



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 141 DEL 31/10/2024

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

REVISORE UNICO DEI CONTI

PRESENTI

Dott. Donato Madaro

Presidente Dott. Fabio Nordio
Vice Presidente. Dott. Marco Mestriner
Consigliere Dott. Piergiorgio Fassini
Direttore Avv. Roberta Carrer

OGGETTO: Approvazione Bilancio di Previsione Esercizio 2025.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

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

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

VISTO l'art. 6 del regolamento di contabilità dell'ATER di Venezia che indica come allegati al bilancio di previsione:

- 1) la relazione del Presidente che, in riferimento al contesto legislativo, economico e sociale, illustra le scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio e il loro collegamento con le linee programmatiche e gli obiettivi pluriennali;
- 2) il piano degli investimenti, in cui sono sinteticamente illustrati gli interventi in corso e quelli che saranno attivati nell'esercizio di riferimento con la data di presunta ultimazione;
- 3) gli allegati al bilancio di previsione richiesti dalla Regione Veneto secondo i criteri e le modalità previste dalla normativa vigente;

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

VISTO il parere favorevole espresso dal Revisore Unico sul Bilancio di Previsione per l'anno 2025 come previsto dell'art. 18 comma 2 dello Statuto di Ater;

DATO ATTO che, ad oggi, non è ancora stata ricostituita la Conferenza dei Sindaci per la Provincia di Venezia e pertanto non è possibile avere il parere sul Bilancio di Previsione 2025, così come previsto all'art. n. 14 comma 6 della Legge Regionale n. 39/2017;

Tutto ciò premesso e considerato,

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

DELIBERA

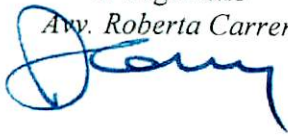
1. di approvare il Bilancio di previsione per l'esercizio 2025 articolato nei seguenti elaborati:
 - Budget Economico per l'esercizio 2025 (*all. 1, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
 - Budget Economico per Aree di Attività per l'esercizio 2025 (*all. 2, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

- Budget di Cassa per l'esercizio 2025 (*all. 3, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- Programma Triennale dei lavori pubblici 2025-2027 ed Elenco Annuale per l'anno 2025 corredato con un elenco dei nominativi dei RUP così come previsto dal Decreto Legislativo n. 36/2023 (*all. 4, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- Budget degli Investimenti (*all. 5, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- 2. di prendere atto delle seguenti Relazioni da allegare al Bilancio di Previsione:
 - Relazione del Presidente (*all. 6, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
 - Relazione Tecnico-Amministrativa (*all. 7, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*);
- 3. parere favorevole espresso dal Revisore Unico sul Bilancio di Previsione 2025 (*all. 8, in atti raccolta originali delibere del C. di A.*) come previsto dell'art. 18 comma 2 dello Statuto di Ater;
- 4. di sottoporre il presente provvedimento al controllo della Regione.

Il Segretario

Avv. Roberta Carrer



Il Presidente

Dott. Fabio Nordio



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

Il Responsabile del Servizio

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

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

Si attesta la disponibilità dei fondi e la regolarità contabile:

Il Responsabile del Servizio Ragioneria

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

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

Il Direttore

Il Direttore
Avv. Roberta Carrer

BUDGET ECONOMICO PER L'ESERCIZIO 2025	ANNO 2025
CONTO ECONOMICO	
A VALORE DELLA PRODUZIONE	
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	
A.1.a da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0,00
A.1.b da canoni di locazione ERP	11.051.500,00
A.1.c da canoni di locazione non ERP	3.300.000,00
A.1.d da altri ricavi	2.574.950,00
TOTALE A.1	16.926.450,00
A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0,00
A.5 Altri ricavi e proventi	
A.5.d rimborsi e proventi diversi	548.150,00
A.5.a contributi in conto esercizio	100,00
A.5.b quota contributi in conto capitale	4.200.000,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.850.000,00
TOTALE A.5	6.598.250,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	23.524.700,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE	
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	49.000,00
B.07 Per servizi	
B.07.a appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00
B.07.b altri costi per servizi	7.472.550,00
TOTALE B.07	7.472.550,00
B.08 per godimento di beni di terzi	
B.09 per il personale:	
B.09.a Salari e stipendi	3.564.000,00
B.09.b Oneri sociali	1.136.000,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	258.000,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00
B.09.e Altri costi	393.500,00
TOTALE B.09	5.351.500,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.000,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.702.810,00
B.10.c Svalutazione delle immobilizzazioni	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	130.000,00
TOTALE B.10	5.847.810,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00
B.12 Accantonamenti per rischi	350.000,00
B.13 Altri accantonamenti	65.000,00
B.14 Oneri diversi di gestione	
B.14.a Fondo Regionale ERP art. 37 L.R.V. n. 39/2017	0,00
B.14.b Fondo di Solidarieta art. 47 L.R.V. n. 39/2017	150.000,00
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	0,00
B.14.d altri oneri	2.669.000,00
TOTALE B.14	2.819.000,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	22.069.860,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.454.840,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
C.15 Proventi da partecipazioni:	
C.15.a in imprese controllate	0,00
C.15.b in imprese collegate	0,00
C.15.c in imprese controllanti e imprese soggette al controllo	0,00
C.15.d in altre imprese	0,00
TOTALE C.15	0,00
C.16 Altri proventi finanziari:	
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	
C.16.a.1 imprese controllate	0,00

A.T.E.R. Venezia

alla delibera del Consiglio di Amministrazione

in data 31/10/2024

Il Presidente
Dott. Fabio Mordio

Allegato n. 1

n. 141

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

BUDGET ECONOMICO PER L'ESERCIZIO 2025	ANNO 2025
C.16.a.2 imprese collegate	0,00
C.16.a.3 imprese controllanti	0,00
C.16.a. 4 altri	0,00
Totale C.16.a	0,00
C.16.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.d da proventi diversi dai precedenti con separata indicazione di quelli da imprese controllate e collegate	
C.16.d.1 imprese controllate	0,00
C.16.d.2 imprese collegate	0,00
C.16.d.3 imprese controllanti	0,00
C.16.d.4 altri	147.600,00
Totale C.16.d	147.600,00
TOTALE C.16	147.600,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso:	
C.17.a imprese controllate	0,00
C.17.b imprese collegate	0,00
C.17.c imprese controllanti	0,00
C.17.d su mutui	12.000,00
C.17.e altri	29.500,00
TOTALE C.17	41.500,00
C.17 bis Utili e perdite su cambi	0,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17 bis)	106.100,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'E PASSIVITA' FINANZIARIE	
D.18 Rivalutazioni:	
D.18.a di partecipazioni	0,00
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.18.d di strumenti finanziari derivati	0,00
TOTALE D.18	0,00
D.19 Svalutazioni:	
D.19.a di partecipazioni	0,00
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.d di strumenti finanziari derivati	0,00
TOTALE D.19	0,00
TOTALE (D.18 - D.19)	0,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	1.560.940,00
E.20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	
E.20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	1.550.000,00
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	10.940,00

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	11 051.500,00						11.051.500,00
A.1.c canoni di locazione non ERP	3.300.000,00						3.300.000,00
A.1.d altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione							
canoni locazione diversi	713.100,00						713.100,00
indennizzo da occupanti abusivi alloggi	652.000,00						652.000,00
affitti di aree	15.000,00						15.000,00
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	817.250,00						817.250,00
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili		18.500,00					18.500,00
corrispettivi per servizi a rimborso							
corrispettivi diversi	356.000,00		3.100,00				359.100,00
TOTALE A.1	16.904.850,00	18.500,00	3.100,00				16.926.450,00
A.2 Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti							
variazioni interventi in corso per la vendita							
variazioni interventi finiti per la vendita							
TOTALE A.2							
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione							
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni							
A.5 Altri ricavi e proventi							
A.5.d rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritti di prelazione				300.000,00			300.000,00
altri proventi e rimborsi	160.000,00			7.000,00		81.150,00	248.150,00
A.5.a contributi in conto esercizio						100,00	100,00
A.5.b contributi in conto capitale				4.200.000,00			4.200.000,00
A.5.c plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
alienazione alloggi ex L.560/93							
alienazione alloggi ex L.11/01							
alienazione alloggi ex L.7/11				1.500.000,00			1.500.000,00
alienazione cespiti diversi	350.000,00						350.000,00
TOTALE A.5	510.000,00			6.007.000,00		81.250,00	6.598.250,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	17.414.850,00	18.500,00	3.100,00	6.007.000,00		81.250,00	23.524.700,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE							
B.06 per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
acquisto materiali edili							
immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita							
costi per realizzazione interventi edilizia agevolata							
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita							
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata							
altri acquisti	8.000,00					41.000,00	49.000,00

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. 8
n. 141
Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

alla delibera del Consiglio di Amministrazione
in data 31/10/2024
Il Presidente
Dott. Fabio Nordio

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
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi TOTALE B 06	8.000,00					41.000,00	49.000,00
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 rappresentanza						82.500,00	82.500,00
affitti e costi servizi e manutenzione uffici						2.000,00	2.000,00
posta e telefoni						382.500,00	382.500,00
cancelleria e stampati						119.000,00	119.000,00
gestione automezzi							
gestione sistema informativo						41.000,00	41.000,00
partecipazione a corsi, seminari, convegni						150.000,00	150.000,00
consulenze e prestazioni professionali						70.000,00	70.000,00
diversi	2.500,00					103.000,00	103.000,00
COSTI GESTIONE STABILI		3.000,00	3.000,00			289.000,00	297.500,00
Costi di amministrazione							
assicurazioni	652.000,00						652.000,00
incarichi legali	15.000,00						15.000,00
consulenze professionali	65.000,00						65.000,00
diversi	1.049.050,00						1.049.050,00
Costi di manutenzione							
incarichi tecnici		128.000,00					128.000,00
corrispettivi di appalto		2.830.000,00					2.830.000,00
incarichi legali		5.000,00					5.000,00
diversi		553.000,00					553.000,00
Costi per servizi a rimborso							
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione				95.000,00			95.000,00
direzione lavori				350.000,00			350.000,00
commissione e collaudi				217.000,00			217.000,00
consulenze tecniche				100.000,00			100.000,00
incarichi legali				10.000,00			10.000,00
diversi				156.000,00			156.000,00
TOTALE B 07	1.783.550,00	3.519.000,00	931.000,00			1.239.000,00	7.472.550,00
B 08 per godimento di beni di terzi							
B 09 per il personale:						115.000,00	115.000,00
B.09.a salari e stipendi	1.078.000,00	536.500,00	573.500,00			1.376.000,00	3.564.000,00
B.09.b oneri sociali	340.000,00	170.000,00	182.000,00			444.000,00	1.136.000,00
B.09.c trattamento di fine rapporto	78.000,00	39.000,00	41.000,00			100.000,00	258.000,00
B.09.d trattamento di quiescenza e simili							
B.09.e altri costi	79.000,00	43.000,00	59.000,00			212.500,00	393.500,00
TOTALE B 09	1.575.000,00	788.500,00	855.500,00			2.132.500,00	5.351.500,00
B 10 Ammortamenti e svalutazioni							
B.10.a ammortamento delle immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software						10.000,00	10.000,00

