01.2025	Acquisizioni	Riclassif.	Disinvestim. netti (*) (**)	Ammortam. (*)	(Svalutaz.) Rispristini	Rivalutaz. (***)	Costo Originario	Rivalutaz. (***)	Svalutaz.	Fondi ammortam. (*)	Saldo 31.12.2025
Terreni	634.753,39				634.753,39							634.753,39				634.753,39
Fabbricati ERP	316.333.711,92		101.565.250,64		214.768.461,28	357.527,00	6.515.108,02	305.952,56	4.659.207,96			322.739.624,72			106.063.688,94	216.675.935,78
Fabbricati non ERP	67.415.312,12		23.435.581,47		43.979.730,65	104.375,79	161.314,48	25.511,49	1.034.189,65			67.638.808,77			24.453.088,99	43.185.719,78
Impianti e macchinari																
Attrezzature industriali e commerciali	400.441,26		376.396,23		24.045,03	349,52			8.762,19	0,00	0,00	400.790,78			385.158,42	15.632,36
Mobili e arredi	516.744,36		444.998,45		71.745,91	1.560,00			15.512,82	0,00	0,00	518.304,36			460.511,27	57.793,09
Attrezzature elettroniche d'ufficio	21.027,11		21.027,11		0,00	1.085,50			1.085,50	0,00	0,00	22.112,61			22.112,61	0,00
Altri beni	458.064,40		412.230,91		45.833,49	59.547,05			24.539,33	0,00	0,00	517.611,45			436.770,24	80.841,21
Immobilizzazioni in corso e acconti	21.330.018,56				21.330.018,56	5.597.808,25	-6.515.108,02			-427,60		20.412.291,19				20.412.291,19
Totale	407.110.073,12	0	126.255.484,81	0,00	280.854.588,31	6.122.253,11	161.314,48	331.464,05	5.743.297,45	-427,60	0,00	412.884.297,27	0,00	0,00	131.821.330,47	281.062.966,80

(*) Di cui anticipati

(**) Di cui:	
Costo	508.915,84
Rivalutazioni	
Svalutazioni	427,60
Ammortamenti	177.451,79
	331.036,45

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

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

	Situazione iniziale				Movimenti dell'esercizio					Situazione finale	
	Costo Originario	Rivalutaz.	Svalutaz.	Saldo 1.1.2025	Incrementi	Riclassif.	Decrementi	Rivalutaz.	(Svalutaz.) Rispristini	Saldo 31.12.2025	di cui Rivalutaz.
Partecipazioni											
Imprese controllate	0,00			0,00						0,00	
Imprese collegate											
Imprese controllanti											
Altre imprese	0,00			0,00			0,00			0,00	
Totale	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Crediti											
Verso imprese controllate											
Verso imprese collegate											
Verso Stato (CER)											
Verso altri Enti Pubblici											
Diversi	799.440,58			799.440,58	0,00		263.283,75			536.156,83	
Totale	799.440,58	0,00	0,00	799.440,58	0,00	0,00	263.283,75	0,00	0,00	536.156,83	0,00
Altri titoli											
Azioni proprie											
Totale immob.finanziarie	799.440,58	0,00	0,00	799.440,58	0,00	0,00	263.283,75	0,00	0,00	536.156,83	0,00

CANONI DI LOCAZIONE E MOROSITA'

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

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

Il totale degli incassi non coincide con l'importo indicato nella situazione di cassa per € 523,837,57 dovuto a annullamento crediti inesigibili compresi nelle riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio.-

