



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

**BILANCIO DI PREVISIONE
ESERCIZIO 2025**

SOMMARIO

- Allegato 1 – Budget economico 2025 pag. 2
- Allegato 2 – Budget economico per Area di Attività 2025 pag. 5
- Allegato 3 – Budget di cassa 2025 pag.11
- Allegato 4 – Programma Triennale ed Elenco Annuale delle Opere Pubbliche pag.17
- Allegato 5 – Budget degli investimenti 2025 pag.23
- Relazione del Presidente pag.24
- Relazione Tecnico – Amministrativa pag.27
 - Commenti alle principali voci del budget economico pag.28
 - Il Budget di Cassa pag.33
 - Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità (tabella 1) pag.38
 - Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria pag.40
 - Prospetto redatto ex. Art. 16, comma 1, lett. C) L.R. 10/95 – confronto fra canoni L.R. 10/96 e canoni di mercato (tabella 2) pag.41
 - Tabella contenete la situazione del personale dipendente con esposizioni di eventuali variazioni (tabella 3) pag.41
 - Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo di fondi conseguiti con la cessione degli alloggi (tabella 4) pag.47
 - Prospetto relativo all'attività costruttiva prevista concernente l'edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione (tabella 5) pag.59
 - Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita (punto g) pag.63
 - Programma triennale servizi e forniture di cui all'art. 37 D.Lgs 36/2023 pag.64
 - Relazione del Revisore Unico esercente attività di revisione legale pag.67

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

Allegato 1

Budget Economico 2025

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA****BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2025**

A) Valore della produzione		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:		
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0	
b) da canoni di locazione ERP	8.959.500	
c) da canoni di locazione non ERP	176.000	
d) altri ricavi	674.500	9.810.000
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		0
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione		0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		864.930
5) Altri ricavi e proventi:		
a) contributi in c/esercizio	0	
b) quota contributi in c/capitale	3.773.306	
a) plusvalenza patrimoniale da alienazioni	1.950.695	
d) rimborsi e proventi diversi	555.500	
		6.279.502
Totale valore della produzione (A)		16.954.432
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		15.200
7) Per servizi:		
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		
b) altri costi per servizi	4.518.296	4.518.296
8) Per godimento di beni dei terzi		25.000
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	2.580.091	
b) oneri sociali	761.000	
c) trattamento di fine rapporto	216.000	
d) trattamento di quiescenza e simili	0	
e) altri costi	8.800	
		3.565.891
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.783	
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.876.458	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	200.000	
		5.080.241
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) Accantonamenti per rischi		0
13) Altri accantonamenti		60.966
14) Oneri diversi di gestione:		
a) Fondo Regionale ERP ex art.37 L.R. 39/2017	500.000	
b) Fondo Sociale ex art.47 L.R. 39/2017	76.000	
c) minusvalenze patrimoniali da alienazione	0	
d) altri oneri	2.086.090	
		2.662.090
Totale costi della produzione (B)		15.927.684
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		1.026.748

C) Proventi e oneri finanziari		
15) Proventi da partecipazioni:		
a) in imprese controllate	0	
b) in imprese collegate	0	
c) imprese controllanti e imprese soggette al controllo di queste ultime	0	
d) in altre imprese	0	
		0
16) Altri proventi finanziari:		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	9.763	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
d) proventi diversi dai precedenti	85.840	
		95.604
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) su mutui	145.707	
e) altri	134.030	
		279.737
Totale proventi ed oneri finanziari (15+16-17)		-184.133
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18) Rivalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
e) di strumenti finanziari derivati	0	
		0
19) Svalutazioni:		
a) di partecipazioni	0	
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
d) di strumenti finanziari derivati	0	
		0
Totale rettifiche (18-19)		0
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D)		842.615
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		450.000
21) Utile (Perdita) d'esercizio		392.615

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

Allegato 2

**Budget Economico per Aree di Attività
2025**

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) ricavi delle vendite							
ricavi vendite edilizia agevolata	0					0	
ricavi vendite edilizia calmierata	0					0	
ricavi vendite diverse	0					0	
b) canoni di locazione ERP	8.959.500	8.959.500					
c) canoni di locazione NON ERP	176.000	176.000					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione	0	0					
canoni locazione diversi	150.000	150.000					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi							
affitti di aree	0	0					
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	124.000	124.000					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0		0				
corrispettivi per servizi a rimborso	500	500					
corrispettivi diversi	400.000	400.000					
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.810.000	9.810.000	0	0	0	0	0
2) Variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione							
variazioni interventi in corso per la vendita	0					0	
variazioni interventi finiti per la vendita	0					0	
Totale variazioni rimanenze di prodotti in corso di lavorazione	0	0	0	0	0	0	0
3) Variazioni rimanenze di prodotti in corso su ordinazione	0					0	
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	864.930		779.930	85.000			
5) Altri ricavi e proventi							
a) contributi in conto esercizio	0				0		
b) contributi in conto capitale	3.773.306				3.773.306		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione							
alienazione alloggi ex L. 560/1993	0				0		
alienazione alloggi L.R. 39/2017	1.663.670				1.663.670		
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0				0		
alienazione cespiti diversi	287.025	0			287.025		
d) rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritto di prelazione	200.000	0			200.000		
altri proventi e rimborsi	355.500	351.000			3.000		1.500
Totale altri ricavi e proventi	6.279.502	351.000	0	0	5.927.002	0	1.500
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	16.954.432	10.161.000	779.930	85.000	5.927.002	0	1.500
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) 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	0					0	
altri acquisti	15.200						15.200

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0						
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15.200	0	0	0	0	0	15.200
7) costi per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0					0	
b) altri costi per servizi							
COSTI GENERALI							
indennità e rimborsi amministratori e revisori conti	96.000						96.000
rappresentanza	6.500						6.500
affitti e costi servizi e manutenzione uffici	226.650						226.650
posta e telefoni	55.518						55.518
cancelleria e stampati	0						0
gestione automezzi	4.000						4.000
gestione sistema informativo	351.965						351.965
partecipazione a corsi, seminari, convegni	60.000						60.000
consulenze e prestazioni professionali	289.150						289.150
diversi (pubblicità, assicurazioni dip.e amm.ri, buoni pasto, certif.qualità)	186.013	500	1.000	1.000			183.513
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione stabili							
assicurazioni	560.000	560.000					
incarichi legali	100.000	100.000					
diversi (quote amministrazione alloggi in cond. e sfitti)	682.000	682.000					
Costi di manutenzione stabili							
incarichi tecnici	35.000		35.000				
corrispettivi di appalto	1.320.000		1.320.000				
diversi (rimb. quote man.ascensori, alloggi in cond.e ad assegnatari)	530.000		530.000				
Costi per servizi a rimborso	500	500					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione	0					0	
direzione lavori	0					0	
commissione e collaudi	0					0	
consulenze tecniche	0					0	
procedimenti legali	15.000			15.000			
diversi	0			0			
Totale costi per servizi	4.518.296	1.343.000	1.886.000	16.000	0	0	1.273.296
8) costi per il godimento di beni di terzi	25.000						25.000
9) costi per il personale							
a) salari e stipendi	2.580.091	854.540	651.962	195.199		2.333	876.058
b) oneri sociali	761.000	250.000	174.000	70.347		653	266.000
c) trattamento di fine rapporto	216.000	70.000	55.000	16.876		124	74.000
d) trattamento di quiescenza e simili	0						
e) altri costi	8.800	1.100	5.100	1.500			1.100
Totale costi per il personale	3.565.891	1.175.640	886.062	283.921	0	3.110	1.217.158
10) ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	3.783						3.783
ammortamento migliorie su beni di terzi	0	0					
ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in dir. Sup.in locazione	2.214.542				2.214.542		
ammortamento stabili con risorse proprie in dir. Sup. in locazione	53.639	53.639					

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	124.594						124.594
ammortamenti diversi	2.483.682	348.328			2.104.141		31.213
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0			0		
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	200.000	200.000					
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.080.241	601.967	0	0	4.318.684	0	159.590
11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,							
12) accantonamenti per rischi	0						0
13) altri accantonamenti							
ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie e incentivi funz tec	60.966						60.966
Totale altri accantonamenti	60.966	0	0	0	0	0	60.966
14) Oneri diversi di gestione							
a) Fondo Regionale ERP ex. Art. 37 L.R. 39/2017	500.000	500.000					
b) Fondo Sociale ex art. 47 L.R. 39/2017	76.000	76.000					
c) minusvalenze patrimoniali da alienazione	0				0		
alienazione alloggi ex L.560/1993							
alienazione alloggi ex L.R. 11/2001							
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011							
alienazione cespiti diversi	0	0					
d) altri oneri							
imposta di bollo e registro	177.000	177.000					
IVA	841.000	841.000					
imposte locali sugli immobili (IMU/TASI)	800.000	800.000					
altre imposte e tasse	30.000	0					30.000
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0					
perdite su crediti	0	0					
altri oneri straordinari	200.000				200.000		0
sopravvenienze passive/insussistenze attive	0	0					0
altri costi correnti	38.090	0					38.090
Totale oneri diversi di gestione	2.662.090	2.394.000	0	0	200.000	0	68.090
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	15.927.684	5.514.607	2.772.062	299.921	4.518.684	3.110	2.819.300
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.026.748	4.646.393	-1.992.132	-214.921	1.408.318	-3.110	-2.817.800
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) Proventi da partecipazioni							
a) in imprese controllate	0						
b) in imprese collegate	0						
c) in altre imprese	0						
Totale proventi da partecipazione	0	0	0	0	0	0	0
16) altri proventi finanziari							
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	9.764	9.764					0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni							0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0						
d) proventi diversi dai precedenti							
interessi attivi su mutui da erogare	0	0					
interessi attivi presso banche e amministrazione postale	0						0

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2025	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale	0						0
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	0	0					
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	15.000	15.000					
interessi e proventi attivi diversi	70.840						70.840
Totale altri proventi finanziari	95.604	24.764	0	0	0	0	70.840
17) interessi e altri oneri finanziari							
a) verso imprese controllate	0						
b) verso imprese collegate	0						
c) su mutui	145.707	145.707			0	0	
d) altri							
interessi bancari su prestiti	50.000				50.000		
spese su depositi bancari e postali	1.000						1.000
interessi su debiti v/fornitori	0						0
interessi su depositi cauzionali	0	0					
interessi ed oneri diversi	83.030			800			82.230
Totale interessi e altri oneri finanziari	279.737	145.707	0	800	50.000	0	83.230
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-184.133	-120.943	0	-800	-50.000	0	-12.390
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE							
18) Rivalutazioni							
a) di partecipazioni	0						
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0						
Totale rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
19) Svalutazioni							
a) di partecipazioni	0						0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0						
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0						
Totale svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19)	0	0	0	0	0	0	0
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+/-C+/-D+/-E)	842.615	4.525.450	-1.992.132	-215.721	1.358.318	-3.110	-2.830.190
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	450.000						450.000
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	392.615	4.525.450	-1.992.132	-215.721	1.358.318	-3.110	-3.280.190

