



**RELAZIONE SULLA GESTIONE
BILANCIO CONSUNTIVO 2025**

INTRODUZIONE

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

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

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

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

Inoltre dalla relazione devono in ogni caso risultare:

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

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

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

A. ANDAMENTO DELLA GESTIONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.2 INDICATORI DI RISULTATO

A.2.a Analisi del Conto Economico

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.2.b Analisi della gestione finanziaria

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A.2.c Analisi dei principali indicatori di gestione

La dotazione organica è sinteticamente rappresentata nella tabella a seguire:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

B. LE ATTIVITA' DI RICERCA E SVILUPPO.

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

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

L'Azienda non detiene alcuna partecipazione.

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

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

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

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

*inclusi crediti per interessi di mora

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

H. L'EVOLUZIONE PREVEDIBILE DELLA GESTIONE.

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

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

Il Presidente f.f.
Dott. Marco Mestriner



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

BILANCIO CONSUNTIVO 2025 ALLEGATI ALLA RELAZIONE SULLA GESTIONE

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

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

Estremi Finanz. (legge - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Tipo interv.	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 11/2001	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2025	Importi liquidati nel 2025	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
COSTUZIONI E RECUPERO EDILIZIO																			
				0	-										-		-		

Estremi Finanz. (legge - provv.)	N. Interv.	COMUNE (località)	Località	alloggi	altro	Tipo interv.	Contributi edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	L. 513/1977 art. 25	L. 560/1993	L.R. 11/2001	Fondi propri ATER	L.R. 7/2011	Fondi CE	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	Importi liquidati a tutto il 2025	Importi liquidati nel 2025	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. R. 11/01 - Fondi Ater	6312	Caorle	piazzale Cressidra	24		S	1 309 647,91			121 057,33	360 273,58				1 790 978,82	1 494 880,35	633 325,64	27/06/23	31/03/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. 513 - Fondi Ater	6240	Chioggia	Sottomarina via Pigafetta	40		S	2 947 500,00	200 000,00			617 028,98				3 764 528,98	2 926 896,39	147 713,15	11/05/23	27/05/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - L. 560 - Fondi Ater	5691	Venezia	Marghera via Catene	42		S	1 536 333,30		479 375,00		813 342,75				2 829 051,05	1 931 374,90	468 330,01	08/05/23	08/08/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22	6700	Venezia	Lido Malamocco	50		S	2 250 000,00				258 313,08				2 508 313,08	1 918 818,73	1 108 521,90	10/05/23	10/07/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - Fondi Ater	7110	Mira (2° Stralcio)	via Nazionale	18		S	1 447 018,79				337 354,61				1 784 373,40	1 408 240,26	93 293,15	10/05/23	31/10/25
DGR 1885/21 - DGR 1102/22 - Fondi Ater	7160	Stra	Stra, San Pietro via IV Novembre	33		S	1 662 000,00				437 639,11				2 099 639,11	1 686 348,23	569 538,22	25/05/23	19/05/25
DGR 1885/21 - Fondi Ater	7200	Quarto d'Altino	via Le Monaco	10		S	780 000,00				223 447,66				1 003 447,66	852 453,43	179 946,60	22/06/23	21/06/24
DGR 1289/20 - L. 7/11 - Fondi Ater	7091	Venezia	via indri	48		S	1 432 383,35								1 432 383,35	579 198,27	500 578,17	25/07/25	05/03/26
DGR 1289/20 - L. 7/11 - Fondi Ater	7092	Venezia	via indri	48		S	776 193,70					546 511,00			1 322 704,70	527 510,62	527 510,62	25/07/25	05/03/26
DGR 157/2018 - L. 7/11 - Fondi Ater	6610	Concordia Sagittaria	Via Julia 3	21		S	820 941,00				509 466,10	991 443,66			2 321 850,76	727 562,72	583 132,96	26/04/21	30/06/26
L. R. 11/01 - Fondi Ater	7240	Venezia	Favaro Veneto via Monte Prabello	12		S			360 250,00						360 250,00	281 697,50	166 750,89	10/07/24	04/04/25
Fondi Ater		Cavarzere	Villeggio Busonera			C					174 894,89				174 894,89	238 775,14	24 623,12	09/09/24	16/09/25
L. 11/2001 - L. 7/2011 - F. Ater	725 0	Mira	Mira via Borromini	9		S			245 773,43		100 000,00	304 226,57			650 000,00	505 124,60	505 124,60	07/02/25	30/08/25
Fondi Ater	726 0	Chioggia	viale Padova e viale Vicenza	14		C					438 910,10				438 910,10	382 205,29	382 205,29	24/09/24	25/05/25
POR 14-20 asse 4 - L. 7/2011 - F. Ater	690 2	Mirano - Salzano - Spinea	vane	6		S					89 459,56	338 909,89	456 770,13		885 139,58	99 800,08	99 800,08	09/07/25	30/04/26
POR 14-20 asse 4 - L. 7/2011 - F. Ater	690 4	Venezia	Centro Storico	6		S					37 312,23	231 474,29	286 557,52		555 344,04	79 298,54	79 298,54	15/07/25	15/05/26
Manut. Str. Siluaz Condom.		Venezia	prov. di Venezia			C					319 889,97				319 889,97	319 889,97	319 889,97	01/01/25	31/12/25
Manut. Str. Prov. Venezia		Venezia	prov. di Venezia			C					290 015,79				290 015,79	290 015,79	290 015,79	01/01/25	31/12/25
				381	-										24.531.715,28		6.679.598,70		

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

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO BILANCIO CONSUNTIVO 2025

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

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

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2025 L. 560/1993			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio*
DEL. C.d.A. n. 224 DEL 13/09/99 **	5417	0	310.883,73
PIANO SCADUTO			

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

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

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

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

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

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

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

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

** importo introitato al netto delle imposte

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

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

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

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

** importo introitato al netto delle imposte

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

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

Importi completamente incassati nell'anno 2023

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

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

ALLOGGI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2025 L.R. 39/2017			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi ceduti nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio
Delibere 34-89/2021-Delibere 70-145/2022 e Delibera 143/2023	983	26	2.645.941,88
DGR.633 del 27/5/2022			

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

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

** importo introitato al netto delle imposte

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

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

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

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

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