ALLEGATO 2

CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	AMMINISTRAZION E STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI A	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
ammortamento migliorie su beni di terzi	5.000,00						5.000,00
ammortamento costi pluriennali diversi							
B.10 b ammortamento delle immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in locazione				2.100.000,00			2.100.000,00
ammortamento stabili con risorse proprie in locazione	132.000,00						132.000,00
ammortamento stabili di proprietà uso diretto						50.000,00	50.000,00
ammortamenti diversi	1.075.000,00			2.266.810,00		79.000,00	3.420.810,00
B.10 c altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
B.10 d svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	130.000,00						130.000,00
TOTALE B.10	1.342.000,00			4.366.810,00		139.000,00	5.847.810,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
B.12 Accantonamenti per rischi	350.000,00						350.000,00
B.13 Altri accantonamenti							
Altri accantonamenti	50.000,00						50.000,00
TOTALE B.13	50.000,00					15.000,00	65.000,00
B.14 Oneri diversi di gestione						15.000,00	65.000,00
B.14.a Fondo Regionale ERP art. 37 L.R.V. n. 39/2017							
B.14.b Fondo di Solidarietà art. 47 L.R.V. n. 39/2017							
B.14.c Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	150.000,00						150.000,00
alienazione alloggi ex L. 560/93							
alienazione alloggi ex L. 11/2001							
alienazione alloggi ex L. 7/2011							
alienazione cespiti diversi							
B.14.d altri oneri							
imposta di bollo e registro	322.600,00						322.600,00
IVA							
Imposte locali sugli immobili	400.000,00					1.000.000,00	1.000.000,00
altre imposte e tasse	205.000,00						400.000,00
Imposte relative a esercizi precedenti						126.800,00	331.800,00
perdite su crediti						72.500,00	72.500,00
altri costi correnti	26.000,00						26.000,00
TOTALE B.14	1.103.600,00			300.000,00		216.100,00	542.100,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	6.212.150,00	4.307.500,00	1.786.500,00	4.666.810,00		5.096.900,00	22.069.860,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	11.202.700,00	-4.289.000,00	-1.783.400,00	1.340.190,00		-5.015.650,00	1.454.840,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI							
C.15 Proventi da partecipazioni							
C.15.a in imprese controllate							
C.15.b in imprese collegate							
C.15.c in imprese controllanti sogg. a controllo di quest'ultime							
C.15.d in altre imprese							
TOTALE C.15							
C.16 Altri proventi finanziari:							
C.16.a da crediti iscritti nelle immobilizzazioni							

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.b da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono immobilizzazioni							
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							
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale						100.500,00	100.500,00
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	10.000,00						10.000,00
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	12.000,00						12.000,00
interessi attivi diversi	25.000,00						25.100,00
TOTALE C.16	47.000,00					100,00	25.100,00
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari verso:						100.600,00	147.600,00
C.17.a verso imprese controllate							
C.17.b verso imprese collegate							
C.17.c verso imprese controllanti							
C.17.d su mutui							
C.17.e altri						12.000,00	12.000,00
interessi bancari su prestiti							
spese su depositi bancari e postali							
interessi su debiti v/fornitori							
interessi su depositi cauzionali	2.500,00					13.100,00	13.100,00
interessi ed oneri diversi							2.500,00
TOTALE C.17	2.500,00			5.000,00		8.900,00	13.900,00
C.17-bis Utili e perdite su cambi				5.000,00		34.000,00	41.500,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17 - C.17-bis)	44.500,00			-5.000,00		66.600,00	106.100,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'E PASSIVITA' FINANZIARIE							
D.18 Rivalutazioni:							
D.18.a di partecipazioni							
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
D.18.d di strumenti finanziari derivati							
TOTALE D.18							
D.19 Svalutazioni:							
D.19.a di partecipazioni							
D.19.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni							
D.19.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni							
D.19.d di strumenti finanziari derivati							
TOTALE D.19							
TOTALE (D.18 - D.19)							
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	11.247.200,00	-4.289.000,00	-1.788.400,00	1.340.190,00		-4.949.050,00	1.560.940,00
E.20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate							
E.20 Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate						1.550.000,00	1.550.000,00
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio							
E.21 Utile (perdita) dell'esercizio	11.247.200,00	-4.289.000,00	-1.788.400,00	1.340.190,00		-6.499.050,00	10.940,00

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

ALLEGATO 2

	GESTIONE IMMOBILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
	AMMINISTRA- ZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
RISULTATO DIRETTO	€ 11.247.200,00	€ 4.289.000,00	€ 1.788.400,00	€ 1.340.190,00	€ -	€ 6.489.050,00
RIPARTIZIONE COSTI NON RIALLOCABILI SU BASE COSTO DEL LAVORO						
	49,27%	24,82%	26,21%	0%	0%	TOTALE
	€ 3.202.000,00	€ 1.593.573,00	€ 1.703.476,00	€ -	€ -	
RISULTATO DI ESERCIZIO	€ 8.045.200,00	€ 5.882.573,00	€ 3.481.876,00	€ 1.340.190,00	€ -	€ 10.840,00

- percentuale di incidenza
- quota costo da imputare al servizio

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. 3 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 141 in data 31/10/2024

Il Presidente
Dott. Fabio Novato

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

BUDGET DI CASSA 2025		
DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO 2025
ENTRATE		
TRASFERIMENTI CORRENTI		
dallo Stato	E010001	€ -
dalla Regione	E010002	€ -
da altri	E010003	€ 100,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	€ 100,00
VENDITE DI BENI		
Vendite edilizia agevolata	E020001	€ -
Vendite edilizia calmierata	E020002	€ -
Vendite diverse	E020003	€ -
Totale vendite beni	E020000	€ -
PRESTAZIONI DI SERVIZI		
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	€ 833.250,00
Corrispettivi per manutenzione	E030002	€ 18.500,00
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	€ 680.000,00
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	€ 600,00
Corrispettivi diversi	E030005	€ 2.500,00
Totale prestazioni di servizi	E030000	€ 1.534.850,00
PROVENTI PATRIMONIALI		
Canoni locazione ERP	E040001	€ 10.472.200,00
Canoni locazione non ERP	E040002	€ 3.127.000,00
Altri canoni	E040003	€ 1.730.100,00
Interessi attivi	E040004	€ 147.600,00
Altri proventi	E040005	€ -
Totale proventi patrimoniali	E040000	€ 15.476.900,00
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI		
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050001	€ 493.752,00
Totale poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	€ 493.752,00
ALIENAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI		
Alienazione immobili ERP	E060001	€ 1.756.000,00
Alienazioni immobili non ERP	E060002	€ -
Alienazione aree	E060003	€ -
Estinzione diritti di prelazione	E060004	€ 300.000,00
Estinzione altri diritti	E060005	€ -
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	€ 500.000,00
Alienazioni diverse	E060007	€ -
Totale alienazioni patrimoniali e diritti	E060000	€ 2.556.000,00
RISCOSSIONE DI CREDITI E ANTICIPAZIONI		
Riscossioni da assegnatari, locatari, cesionari	E070001	€ -
Depositi cauzionali	E070002	€ 20.000,00
Anticipazioni e crediti diversi	E070003	€ 600.500,00
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	€ 620.500,00
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE		
Dallo Stato	E080001	€ 6.253.841,00
Dalla Regione	E080002	€ -
Da altri	E080003	€ 1.884.900,00
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	€ 8.138.741,00
ASSUNZIONE DI MUTUI		
	E090000	€ -
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI		
	E100000	€ -
PARTITE DI GIRO		
Ritenute erariali	E110001	€ 1.000.000,00
Ritenute previdenziali	E110002	€ 410.000,00
Altre ritenute	E110003	€ 100.000,00
Fondi anticipati al cassiere	E110004	€ -
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	€ -
Altre partite di giro	E110006	€ 1.000.000,00
Totale partite di giro	E110000	€ 2.510.000,00

BUDGET DI CASSA 2025		
DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO 2025
SPESE		
SPESE PER IL PERSONALE		
Retribuzioni	S010001	€ 3.564.000,00
Contributi assicurativi e previdenziali	S010002	€ 1.136.000,00
Altri oneri	S010003	€ 1.263.000,00
Totale spese per il personale	S010000	€ 5.963.000,00
PERSONALE IN QUIESCENZA		
	S020000	€ -
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA		
Acquisto di aree	S030001	€ -
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	€ -
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	€ -
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI		
Spese amministrazione stabili	S040001	€ 2.489.050,00
Spese manutenzione stabili	S040002	€ 3.766.000,00
Spese per servizi a rimborso	S040003	€ 680.000,00
Spese per interventi edilizi	S040004	€ 928.000,00
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	€ 7.863.050,00
SPESE GENERALI		
Amministratori revisori dei conti	S050001	€ 82.500,00
Altre spese generali	S050002	€ 1.185.600,00
Totale spese generali	S050000	€ 1.268.100,00
IMPOSTE E TASSE		
Imposte sul reddito	S060001	€ 1.470.000,00
IMU	S060002	€ 400.000,00
Imposta di bollo e registro	S060003	€ 322.600,00
Altre	S060004	€ 1.491.620,00
Totale imposte e tasse	S060000	€ 3.684.220,00
ONERI FINANZIARI		
Interessi su debiti verso banche	S070001	€ -
Interessi su mutui	S070002	€ 12.000,00
Interessi e oneri diversi	S070003	€ 29.500,00
Totale oneri finanziari	S070000	€ 41.500,00
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI		
Fondo Regionale ERP (art. 37 L.R. 39/2017)	S080001	€ 620.000,00
Fondo di Solidarietà (art. 47 L.R. 39/2017)	S080002	€ 150.000,00
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	€ -
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	€ 770.000,00
INVESTIMENTI		
Acquisto aree con fondi propri	S090001	€ -
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	€ -
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	€ 10.393.500,00
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per la locazione	S090004	€ -
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per la locazione	S090005	€ 4.388.700,00
Acquisto beni strumentali	S090006	€ 157.000,00
Acquisto partecipazioni	S090007	€ -
Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	€ 588.500,00
Investimenti diversi	S090009	€ 100.000,00
Totale investimenti	S090000	€ 15.627.700,00
ESTINZIONE MUTUI E ANTICIPAZIONI		
Mutui	S100001	€ 72.000,00
Rimborsi anticipazioni passive	S100002	€ 45.000,00
Debiti diversi	S100003	€ -
Alienazioni L. 560/93	S100004	€ 100.000,00
Estinzione diritti di prelazione	S100005	€ 450.000,00
Totale estinzione mutui e anticipazioni	S100000	€ 667.000,00
PARTITE DI GIRO		
Ritenute erariali	S110001	€ 1.000.000,00
Ritenute previdenziali	S110002	€ 410.000,00
Altre ritenute	S110003	€ 100.000,00
Fondi cassiere	S110004	€ -
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	€ -
Altre partite di giro	S110006	€ 1.000.000,00
Totale partite di giro	S110000	€ 2.510.000,00

BUDGET DI CASSA 2025		
DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO 2025
FONDO DI CASSA ALL'INIZIO DELL'ANNO (A)	T010000	€ 7.067.751,06
+ ENTRATE CORRENTI (E01+E02+E03+E04+E05)	T020000	€ 17.505.602,00
- SPESE CORRENTI (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08)	T030000	€ 19.589.870,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	T040000	-€ 2.084.268,00
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (E06+E07+E08+E09+E10)	T050000	€ 11.315.241,00
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (S09+S10)	T060000	€ 16.294.700,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	T070000	-€ 4.979.459,00
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	T08000	€ 2.510.000,00
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	T09000	€ 2.510.000,00
TOTALE PARTITE DI GIRO		€ -
SALDO DI CASSA ALLA FINE DELL'ANNO	T11000	€ 4.024,06



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

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. 4 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 141

in data 31/10/2024

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nardio

PROGRAMMA TRIENNALE 2025-2027
ELENCO ANNUALE LAVORI 2025

RELAZIONE

Il Dirigente dell'Area Tecnica

ing. Fabrizio Mianello

Venezia, 30.10.2024

0. Inquadramento normativo

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

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

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

1. Indirizzi Aziendali

Il Consiglio di Amministrazione di ATER insediato nel mese di maggio 2021 ha recepito e dato continuità ai precedenti indirizzi del precedente Consiglio di Amministrazione che aveva fatto proprie le previsioni di cui alla Legge Regionale n. 14 del 06.06.2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio". Tale Legge Regionale ha indotto ATER Venezia alla definizione di una nuova strategia costruttiva, volta all'esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente, annullando di fatto tutte le nuove costruzioni.