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE		
criterio di imputazione : costo del personale		
Totale costi netti non allocabili direttamente	3.280.190	A
imposte sul reddito	450.000	B
DIFFERENZA A-B	2.830.190	C
Costo diretto personale amministrazione stabili	1.175.640	
Costo diretto personale manutenzione stabili	886.062	
Costo diretto personale interventi edilizi	283.921	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	3.110	
Totale costo diretto personale	2.348.733	D
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	1,20	
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	1.416.630	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	1.067.692	
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili	2.484.322	
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	342.121	
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata	3.748	
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	4.525.450	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 1.992.132	
Risultato netto diretto attività gestione stabili	2.533.318	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 2.484.322	
imposte sul reddito	- 309.926	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	- 260.930	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	- 215.721	
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 342.121	
imposte sul reddito	98.459	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	- 459.383	
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	- 3.110	
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	- 3.748	
imposte sul reddito	1.210	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	- 5.648	
Risultato netto attività straordinaria e speciale	1.358.318	
imposte sul reddito	- 239.743	
TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	1.118.575	
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	392.615	

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

Allegato 3

Budget di Cassa 2025

Reg.Imp. N. 204528
Rea N. 256408

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

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2025

ENTRATE

Trasferimenti correnti			
Dallo Stato	E010001		0
Dalla Regione	E010002		0
Da altri	E010003		0
Totale trasferimenti correnti	E010000	1	0
Vendite di beni			
Vendite edilizia agevolata	E020001		0
Vendite edilizia calmierata	E020002		0
Vendite diverse	E020003		0
Totale vendite beni	E020000	2	0
Prestazioni di servizi			
Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001		178.576
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		0
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		610
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		864.930
Corrispettivi diversi	E030005		0
Totale prestazioni di servizi	E030000	3	1.044.116
Proventi patrimoniali			
Canoni locazione ERP	E040001		8.826.610
Canoni locazione non ERP	E040002		173.390
Altri canoni	E040003		533.000
Interessi attivi	E040004		19.763
Altri proventi	E040005		0
Totale proventi patrimoniali	E040000	4	9.552.763
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	5	374.830
Alienazioni di beni patrimoniali e diritti			
Alienazione immobili ERP	E060001		2.033.598
Alienazione immobili non ERP	E060002		373.204
Alienazione aree	E060003		0
Estinzione diritti di prelazione	E060004		244.000
Estinzione altri diritti	E060005		0
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		0
Alienazioni diverse	E060007		0
Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti	E060000	6	2.650.802

Riscossioni di crediti e anticipazioni			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		400.495
Depositi cauzionali	E070002		70.000
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		466.295
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	7	936.790
Trasferimenti in conto capitale			
Dallo Stato	E080001		45.000
Dalla Regione	E080002		8.009.730
Da altri	E080003		0
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	8	8.054.730
Assunzione di mutui	E090000	9	0
Assunzione altri debiti finanziari	E100000	10	3.000.000
Partite di giro			
Ritenute erariali	E0110001		550.000
Ritenute previdenziali	E0110002		250.000
Altre ritenute	E0110003		25.000
fondi anticipati al cassiere	E0110004		0
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		0
Altre partite di giro	E0110006		400.000
Totale partite di giro	E0110000	11	1.225.000
Totale generale entrate			26.839.032

SPESE

Spese per il personale			
Retribuzioni	S010001		2.580.091
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		761.000
Altri oneri	S010003		280.469
Totale spese per il personale	S010000	1	3.621.560
Personale in quiescenza	S020000	2	0
Acquisti di beni e servizi per la vendita			
Acquisto aree	S030001		0
Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002		0
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	S030000	3	0
Spese per prestazioni istituzionali			
Spese amministrazione stabili	S040001		1.342.000
Spese manutenzione stabili	S040002		1.885.000
Spese per servizi a rimborso	S040003		500
Spese per interventi edilizi	S040004		18.300
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	4	3.245.800
Spese generali			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		96.000
Altre spese generali	S050002		1.350.899
Totale spese generali	S050000	5	1.446.899
Imposte e tasse			
Imposte sul reddito	S060001		450.000
I.C.I. (I.M.U. e TASI)	S060002		800.000
Imposte di bollo e registro	S060003		177.000
Altre	S060004		1.280.000
utilizzo beneficio fiscale superbonus 110			-111.434
Totale imposte e tasse	S060000	6	2.595.566
Oneri finanziari			
Interessi su debiti verso banche	S070001		50.000
Interessi su mutui	S070002		145.707
Interessi e oneri diversi	S070003		1.800
Totale oneri finanziari	S070000	7	197.507
Poste correttive e compensative di entrate correnti			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		500.000
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		76.000
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		50.000
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	8	626.000

Investimenti			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		0
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002		0
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003		11.738.920
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione	S090004		1.000.000
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		0
Acquisto beni strumentali	S090006		34.000
Acquisto partecipazioni	S090007		0
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		466.950
Investimenti diversi	S090009		0
Totale investimenti	S090000	9	13.239.870
Estinzioni mutui ed anticipazioni			
Mutui	S100001		374.539
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		0
Debiti diversi	S100003		40.000
Alienazione L.560/1993	S100004		0
Estinzione diritti di prelazione	S100005		196.400
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	10	610.939
Partite di giro			
Ritenute erariali	S110001		550.000
ritenute previdenziali	S110002		250.000
Altre ritenute	S110003		25.000
Fondi cassiere	S110004		0
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005		0
Altre partite di giro	S110006		400.000
Totale partite di giro	S110000	11	1.225.000
Totale generale spese			26.809.140

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2025

SALDO CASSA AL 01/01/2025		1.331.947
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.971.709	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	11.733.331	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		-761.621
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	14.642.322	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	13.850.809	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		791.513
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.225.000	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.225.000	
SALDO PARTITE DI GIRO		0
ARROTONDAMENTI		
SALDO DI CASSA AL 31/12/2025		1.361.839

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

Allegato 4

Programma Triennale ed Elenco Annuale

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

QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Importo Totale (2)
	Disponibilità finanziaria (1)			
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	3,519,447.70	20,788,540.00	11,544,360.00	35,852,347.70
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	2,195,000.00	0.00	4,248,000.00	6,443,000.00
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
altra tipologia	0.00	0.00	0.00	0.00
totale	5,714,447.70	20,788,540.00	15,792,360.00	42,295,347.70

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

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

Firmato digitalmente da:
SANDRA SAMBUGARO
Provveduto dal 20/10/2024 11:08
Indirizzo IP: 10.10.10.100
Indirizzo IP: 10.10.10.100
Indirizzo IP: 10.10.10.100

Firmato digitalmente da:
DIANI MAURO
Provveduto dal 20/10/2024 11:08
Indirizzo IP: 10.10.10.100
Indirizzo IP: 10.10.10.100
Indirizzo IP: 10.10.10.100

SCHEDA D: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA - AREA TECNICA

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Inc. Area n. (2)	Codice CUP (3)	Anno della data di entrata in vigore della procedura di affidamento	Responsabile Unico del Progetto (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice taxi			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosectore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (8) (Tabella D.5)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (9)					Sostegno temporale ultimo per l'utilizzo dell'attuale finanziamento dell'intervento (10)	Apporto di capitale privato (11)		Intervento soggetto a voto e acquisto di azioni di programma (12) (Tabella E.6)	
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su ammonti successivi	Importo complessivo (9)		Valore degli eventuali interventi di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Importo		Tipologia (Tabella E.6)
L022264923202500001	S.ME.01	F8203400180005	2025	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	IT011	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitativo	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti potabilizzatore esistente in progetto parti privati. Budget per il contratto: circa 12.13 parte circa 20 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	1	886.965,00	0,00	0,00	0,00	886.965,00	0,00	0,00			
L022264923202500002	S.ME.02	F8203400190005	2025	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	IT011	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitativo	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti potabilizzatore esistente in progetto parti privati. Budget per il contratto: circa 12.13 parte circa 20 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	1	886.965,00	0,00	0,00	0,00	886.965,00	0,00	0,00			
L022264923202500003	S.ME.03	F8203400200005	2025	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	IT011	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitativo	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti potabilizzatore - sostituzione e adeguamento impianto di fognatura presente a 250 - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	1	750.000,00	0,00	0,00	0,00	750.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500004	S.ME.04	F8203400210005	2025	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	IT011	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitativo	COMUNE DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria - interventi di affiliazione ai progetti nei Comuni di BARDOLINO, CERSA, CERRIO VERONESE, DELLA PIZZA, LONIGLIA, MARELLA, MONTICELLI VERONESE, SANREMOLE S. GIOVANNI LUPATOTO, SERRAVALLE. Finanziamenti: circa 200 alloggi per il comune della P.A. di VERONA L.R. 2011 - Piano strategico della S.ME.015 - Delinea della S.ME.015 - Delinea della S.ME.015 - Delinea del 10/09/2024	1	1.540.517,70	0,00	0,00	0,00	1.540.517,70	0,00	0,00			
L022264923202500005	ALP.RE.05	F37C700000006	2025	SAMBUCARO SANDRA	No	No	005	023	091	IT011	03 - Riparazione	05.10 - Abitativo	COMUNE DI VERONA VIA MONTICELLI n. 10 - rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	1	1.200.000,00	0,00	0,00	0,00	1.200.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500006	ALP.RE.06	F8203400270005	2025	BELLE MARCO	No	No	005	023	051	IT011	01 - Nuovo realizzazione	05.10 - Abitativo	COMUNE DI MOCOSCAVE - rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	1	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500007	S.ME.10		2026	FALCER FFRANCO	No	No	005	023	044	IT011	01 - Restituzione con finanziamento energetico	05.10 - Abitativo	COMUNE DI LEGNAGO - LOC. CASSETTE - rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	2	0,00	9.797.340,00	6.531.500,00	0,00	16.298.800,00	0,00	0,00			
L022264923202500008	S.ME.09		2026	FALCER FFRANCO	No	No	005	023	091	IT011	01 - Restituzione con finanziamento energetico	05.10 - Abitativo	PROVINCIA DI VERONA - Rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	2	0,00	200.200,00	148.800,00	0,00	349.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500005	S.ME.11		2026	FALCER FFRANCO	No	No	005	023	091	IT011	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitativo	COMUNE DELLA PROVINCIA DI VERONA - Rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	3	0,00	3.180.000,00	2.124.000,00	0,00	5.310.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500006	S.ME.12		2026	FALCER FFRANCO	No	No	005	023	091	IT011	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitativo	COMUNE DELLA PROVINCIA DI VERONA - Rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	3	0,00	3.180.000,00	2.124.000,00	0,00	5.310.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500006	S.ME.08		2026	FALCER FFRANCO	No	No	005	023	091	IT011	01 - Nuova realizzazione	05.10 - Abitativo	VERONA - PROGETTO - rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	2	0,00	1.000.000,00	2.000.000,00	4.000.000,00	7.000.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500007	S.ME.13		2026	FALCER FFRANCO	No	No	005	023	091	IT011	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitativo	COMUNE DELLA PROVINCIA DI VERONA - Rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	2	0,00	897.000,00	598.000,00	0,00	1.495.000,00	0,00	0,00			
L022264923202500008	S.ME.14		2026	FALCER FFRANCO	No	No	005	023	091	IT011	01 - Manutenzione straordinaria con finanziamento energetico	05.10 - Abitativo	COMUNE DI CERSA VIA - rifacimento per 12 alloggi - finanziamenti ex L. 30/03 e fondi propri	2	0,00	330.000,00	220.000,00	0,00	550.000,00	0,00	0,00			