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

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

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
A VALORE DELLA PRODUZIONE							
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
A.1.a da cessione interventi edilizi destinati alla vendita							
ricavi vendite edilizia agevolata							
ricavi vendite edilizia calmierata							
ricavi vendite diverse							
A.1.b canoni di locazione ERP	11.263.258,12						11.263.258,12
A.1.c canoni di locazione non ERP	3.275.074,96						3.275.074,96
A.1.d altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	760.749,82						760.749,82
indennizzo da occupanti abusivi alloggi	118.739,60						118.739,60
canoni di aree	14.754,12						14.754,12
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	800.013,66						800.013,66
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili		1.839,45					1.839,45
corrispettivi per servizi a rimborso							
corrispettivi diversi	1.110.048,95		4.830,93				1.114.879,88
TOTALE A.1	17.342.639,23	1.839,45	4.830,93				17.349.309,61
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
variazioni interventi in corso per la vendita							
variazioni interventi finiti per la vendita							
TOTALE A.2							
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione							
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni							
A.5 Altri ricavi e proventi							
A.5.a contributi in conto esercizio		55.788,75					55.788,75
A.5.b contributi in conto capitale				4.437.848,70			4.437.848,70
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi ex L. 560/1993							
alienazione alloggi ex L. R. 11/2001							
alienazione alloggi ex L. R. 7/2011				34.843,71			34.843,71
alienazione alloggi ex L. R. 39/2017				2.377.716,87			2.377.716,87
alienazione cespiti diversi				101.058,51			101.058,51
A.5.d rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti di prelazione				310.816,52			310.816,52
altri proventi e rimborsi	387.471,54			4.610,98		268.418,00	660.500,52
TOTALE A.5	387.471,54	55.788,75		7.266.895,29		268.418,00	7.978.573,58
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	17.730.110,77	57.628,20	4.830,93	7.266.895,29		268.418,00	25.327.883,19
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							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita costi per realizzazione interventi edilizia calmierata altri acquisti variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi TOTALE B.06						24.655,97 24.655,97	24.655,97 24.655,97
B.07 per servizi							
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita							
B.07.b altri costi per servizi							
COSTI GENERALI							
indennità e rimborsi amministratori e revisori dei conti						61.309,77	61.309,77
rappresentanza						661,20	661,20
affitti e costi servizi e manutenzione uffici						264.127,68	264.127,68
posta e telefoni						72.912,39	72.912,39
gestione automezzi						20.411,84	20.411,84
gestione sistema informativo						146.401,89	146.401,89
partecipazione a corsi, seminari, convegni						47.715,53	47.715,53
consulenze e prestazioni professionali						19.115,64	19.115,64
diversi	1.688,20	2.262,69	3.179,63			211.063,49	218.194,01
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione							
assicurazioni	502.362,11						502.362,11
incarichi legali	1.000,00						1.000,00
diversi	1.367.969,70						1.367.969,70
Costi di manutenzione							
incarichi tecnici		45.791,54					45.791,54
corrispettivi di appalto		2.561.677,07					2.561.677,07
diversi		244.502,06					244.502,06
Costi per servizi a rimborso							
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione							
direzione lavori				115.555,63			115.555,63
commissione e collaudi				192.305,36			192.305,36
consulenze tecniche				20.950,00			20.950,00
procedimenti legali				14.196,00			14.196,00
diversi				11.872,97			11.872,97
TOTALE B.07	1.873.020,01	2.854.233,36	358.059,59			843.719,43	5.929.032,39
B.08 per godimento di beni di terzi						75.261,41	75.261,41
B.09 per il personale:							
B.09.a salari e stipendi	1.058.671,32	516.267,61	522.993,28			1.024.514,34	3.122.446,55
B.09.b oneri sociali	326.285,29	163.030,01	160.799,06			314.806,50	964.920,86
B.09.c trattamento di fine rapporto	82.081,47	31.453,86	41.394,66			76.505,53	231.435,52
B.09.d trattamento di quiescenza e simili							
B.09.e altri costi	36.021,84	20.111,82	16.174,16			115.066,21	187.374,03
TOTALE B.09	1.503.059,92	730.863,30	741.361,16			1.530.892,58	4.506.176,96
B.10 Ammortamenti e svalutazioni							
B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
ammortamento software ammortamento migliore su beni di terzi ammortamento costi pluriennali diversi						10.392,68	10.392,68
B.10.b ammortamento delle immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in locazione				2.133.287,79			2.133.287,79
ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	126.954,36						126.954,36
ammortamento stabili di proprietà uso diretto						52.345,69	52.345,69
ammortamenti diversi	1.076.248,86			2.304.560,91		49.899,84	3.430.709,61
B.10.c altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
B.10.d svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	100.287,00						100.287,00
TOTALE B.10	1.303.490,22			4.437.848,70		112.638,21	5.853.977,13
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
B.12 Accantonamenti per rischi	162.787,00						162.787,00
B.13 Altri accantonamenti							
ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie							
altri accantonamenti	293.322,00	355.000,00				518.759,00	1.167.081,00
TOTALE B.13	293.322,00	355.000,00				518.759,00	1.167.081,00
B.14 Oneri diversi di gestione							
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/96							
B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/96	136.779,08						136.779,08
B.14.c minusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi ex L. 560/1993							
alienazione alloggi ex L. R. 11/2001							
alienazione alloggi ex L. R. 7/2011							
alienazione cespiti diversi							
B.14.d altri oneri							
imposta di bollo e registro	224.100,37						224.100,37
IVA						1.092.998,79	1.092.998,79
imposta locale sugli immobili	350.371,36						350.371,36
altre imposte e tasse	143.120,18					157.689,73	300.809,91
imposte relative a esercizi precedenti						32.009,52	32.009,52
perdite su crediti							
altri costi correnti	2.670,86			311.044,83		429.246,35	742.962,04
TOTALE B.14	857.041,85			311.044,83		1.711.944,39	2.880.031,07
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	5.992.721,00	3.940.096,66	1.099.420,75	4.748.893,53		4.817.870,99	20.599.002,93
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	11.737.389,77	-3.882.468,46	-1.094.589,82	2.518.001,76		-4.549.452,99	4.728.880,26
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI							
C.15 Proventi da partecipazioni:							
C.15.a in imprese controllate							
C.15.b in imprese collegate							
C.15.c in imprese controllanti soggette al controllo di quest'ultime							
C.15.d in altre imprese							
TOTALE C.15							

ALLEGATO 3 ALLA NOTA INTEGRATIVA

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

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

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

RENDICONTO FINANZIARIO

(unità di euro)

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

(1) ovvero INDEBITAMENTO FINANZIARIO NETTO A BREVE

Venezia, lì 27/03/2026

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

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

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

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

ASSEVERA

il prospetto allegato evidenziando quanto segue:

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

Il Revisore Unico
Dott. Prof. Donato Madaro