Sulla scorta di tali considerazioni, si rappresentano in allegato gli interventi proposti per l'inserimento nello schema di Programma Triennale per il triennio 2025-2027 e di Elenco annuale dei lavori per l'annualità 2025.

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

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

2. ELENCO LAVORI 2025

2.1. Interventi di Manutenzione Ordinaria

PRIORITA' 1

Relativamente agli interventi di manutenzione ordinaria, l'importo complessivo di previsione è di € 8.000.000,00, suddivisi in n. 7 mandamenti, con priorità 1, i quali avranno contratti a durata biennale.

Nella prima annualità si prevede un importo di € 2.250.000,00. Sono attualmente in corso le attività di progettazione. L'avvio dei lavori è previsto per il primo trimestre del 2025.

2.2 Interventi di Manutenzione Straordinaria

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

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

PRIORITA' 1

-
- Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico relativo al riatto di n. 18 alloggi sfitti (PEI 690.2-3-4) ubicati nei Comuni di Venezia, Mirano, Salzano e Spinea, per un importo complessivo di circa € 2,6 MLN; tale intervento è finanziato con fondi POR-FESR 2014-2020 per € 1.377.922,21, con il reinvestimento della L. 7/2011 per € 905.277,74 e con fondi ATER. Sono attualmente in corso le attività di aggiornamento della progettazione. L'avvio dei lavori è previsto per il primo trimestre del 2025;
 - lavori di allacciamento alla rete fognaria, realizzata dal Comune, di n. 7 edifici a Portogruaro, via Aldo Moro finanziata con Fondi ATER;
 - Lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico di n. 13 alloggi nei comuni di San Donà di Piave, Cavallino Treporti, Eraclea, Jesolo e Torte di Mosto, per un importo complessivo di circa € 681.200, da finanziarsi tra l'altro con il Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027;
 - Lavori di manutenzione straordinaria con adeguamento e messa a norma ed efficientamento energetico di 3 alloggi sfitti in comune di Mirano siti in via Don Minzoni 26 e via Matteotti n. 40 e 38, per un importo complessivo di circa € 200.000, da finanziarsi tra l'altro con il Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027;

La spesa complessiva prevista per il 2025 per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è di € 6.021.069,14.

2.3 Interventi di Recupero - Completamento

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

2.4 Interventi di Nuova Costruzione

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

3. PROGRAMMA TRIENNALE 2025-2027

Nelle previsioni di cui al triennio 2025-2027 (progetti non inseriti nell'elenco annuale dei lavori 2025), sono stati inseriti interventi di Manutenzione Straordinaria che non presentano la necessaria copertura finanziaria (parziale o integrale) e che saranno pertanto oggetto di specifiche richieste di finanziamento, non appena disponibili.

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

PRIORITA' 1

- a. Opere Complementari all'intervento finanziato con il fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale" PEI 711.0 - Realizzazione opere di impianto di riscaldamento ed opere esterne per un importo complessivo di circa € 300.000,00;
- b. Opere Complementari all'intervento finanziato con il fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale" PEI 624.0 - Sostituzione ascensori per un importo complessivo di circa € 260.000,00;
- c. Opere Complementari all'intervento finanziato con il fondo Complementare "Sicuro Verde e Sociale" PEI 631.2 - Sostituzione ascensori per un importo complessivo di circa € 240.000,00.

PRIORITA' 2

-
- d. Lavori di riqualificazione energetica di un edificio in comune di Venezia, località Favaro Veneto via Triestina (PEI 664.0) per un importo complessivo di circa € 3,8 MLN;
 - e. Lavori di riqualificazione energetica di un edificio sito in comune di Venezia, località Favaro Veneto via Triestina (PEI 707.0), per un importo complessivo di circa € 3,5 MLN; il progetto esecutivo è stato redatto;
 - f. Lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un fabbricato con n. 14 alloggi sito in Quarto D'Altino, località Portegrandi Via P. Lo Monaco 27-39, per un importo complessivo di circa € 1,5 MLN;
 - g. Lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica di un edificio di complessivi 8 alloggi ubicato in Comune di Ceggia piazza Ronchese (PEI 660.0) per un importo complessivo di circa € 650.000,00.

PRIORITA' 3

- h. Lavori di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico relativo al riatto di n. 12 alloggi sfitti (PEI 690.1e PEI 690.5) ubicati nei Comuni di Venezia, Marcon e Quarto d'Altino, per un importo complessivo di circa € 1 MLN;
- i. Lavori di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica di n. 12 alloggi sfitti (PEI 717.1 e PEI 717.2) ubicati nel Comune di Venezia Centro Storico, per un importo complessivo di circa € 1,2 MLN;
- j. Lavori di manutenzione straordinaria di n. 11 alloggi sfitti ubicati a Portogruaro (PEI 695.0), per un importo complessivo di intervento di € 573.059,50.

Sono inoltre inseriti ulteriori interventi nell'annualità 2026, ovvero:

- k. Venezia, Sant'Eufemia: lavori di manutenzione straordinaria in n. 89 alloggi (manto di copertura e fognature);
- l. Santa Maria di Sala, vie delle Ginestre, dei Faggi, delle Betulle: lavori di manutenzione straordinaria di n. 4 edifici con complessivi n. 48 alloggi;
- m. Eraclea – loc. Ponte Crepaldo: intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica su un edificio di n. 18 alloggi;
- n. Venezia Centro Storico: lavori di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica in n. 48 alloggi.

La spesa complessiva del programma triennale 2025-2027 è pari ad € 29.100.170,64.

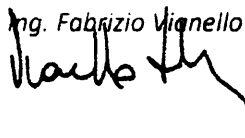
4. ATTUAZIONE ELENCO 2025 E PROGRAMMA 2025-2027

L'attuazione dell'elenco annuale dei lavori relativo al 2025 e del programma 2025-2027 è condizionata dagli importanti interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione energetica, attualmente in corso, finanziati con fondi di cui al "Fondo complementare al Piano Nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale".

Venezia, 30.10.2024

Il Dirigente dell'Area Tecnica

Ing. Fabrizio Vignello



SCHEDA A: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	2,790,099.95	440,815.00	0.00	3,230,914.95
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0.00	0.00	0.00	0.00
stanziamenti di bilancio	3,230,969.19	12,327,145.50	10,311,141.00	25,869,255.69
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0.00	0.00	0.00	0.00
altra tipologia	0.00	0.00	0.00	0.00
totale	6,021,069.14	12,767,960.50	10,311,141.00	29,100,170.64

Note:

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

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

Il referente del programma

VIANELLO FABRIZIO



A.T.E.R. Venezia

alla delibera del Consiglio di Amministrazione

in data 31/10/2024

Allegato n. 1^o

n. 139

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer



Il Presidente
Dot. Fabio Nordin



SCHEDA B: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

ELENCO DELLE OPERE INCOMPIUTE

CUP (1)	Descrizione dell'opera	Determinazione dell'amministrazione (Tabella B.1)	Ambito di intervento dell'opera (Tabella B.2)	Anno ultimo esecuzioni approvate	Importo complessivo dell'intervento (2)	Importo complessivo lavori (3)	Oneri necessari per l'eliminazione dei lavori	Importo ultimo BAL	Personale assegnato ai lavori (4)	Costo per la quota fissa di completamento (Tabella B.3)	L'opera è affidamento triennale parzialmente o totalmente con contratto? (5)	Stato di realizzazione ex articolo 2 del D.M. 42/2013 (Tabella B.4)	Possibilità utilizzo riformulato dell'opera	Destinazione d'uso (Tabella B.5)	Lesione e titolo di copertura per la realizzazione di opere pubbliche ai sensi dell'articolo 191 del Codice (6)	Vantaggio economico (7)	Oneri per la riabilitazione, riqualificazione ed eventuale beneficio derivante in caso di demolizione	Parte di infrastruttura di rete
					0,00	0,00	0,00	0,00										

1) Indica il CUP del progetto di investimento nel quale l'opera ha origine. In caso di collegamento con altri progetti indicare il numero 2001.
 2) Importo netto di opere e/o economie accertate.
 3) Importo netto di opere e/o economie accertate.
 4) In caso di scelta in favore di un'alternativa di vendita di immobili deve essere ripartito tra gli interventi del programma di cui alla scheda D.

Referente del programma
 VIARELLI FABRIZIO




Tabella B.1
 1) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 2) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 3) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 4) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.

Tabella B.2
 1) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 2) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.

Tabella B.3
 1) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 2) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 3) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 4) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.

Tabella B.4
 1) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 2) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 3) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 4) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.

Tabella B.5
 1) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.
 2) In caso di attuazione dell'intervento in pubblica amministrazione ed una pubblica opera.

SCHEDA C: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

ELENCO DEGLI IMMOBILI DISPONIBILI

Codice univoco immobile (1)	Riferimento CUI immobile (2)	Riferimento CUP Opera complessiva (3)	Descrizione immobile	Categorie			Localizzazione CODICE NUTS	Trasferimento immobile a titolo corrispettivo art. 282 comma 1 lett a) e art. L3 art 3 comma 8 del codice (Tabella C.1)	Censura in diritto di godimento, o stato di contributo (Tabella C.2)	L'immobile è in programma di attuazione di cui art.27 DL 281/2011, convertito dalla L. 214/2011 (Tabella C.3)	L'immobile è immobile derivante da Opere incompiute di cui è dichiarata l'insussistenza dall'Ente (Tabella C.4)	Valore stimato (4)				
				Nag	Pis	Can						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Annuità successiva	Totale
												100	100	100	100	400

NOTE:
 (1) Codice univoco (art. 17 del D.Lgs. n. 48 del 2000) e codice di identificazione dell'immobile (art. 17 del D.Lgs. n. 48 del 2000)
 (2) Riferimento CUI dell'immobile (art. 17 del D.Lgs. n. 48 del 2000)
 (3) Riferimento CUP dell'opera complessiva (art. 17 del D.Lgs. n. 48 del 2000)
 (4) Valore stimato dell'immobile (art. 17 del D.Lgs. n. 48 del 2000)

- Tabella C.1**
1. no
 2. parziale
 3. totale
- Tabella C.2**
1. no
 2. in diritto di godimento, o stato di contributo, o di attuazione di cui art. 27 DL 281/2011, convertito dalla L. 214/2011
 3. in diritto di godimento, o stato di contributo, o di attuazione di cui art. 27 DL 281/2011, convertito dalla L. 214/2011
- Tabella C.3**
1. no
 2. in diritto di godimento, o stato di contributo, o di attuazione di cui art. 27 DL 281/2011, convertito dalla L. 214/2011
 3. in diritto di godimento, o stato di contributo, o di attuazione di cui art. 27 DL 281/2011, convertito dalla L. 214/2011
- Tabella C.4**
1. no
 2. in diritto di godimento, o stato di contributo, o di attuazione di cui art. 27 DL 281/2011, convertito dalla L. 214/2011
 3. in diritto di godimento, o stato di contributo, o di attuazione di cui art. 27 DL 281/2011, convertito dalla L. 214/2011