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm. (2)	Codice CUP (3)	Annullata nella quale il numero di anni entro la procedura di affiliazione	Responsabile Unico del Progetto (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice test			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosectore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.5)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)						Intervento oggetto o parte di quanto è previsto nel programma (12) (Tabella E.2)			
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su ammonti successivi	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali interessi di cui alla scheda C collegata all'intervento (10)		Societaria partecipata almeno per il 50% dell'attività finanziaria derivante da contributo di mutuo	Apporto di capitale privato (11)	
																							Importo	Tipologia (Tabella D.6)
L022264923020200005	S.MC.07		2026	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	017	07M1	01 - Nuova realizzazione	05.10 - Abitativa	INTERVENTO AL CALDAIE DI CALDEPPO per la realizzazione di n. 15 alloggi di esp. - fondi pubblici	2	0,00	720.000,00	1.080.000,00	0,00	1.800.000,00	0,00		0,00		
L022264923020200011	S.ME.13		2026	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	044		03 - Manutenzione ordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitativa	COMUNE DI LE GRANGHE - SAN MARINO - interventi di efficientamento energetico di n. 7 fabbricati per n. 16 alloggi - fondi pubblici	2	0,00	720.000,00	480.000,00	0,00	1.200.000,00	0,00		0,00		
L022264923020200012	S.ME.16		2026	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	073		03 - Manutenzione ordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitativa	COMUNE DI LE GRANGHE - SAN MARINO - interventi di efficientamento energetico di n. 7 fabbricati per n. 16 alloggi - fondi pubblici	2	0,00	432.000,00	288.000,00	0,00	720.000,00	0,00		0,00		
L022264923020200013	S.ME.17		2026	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	073		03 - Manutenzione straordinaria con efficientamento energetico	05.10 - Abitativa	COMUNE DI LE GRANGHE - SAN MARINO - interventi di efficientamento energetico di n. 12 alloggi - fondi pubblici	2	0,00	300.000,00	200.000,00	0,00	500.000,00	0,00		0,00		
														5.714.447,70	25.788.540,00	10.782.280,00	4.000.000,00	46.295.347,70	0,00		0,00			

Note:

- (1) Codice intervento - "1" - di amministrazione - prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito - programma di 5 cifre
- (2) Numero interno Regione indicata dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
- (3) Numero CUP univoco, articolo 3 comma 5 dell'allegato 15 al codice
- (4) Nome e cognome del responsabile unico del progetto
- (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera a) dell'allegato 15 al codice
- (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.2 comma 1 lettera b) dell'allegato 15 al codice
- (7) Indica il livello di priorità di cui al comma 10 dell'articolo 3 comma 10 dell'allegato 15 al codice
- (8) In caso di demerito di opere in corso l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la manutenzione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6 dell'allegato 15 al codice, in cui sono incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedenti alla prima annualità

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

Tabella D.1
CUI - Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento (00-realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica))

Tabella D.2
CUI - Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosectore intervento

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

Tabella D.4
1. lavoro di progetto
2. interventi di costruzione e gestione
3. opere di manutenzione
4. opere di manutenzione e di restauro
5. gestione impiantistica
6. interventi di impiantistica
7. altro

Tabella D.5
1. modifica art.3 comma 2 lettera a) allegato 15 al codice
2. modifica art.3 comma 3 lettera c) allegato 15 al codice
3. modifica art.3 comma 5 lettera a) allegato 15 al codice
4. modifica art.3 comma 5 lettera b) allegato 15 al codice
5. modifica art.3 comma 7 lettera a) allegato 15 al codice
6. modifica art.3 comma 11 allegato 15 al codice



Firma digitale di:
DAN MAURO
IMPEGGATO
Firma del 22/10/2024 14:50
AnubiPEC S.p.A. NG CA 3

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

INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico Intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile Unico del Progetto (*)	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità (Tabella D.3)	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEZZA 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	
L00223640296202500001	FE2D24000180005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ad adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (i) parti comuni, alloggi sfitti) e condomini zona 1-2 e 3 (A) (A) circa 30 alloggi - finanziamento ex L. 560/93 e fondi propri	BELLE MARCO	886.965,00	886.965,00	CPA	1	Si	Si	5			
L00223640296202500002	FE2D24000190005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ad adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (i) parti comuni, alloggi sfitti) e condomini zona 3 parte 4 e 5 circa 30 alloggi - finanziamento ex L. 560/93 e fondi propri	BELLE MARCO	886.965,00	886.965,00	CPA	1	Si	Si	5			
L00223640296202500003	FE2D24000200005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150) - finanziamento ex L. 560/93 e fondi propri	BELLE MARCO	750.000,00	750.000,00	CPA	1	Si	Si	5			
L00223640296202500004	FE2D24000210005	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA: Manutenzione straordinaria di n.52 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di: BARDOLINO, CEREA, CERRIO MONTONESE, ISOLA RIZZA, LEGNAGO, MNERBE, NOGARA, POVEGLIANO VERONESE, SAN BONIFACIO, S. GIOVANNI LUPATOTO, SANGUINETTO, TERSIZZO, VERONELLA. Reinvestimento introiti piani ord. a stanzi. di vendita alloggi esp. ai sensi della L. R. n. 11/2001 e L. R. 7/2011. Piano strategico PCR 55/2013. Delibera GdA n. 3/17456 del 28.05.2024 e DGRV n. 1048 del 10.09.2024	BELLE MARCO	1.540.517,70	1.540.517,70	CPA	1	Si	Si	5			
L00223640296202500005	F37C17000000006	COMUNE DI VERONA VIA MERRANO N. 14 Ripristinazione edificio fabbricato per la realizzazione di n. 19 alloggi e spazi pubblici - COMPLETAMENTO LAVORI - fondi propri	SAMBUGARO SANDRA	1.200.000,00	1.200.000,00	MIS	1	Si	Si	1			
L00223640296202500006	F82D24000270005	COMUNE DI MOZZECANE - Intervento di demolizione e ricostruzione fabbricato per la realizzazione di n. 3 alloggi di esp.	BELLE MARCO	450.000,00	450.000,00	MIS	1	Si	Si	5			

(*) Si rimanda alle note corrispondenti della scheda D

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

Tabella E.1
 ADN - Adeguamento normativo
 ANS - Qualità ambientale
 COP - Completamento Opera Incompiuta
 CPA - Conservazione del patrimonio
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio
 URS - Qualità urbana
 VAB - Valorizzazione beni vincolati
 DEM - Demolizione Opera Incompiuta
 DEOP - Demolizione opere preesistenti e non più utilizzabili



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

**SCHEDA F: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA
TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA - 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)

Il referente del programma
FALCIERI FRANCO

Note

(1) breve descrizione dei motivi

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

Allegato 5

Budget degli Investimenti 2025

Reg.Imp. N. 204528
Rea N. 256408

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

BUDGET DEGLI INVESTIMENTI ESERCIZIO 2025

descrizione	consistenza iniziale	dismissioni	acquisizioni	consistenza finale
Software in licenza d'uso	510.722	0	0	510.722
Fabbricato sede	4.333.898		0	4.333.898
Impianto di condizionamento	124.889	0	0	124.889
Impianti allarme e di comunicazione	102.495	0	0	102.495
impianto spegnimento archivi	28.121	0	0	28.121
Mobili per ufficio	465.637	0	5.000	470.637
Arredi	134.986	0	3.000	137.986
Attrezzature	18.296	0	0	18.296
Macchine d'ufficio	41.130	0	1.000	42.130
C.E.D.	197.237	0	25.000	222.237
Autovetture aziendali	10.475	0	0	10.475
Altri beni	5.714	0	0	5.714
Totale	5.973.599	0	34.000	6.007.599

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

In qualità di Presidente dell'ATER di Verona, in virtù dei poteri assegnatimi, ho provveduto a delineare l'indirizzo Aziendale illustrato nel presente bilancio preventivo 2025 considerando gli aspetti economico sociali che tanto impattano l'attività istituzionale delle A.T.E.R. e gli aspetti tecnici e funzionali dell'Azienda, aspetti questi ultimi che sono stati evidenziati da parte della Direzione sentiti anche i Capi Area/Settore/Ufficio dell'Azienda.

Considerato che in adozione del comma 1 lett. a) dell'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023 le stazioni appaltanti *“adottano il Programma triennale dei lavori pubblici, ed il programma triennale degli acquisti di beni e servizi. I programmi sono approvati nel rispetto dei documenti programmatori ed in coerenza con il bilancio ...”*, il Bilancio di Previsione 2025 assorbe gli indirizzi contenuti in questi due documenti programmatori dell'azienda dai quali si evince che la concreta attuazione della programmazione prevista nei due piani annuali consentirà di proseguire l'attività costruttiva e manutentiva per gli interventi inseriti negli stessi, assorbendo comunque anche le competenze dell'anno riferite alle iniziative avviate in passato.

Nel Programma Triennale delle opere pubbliche 2025–2027, si evidenzia che sono stati calendarizzati, nell'annualità 2025, interventi per un totale di € 4.719.447,70 che riguardano:

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sfitti) e condomini - zone 1, 2 e 3 circa 30 alloggi per un importo di € 886.965,00 finanziato con fondi ex L.560/93 per euro 554.465,00 ed euro 332.500,00 con fondi propri;
2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sfitti) e condomini - zone 4 e 5 circa 30 alloggi per un importo di € 886.965,00 finanziato con fondi ex L.560/93 per euro 554.465,00 ed euro 332.500,00 con fondi propri;

3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150) per un importo di € 750.000,00 finanziato con fondi ex L.560/93 per euro 650.000 e con fondi propri per euro 100.000;
4. INTERVENTI NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n.52 alloggi sfitti di proprietà in Comuni della Provincia di Verona finanziati con Delibera CdA n. 3/17456 del 28.06.2024 per un importo di € 1.540.517,70.