Il referente del programma

VANILLO FABRIZIO


SCHEDA E: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile Unico del Progetto (*)	Importo annuale	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità (*) (Tabella D.3)	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella F.2)	CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*) (Tabella D.5)
											codice AUSA	denominazione	
L001615102720190004	J46F18001150206	Lavori di ristrutturazione ed efficientamento energetico di n. 18 alloggi sit. in Venezia Mirasole, Salizada e Santa	VIANELLO FABRIZIO	2.670.169,14	2.670.169,14	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202000015	J1M19000210007	Lavori di allacciamento a rete fognaria di nuova realizzazione di n. 7 abitazioni in comune di Donquadrone via Aldo Moro	TODISCO ANGELO	219.700,00	219.700,00	CPA	1	S	No				
L0016151027202400005	J14F24000980002	Lavori di manutenzione straordinaria con allacciamento energetico di n. 15 alloggi nel comune di San Liove di Piave, Cavallotti Treport, Etadica, Resco e Lame di Mezzo, Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027	VIANELLO FABRIZIO	681.200,00	681.200,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202400006	J11C23000410005	Mandamento 1 Portogruaro. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Ater di Venezia, sit. nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027	TODISCO ANGELO	900.000,00	900.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202500001	J14F24000980002	Lavori di manutenzione straordinaria con allacciamento e messa a norma ed efficientamento energetico di 3 alloggi sit. in comune di Mezzo di via Don Felice di via Marconi n. 40 e 18. Programma Regionale (PR) FESR 2021-2027	VIANELLO FABRIZIO	200.000,00	200.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202400007	J11C23000500003	Mandamento 2 Venezia Mestre e Marghera. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Ater di Venezia, sit. nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027	TODISCO ANGELO	1.500.000,00	1.500.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202400008	J11C23000720005	Mandamento 3 Mirano e Dolo. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Ater di Venezia, sit. nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027	TODISCO ANGELO	1.300.000,00	1.300.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202400009	J91C23000440005	Mandamento 4 Cavarzere e Chioggia. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Ater di Venezia, sit. nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027	TODISCO ANGELO	800.000,00	800.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202400010	J11C23000580005	Mandamento 5 Dorsoduro Giudecca, Lido e Pellestina. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Ater di Venezia, sit. nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027	TODISCO ANGELO	1.200.000,00	1.200.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202400011	J11C23000570005	Mandamento 6 Carreraglio Castello e Musano-Bianca. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Ater di Venezia, sit. nella provincia di Venezia. Anni 2025-2027	TODISCO ANGELO	1.400.000,00	1.400.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	
L0016151027202400012	J31C23000680005	Mandamento 7 San Donà di Piave. Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire in immobili di edilizia residenziale pubblica di proprietà o in gestione all'Ater	TODISCO ANGELO	900.000,00	900.000,00	CPA	1	S	No		000244230	Centro Unico di Committenza della Federazione dei Comuni del Camposampierese	

1/3

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile Unico del Progetto (*)	importo annualità	Importo Intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità (*) (Tabella D.5)	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*) (Tabella D.5)
											codice AUSA	denominazione	
		di Venezia, su nota prot.veca n. 0 Venezia - Art. 2023-2027											

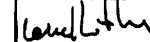
(*) Si rimanda alle note corrispondenti delle schede D

Tabella E.1
 ADN - Adeguamento normativo
 AUS - Qualità paesaggistica
 COP - Completamento Opere Incomplete
 CPA - Conservazione del patrimonio
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio
 URB - Qualità urbana
 VAB - Valorizzazione beni vincolati
 DEM - Demolizione Opere Incomplete
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili

Tabella E.2
 1 Documento di fattibilità delle alternative progettuali
 5 Documento di indirizzo della progettazione

Il referente del programma

VIANELLO FABRIZIO



SCHEDA F: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - AREA TECNICA

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

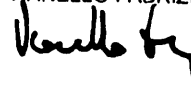
Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Importo intervento	Livello di priorità	Motivo per il quale l'intervento non è riproposto (1)

Note

(1) breve descrizione dei motivi

Il referente del programma

VIANELLO FABRIZIO



BUDGET DEGLI INVESTIMENTI

2025

ALLEGATO 5

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE 2024 PRESUNTA (31/12/23+PREV2024)	DISMISSIONI 2025	ACQUISIZIONI 2025 PREVISTE	CONSISTENZA FINALE 2025 PRESUNTA
Costi di pubblicità	€ 28.740,79	€ -	€ 35.000,00	€ 63.740,79
Software in licenza d'uso	€ 921.178,37	€ -	€ 22.000,00	€ 943.178,37
Attrezzature ufficio	€ 208.073,15	€ -	€ 4.000,00	€ 212.073,15
Attrezzature ufficio fus Res Ven	€ 417,00	€ -	€ -	€ 417,00
Impianti di allarme	€ 131.030,85	€ -	€ 40.000,00	€ 171.030,85
Telefoni cellulari	€ 20.182,44	€ -	€ 1.000,00	€ 21.182,44
Telefonia fissa	€ 80.777,08	€ -	€ 3.000,00	€ 83.777,08
Mobili	€ 403.627,37	€ -	€ 16.000,00	€ 419.627,37
Arredi	€ 129.971,01	€ -	€ 9.000,00	€ 138.971,01
Macchine ufficio elettroniche	€ 23.948,24	€ -	€ 3.000,00	€ 26.948,24
Centro Elaborazioni Dati	€ 392.218,97	€ -	€ 24.000,00	€ 416.218,97
Automezzi	€ 99.946,02	€ -	€ -	€ 99.946,02
	€ 2.440.111,29	€ -	€ 157.000,00	€ 2.597.111,29

A maggior evidenza si evidenziano i dati di Bilancio Consuntivo 2023:

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE ALL'01/01/2023	DISMISSIONI 2023	ACQUISIZIONI 2023	CONSISTENZA FINALE al 31/12/2023
Costi di pubblicità	€ 24.740,79	€ -	€ -	€ 24.740,79
Software in licenza d'uso	€ 888.749,77	€ 371,40	€ 10.800,00	€ 899.178,37
Attrezzature ufficio	€ 197.913,15	€ -	€ 6.160,00	€ 204.073,15
Attrezzature ufficio fus Res Ven	€ 417,00	€ -	€ -	€ 417,00
Impianti di allarme	€ 91.030,85	€ -	€ -	€ 91.030,85
Telefoni cellulari	€ 19.182,44	€ -	€ -	€ 19.182,44
Telefonia fissa	€ 80.832,08	€ 3.055,00	€ -	€ 77.777,08
Mobili	€ 386.302,37	€ -	€ 1.325,00	€ 387.627,37
Arredi	€ 105.817,22	€ 98,00	€ 15.251,79	€ 120.971,01
Macchine ufficio elettroniche	€ 20.684,97	€ 236,73	€ 500,00	€ 20.948,24
Centro Elaborazioni Dati	€ 421.821,12	€ 73.953,15	€ 20.351,00	€ 368.218,97
Automezzi	€ 68.411,64	€ 20.109,88	€ 25.644,26	€ 73.946,02
	€ 2.305.903,40	€ 97.824,16	€ 80.032,05	€ 2.288.111,29

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. 5 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 141 in data 31/10/2024

Il Segretario
Avv. Roberta CarrerIl Presidente
Dott. Fabio Nardis



n. 141

in data 31/10/2024

Il Segretario
A.v. Roberto Carrer**RELAZIONE DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
ALLEGATA AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025**

Dott. Fabio Nordin

Nella predisposizione del bilancio di previsione dell'anno 2025 e, a cinque anni dall'entrata in vigore della L.R. n. 39/2017, si rileva che l'applicazione dei nuovi canoni sugli alloggi di edilizia residenziale pubblica calcolati secondo i criteri della suddetta legge si sono attestati quasi allo stesso livello di quelli riferiti alla precedente legge regionale n. 10/1996, confermando un andamento di lieve crescita e di recupero rispetto all'anno precedente.

La previsione dei ricavi elaborata per l'anno 2025, rispetto ad una stima da consuntivo per l'anno 2024, ipotizza un lieve aumento degli stessi considerato l'andamento positivo riscontrato nell'anno corrente per effetto della scadenza dei contratti ERP.

Dal punto di vista finanziario, permangono comunque, talune problematiche gestionali e di governo aziendale generate dalla diversa modulazione dei trasferimenti da parte della Regione e/o dello Stato e/o Enti che nel corso del 2025 considerato il completamento e l'ultimazione degli interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica derivanti dalle attività relative al "*Piano regionale degli interventi di riqualificazione edilizia residenziale pubblica ammessi al finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera c punto 1 (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza – "Sicuro verde e sociale del decreto legge 06.05.2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 01.07.2021, n. 101)*" si richiederà, pertanto, l'anticipo di somme ingenti con fondi aziendali in attesa della successiva erogazione da parte degli Enti preposti. A fronte di questo, si dovrà procedere ad una rivisitazione delle strategie relative alle attività di ricerca e reperimento delle necessarie risorse finanziarie per sopperirne il fabbisogno aziendale.

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

In particolare:

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

I finanziamenti provenienti dalla Regione e/o dallo Stato, l'andamento delle vendite dell'ERP, permettono di individuare ed avviare, per il 2025, degli interventi di manutenzione straordinaria di parti comuni di edifici ad intera proprietà ATER e/o alloggi sfitti che interessano n. 306 alloggi. Altre attività di recupero edilizio che necessitano di interventi meno importanti saranno effettuate per n. 26 alloggi.

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

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

Altri fondi per poter ristrutturare gli alloggi attualmente sfitti potranno essere reperiti con l'attuazione nel corso del 2025 del Piano di Vendita autorizzato dalla Regione del Veneto con

deliberazione della Giunta Regionale n. 633 del 27/05/2022 che riguarda complessivamente n. 983 alloggi per i quali a tutt'oggi sono pervenute n. 162 richieste di manifestazioni di interesse all'acquisto per le quali si è iniziata la procedura di verifica, sopralluogo e stima dell'unità immobiliare e successivi adempimenti.

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

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

2. Manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici

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

3. Morosità

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

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

4. Patrimonio

Per dare particolare impulso alle risorse, il Servizio dovrà:

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

Per quanto riguarda l'alienazione del patrimonio, si ritiene di poter cedere nel corso del 2025 n. 30 alloggi di cui n. 15 agli assegnatari aventi titolo e n. 15 mediante asta pubblica a cui si andranno ad aggiungere ulteriori n. 10 unità di immobili non residenziali (sfitti).

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

5. Personale

Il personale in forza alla data del 31/08/2024 (n. 3 Dirigenti e n. 71 impiegati) a seguito dell'ingresso di n. 2 risorse si è attestato al 01/10/2024 a n. 3 Dirigenti e n. 73 impiegati.

Nelle diverse aree aziendali, già dalla fine del 2024 e nei primi mesi del 2025, si è provveduto alla copertura di posizioni vacanti attraverso l'assunzione per scorrimento di tutti i candidati risultati idonei alla graduatoria formulata alla fine del mese di luglio 2024 di risorse di 5° livello.