Come succitato, la previsione dell'annualità 2025 assorbe la modifica al Programma triennale 2024-2026 degli acquisti di beni e servizi e la Programmazione triennale degli acquisti di beni e servizi 2025-2027 in forza del comma 3 dell'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023 e quindi riferiti agli acquisti di importo stimato pari o superiore alla soglia di cui all'articolo 50, comma 1, lettera b).

Per il 2025 è previsto l'affidamento della fornitura buoni pasto elettronici ai dipendenti ATER per il triennio 2025-2028. La fornitura attualmente in corso ha scadenza il 30.09.25 e si presume di procedere al nuovo affidamento stimando un importi pari ad € 332.257,00 per il triennio 2025/2028, quantificato ai sensi di quanto disposto all'art.14 c.4 D.Lgs 36/23.

Per quanto attiene il Personale, il 2025 recepisce l'attività programmatica avviata ancora nel 2022 e che non si è ancora perfezionata -stante anche il blocco, pur temporaneo, delle assunzioni in recepimento della LR. n. 9 del 24.05.2023 e nell'ottica di affrontare il cambio generazionale in corso. In aggiunta si rileva che è necessario strutturare l'Azienda anche a fronte delle maggiori incombenze, in capo all'ente pubblico, come disposte dal legislatore ed in particolare, tra le altre, il processo di digitalizzazione dell'intero ciclo degli appalti e dei contratti pubblici di qualunque importo è divenuto obbligatorio a far data del 01/01/2024, l'obbligo del BIM per una vasta gamma di progetti pubblici superiore a un milione di euro ed essendo che la transizione al BIM rappresenta uno dei capisaldi del processo di digitalizzazione dei contratti pubblici pare figurare come requisito per la qualificazione della stazione appaltante qual è ATER, l'assolvimento degli obblighi di pubblicazione in funzione dell'attività di vigilanza.

Si deve qui evidenziare che gli interventi inseriti in programmazione, di cui alla delibera n. 2/17333 del 29/09/2023 in approvazione del programma triennale 2024/2026 dei lavori pubblici - annuale 2024 e della delibera n. 3/17490 del 30.10.2024 dei lavori pubblici -annuale 2025, con il venir meno di alcune condizioni economico finanziarie previste in fase di programmazione dell'annualità 2024, oltre agli esborsi finanziari anticipati relativamente agli interventi assoggettati al Fondo Complementare al PNRR "Sicuro Verde e Sociale", che troveranno futura copertura negli esercizi finanziari successivi, espongono temporaneamente l'Azienda, la quale dovrà attingere a liquidità dall'esterno al fine di accompagnare in maniera attiva i flussi di cassa nel corso dell'esercizio 2025. L'Azienda pertanto adotterà iniziative di anticipazioni straordinaria

per interventi garantiti dai finanziamenti concessi per totali euro 3.000.000 con il proprio Istituto di Credito.

Nell'attività si è considerata infine l'alienazione di 24 alloggi erp con aste pubbliche per un introito di € 2.033.598, la cessione di un immobile di pregio per euro 373.204 oltre al versamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso ed aree edificabili per un importo stimato pari ad euro 800.000 e gli acconti sulle imposte sul reddito pari ad euro 450.000.

A risultato dell'attività così programmata, l'Azienda chiude il Bilancio di Previsione 2025 con un utile di esercizio pari ad € 392.615, un risultato positivo in un contesto generale che vede ATER Verona protagonista di una epocale attività di riqualificazione del proprio patrimonio pur in un contesto storico estremamente delicato.

Anche per l'anno 2025 il bilancio di previsione risulta in equilibrio dal punto di vista sia economico che finanziario.

Il Presidente

Matteo Mattuzzi

RELAZIONE TECNICO- AMMINISTRATIVA

STRUTTURA E CONTENUTO DEL BILANCIO

Il Bilancio di previsione, formulato con i criteri di cui all'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, con adattamento ai nuovi schemi di cui agli artt. 2424 – 2425 e 2435 bis del Codice Civile introdotti dal D.Lgs nr. 139/2015, in ossequio ai corretti principi contabili e in stretta osservanza della circolare del Presidente della Giunta Regionale nr. 2 del 05/08/2004, è costituito dai seguenti documenti:

- 1) il **Budget Economico**, formulato secondo lo schema previsto ai sensi dell'art. 2425 del codice civile, comprende tutti i componenti positivi e negativi di reddito che si prevedono rispettivamente di conseguire e sostenere nel corso dell'esercizio secondo il principio di competenza economica;
- 2) il **Budget Economico per Aree di Attività** redatto secondo lo schema di cui all'allegato C della Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004;
- 3) Il **Budget di Cassa** redatto secondo lo schema di cui all'allegato D della Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004;
- 4) Il **Programma triennale 2025-2027 e l'Elenco annuale dei lavori pubblici**, redatti nel rispetto delle disposizioni legislative regionali e statali vigenti in materia di lavori pubblici e considerato quanto disposto al comma 1 lett. a) dell'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023;
- 5) Il **Programma triennale servizi e forniture 2025-2027** in applicazione del comma 1 lett. a) dell'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023;
- 6) Il **Budget degli investimenti** – prospetto redatto per tipologia di cespiti, diversi da quelli immobiliari, recante la prevista consistenza iniziale, quella finale e le variazioni che si prevede intervengano nel corso dell'esercizio;
- 7) La **Relazione del Presidente** che illustra le scelte e le dinamiche aziendali che hanno presieduto alla formazione del bilancio con riferimento agli indirizzi e alle finalità dell'Azienda;
- 8) La **Relazione tecnico-amministrativa** che ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dalla Circolare Regionale n. 2 del 5 agosto 2004;

La Legge Regionale nr. 39 del 03/11/2017, lo schema di Statuto delle ATER del Veneto approvato con deliberazione del 17/04/2018, nr. 505 dalla Giunta Regionale e il Regolamento di contabilità adottato con delibera C.D.A. 5/12140 del 08/05/1996, individuano nel bilancio di previsione uno strumento per predeterminare i limiti finanziari della gestione annuale di esercizio (art. 17 L.R. 39/2017) e per la programmazione e il controllo direzionale dei diversi servizi e attività svolti dall'Azienda (art. 5 Regolamento di Contabilità).

Il bilancio preventivo deve essere adottato dal C.d.A. dell'Azienda, sentita la Conferenza dei Sindaci di cui all'art. 14 della L.R.39/2017, entro il 31 ottobre dell'anno precedente all'esercizio oggetto della previsione, termine previsto dall'art.17 comma 2, della stessa L.R. nr. 39/2017.

Il **Budget Economico** ed il **Budget di Cassa** sono ispirati ai principi di equilibrio economico e finanziario.

IL BUDGET ECONOMICO

Il Budget di Conto Economico, a seguito dell'introduzione dei nuovi schemi di bilancio di cui agli articoli 2424 de 2425 del Codice Civile, così come integrati e modificati dal D.Lgs. 139/2015 di recepimento della Direttiva 34/2013, per armonizzare alla prassi internazionale le disposizioni in materia di bilancio d'esercizio, presenta una ridotta valenza segnaletica in relazione alla situazione economica, determinata principalmente dall'abrogazione delle voci E) 20 ed E) 21 Proventi e Oneri Straordinari e rimandando alla nota integrativa l'indicazione degli elementi di incidenza eccezionale. Pertanto, la modifica apportata impatta sulla gestione caratteristica, ritrovando le precedenti poste straordinarie tra i ricavi e costi della produzione.

In virtù di questa modifica si è tenuto conto delle variazioni apportate, tenendo in evidenza in una apposita sezione esplicativa i dati che incidono in maniera significativa sulle risultanze aziendali (proventi derivanti dall'alienazione degli alloggi del patrimonio, proventi del diritto di prelazione, etc.) al fine di rispettare il principio di comparabilità.

Il Budget di Conto Economico previsto per l'esercizio 2025 si chiude con un utile atteso di euro 392.615, così suddiviso:

reddito operativo della gestione caratteristica	€ 1.026.748
totale gestione finanziaria	€-184.133
reddito ante imposte	€ 842.615
totale imposte sul reddito	€ 450.000
reddito netto d'esercizio	€ 392.615

Il risultato positivo è generato dalla gestione caratteristica, che comprende elementi di reddito determinati dalle attività di alienazioni patrimoniali.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DEL BUDGET ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione, previsto nel 2025, ammonta a euro 16.954.432 ed è così composto:

A. 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi sono previsti in euro 9.810.000.

La seguente tabella ne riporta la composizione:

Voci:	Euro
- Ricavi delle vendite	
- Canoni locazione ERP	8.959.500
- Canoni locazione non ERP	176.000
- altri ricavi	674.500
Totale	9.810.000

La voce “altri ricavi” comprende:

- Rimborsi e proventi per amministrazione stabili euro 174.000
- Corrispettivi per servizi a rimborso euro 500
- altri canoni euro 500.000

A.2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE, SEMILAVORATI E FINITI

L'importo è pari a zero perché non si prevede di sostenere costi per interventi in corso per la vendita e vendite di unità abitative classificate come bene-merce.

A. 4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI

sono previsti in euro 864.930 e comprendono:

Voci:	Euro
-Incrementi per interventi di risanamento e ristrutturazione	85.000
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	779.930
Totale incrementi immobilizzazioni	864.930

A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI Gli altri ricavi e proventi sono previsti in euro 6.279.502, si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Voci:	Euro
- Quota di contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.773.306
- plusvalenze patrimoniali da alienazione (ex E 20)	1.950.695
- rimborsi e proventi diversi	555.500
Totale altri ricavi e proventi	6.279.502

I proventi patrimoniali da alienazione (ex E 20), previsti in euro 1.950.695 sono così composti:

Voci:	Euro
- Plusvalenze da alienazione alloggi nuovo piano ordinario di vendita L.R. 39/2017	1.663.670
- Plusvalenze da alienazione alloggi diversi	287.025
Totale	1.950.695

La voce “rimborsi e proventi diversi” comprende:

Voci:	Euro
- proventi da estinzione del diritto di prelazione (ex E20)	200.000
-Rimborso assicurazioni danni fabbricati	126.000
-Rimborso spese di bollo e registro	125.000
- Rimborso procedimenti legali	80.000
- Rimborsi spese alienazione alloggi	20.000
-Rimborsi per Gestione Speciale	3.000
Rimborsi vari (sala conferenze)	1.500
Totale	555.500

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione si stimano in euro 15.927.684 e sono così composti:

B. 6) COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI

previsti in euro 15.200, comprendono:

Voci:	Euro
- Attrezzature e materiali di consumo	15.200
Totale	15.200

B. 7) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi sono previsti in euro 4.518.296. La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Voci:	Euro
- Costi amministrativo-general	1.275.796
- Costi amministrazione stabili	1.342.000
- Costi manutenzione stabili	1.885.000
- Costi per servizi a rimborso	500
- Costi per interventi edilizi	15.000
Totale	4.518.296

B. 8) COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Tale voce comprende: costi per noleggio autovetture pari a € 20.000 e costi per noleggio macchine ufficio pari a € 5.000.