Considerato che la suddetta procedura, già autorizzata dalla Regione Veneto, non si è conclusa con la copertura di tutte le posizioni rese vacanti, nel mese di ottobre 2024, si è provveduto nuovamente all'avvio di una ulteriore procedura, la cui graduatoria verrà altresì utilizzata per la copertura di posizioni che si renderanno vacanti a seguito del pensionamento dei dipendenti. Si dovranno, altresì, nel corso dell'anno avviare delle procedure, secondo normativa, per la ricerca di figure tecniche in quanto esauriti per scorrimento i candidati presenti nelle precedenti graduatorie.

Al 31/12/2025 l'organico aziendale, al termine di tutte le procedure di cui sopra, al fine di garantire l'operatività dei servizi per non compromettere l'attività ordinaria si dovrebbe attestare a n. 90 unità di cui n. 3 Dirigenti.

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

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

6. Spese Generali e relative alla Sede

L'entità delle spese generali va indicata nell'ammontare necessario ai servizi per l'intera ATER, garantendo l'effettuazione minima della spesa, puntando sempre ad eliminare le spese

accessorie gestendo all'interno le attività evitando il più possibile il ricorso a terzi. Bisogna, altresì, evidenziare che il perdurare dei conflitti in essere continuano a registrare un incremento dei costi delle materie prime e dell'energia che vanno ad incidere nelle previsioni di spesa.

7. Informatica

Con il coordinamento della Direzione, i vari Servizi Aziendali dovranno ulteriormente sviluppare sinergie informatiche, al fine della condivisione e implementazione in rete dei programmi per un tempestivo e corretto utilizzo dei dati e della documentazione archiviata.

Il Servizio Informatico curerà il database aziendale al fine di predisporre dei report periodici a disposizione dei vari Servizi relativamente a costi, morosità, situazione del patrimonio con riguardo alla vendibilità, etc..

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

Il Presidente
dott. Fabio Nordio



A.T.E.R. Venezia

Allegato n. 7 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 141 in data 31/10/2024

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordin



**RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
DI ACCOMPAGNAMENTO AL
BILANCIO DI PREVISIONE 2025**

I - Introduzione

Il Bilancio di Previsione 2025 viene redatto in conformità alle disposizioni della Legge Regionale n. 39 del 3 novembre 2017 (art. 17, c. 2) e secondo le direttive contenute nella circolare regionale n. 2 del 5 agosto 2004 e nell'apposito Regolamento di Contabilità, approvato con provvedimento del C.d.A. n. 232 del 30/08/2004.

Il Bilancio di Previsione per il 2025 si compone di:

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

Il Budget Economico, si chiude con un utile di Euro 10.940,00.

CONTO ECONOMICO	PREVENTIVO 2025
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	€ 23.524.700,00
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE (B)	€ 22.069.860,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	€ 1.454.840,00
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI (C)	€ 106.100,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D)	€ 1.560.940,00
Imposte sul reddito di esercizio, correnti, differite e anticipate	€ 1.550.000,00
Utile (perdita) dell'esercizio	€ 10.940,00
TOTALE CONTO ECONOMICO	€ 00,00

Il Budget di Cassa evidenzia i seguenti risultati:

FONDO DI CASSA AL 01/01/2025	€ 7.067.751,06
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	€ 17.505.602,00
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	€ 19.589.870,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE	- € 2.084.268,00
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	€ 11.315.241,00
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	€ 16.294.700,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO	- € 4.979.459,00
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	€ 2.510.000,00
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	€ 2.510.000,00
TOTALE PARTITE DI GIRO	€ 0,00
SALDO DI CASSA AL 31/12/2025	€ 4.024,06

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

Per quanto riguarda le attività di investimento si rileva che per l'anno 2025 si prevede il completamento e l'ultimazione delle attività di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica degli interventi relativi al "Piano regionale degli interventi di riqualificazione edilizia

residenziale pubblica ammessi al finanziamento ai sensi dell'articolo 1, comma 2, lettera c punto 1 (Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza – "Sicuro verde e sociale del decreto legge 06.05.2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla legge 01.07.2021, n. 101)" per i quali si dovranno garantire dei flussi finanziari con fondi disponibili presso l'ATER o da reperire nel mercato finanziario per consentire l'anticipazione delle ingenti somme in attesa della successiva erogazione da parte degli Enti preposti sulla base delle modalità previste negli appositi bandi di partecipazione dei finanziamenti.

Su invito del Consiglio di Amministrazione per quelle attività di cui è prevista la partecipazione con fondi propri, si dovranno avviare tutte le attività necessarie per la partecipazione ad altre forme di cofinanziamento degli interventi attraverso la reperibilità di altre risorse finanziarie (es. "conto termico", "ecobonus", etc.) al fine di ripristinare i fondi ATER utilizzati.

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

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

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

La gestione amministrativa degli immobili di proprietà aziendale e dei compendi immobiliari di terzi affidati in gestione all'ATER, si esplica prevalentemente nelle attività di natura ordinaria, dalla predisposizione e stipula dei contratti di locazione, alla riscossione dei canoni di locazione, alle verifiche periodiche sui requisiti degli assegnatari ed ai vari controlli previsti dalla normativa regionale in materia, comprendendo anche le attività volte al contenimento ed al recupero della morosità. Va ricordato che, ad oggi, l'ATER di Venezia amministra complessivamente n. 10.740 alloggi dei quali n. 1002 sono proprietà di terzi (Stato/Regioni/Comuni) e n. 9.738 sono di proprietà aziendale. Gli alloggi di proprietà aziendale sono suddivisi in base alla natura dei finanziamenti in alloggi di edilizia sovvenzionata (n. 8.721) disciplinati dalla L. 39/2017 ed alloggi di edilizia calmierata (n. 1.017) normati dalla legge 431/1998. Oltre ai suddetti immobili l'Azienda gestisce circa n. 290 unità immobiliari ad uso non abitativo/commerciale.

Nel corso del 2025, la gestione degli alloggi di edilizia sovvenzionata (ERP) si svolgerà secondo i criteri introdotti dalla Legge regionale Veneto n. 39/2017.

Confronto dati consuntivi canoni di locazione ERP dal 2020 al 30/09/2024:

Canoni Alloggi ERP (soggetti alla L.R. 39/17 dall'1/7/19)	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2020	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2021	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2022	Consuntivo Ricavi canoni ERP 2023	Consuntivo Ricavi canoni ERP al 30/09/2024
Canoni di locazione alloggi di proprietà con contributo dello Stato	€9.573.450,38	€10.151.647,65	€10.129.239,77	€10.317.291,65	€7.839.494,34
Canoni di locazione alloggi di proprietà senza contributo dello Stato	€1.493.902,91	€1.536.419,77	€1.427.948,81	€1.383.107,52	€1.022.808,05
Canoni di locazione ex legge 203/91 art. 18 (cond. N2)	€112.080,66	€115.825,37	€113.279,90	€111.454,35	€100.924,68
TOTALE	€11.179.433,95	€11.803.892,79	€11.670.468,48	€11.811.853,52	€8.963.227,07

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

Per il 2025 si ipotizza un probabile, seppur lieve, incremento del gettito da canoni di locazione ERP considerato anche l'andamento positivo riscontrato nell'anno in corso rispetto ai risultati a consuntivo degli anni precedenti. A tal proposito, si deve tener conto che lo scorso anno, per la prima volta nella centenaria storia dell'ATER di Venezia, sono scaduti circa n. 6.300 contratti ERP, a seguito della nuova normativa L.R. n. 39/2017, comportando, per le situazioni nelle quali la perdita dei requisiti ha determinato l'impossibilità di procedere al rinnovo, un aumento delle risoluzioni contrattuali e delle restituzioni di alloggi. Ciò potrebbe a sua volta, comportare, nel corso del 2025, una possibile crescita della morosità dovuta alla conseguente applicazione dell'indennità di occupazione nelle more della restituzione.

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

Si è, inoltre, ritenuto opportuno prevedere per il 2025 nel conto "imposte indirette relative ad esercizi precedenti" l'importo di euro 30.000,00, destinati in parte a sanare eventuali ulteriori verifiche dell'Agenzia delle Entrate, già avviate nell'anno in corso; in parte a sanare – a seguito della mancata risoluzione di problemi patrimoniali riguardanti i dati catastali degli alloggi – le mancate registrazioni di circa 150 contratti (e le relative annualità successive), conseguenti all'introduzione della nuova normativa regionale.

In relazione al patrimonio non assoggettato alla L. R. Veneto n. 39/2017, si evidenzia che l'Azienda ha in proprietà n. 1.307 unità immobiliari di cui n. 1.017 sono abitative e n. 290 non residenziali/commerciali. Per quanto riguarda gli immobili abitativi, a causa delle ripercussioni derivanti dalla crisi economica degli anni passati, con conseguente perdita del potere di acquisto delle famiglie, si prevede che anche il 2025 sarà un anno difficile per le locazioni del "*Social Housing*". Si può infatti ritenere che la permanenza di tassi di interesse relativamente elevati e gli effetti della già citata crisi economica in atto influiranno negativamente sul pagamento dei canoni di locazione, accrescendo le situazioni di morosità già in essere; risulta, infatti, sempre più difficoltoso trovare nuclei familiari con capacità reddituale adeguata, in grado di sostenere il pagamento dei canoni di locazione e degli oneri accessori, a cui assegnare nuovi alloggi. Di fatto dalle recenti attività aziendali finalizzate alle assegnazioni degli alloggi non soggetti alla L.R.V. n. 39/2017, si è constatata una sempre maggiore difficoltà da parte dei cittadini ad accedere a questo tipo di locazione, per l'appunto a causa dell'aumento delle precarie condizioni economico-finanziarie delle famiglie.

L'Azienda nel 2025 continuerà comunque a perseguire un piano generale di riordino del NON-ERP che prevede, attraverso l'emissione di appositi bandi "*Social Housing*", l'assegnazione di eventuali alloggi si rendessero disponibili a seguito dell'ultimazione dei lavori di riatto (nei Comuni di Venezia, Santa Maria di Sala e Strà). Per quanto riguarda, invece, gli immobili commerciali, si proseguirà con la raccolta di apposite manifestazioni di interesse per tutte le unità immobiliari assegnabili ed appetibili; laddove, dall'analisi del patrimonio, risultassero immobili non di facile assegnazione per motivi manutentivi/ubicativi, si valuterà l'ipotesi di un piano di alienazione, previa autorizzazione regionale.

AZIONI FINALIZZATE A CONTRASTARE IL FENOMENO DELLA MOROSITÀ

La situazione di morosità che si dovrà affrontare nel 2025, sarà dovuta principalmente ai ritardi nei pagamenti delle locazioni in essere oltre ai residui lasciati dalle locazioni cessate nonché dagli importi da conguagliare per la sistemazione di numerose posizioni locative, relative a tutte le tipologie contrattuali.

Attraverso il coinvolgimento dei servizi sociali degli enti preposti (amministrazioni comunali) e una più fattiva collaborazione di tutti gli uffici coinvolti, si ritiene che si possa avere un miglioramento nella risposta dagli utenti alle richieste di pagamento inoltrate al fine di ottenere un contenimento della morosità. Infatti, molti utenti provvedono a richiedere dilazioni di pagamento sia per conseguire il nulla osta alle pratiche amministrative e manutentive richieste, sia per evitare eventuali azioni legali o di avvio della decadenza. Nel caso di importi contenuti è proposta una

proposta semplificata con rientro del debito entro 12 mesi che consente il recupero di conguagli per quegli utenti solitamente regolari nel pagamento mensile.

Sarà, tuttavia, ancora indispensabile che l'Azienda continui a sensibilizzare gli Enti preposti al fine di sostenere quei nuclei che risentono ancora della crisi economica, al fine di evitare situazioni di emergenza abitativa.

Per le posizioni cessate il recupero del dovuto necessita di ridurre i tempi di contestazione del debito, con l'introduzione di nuove procedure aziendali che permetteranno di essere più incisivi verso l'utenza.

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

Nel corso del 2025 si proseguirà ad agevolare il pagamento agli utenti, anche con nuove modalità automatizzate, pur promuovendo l'utilizzo della domiciliazione bancaria e continuando nell'utilizzo di forme telematiche anche per l'invio della corrispondenza e soprattutto dei moduli di pagamento mensili tramite posta elettronica.

Per il 2024 la percentuale di morosità di competenza corrente rispetto alla morosità complessiva si stima sia pari al 10,156% che per il 2025 si potrà attestare attorno al 10% con la costante sollecitazione da parte degli uffici alla regolarità della situazione contabile prevista anche per il proseguimento delle pratiche amministrative e manutentive. Tali percentuali, se considerate le difficoltà economiche dovute all'incremento del costo della vita e la nuova "utenza" dell'edilizia residenziale pubblica caratterizzata da soggetti in gravi difficoltà, vogliono rappresentare anche un risultato che l'Azienda vuole raggiungere.

Nella tabella previsionale dei canoni di locazione e morosità, che tiene conto delle proiezioni effettuate sui dati effettivi al 30/09/2024 e stimati dal 01/10/2024 al 31/12/2024, per un importo presunto di euro 9.605.056,69 a fine esercizio 2025, il relativo numero delle posizioni sono così suddivise:

ATTIVITA' STRAGIUDIZIALE

Posizioni trattate con attività stragiudiziale in totale n. 2.993	di cui:
Pagamento tardivo	n. 1.233
Messa in mora (diffida e richiesta avvio decadenza)	n. 697
Rateizzazione crediti	n. 382
Recupero stragiudiziale in corso (preavviso azione legale, preavviso azione legale per mancato rispetto rateizzazione, invio di intimazione all'assegnatario e successivamente anche ai tenuti in solido)	n. 90

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

Pratiche affidate al legale interno o a legali esterni	n. 592
---	---------------

Canoni di locazione e morosità

ANNO DI RIFERIMENTO	CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (1)	RISCOSSIONI DI CREDITI PER CANONI A INIZIO ESERCIZIO (2)	CANONI DI COMPETENZA (3)**	RISCOSSIONI PER CANONI DI COMPETENZA (4)	MOROSITA' PREGRESSA (5)=(1)-(2)	MOROSITA' DELL'ESERCIZIO (6)=(3)-(4)	MOROSITA' TOTALE (CREDITI PER CANONI A FINE ESERCIZIO) (7)=(5)+(6)	Percentuale morosità di competenza (8)=(6):(3)	PERCENTUALE DI MOROSITA' (9)=(7):(1)+(3)
2024	8.178.756,69	850.000,00	14.100.000,00	12.668.000,00	7.328.756,69	1.432.000,00	8.760.756,69	10,156%	39,323%
2025	8.760.756,69	600.000,00	14.443.500,00	12.999.200,00	8.160.756,69	1.444.300,00	9.605.056,69	10,000%	41,394%
2026	9.605.056,69	600.000,00	14.500.000,00	13.050.000,00	9.005.056,69	1.450.000,00	10.455.056,69	10,000%	43,373%

PROSPETTO PREVISIONALE			
Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi inizio esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1.233	134.847,30	283.908,88
Messa in mora	697	700.158,15	1.162.246,49
Rateizzazione crediti	382	887.677,14	981.666,49
Recupero stragiudiziale in corso	90	327.699,87	404.324,62
Recupero giudiziale in corso	592	6.710.374,23	6.772.910,22
TOTALI	2.993	8.760.756,69	9.605.056,69

* I dati relativi all'anno 2024 sono definitivi al 30/09/2024 e stimati dal 1/10 al 31/12/2024. Nelle riscossioni per canoni a inizio esercizio sono compresi € 59.420 per cancellazioni

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

III - Elenco recante la composizione degli alloggi

Il seguente elenco si riferisce agli alloggi gestiti dall'ATER di Venezia al 31/10/2024 con la discriminante il "tipo di conduzione" che rispecchia la vera situazione del tipo di assegnazione e contratto dell'alloggio:

Composizione alloggi	Alloggi al 31/12/2023	Dati aggiornati al 31/10/2024			
		numero	n. vani convenzionali	di cui sfitti	di cui in assegnazione
Alloggi di edilizia sovvenzionata	8.734	8.730	46.436	2.049	247
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	0	0	0	0	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	1.016	1.017	5.411	497	86
Alloggi di terzi in gestione	998	1.003	5.363	360	10
Totale alloggi in gestione	10.748	10.750	57.210	2.906	343

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

Per quanto riguarda, invece, gli alloggi sfitti l'Azienda anche per l'anno 2025, così come da obiettivo aziendale del Consiglio di Amministrazione, cercherà di mettere a disposizione in tempi brevi gli alloggi che hanno bisogno di interventi meno importanti.

IV - Situazione del personale dipendente

L'Azienda ha presentato alla Direzione Regionale competente ai sensi della L.R. n. 9 del 24/05/2023 il "Piano triennale del fabbisogno di personale per il triennio 2024-2026" nel quale sono stati evidenziati, come previsto dalla norma, la specificazione dei costi collegati al fabbisogno, la quantificazione delle risorse atte a coprire il fabbisogno, l'indicazione del CCNL applicato in Azienda nonché l'organigramma con evidenziate qualifiche, retribuzione annua lorda per livello, costo aziendale e minimi tabellari previsti.

Per l'esercizio 2025 la spesa per il personale è stata così formulata:

◆ <i>Salari e stipendi</i>	€ 3.564.000,00
◆ <i>Oneri Sociali</i>	€ 1.136.000,00
◆ <i>Trattamento di fine rapporto</i>	€ 258.000,00
◆ <i>Premi di produzione e altri costi del personale*</i>	€ 393.500,00
◆ <i>Altri costi del personale*</i>	€ 215.000,00
◆ <i>Totale</i>	€ 5.566.500,00

(*) Premi di produzione e altri costi del personale	
Altri costi di personale amm.ne stabili	€ 2.000,00
Altri costi di personale manutenzione stabili	€ 2.000,00
Altri costi di personale interventi edilizi	€ 2.000,00
Altri costi di personale servizi generali	€ 2.000,00
Altri costi del personale	€ 5.000,00
Costi del personale per assistenza sanitaria integrativa FASI	€ 12.000,00
Costi del personale per previdenza integrativa PREVINDAI	€ 8.000,00
Costi del personale per previdenza integrativa PREVIAMBIENTE	€ 35.000,00

Costi del personale per assistenza sanitaria integrativa FASDA	€ 30.500,00
Incentivi alla progettazione	€ 30.000,00
Premio di produttività	€ 265.000,00
TOTALE GENERALE	€ 393.500,00

(*) Costi del personale per servizi tra le spese generali	
Partecipazione a corsi, seminari e convegni	€ 70.000,00
Spese per pubblicazione bandi	€ 500,00
Rimborso spese e trasferte personale amm.ne stabili	€ 2.500,00
Rimborso spese e trasferte personale manutenzione	€ 3.000,00
Rimborso spese e trasferte personale interventi edilizi	€ 3.000,00
Rimborso spese e trasferte personale servizi generali	€ 3.000,00
Prestazioni servizi dipendenti, buoni pasto	€ 100.000,00
Prestazioni Servizi dipendenti, spese visite mediche	€ 30.000,00
Interessi ed oneri finanziari diversi	€ 3.000,00
TOTALE COSTO DEL PERSONALE INSERITO NEI COSTI SERVIZI GENERALI	€ 215.000,00

RICAVI

Non sono previsti ad oggi comandi verso altri enti.

COSTI

Così come già indicato nel “Piano triennale del fabbisogno di personale per il triennio 2024-2026” il dato di partenza è con il personale presente in Azienda alla data del 31/08/2024 (n. 3 Dirigenti e n. 71 impiegati), con un aggiornamento al 01/10/2024 a seguito dell’ingresso di n. 2 risorse (n. 3 Dirigenti e n. 73 impiegati).

Per quanto riguarda la previsione di spesa per l’anno 2025 si intende procedere:

1. all’assunzione per scorrimento, nei primi mesi del 2025, di tutti i candidati risultati idonei alla graduatoria formulata a seguito della procedura di selezione per la figura di “*Specialista amministrativo*” di 5° livello (avviso ATER di prot. n. 4056/2024 del 21/02/2024);
2. alla definizione dell’ulteriore procedura di selezione avviata per la copertura di posizioni rese già vacanti, ma che con l’avviso precedente non hanno trovato adeguata copertura (avviso ATER di prot. n. 21117/24 del 17/10/2024). La relativa graduatoria verrà, altresì, utilizzata per la copertura delle posizioni che si renderanno vacanti a seguito del pensionamento dei dipendenti;
3. all’avvio di nuove procedure di selezione per la ricerca di figure tecniche (n. 4 unità di 5° livello e n. 2 unità di 7° livello) in quanto esauriti per scorrimento i candidati presenti nelle precedenti graduatorie;
4. all’erogazione del premio di risultato per dipendente pari ad una mensilità, così come da accordo aziendale di secondo livello sottoscritto il 05/12/2022 con le Rappresentanze Sindacali Territoriali per il triennio 2022-2024 la cui adozione è stata autorizzata dalla Regione Veneto a seguito del controllo di vigilanza effettuato ai sensi della D.G.R. n. 1547/2020 (prot. regionale n. 85619 del 14/02/2023). Nel corso dell’anno si avvieranno, altresì, con le Rappresentanze Sindacali gli incontri per la redazione di un nuovo accordo aziendale di secondo livello “Premio di risultato” che prima della Sua adozione, così come normativa vigente, dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Regione Veneto;
5. all’attività di formazione proponendo al personale impiegatizio attività formative comuni ed attività di formazione/aggiornamento specifica in relazione alle funzioni assegnate. Pertanto, accanto ai consueti corsi di formazione obbligatoria per il personale, verranno proposte

attività formative di natura amministrativo-contabile, amministrativo-gestionale, tecnica delle costruzioni per un importo stimabile annuo di €. 70.000,00.=.

Tabella del Personale dipendente

PERSONALE DIPENDENTE - PROSPETTO PREVISIONALE

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 01/10/2024		Posizioni vacanti al 31/12/2025		Variazioni posizioni da ricoprire 2024/2025	
Qualifica	N°	Qualifica	N°	Qualifica	N°	+	-
Dirigenti	4	Dirigenti	3	Dirigenti	1	0	0
quadri	7	quadri	5	quadri	1	1	0
VIII	11	VIII	6	VIII	5	1	1
VII	23	VII	16	VII	3	6	2
VI	29	VI	24	VI	7	3	5
V	31	V	17	V	3	16	5
IV	11	IV	3	IV	7	1	0
III	4	III	2	III	3	0	1
Totale	120	Totale	76	Totale	30	28	14

N.B. = posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 241 del 27/11/2006 approvata con DGR n. 132443/41 15 del 07/03/2007

V - Relazione sullo stato di attuazione del piano di vendita

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

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

La previsione dei ricavi è formulata in via prudenziale su una propensione all'acquisto di circa il 10-15% del totale degli alloggi, considerando quale ricavo medio per ogni alloggio l'importo di € 50.000,00. Ciò premesso, si ritiene di poter alienare nel corso del 2025 circa 30 alloggi di cui 15 agli assegnatari aventi titolo e 15 mediante asta pubblica, per un introito complessivo pari ad € 1.500.000,00.=.