B. 9) COSTI PER IL PERSONALE sono previsti in euro 3.565.891, la ripartizione di tali costi, già fornita nel conto economico, è così composta:

Voci:	Euro
- Salari e stipendi	2.580.091
- Oneri sociali	761.000
- Trattamento di fine rapporto	216.000
- Altri costi per il personale	8.800
Totale	3.565.891

B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Sono previsti in euro 5.080.241. La ripartizione degli ammortamenti nelle sottovoci è la seguente:

ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	euro	3.783
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	euro	4.876.458
altre svalutazioni delle immobilizzazioni	euro	
svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	euro	200.000

B. 13) ALTRI ACCANTONAMENTI

Sono previsti accantonamenti per oneri pari ad € 60.966 relativi agli incentivi funzioni tecniche di cui all'art. 45 della D.Lgs.n.36/2023.

B. 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Sono previsti in euro 2.662.090 e comprendono:

Voci:	Euro
- Fondo Regionale E.R.P ex art.19 L.R. 10/1996	500.000,00
- Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	76.000,00
- Imposte e tasse d'esercizio (non sul reddito)	1.848.000,00
- somme ricavate da estinzione diritto di prelazione (ex E21)	200.000,00
- Altri oneri di gestione	38.090,00
Totale	2.662.090,00

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE

Il Margine Operativo Netto è atteso nell'esercizio 2025 in euro 1.026.748. Il Margine Operativo Netto rappresenta ciò che residua dalla gestione per remunerare il servizio al debito e le imposte.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

Sono previsti in euro 95.604, la voce comprende:

Voci:	Euro
- proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	9.764
- interessi per mora su canoni scaduti	15.000
-Proventi Superbonus 110	70.840
Totale	95.604

C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari previsti complessivamente in euro 279.737, sono così costituiti:

Voci:	Euro
Interessi su mutui	145.707
Commissioni su fideiussioni	800
Spese bancarie accessorie a interessi e commissioni	1.000
Interessi bancari su Anticipazione di tesoreria	50.000
Oneri cessione rata superbonus 110	82.230
Totale	279.737

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito sono attese nell'esercizio 2025 in euro 450.000 , di cui:

- IRES	euro	300.000
- IRAP	euro	150.000

21) UTILE DELL'ESERCIZIO

Per il 2025 si stima un utile di esercizio di euro 392.615.

IL BUDGET DI CASSA

Budget di Cassa evidenzia in sintesi i seguenti risultati:

SALDO CASSA AL 01/01/2025		1.331.947
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.971.709	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	11.733.331	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		-761.621
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	14.642.322	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	13.850.809	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		791.513
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.225.000	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.225.000	
SALDO PARTITE DI GIRO		0
ARROTONDAMENTI		
SALDO DI CASSA AL 31/12/2025		1.361.839

L'Azienda, nel corso dell'esercizio 2025, prevede di generare flussi di cassa netti in disavanzo di euro 2.970.108. Il disavanzo indicato è da ritenersi al netto delle anticipazioni di cassa a valere su interventi garantiti dalla Regione per euro 3.000.000, come previsto dal Capitolato speciale descrittivo e prestazionale per la disciplina del servizio di cassa dell'Azienda, le quali sono state considerate nella determinazione delle entrate per attività di investimento del bilancio di cassa dell'Azienda. Gli interventi inseriti in programmazione, di cui alla delibera n. 4/17345 del 30.10.2023 dei lavori pubblici annuale 2024 e della delibera n. 3/17490 del 30.10.2024 dei lavori pubblici-annuale 2025, derivante dagli esborsi finanziari anticipati relativamente agli interventi assoggettati al Fondo Complementare al PNRR "Sicuro Verde e Sociale" e agli interventi finanziati con PCR 55/2013 "programmi complessivi" DGRV n. 1289 del 08.209.20, che troveranno futura copertura nell'esercizio finanziario successivo, espongono temporaneamente l'Azienda, la quale è nelle condizioni di dover attingere liquidità dall'esterno al fine di accompagnare in maniera attiva i flussi di cassa nel corso dell'esercizio 2025.

L'Azienda pertanto attinge risorse finanziarie da anticipazioni di cassa per interventi finanziati con fondi già destinati ad ATER Verona per totali euro 3.000.000, con il proprio Istituto di Credito.

Nel 2025 si prevede che il bilancio dei flussi di cassa, in entrata e in uscita, dell'attività corrente chiuda con un disavanzo pari ad euro 761.621 derivante dai lavori di manutenzione ordinaria programmati per euro 1.885.000, sia dal versamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso ed aree edificabili per un importo stimato pari ad euro 800.000 ed il versamento degli acconti relativi alle imposte sul reddito per euro 450.000 oltre al versamento dell'IVA, che per effetto del pro-rata indetraibile stimato al 52%, ammonta ad euro 1.250.000.

La gestione dell'attività di investimento presenta una differenza positiva di euro 791.513, coperta dall'utilizzo dell'anticipazione di euro 3.000.000 richiesta alla tesoreria, principalmente per l'importante attività costruttiva avviata dal Consiglio di Amministrazione con la programmazione dei lavori pubblici a partire dal 2023 e con la programmazione dei lavori pubblici annuale 2025, l'Amministrazione conferma la volontà di continuare il ripristino del patrimonio immobiliare, adempiendo pienamente allo scopo aziendale.

Si evidenzia che l'Azienda, nel 2025, prevede flussi di cassa in uscita per interventi di manutenzione, costruttivi e di ripristino del patrimonio aziendale pari ad euro 12.738.920 al netto dell'iva, somma dei codici di cassa S090003, S090004 ed S090005. L'IVA in reverse charge stimata su tali interventi risulta pari ad euro 1.187.399, che sommata all'imponibile dei suddetti interventi, porta ad un

ammontare complessivo dei lavori di euro 13.926.319, come indicato nella tabella 5) allegata al bilancio e nel relativo schema di riconciliazione. Le uscite di cassa dell'esercizio, per gli interventi sopra indicati, si prevede siano così composte:

- spese sostenute con fondi propri, pari ad euro 3.226.969 comprensive di iva. Tra queste spese si trovano parti delle manutenzioni straordinarie delle 4 zone della Provincia di Verona per euro 2.187.969, i lavori complementari per € 39.000 relativi ai due progetti di PPP per la progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi di efficientamento energetico di immobili di proprietà dell'ATER di Verona con utilizzo delle agevolazioni fiscali denominate "Superbonus" di n. 24 fabbricati Ater ubicati nei Comuni vari della provincia di Verona. Inoltre, è finanziato con fondi ATER il completamento della ristrutturazione di una palazzina per la realizzazione di n.19 alloggi erp più spazi comuni polivalenti in Verona V. Merano per euro 1.000.000. Per i ritardati tempi di realizzazione di quest'ultimo intervento, si è giunti alla revoca del finanziamento POR -FERS 2014-2020 Asse 6 SISUS Azione 9.4.1 ed ATER deve farsi carico, oltre che al completamento dei lavori, anche delle spese già sostenute con fondi propri. Preme qui evidenziare che ATER ha disposto la revoca del contratto di appalto con l'impresa esecutrice dell'opera anticipando l'avvio dell'azione in causa per il danno patito.
- spese finanziate con contributi di edilizia sovvenzionata e agevolata in locazione per euro 2.105.000 (comprensive di iva);
- spese finanziate con il Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordinari e straordinari Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013 per euro 2.869.845 (comprensive di iva);
- spese finanziate con Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza pari ad € 3.860.575 (comprensive di iva);
- spese finanziate con la L.560/93 per euro 1.863.930 (comprensive di iva) per gli interventi finanziati come da piano triennale 2025-2027 annuale 2025.

Analizzando nel dettaglio la composizione delle entrate e delle spese per attività di investimento si evidenzia che le entrate di cassa per le attività di investimento per complessivi euro 14.642.322 sono così determinate:

- € 2.650.802 per alienazioni di beni patrimoniali e diritti. L'importo maggiormente significativo di incasso è legato alle previsioni di vendita di circa 24 alloggi erp con aste pubbliche per un introito di € 2.033.598 e alla previsione di cessione dell'immobile di pregio in zona Duomo a Verona per euro 373.204;

- € 936.790 per riscossione di crediti e anticipazioni. L'importo maggiormente significativo di incasso è legato agli introiti derivanti dalle rate di ammortamento da riscuotere per alloggi ceduti a suo tempo con modalità di pagamento dilazionata per euro 400.495 e l'incasso della rata relativa alla cessione del credito maturato con il Superbonus 110 per euro 387.674;
- € 8.054.730 per incassi di contributi in conto capitale:

In merito agli incassi di contributi in conto capitale, si è tenuto conto, al fine di ottemperare al principio di esigibilità, delle richieste di erogazione avanzate dall'Ente alla data di redazione del bilancio preventivo e alle future richieste che si prevede di effettuare rapportati all'ammontare dei lavori previsti nel corso dell'esercizio 2025. Nello specifico si è considerato quanto segue:

- l'incasso pari ad euro 1.424.000 per gli interventi finanziati con PCR 55/2013 "programmi complessivi" DGRV n. 1289 del 08.09.20 ;
- l'incasso dei contributi del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per euro 4.721.800, considerando di effettuare lavori per un ammontare complessivo di euro 9.847.018 entro il 2025 e finanziamenti ancora da erogare per euro 3.036.121
- l'incasso degli incentivi statali legati al conto termico pari ad euro 45.000, per interventi di incremento dell'efficienza energetica negli alloggi attraverso la sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti ad alta efficienza energetica;
- l'incasso dei contributi della L.560/93 per euro 1.863.930 per gli interventi finanziati come da piano triennale 2025-2027 annuale 2025;
- l'utilizzo della anticipazione straordinaria erogata dalla tesoreria dell'Ente per euro 3.000.000.

Le uscite di cassa per attività di investimento ammontano a complessivi euro 13.850.809 e sono così composte:

- codice di cassa S090003 euro 11.738.920 (al netto dell'iva) di cui: euro 7.854.829,48 per interventi di manutenzione straordinaria relativi ai vari comuni della provincia di Verona, compresa la manutenzione straordinaria di n.44 alloggi sfitti finanziati da PNRR, la riqualificazione dei fabbricati in Verona Via Tartaro e Via Benedetti ed euro 3.879.545 per interventi di recupero edilizio ed attività costruttive relative ai cantieri 564, via Zancle (nr. cantiere 642), lavori finanziati da PNRR nei seguenti Comuni: Comune di Pescantina (n.1 fabbricato), Comune di Valeggio (n. 3 fabbricati), Comune di Bardolino (n. 1 fabbricato), Comune di Dolcè (n. 1 fabbricato), Comune di Dolcè Loc. Peri (n. 1 fabbricato), Comune di Monteforte d'Alpone (n. 1 fabbricato), Comune di Caldiero (n.1 fabbricato), Comune di SMBA (n.1 fabbricato) ed euro 4.545 intervento Caldiero finanziato da L.560/1993;

- codice di cassa S090004 euro 1.000.000 (al netto dell'iva) di cui: euro 909.091 per l'intervento di ristrutturazione edilizia di una palazzina di 19 alloggi e spazi comuni polivalenti in Verona via Merano (cant.639); euro 90.909 (al netto di iva) per inizio lavori intervento Comune di Mozzecane per la realizzazione di 3 alloggi e.r.p.;
- € 34.000 per l'acquisto di beni strumentali;
- € 466.950 per la concessione di crediti e anticipazioni;
- € 610.939 per estinzione mutui ed anticipazioni

Il saldo dei flussi di cassa per partite di giro è atteso in pareggio.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE NEI SETTORI IN CUI OPERA L'AZIENDA

Dettagliati elementi informativi sui costi e sui ricavi relativi alle attività espletate sono evidenziati nel Budget Economico per aree di attività.

Nella tabella riportata nell'allegato 2 si illustra il conto economico per aree di attività da cui risulta la quota dei costi generali netti non ripartibili e i risultati netti delle diverse gestioni:

- a) gestione stabili
- b) gestione interventi edilizi
- c) gestione edilizia agevolata calmierata
- d) gestione speciale e straordinaria.

Da un'analisi di detto documento si evidenzia un risultato negativo nella gestione degli stabili di € 260.930; tale differenza in negativo è dovuta principalmente alle previsioni di lavori di manutenzione ordinaria per euro 1.885.000 con fondi propri, al pagamento dell'Imu su alloggi sfitti per circa € 800.000 a seguito dell'entrata in vigore della Legge n.160/2019, all'iva indetraibile pro-rata di € 841.000, dovuto essenzialmente all'assoggettamento non più ad IVA ma ad imposta di registro dei contratti di locazione su alloggi erp dal 01/07/2019, per le modifiche apportate ai criteri di calcolo stabiliti dalla L.R.39/2017. E' evidente il peso sempre più significativo che detengono gli oneri collegati all'attività dell'Azienda, i quali sottraggono risorse preziose all'attività ordinaria.

Per il settore interventi edilizi è prevista, come indicato nell'allegato 2 "risultato netto per attività", una perdita di € 459.383, che si giustifica con una riduzione degli interventi ERP finanziati e conseguentemente con una riduzione dei compensi tecnici relativi che vanno a coprire i costi del personale per la gestione di tali interventi.

Anche il settore interventi di edilizia agevolata-calmierata presenta un risultato negativo di € 5.648.

Il settore gestione speciale e straordinaria evidenzia un risultato positivo di € 1.118.575 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali, che si prevedono di realizzare nel 2025 con la cessione di alloggi di erp, al netto della tassazione IRES e IRAP.

I dati analizzati permettono riflessioni sul futuro delle Aziende che gestiscono il patrimonio di e.r.p., le quali terminato il positivo ciclo di alienazioni del patrimonio, senza provvedimenti a livello nazionale o regionale mirati, non potranno proseguire con regolarità le finalità sociali previste.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

L'anno 2025, a seguito della scadenza quinquennale della maggior parte dei contratti di locazione avvenuta nell'anno 2024 come prevista dalla LR 39/2017, vedrà il rilascio spontaneo e/o coattivo dell'alloggio da parte di quei soggetti che attualmente garantiscono i canoni di locazione più alti. Anche se l'incidenza in termini di percentuali sull'ammontare complessivo del fatturato annuale potrebbe risultare di scarsa rilevanza, va comunque segnalato che la loro sostituzione da parte di assegnatari con situazioni reddituali/patrimoniali più basse determinerà conseguenti entrate da canoni inferiori. A ciò si unisce il fatto che si sta assistendo in questi ultimi anni, ad un crescente numero di nuovi assegnatari sempre più in condizioni di povertà.

Necessita rilevare come anche per l'anno 2025 le procedure di monitoraggio e controllo in particolar modo sulle dichiarazioni ISEE, saranno poste in essere con la costanza e la puntualità che ha portato in questi anni ad una drastica riduzione, quasi azzerato, l'applicazione di indennità per mancata presentazione dell'Isee e garantito un puntuale controllo sulla composizione dei nuclei assegnatari. Si conferma anche per l'anno 2025 la linea prudenziale di valutazione legata ai ben noti fenomeni di "erosione" il principale dei quali è costituito dal turnover dell'utenza all'interno degli alloggi che, come noto, non possono essere tutti immediatamente rimessi nel circuito delle assegnazioni.

Tale valutazione prudenziale è altresì legata agli altri fenomeni di "erosione" (nuovi nominativi negli elenchi di welfare con applicazione del canone minimo, presentazione ISEE correnti ecc) nonché la situazione ancora irrisolta del conflitto Russia-Ucraina con i relativi forti fattori di speculazione in essere.

Con riferimento ai canoni di locazione derivanti dagli alloggi di edilizia sovvenzionata e diversi, la situazione è così sintetizzabile:

Tabella 1: canoni di locazione alloggi e morosità

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio	Riscossioni crediti per canoni a inizio esercizio	cancellazione di crediti per canoni a inizio esercizio	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità pregressa	Morosità dell'esercizio	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio)	Percentuale morosità	Percentuale morosità totale
	-1	-2	-3	-4	-5	(6)=(1)-(2)-(3)	(7)=(4)-(5)	(8)=(6)+(7)	(9)=(7):(4)	(10)=(8)/[(1)+(4)]
2024	1.701.506	830.000	100.000	8.533.600	7.450.000	771.506	1.083.600	1.855.106	12,70%	18,12%
2025	1.855.106	850.000	100.000	9.135.500	8.150.000	905.106	985.500	1.890.606	10,79%	17,20%
2026	1.890.606	900.000	70.000	9.135.500	8.350.000	920.606	785.500	1.706.106	18,68%	15,47%

Si precisa che i dati di morosità sopra esposti non comprendono le somme dovute dagli assegnatari per servizi e oneri accessori, quali interessi di mora, spese registrazione contratti, spese legali etc..

PROSPETTO PREVISIONALE 2025

Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi inizio esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1830	600.000	563.077
Messa in mora	1329	488.586	476.156
Rateizzazione crediti	350	155.000	217.000
Recupero stragiudiziale in corso	235	335.720	394.450
Recupero giudiziale in corso	27	275.800	239.923
TOTALI		1.855.106	1.890.606

AZIONI FINALIZZATE A CONTRASTARE IL FENOMENO DELLA MOROSITÀ

L'impegno dell'Azienda nell'attività di recupero della morosità per canoni e spese di autogestione/condominiali anticipate, nella sua articolazione procedurale, rilevatosi incisivo nell'anno 2024 in sede di rinnovo contrattuale, continuerà mantenendo l'elevato livello di attenzione sul fenomeno al fine di contrastare tali modalità comportamentali.

Si è rilevato infatti molto positivo il monitoraggio costante delle situazioni di morosità, attraverso la predisposizione di piani di rientro attuabili in continua collaborazione con i Comuni a cui è stato inviato un monitoraggio bimestrale, che hanno raggiunto il positivo esito di ridurre in modo sostanziale l'avvio di procedure di perdita dell'alloggio.

Resta comunque fondamentale la continuità del rapporto diretto e personale con gli utenti morosi, che ci ha consentito di raggiungere nell'ultimo anno risultati molto positivi.

Si rileva che particolarmente gravoso rimane comunque il recupero delle somme maggiorate dovute all'applicazione di indennità di occupazione a seguito di risoluzione contrattuale, legata alla disciplina

legislativa regionale ex art. 17 comma 12 del RR 4/2018 che ne fissa parametri di calcolo pari al valore massimo derivante dalla banca dati OMI aumentata del 20%, in quanto riferiti ad importi non corrispondenti all'effettiva capacità economica dei nuclei interessati.

Lo stesso dicasi per il recupero delle spese condominiali/autogestione anticipate dall'Azienda in particolar modo nelle realtà costruttive dotate di impianti centralizzati.

Nell'anno 2025 l'Ufficio Gestione Contenziosi continuerà altresì nell'impegno delle azioni nei confronti degli ex assegnatari, nonché nella gestione delle pratiche di recupero dei crediti nei confronti degli stessi, sia attraverso ingiunzioni fiscali che tramite conferimento di incarico professionali a legali esterni.

ELENCO RECANTE LA COMPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

L'elenco, di seguito riportato, evidenzia la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria e l'indicazione per ciascuna di esse del numero di alloggi sfitti:

Categoria alloggi	n° alloggi	n° vani convenzionali	n° alloggi sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata (l.r. 39/17)	4.555	26.716	636
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L. 203/91)	146	910,56	29
Alloggi di edilizia agevolata	304	1.875,23	27
Alloggi edilizia calmierata	59	335,88	21
Alloggi di terzi in gestione	8	49,33	3
Totali	5.072	29.886,99	716

Come procedura di intervento di manutenzione su alloggi sfitti, si procede dando la precedenza agli alloggi presenti nei comuni con emergenza abitativa urgente, secondo i piani di finanziamento in atto.

Si precisa che la tabella n.2 punto 7c prevista dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.2 del 5 agosto 2004 quale allegato al Bilancio di Previsione, è stata rivista in quanto i nuovi criteri di calcolo dei canoni non prevedono più le fasce di reddito A1 A2, B1 B2 B3 e C1, C2 C3.