Vendita di immobili non residenziali non soggetti alla legge regionale Veneto n. 39/2017: con deliberazione del C. di A. n. 134 del 28/11/2022 ATER ha approvato un elenco di immobili non residenziali da alienare tramite asta pubblica, in totale trattasi di n. 59 unità. Al fine di attivare le procedure di cessione degli immobili compresi in detto elenco, con provvedimento del C. di A. n. 83 del 31/05/2023 è stato approvato lo schema di avviso per l'asta pubblica.

La previsione dei ricavi è formulata in via prudenziale su una propensione all'acquisto tramite asta di circa n. 10 unità, considerando quale ricavo medio per ogni unità l'importo di € 50.000,00. Ciò

premessi, si ritiene di poter alienare nel corso del 2025 circa 10 immobili non residenziali a mezzo asta pubblica per un introito complessivo pari ad € 500.000,00.=.

Vendite di alloggi ai sensi della legge 513/77: le vendite di alloggi ai sensi della legge n. 513/77 di proprietà dell'ATER sono di fatto concluse, se non per pochissimi casi riguardanti immobili ceduti agli assegnatari con atto preliminare di vendita, per i quali esistono delle problematiche ostative comunque non imputabili all'Azienda. Per alcuni di questi casi irrisolti il Servizio Patrimonio in collaborazione con il Servizio Legale, si è già attivato al fine di trovare una soluzione positiva per la cessione definitiva. Non si prevedono ricavi per il 2025.

Vendita alloggi assegnati a riscatto Legge 1676/60: riguardo agli alloggi in proprietà ATER assegnati a riscatto ai sensi della Legge 1676/60, ad oggi risultano da definire n. 19 alienazioni, distribuite nei seguenti Comuni: Cavarzere n. 3 alloggi; Eraclea n. 4 alloggi; S. Michele al Tagliamento n. 2 alloggi; Portogruaro n. 10 alloggi.

Per i dieci alloggi di **Portogruaro** si fa presente che è stata acquisita da parte di ATER Venezia la proprietà dell'area per la quale mancava la stipula della convenzione per il diritto di superficie liberando in tal modo la possibilità di procedere alle cessioni definitive, che si prevede possano avvenire nel corso del 2025. A tal fine il Servizio Patrimonio ha già attivato le necessarie verifiche tecnico/amministrative, in particolar modo tutto ciò che riguarda la necessaria regolazione catastale a seguito modifiche della consistenza originaria degli immobili a seguito di interventi realizzati dagli assegnatari. Sono state inviate specifiche comunicazioni per l'integrazione dei versamenti degli importi di cessione come previsto dalla D.G.R.V. n. 858/1999. Si prevede di introitare circa € 30.000 tra l'integrazione del prezzo di cessione e le spese tecniche.

Per l'intervento di **Eraclea** infine, non essendo stata perfezionata da parte del Demanio dello Stato la questione del titolo di godimento dell'area per la mancata sottoscrizione della convenzione per la costituzione del diritto di superficie con il Comune di Eraclea proprietario dell'area, attualmente è in corso di definizione una trattativa con Comune di Eraclea che permetta il perfezionamento del trasferimento in proprietà degli alloggi assegnati a riscatto agli assegnatari acquirenti, conseguentemente nel corso del 2025 si potrà procedere al trasferimento definitivo dei 4 alloggi a cui consegnerà l'introito delle spese tecniche/amministrative previste in circa € 4.000,00.=.

1. OBIETTIVI DEL SERVIZIO PATRIMONIO PER IL 2025

Ciò premesso, tra gli obiettivi principali del Servizio per l'anno 2025, rientrano lo svolgimento delle **attività di acquisizione legittimità urbanistico-edilizia e di aggiornamento catastale banche dati.**

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

Il patrimonio ATER, relativamente alla condizione di legittimità urbanistico-edilizia e catastale presenta varie criticità in molti immobili, soprattutto in quelli più vetusti, pertanto si necessita di un'attività di recupero dei titoli edilizi legittimanti presso i diversi archivi comunali e la presentazione di pratiche accatastamento per una corretta gestione delle procedure aziendali con particolare riferimento al piano ordinario di vendita approvato.

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

2. ATTIVITA' PRINCIPALI DEL SERVIZIO PER IL 2025:

Le principali attività del Servizio da svolgere per l'anno 2025 sono le seguenti:

- attività e collaborazione con altri Servizi aziendali, in particolare Utenza e non ERP per fornire i dati tecnici e catastali degli immobili per la gestione della “piattaforma regionale L. R. 39/2017” relativi ai canoni di locazione, Legale per attività di gestione cause in corso, Manutenzione per attività di ritiro e recupero alloggi, Settore Condomini per gestioni condominiali, e con i Servizi Ragioneria e Informatica per dati patrimoniali relativi ai bilanci preventivo e consuntivo e per aggiornamento generale banca dati aziendale;
- aggiornamento catastale degli alloggi aventi categorie e rendite non adeguate;
- sottoscrizione atti di acquisizione aree di proprietà dei Comuni dove non è stata stipulata la convenzione per il diritto di superficie;
- aggiornamento tramite il programma informatico GEPAT, dei dati relativi al patrimonio, sia di proprietà che in gestione per conto terzi, con inserimento puntuale di nuove acquisizioni/dismissioni di immobili, fabbricati di nuova costruzione, aree, etc., e sistemazione anomalie riscontrate a seguito accertamenti;
- adempimenti fiscali vari (IMU, accertamenti anni di imposta IMU e TASI quinquennio precedente, Tributi consortili, TARI per alloggi sfitti, etc.);
- aggiornamenti catastali, volture e note di trascrizione etc., propedeutiche alle cessioni;
- aggiornamento della situazione patrimoniale ATER ai Pubblici Registri Immobiliari per trascrizioni titolo di proprietà L.R. n. 10/1995 e aggiornamento al Catasto dell’ intestazione catastale con istanza di voltura;
- verifiche patrimoniali, rilascio autorizzazioni, procedure per l’abusivismo edilizio;
- rilascio quietanze finali relativamente a cessioni di alloggi con pagamento rateale concluso;
- estinzione diritto di prelazione per alloggi ATER ceduti ai sensi Leggi 513/1977 e 560/1993;
- verifiche per accertamento eventuali proprietà immobiliari degli utenti;
- estinzioni di pagamento anticipate L.R. n. 7/2011;
- ricevimento pubblico, corrispondenza inquilini, riscontri a richieste da parte dei Servizi aziendali;
- stime di immobili di proprietà ATER;
- aggiornamento dati relativi agli alloggi sfitti tramite l’utilizzo dell’apposita procedura collegata al programma GEPAT, in collaborazione con i Servizi interessati dalla procedura stessa;
- attività di gestione archivi della documentazione relativa agli interventi ATER e agli interventi storici ex Iacp, Gescal, Ina Casa, ecc.. in relazione alle necessità degli Uffici aziendali e alle richieste di accesso atti Legge 241/1990;
- atti di rettifica e/o esatta identificazione catastale necessari per sanare eventuali imprecisioni o errori su vendite pregresse Ina Casa, Gescal, Iacp.

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

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

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

3. PROGRAMMA PLURIENNALE DI VENDITA DI ALLOGGI ERP
PREVISIONE RICAVI PER IL TRIENNIO 2025/2026/2027

TABELLA RIEPILOGATIVA

LEGGI E CRITERI DI VENDITA	ANNO 2025		ANNO 2026		ANNO 2027	
	n. ALLOGGI	RICAVI	n. ALLOGGI	RICAVI	n. ALLOGGI	RICAVI
L. R. 39/2017 CON PIANO ORDINARIO (ALLOGGI ABITATI)	15	€ 750.000,00	15	€ 750.000,00	10	€ 500.000,00
CESSIONI L.R. 39/2017 ART. 48 (ALLOGGI SFITTI)	15	€ 750.000,00	15	€ 750.000,00	10	€ 500.000,00
CESSIONI IMMOBILI NON RESIDENZIALI (SFITTI)	10	€ 500.000,00	10	€ 500.000,00	10	€ 500.000,00
TOTALI	40	€ 2.000.000,00	40	€ 2.000.000,00	30	€ 1.500.000,00

VI - Attività Costruttiva prevista

I costi relativi alla manutenzione con fondi ATER ammontano ad un totale di Euro 4.340.000,00 in dettaglio:

- ◆ *Appalti per manutenzione ordinaria su alloggi Ater* € 2.550.000,00.=
- ◆ *Appalti per manutenzione straordinaria su alloggi* € 1.000.000,00.=
- ◆ *Appalti per manutenzione ordinaria su unità non abitative* € 20.000,00.=
- ◆ *Manutenzione su condomini e autogestioni* € 500.000,00.=
- ◆ *Spese varie per manutenzione stabili e manutenzione impianti* € 270.000,00.=

Gli interventi edilizi finanziati sono ben definiti nei successivi prospetti nei quali risulta l'attività di recupero edilizio di n. 26 alloggi per € 445.400,00 e l'attività di manutenzione straordinaria di parti comuni di edifici ad intera proprietà ATER e/o alloggi sfitti che, nel complesso, interessano n. 306 alloggi per € 13.336.800,00.=.



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

**ALLEGATI ALLA RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
DI ACCOMPAGNAMENTO AL BILANCIO DI PREVISIONE 2025**

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2025 DGR 3322/2010			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi da introitare nell'esercizio
Del. 61/2011 - delibera n.66/2011	125	0	-
DGRV 1495 del 20/09/2011			
Piano dgr 3322/2010 scaduto per decorrenza quinquennale a settembre 2016			

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

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

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

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2025 L.R. 7/2011			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi da introitare nell'esercizio
Delibere 45/2011 - 76/2011 - 32/2012 - 47/2012			
approvate con DGRV 2752/2012 e modificato con DGRV 1974/2013	3312	0	-
IL PIANO STRAORDINARIO DI VENDITA E' SCADUTO ALLA DATA DEL 09/07/2018 CON POSSIBILITA' FINO AL 21/12/2020 DI PROCEDERE AL SOLO PERFEZIONAMENTO DELLE VENDITE PER GLI ALLOGGI A CUI E' STATO COMUNICATO IL PREZZO ENTRO LA DATA DEL 09/07/2018			
gli alloggi che si renderanno liberi e non più assegnabili possono essere inseriti, ai sensi dgr 369/2014, in un piano ordinario di vendita vigente e dopo l'approvazione dell'assestamento del piano da parte della Regione Veneto, venduti con asta pubblica con i criteri di cui alla L. R. 11/2001.			
			-

PIANI DI REINVESTIMENTO*	
Descrizione	Importi
Delibera Ater 28 del 17/03/2021 autorizzata con DGR 15 del 15/01/2022 incassi dal 2014-2018	2.940.655,52
Delibera Ater 18 del 08/02/2023 incassi dal 2019-2021	1.810.555,48
da fare delibera di allocazione incassi 2022	322.664,39
da fare delibera di allocazione incassi 2023	285.788,75
Totale	5.359.664,14

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L.R. 7/2011
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	148
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	5.613.126,98
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	4.751.211,00
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST	5-(2-3)	861.915,98

** importo introitato al netto delle imposte

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

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

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

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

** importo introitato al netto delle imposte

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2025 L. 560/1993			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi introitati nell'esercizio*
DEL. C.d.A. n. 224 DEL 13/09/99 **	5417	0	-
PIANO SCADUTO			

(*) 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 anno 2016-2023	3.670.239,32
Totale	54.728.002,26