Area L.R. 39/17	N.ro Assegnatari	Canone medio mensile L.R. 39/17	Canone medio mensile di mercato	% Canone L.R. 39/17 su canone di mercato
Area di protezione				
FASCIA ISEE <=6000	771,00	63,43	264,29	24,00
Area sociale				
FASCIA ISEE >6000<=20000	2.627,00	162,94	272,15	59,87
Area di decadenza				
FASCIA ISEE >20000<=35000	397,00	375,09	274,36	136,71
FASCIA ISEE >35000	92,00	435,92	257,89	169,04
FASCIA SENZA ISEE	32,00	506,59	283,60	178,63
TOTALE	3.919,00	136,07	242,79	56,04

IL PERSONALE DIPENDENTE

Per il raggiungimento degli obiettivi aziendali, l'A.T.E.R. opera con l'organizzazione aziendale di cui, di seguito, si riporta la dotazione organica approvata con deliberazione della Giunta Regionale in data 6 giugno 2008 (prot. n. 302631 del 10.06.2008).

La situazione del personale, assunto con contratto a **tempo indeterminato**, è la seguente:

Posizioni in dotazione organica		posizioni ricoperte al 30.09.2024		posizioni vacanti		Variaz. posizioni da ricoprire nell'esercizio 2025	
Livelli/Qu alifiche	N°	Livelli/Qu alifiche	N°	Livelli/Qu alifiche	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	0	Dirigenti	3	2	0
Quadri	4	Quadri	2	Quadri	2	1	1
8°	2	8°	0	8°	2	1	0
7°	13	7°	8	7°	5	5	1
6°	19	6°	19	6°	0	3	2
5°	13	5°	9	5°	4	1	1
4°	11	4°	6	4°	5	0	1
Totale	65	Totale	44	Totale	21	13	6

Il Personale a tempo parziale, sempre al 30.09.2024 è di n. 7 unità (5 posizioni di 4° livello, una posizione di 5° livello oltre il Direttore).

Risultano vacanti le seguenti posizioni:

- 3 posizioni di Dirigente;
- 2 posizioni di Quadro;
- 2 posizioni di 8° livello;
- 5 posizioni di 7° livello;
- 0 posizione di 6° livello;
- 4 posizioni di 5° livello;
- 5 posizioni di 4° livello.

Situazione del Personale dipendente a **tempo determinato**:

- ing. Falcieri Franco, dirigente, con incarico di Direttore, assunto l'1/9/2020 e prorogato con delibera n.2/17004 del 30/7/2021;

Nei primi mesi del 2024, sono state pubblicate le graduatorie dei bandi di selezione che si sono conclusi. Pertanto, con decorrenza 01/5/2024 si è proceduto con le seguenti assunzioni:

- n. 1 impiegato liv. 5°B, a tempo determinato per 1 anno, prorogabile;
- n. 5 impiegati liv. 4°B, a tempo determinato, per 1 anno, prorogabile;
- n. 1 impiegato liv. 4°B, a tempo indeterminato, con procedura prevista per il Collocamento Mirato (L.68/99).

Previsioni per l'anno 2025:

Nel corso dell'anno 2025 si prevedono le seguenti **cessazioni** lavorative:

- n.1 dipendente, livello Quadro, cesserà il rapporto di lavoro per pensionamento.

Nel corso dell'anno 2025 sono in previsione le seguenti **assunzioni**:

- n.1 Dirigente Amministrativo a tempo indeterminato;
- n. 1 Dirigente Tecnico a tempo indeterminato;
- n.2 dipendenti di 4° livello a tempo determinato;
- n.1 dipendenti di 5° livello a tempo determinato;
- n.1 dipendente di 6° livello a tempo determinato;
- n.1 dipendente di 6° livello a tempo indeterminato;
- n.2 dipendenti di 7° livello a tempo indeterminato.

Nel corso dell'anno 2025 si prevedono i seguenti **passaggi di livello**:

- n. 1 passaggio di livello da 7° liv. a 8° liv.;

-n. 2 passaggi di livello da 6° liv. a 7° liv.;

-n. 1 passaggio di livello da 5° liv. a 6° liv.;

-n. 1 passaggio di livello da 4° liv. a 5° liv.;

Inoltre, si prevede di bandire n.3 avvisi pubblici di selezione interna per le seguenti figure:

-n.1 posizione di Quadro;

-n. 1 posizione di 6° livello;

-n. 1 posizione di 7° livello;

Si prevede infine un aumento del costo del personale dovuto alla scadenza del CCNL Utilitalia-settore Ambiente con il 31/12/2024.

ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI E.R.P.

Con Delibera del Consiglio Regionale n. 55 del 10 luglio 2013 la Regione del Veneto ha approvato il “piano strategico delle politiche della casa nel Veneto” (Bur n. 69 del 13.08.2013).

Pertanto, a partire dall’esercizio 2014 è iniziata la cessione degli alloggi previsti nel P.S.V. e il conseguente introito dei relativi ricavi; solamente n. 430 utenti hanno espresso preliminare interesse all’acquisto. Il Piano Strategico di vendita aveva validità quinquennale avente decorrenza dall’approvazione del sopracitato “piano strategico delle politiche della casa del Veneto” pubblicato sul BUR n. 69 del 13/08/2013; pertanto la data di scadenza quinquennale di validità del P.S.V. è stata il 12/08/2018; per l’anno 2022-2023-2024 non sono previste vendite con la legge regionale n. 7/2011 (è previsto solamente l’introito delle rate di ammortamento relativamente agli alloggi a suo tempo ceduti con la modalità di pagamento del prezzo in forma dilazionata).

Ai sensi dell’art 48 Legge Regionale 39/2017, con delibera del C.d.a. n. 8/16933 del 29/10/2020 è stato approvata la modifica ed integrazione al Piano di Vendita Ordinario di cui alla DGR 429 del 09/04/2019 con un nuovo elenco composto ora da complessivi n. 317 alloggi; con nota prot. Ater n.21242 del 09/11/2020 l’Azienda ha trasmesso alla Regione Veneto l’elenco degli alloggi; con DGR 964 del 13/07/2021 la Regione Veneto ha autorizzato la vendita di n. 317 alloggi.

Con la conclusione del piano Piano Ordinario di vendita (DGR 429 del 09/04/2019 e DGR 964 del 13/07/2021), in data 09/04/2024 gli uffici hanno provveduto a pubblicare l’ultimo bando di vendita –

prot. 1892 del 01/02/2024 (apertura buste 23 maggio 2024); con tale bando sono stati assegnati n. 8 alloggi le cui istruttorie si concluderanno nell'inverno 2024-2025.

Inoltre, l'Ufficio Patrimonio/vendite con lettera prot. Ater 9717 del 29/04/2024 ha inviato alla Regione Veneto la richiesta di un nuovo piano ordinario di vendita per il quinquennio 2025-2030.

Con DGR n. 990 del 27/08/2024 la Regione Veneto ha autorizzato la vendita di n. 260 alloggi di cui 58 alloggi liberi da vendere con le aste pubbliche e n. 202 locati da proporre in vendita agli inquilini.

Per l'anno 2025, pertanto, si prevedono 25 stipule così articolate:

- n.20 alloggi sfitti e di introitare di €. 1.500.000,00 (vendite provenienti da DGR n. 990 del 27/08/2024 della Regione Veneto con cui autorizza la vendita di n. 260 alloggi di cui 58 alloggi liberi da vendere con le aste pubbliche);
- n. 4 alloggi provenienti dalle vendite dell'ultimo bando di vendita prot. 1892 del 01/02/2024 (apertura buste 23 maggio 2024) per euro 455.383;
- n. 1 alloggio non riconducibile all'e.r.p., relativo agli alloggi di pregio per euro 358.850.

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. E SULL'UTILIZZO DEI FONDI CONSEGUITI CON LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

La Legge Regionale n. 29 del 16.08.2002 prevedeva l'alienazione di alloggi di E.R.P. a condizione che i proventi fossero destinati al reinvestimento in nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti.

Con l'entrata in vigore del "Piano strategico delle politiche della casa" approvato con DCR n. 55 del 10.07.2013 nell'allegato "A" al punto 6.2.3 "Proventi delle Ater derivanti da alienazioni del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli alloggi di pregio", le Ater sono tenute a presentare entro il 30 giugno di ogni anno di attuazione del Piano, una Proposta di reinvestimento dei propri proventi disponibili, proposta soggetta ad approvazione da parte della Regione.

La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi L.R.29/2002 al 31.12.2017 e antecedenti l'entrata in vigore del DCR n. 55/2013 è, già consolidata con i relativi piani di reinvestimento, è di € 18.374.385,68

La DGRV n. 2567/2014 correlata al DCR 55/2013 unitamente alla successiva Deliberazione del Consiglio Regionale n. 50 del 05.04.2017 di modifica al “Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto norma i criteri per il monitoraggio dello stato di attuazione delle vendite oltre che il reinvestimento dei relativi proventi.

La citata Delibera regionale esplica anche i criteri di reinvestimento con le seguenti percentuali:
vendite ordinarie:

- 90% in interventi di realizzazione, acquisto o recupero di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;

- 10% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996.

vendite straordinarie:

- 80% in interventi di realizzazione, acquisto di nuovi alloggi da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996;

- 20% in interventi di ristrutturazione edilizia del patrimonio in proprietà, con esclusivi riguardo agli immobili degradati o dismessi e non abitabili, da destinare alla locazione ai sensi della LR 10/1996.

In merito alle sopra citate percentuali, la Deliberazione di modifica al “Piano strategico in particolare nell’allegato A al punto Ab) e al punto B2) cita “.....Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziali impedimenti di settore ed al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale..... nelle more dell’approvazione in Legge da parte del Consiglio regionale, del disegno di legge di iniziativa della Giunta regionale DGR 11/DDD del 29.06.2016 concernente “norme in materia di edilizia residenziale pubblica”, i suddetti proventi reinvestibili sono prioritariamente destinati ad interventi di cui all’art. 3 del DPR n. 380/2001 non classificabili quale manutenzione ordinaria, sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione..... Che non può essere assegnato a breve a causa dei rilevanti costi di ripristino non compatibili con i bilanci delle Azienda stesse, ovvero a copertura dei costi da sostenere per la realizzazione di interventi di acquisto, nuova costruzione o recupero di nuovi alloggi, già parzialmente finanziati”.

Il reinvestimento dei proventi derivanti dalla alienazione degli immobili di pregio (DGRV n. 1495/2011) è normato dal DCR 55/2013 allegato “A” al punto 6.2.3 lettera C) che recita: “... i proventi derivanti dalla alienazione qui prevista e contemplata nel precedente punto 5.4 del presente Piano, saranno utilizzati per la realizzazione o l’acquisto , mediante procedura di evidenza pubblica, di iniziative di “social housing” concernenti alloggi da assegnare in locazione a canone concertato.....”.