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	L. 560/93
TOTALE N. ALLOGGI CEDUTI	1	1427
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	54.232.699,45
VENDITA VILLA STRA' L.560	3	705.642,81
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	4	51.057.762,94
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST	5=(2+3-4)	3.880.579,32

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

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

ALLOGGI DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2025 L.R.39/2017			
Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nell'esercizio	Importi da introitare nell'esercizio
Delibera n. 89/2021	983	30	1.500.000,00
Approvata con DGR 633 del 27/05/2022			

PIANI DI REINVESTIMENTO	
Descrizione	Importi
da fare delibera di allocazione	75.240,00
Totale	75.240,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE ALLOGGI CEDUTI	1	1
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	75.240,00
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	-
RISORSE DISPONIBILI AL REINVEST.	5=(2-3)	75.240,00

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 2024	Importi da liquidare nel 2025	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
COSTRUZIONI E RECUPERO EDILIZIO																			
L. 457/78-Dgr 4063/02-Dgr 4423/03	5380	Venezia	Campo Marte	19		S	3.956.591,60								3.956.591,60	3.022.627,63	81.800,00	04/09/17	30/11/23
D.M. 391/04 - L. 560/93 - L. 11/01	3674	Venezia	Mestre Allobello	7		S	1.122.729,13		357.770,87	21.879,73					1.501.879,73	844.610,80	363.600,00	30/01/14	31/12/25
				26											5.458.471,33		445.400,00		

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 2024	Importi da liquidare nel 2025	INIZIO LAVORI	FINE LAVORI
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																			
DGR 1865/21 - DGR 1102/22 - F Ater	6312	Caorle	piazzale Clessidra	24		S	1.309.647,91			121.057,33	172.001,90				1.602.707,14	682.353,64	702.700,00	27/09/23	18/11/24
DGR 1865/21 - DGR 1102/22 - L. 513	6240	Chioggia	Sottomarina via Pigaletta	40		S	2.947.500,00	200.000,00							3.147.500,00	2.180.226,52	577.300,00	11/05/23	05/12/24
DGR 1865/21 - DGR 1102/22 - L. 560 - F Ater	5691	Venezia	Marghera via Catene	42		S	1.536.333,30		476.375,00		248.754,94				2.261.463,24	1.270.725,27	699.500,00	09/05/23	15/11/24
DGR 1865/21 - DGR 1102/22	6700	Venezia	Lido Malamocco	50		S	2.250.000,00								2.250.000,00	448.466,97	1.000.000,00	10/05/23	13/12/24
DGR 1865/21 - DGR 1102/22	7110	Mira (2° Stralcio)	via Nazionale	18		S	1.447.018,79								1.447.018,79	903.990,58	72.700,00	10/05/23	05/11/24
DGR 1865/21 - DGR 1102/22	7160	Stra	Stra, San Pietro via IV Novembre	33		S	1.662.000,00								1.662.000,00	755.832,72	650.000,00	25/05/23	20/12/24
DGR 1865/21 - F Ater	7200	Quarto d'Altino	via Lo Monaco	10		S	760.000,00				42.596,40				822.596,40	672.506,83	50.000,00	22/06/23	21/06/24
DGR 157/2018 - F Ater	6610	Concordia Sagittaria	Via Julia 3	21		S	820.941,00				509.466,10	991.443,66			2.321.850,76		1.882.600,00	26/04/21	17/08/25
DGR 1289/20 - L. 7/11 F Ater	7090	Venezia	Favaro Veneto via Indri 29 F-E-D	47+1		S	2.208.577,05				1.810.000,00	546.511,00			4.565.088,05		3.292.000,00	08/03/23	08/03/26
L. 11/2001	7240	Venezia	Favaro Veneto via Monte Prabello	11		S			360.250,00						360.250,00	60.897,52	150.000,00	10/07/24	06/11/24
L. 11/2001 - L. 7/2011 F Ater	7250	Mira	Mira via Borromini	9		S			245.773,43		100.000,00	304.226,57			650.000,00		590.800,00	01/12/24	31/07/25
F Ater	7260	Chioggia	viale Padova e viale Vicenza	14		S					450.000,00				450.000,00		286.400,00	24/09/24	30/02/25
POR 14-20 asse 4 - L. 7/2011 - F Ater	690 2-3-4	VE - Mirano - Salzano - Spinea		18		S					386.969,19	905.277,74	1.377.922,21		2.670.169,14		2.427.300,00	01/02/25	31/12/25
Fondi Ater	7030	Portogruaro	Attacciam via Aldo Moro			C					200.000,00				200.000,00		154.500,00	01/02/25	31/12/25
PR FESR 21-27 - F Ater	7270	Comuni Provincia	San Dona di P., Cavallino Treport, Eraclea, Jesolo e Torre di Mosio	13		S					681.200,00				681.200,00		619.300,00	01/04/25	31/12/25
PR FESR 21-27 - F Ater	7280	Mirano	Mirano	3		S					200.000,00				200.000,00		181.900,00	01/04/25	31/12/25
				306											25.294.843,52		13.336.800,00		

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

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

**SCHEDA G: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - Area Amministrativa, Servizi
Generali e Risorse umane**

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0.00	0.00	0.00	0.00
stanziamenti di bilancio	470,000.00	540,000.00	0.00	1,010,000.00
finanziamenti acquisibili ai sensi dell'articolo 3 del decreto-legge 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla legge 22 dicembre 1990, n. 403	0.00	0.00	0.00	0.00
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0.00	0.00	0.00	0.00
altro	0.00	0.00	0.00	0.00
totale	470,000.00	540,000.00	0.00	1,010,000.00

Il referente del programma

Carrer Avv. Roberta



Note:

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

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

A.T.E.R. Venezia

Allegato n. 1

alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 137

in data 18/10/2024

Il Segretario
Avv. Roberta Carrer

Il Presidente
Dott. Fabio Nordin




SCHEDA H: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - Area Amministrativa, Servizi Generali e Risorse umane

ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto complessivo nell'importo complessivo di un lavoro o di altre acquisizioni presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altre acquisizioni nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente compreso (3)	Luogo funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (6)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (5) (Tabella H.1)	Responsabile Unico del Progetto (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento o copertura in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO (11)						CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARÀ RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (13)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella H.2)	
														Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su struttura successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato(10)		codice AUSA		denominazione
																			Importo	Tipologia (Tabella H)			
50018151027202500002	2025		1		No	ITH35	Servizi	65510000-8	Servizi di copertura assicurativa An Rik a tutela del patrimonio immobiliare 2025-2026	2	Zambon Fabio	18	No	270.000,00	540.000,00	0,00	0,00	810.000,00	0,00		0000244730	CUC - Federazione dei Comuni del Campesampievico	
50018151027202500003	2025		1		No	ITH35	Servizi	32421000-0	Servizi di cabloggio rete della sede di ATER Venezia	2	Melo Tiziano	3	No	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00				
														470.000,00 (13)	540.000,00 (13)	0,00 (13)	0,00 (13)	1.010.000,00 (13)	0,00 (13)				

Note:

- (1) Codice Intervento = sigla settore (I=funzionari; S=servizi) + cd. annualizzazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre
- (2) Indica il CUP (cd. articolo 6 comma 4)
- (3) Compilare se nella colonna "Acquisto complessivo nell'importo complessivo di un lavoro o di altre acquisizioni presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" il rispetto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato ripartito il CUP in quanto non presente
- (4) Indica se l'atto funzionale secondo la definizione di cui all'art. 3 comma 1 lettera b) dell'art. 15 al codice
- (5) Indica se l'atto funzionale Deve essere rispettata la coerenza per le prime due cifre: con il settore: A= CPV=45 o AR= 51 CPV=28
- (6) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 6 comma 10 del codice
- (7) Nome e cognome del responsabile unico del progetto
- (8) Servizi e forniture che presentano caratteri di regolarità e sono destinati ad essere rinnovati, entro un determinato periodo
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 6, comma 5 dell'art. 15 al codice, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
- (10) Importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
- (11) Data dell'aggiornamento dell'acquisto compreso nella prima annualità (cd. articolo 8 dell'art. 15 al codice)
- (12) Indica se l'acquisto è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art. 7 commi 8 e 9 dell'art. 15 al codice. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compare solo in caso di modifica del programma
- (13) La somma è calcolata al netto dell'importo degli acquisti compresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altre acquisizioni presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

Il referente del programma

Carriat Avv. Roberto



Tabella H.1

1. prova massima
2. prova media
3. prova minima

Tabella H.2

1. fabbrica di progetto
2. concessione di forniture e servizi
3. sportocollante
4. società partecipata o di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
8. altro

Tabella H.3

1. modifica ex art. 7 comma 6 lettera b) allegato I.5 al codice
2. modifica ex art. 7 comma 6 lettera c) allegato I.5 al codice
3. modifica ex art. 7 comma 6 lettera d) allegato I.5 al codice
4. modifica ex art. 7 comma 6 lettera e) allegato I.5 al codice
5. modifica ex art. 7 comma 6 lettera f) allegato I.5 al codice

Tabella H.4

1. rd
2. s
3. w, CUI non ancora attribuita
4. w, Interventi a acquisti diversi

**SCHEDA I: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA
TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA - Area Amministrativa, Servizi
Generali e Risorse umane**

Servizi Generali e Risorse umane

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

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

Note

(1) breve descrizione dei motivi

Il referente del programma

Garrer Avv. Roberta



Allegato n. 8 alla delibera del Consiglio di Amministrazione

n. 141 in data 31/10/2024 ATER DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

Il Segretario
vv. Roberta CarrerIl Presidente
Dott. Fabio Nordin

Ente Pubblico Economico

REVISORE UNICO

Verbale n. 4/2024

PARERE DEL REVISORE UNICO SUL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2025**PREMESSO CHE:**

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

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

RILEVATO che il Budget Economico in esame chiude con una previsione di utile di esercizio di € 10.940,00;

VISTO che il Budget di Cassa prevede entrate per € 35.888.594,06 comprensive del saldo presunto di cassa dal 01.01.2025 di € 7.067.751,06 ed uscite per € 35.884.570,00 e quindi un saldo finale di cassa per € 4.024,06.

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

Per quanto riguarda il Budget di Cassa si evidenzia:

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

- Che il flusso di cassa corrente preventivato per l'anno 2025 è negativo in quanto le entrate da canoni di locazione determinati sulla base della Legge Regionale n.39/2017 non coprono le spese derivanti dalle attività correnti.

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

Tutto ciò premesso,

il Revisore Unico esprime parere favorevole all'approvazione del Bilancio di Previsione per l'esercizio 2025, nelle seguenti risultanze complessive:

Valore della produzione:	€ 23.524.700,00
Costi della produzione:	€ 22.069.860,00
Differenza:	€ 1.454.840,00
Proventi e oneri finanziari:	€ 106.100,00
Risultato prima delle imposte:	€ 1.560.940,00
Imposte sul reddito:	€ 1.550.000,00
Utile (perdita dell'esercizio)	€ 10.940,00
Saldo di cassa al 01.01.2025:	€ 7.067.751,06
Totale flusso di cassa attività corrente:	€ - 2.084.268,00
Totale flusso di cassa attività di investimento:	€ - 4.979.459,00
Saldo partite a giro:	€ 0,00
Saldo di cassa al 31.12.2025:	€ 4.024,06

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

esprimo parere favorevole

sulla bozza di bilancio di previsione per l'esercizio 2025.

30/10/2024

IL REVISORE UNICO

Dott. Donato Madaro