Con DCR n. 1 del 14.01.2020 di modifica al DCR n. 55/2013 viene modificato il punto 6.2.3 lettera C) come segue:” “I proventi derivanti dalla alienazione degli immobili di pregio possono essere destinati al recupero sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione ai sensi della L.R. 39/2017 che non può essere assegnato a breve a causa dei costi di ripristino non altrimenti compatibili con le disponibilità delle Ater e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende medesime, mediante interventi di manutenzione straordinaria e/o restauro/risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia come definiti dall’art 3 del DPR 380/200 da assegnare ai sensi della LR 39/2017 con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria come da art. 3 c.1 lett a) dello stesso DPR”.

Con l’entrata in vigore del “Piano strategico delle politiche della casa” approvato con DCR n. 55 del 10.07.2013 nell’allegato “A” al punto 6.2.3 “Proventi delle Ater derivanti da alienazioni del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli alloggi di pregio”, le Ater sono tenute a presentare entro il 30 giugno di ogni anno di attuazione del Piano, una Proposta di reinvestimento dei propri proventi disponibili, proposta soggetta ad approvazione da parte della Regione.

INTROITI DA VENDITE E PIANO DI REINVESTIMENTO DEI PROVENTI RELATIVI AGLI ALLOGGI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 7/2011 – PIANO DI VENDITA STRAORDINARIO

Si prevede per l’anno 2025 un introito di euro 162.603,13 derivanti dalle rate di ammortamento da riscuotere relativamente agli alloggi a suo tempo ceduti con la modalità di pagamento del prezzo in forma dilazionata.

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	UNITA’ PREVISTE IN VENDITA NELL’ANNO 2025	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL’ANNO 2025
D.G.R. n.2752 del 24/12/2012 – deliberazione Consiglio Regionale n.55 del 10/07/2013 - delibera C.d.A. Ater n. 6/15983 del 27/11/2013 (piano vendita straordinario);	2961	0	€ 162.603,13*

*Rate quota capitale € 161.870,73 + rate quota interessi € 732,40

La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi L.R.7/2011 è la seguente:

Piani reinvestimento art. 6 L.R. n. 7/2011 – Vendite straordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili di € 1.475.069,15
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili di € 930.141,73
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017	€ 2.973.920,40
Piano di reinvestimento introiti anno 2017 (determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019	€ 620.654,42
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibera CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019	€ 711.839,39
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibera CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1886 del 29.12.2020	€ 370.311,28
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021) autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023	€ 0,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2021 (delibera C.d.A. n. 5/17139 del 20.06.2022- autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023	Accantonamento somme reinvestibili € 782.857,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2022 (delibera C.d.A. n. 3/17298 del 30.06.2023 autorizzata con DGRV 1427 del 20.11.2023	€ 811.543,54
Piano di reinvestimento introiti anno 2023 (delibera C.d.A. n. 3/17456 del 28.06.2024 autorizzata con DGRV 1048 del 10.09.2024	€ 315.312,24
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 5.803.581,27

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	129
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	6.331.908
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	5.803.581
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	528.327

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2024.

**il totale importi introitati è al netto delle imposte sulle plusvalenze.

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. E PIANO DI REINVESTIMENTO DEI PROVENTI RELATIVI AGLI ALLOGGI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2001 e N.39/2017– PIANO DI VENDITA ORDINARIO

Si prevede per l'anno 2025 un introito di euro 17.891,51 derivanti dalle rate di ammortamento da riscuotere relativamente a n. 4 alloggi a suo tempo ceduti con la modalità di pagamento del prezzo in forma dilazionata.

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	UNITA' PREVISTE IN VENDITA NELL'ANNO 2025	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2025
D.G.R. 2431 14/10/2010 (81 alloggi)	0	0	0
D.G.R. 1688 7/08/2012 (304 alloggi)	Piano scaduto	Piano scaduto	Piano scaduto
„			** € 17.891,51

** Rate quote capitale € 13.860,51 + rate quote interessi € 4.031,01

Inoltre per l'anno 2025 si prevede la vendita di n. 24 alloggi per un introito di euro 1.955.383 (pagamento in unica soluzione).

NUOVO PIANO DI VENDITA 2019-2024	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	UNITA' PREVISTE IN VENDITA NELL'ANNO 2025	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2025
D.G.R. 964 del 13/07/2021 (317 alloggi)	317	24	€ 1.955.383

La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi L.R.11/2001 (ex. L.R. 29/2002) è rappresentata di seguito con evidenza dell'ammontare dei reinvestimenti prima e dopo l'avvento del PCR 55/2013.

PIANI DI REINVESTIMENTI ANTE PCR 55/2013

DESCRIZIONE	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2006-2007 (delibera C.d.A. n. 6/14993 del 11.12.2007)	€ 7.746.267,42
Piano di reinvestimento anno 2006-2008 e previsione anno 2009 (delibera C.d.A. n. 4/15207 del 11.12.2008)	€ 2.745.088,18
Piano di reinvestimento anno 2006-2009 e previsione anno 2010 (delibera C.d.A. n. 3/15396 del 11.12.2009)	€ 1.897.987,64
Piano di reinvestimento anno 2006/2010 (delibera C.d.A. n. 5/15551 del 22.12.2010)	€ 1.524.548,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15635 del 21.07.2011)	€ 425.801,76
Piano di reinvestimento anno 2006/2011 (delibera C.d.A. n. 5/15686 del 19.12.2011)	€ 2.081.885,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2011- integrazione finanziamento Intervento in Verona Borgo Nuovo (delibera C.d.A. n. 14/15742 del 06.04.2012)	€ 415.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2012 (delibera C.d.A. n. 2/15842 del 27.12.2012)	€ 1.125.786,82
Piano di reinvestimento anno 2006/2012- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 4/15922 del 14.06.2013)	€ 100.000,00
Piano di reinvestimento anno 2006/2013 (delibera C.d.A. n. 3/15996 del 23.12.2013)	€ 294.353,23
Piano di reinvestimento anno 2006/2013- disponibilità residue (delibera C.d.A. n. 11/16068 del 18.06.2014) – ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ 97.483,49
Piano di reinvestimento anno 2006/2014 (delibera C.d.A. n. 7/16118 del 12.12.2014) - ANNULLATO con del. C.S. n. 1/16176 del 11.06.2015	€ 127.500,00
Reinvestimento economie ed introiti antecedenti l'entrata in vigore del Piano strategico (PCR 55/2013) -delibera CS n. 2/16177 del 11.06.2015	€ 17.667,63
Bilanciamento fondi L.29/2002 -delibera CS n. 1/16342 del 26.04.2016	€ 0,00
TOTALE PIANI DI REINVESTIMENTO	€ 18.374.385,68

PIANI DI REINVESTIMENTI POST PCR 55/2013

Piani reinvestimento art. 65 L.R. n. 11/2001 - Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015 L.R. 11/2001	accantonamento somme reinvestibili euro 188,191,88
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016 L.R. 11/2001	accantonamento somme reinvestibili euro 156,144,07
Piano di reinvestimento introiti anno 2014, 2015 e 2016 (determina CS n. 3/16518 del 12.09.2017)- autorizzata con DGRV 2209 del 29.12.2017 L.R. 11/01	€ 377.310,51

Piano di reinvestimento introiti anno 2017 (determina CS n. 2/16590 del 21.06.2018)- autorizzata con DGRV 181 del 22.02.2019 L.R. 11/01	€ 91.312,53
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (deliberato CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019 L.R. 11/01	€ 27.039,36
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (deliberato CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 IMPORTO TOTALE DI EURO 1.525.000 DI CUI L.R. 11/01 EUR. 27.039 E L.R. 39/2017 EUR. 1.497.961	€ 27.039,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2022 (delibera C.d.A. n. 3/17298 del 30.06.2023)- autorizzata con DGRV 1427 del 20.11.2023	€ 39.725,68
Piano di reinvestimento introiti anno 2023 (delibera C.d.A. n. 3/17456 del 28.06.2024 autorizzata con DGRV 1048 del 10.09.2024	€ 17.630,99
	€ 580.058,07
Piani reinvestimento LR 39/2017 - Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (deliberato CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1886 del 29.12.2020 L.R. 11/01	€ 258.835,40
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (deliberato CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 IMPORTO TOTALE DI EURO 1.525.000 DI CUI L.R. 11/01 EUR. 27.039 E L.R. 39/2017 EUR. 1.497.961	€ 1.497.961,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2021 (deliberato CdA n. 5/17139 del 20.06.2022)- in autorizzata con DGRV 182 del 24.02.2023 L.R. 39/2017	€ 1.536.000,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2022(deliberato CdA n. 3/17298 del 30.06.2023)- autorizzata con DGRV 1427 del 20.11.2023	€ 687.384,74
Piano di reinvestimento introiti anno 2023 (delibera C.d.A. n. 3/17456 del 28.06.2024 autorizzata con DGRV 1048 del 10.09.2024	€ 1.207.574,47
	€ 5.187.755,61
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	219
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	19.024.865
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	18.954.444
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	70.421

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2024

**il totale importi introitati è al netto delle imposte sulle plusvalenze.

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.39/17		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	152
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	10.532.899,53
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	5.187.755,61
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	5.345.143,92

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2024

**il totale importi introitati è al netto delle imposte sulle plusvalenze

STATO DI ATTUAZIONE DEI PIANI DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI E.R.P. AI SENSI DELLA LEGGE 560/1993.

PIANI DI VENDITA (DELIBERAZIONI)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	UNITA' PREVISTE IN VENDITA NELL'ANNO 2024	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2024
P.V. 1995 delibera 18/11369 del 07/11/1994	481	0	0
P.V. 1996 delibera 24/11911 del 17/07/1995	134	0	0
P.V. 1997 delibera 22/12338 del 15/11/1996	383	0	0
P.V. 2000 delibera 5/13198 del 29/02/2000	55	0	0
TOTALI	1053	0	€ 0,00

Per l'esercizio 2025 gli introiti della L.560/93, comma 25, sono attribuiti all'estinzione del diritto di prelazione, prevista in euro 200.000.

La situazione dei programmi costruttivi realizzati mediante il reinvestimento dei ricavi ex L. 560/93 è la seguente :

PIANI DI REINVESTIMENTO

DESCRIZIONE	IMPORTI
Piano di reinvestimento anno 1995/96 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n. 14609/C.S. del 16.01.2006)	€ 8.785.964,77
Piano di reinvestimento anno 1997 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005)	€ 5.824.032,80
Piano di reinvestimento anno 1998/99 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n. 3/14738 del 03.08.2006)	€ 11.079.291,63
Piano di reinvestimento anno 2000/01 (del. C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e del. n. 3/14738 del 03.08.2006)	€ 10.121.832,18

Piano di reinvestimento anno 2004 (delibera C.d.A. n. 9/14519 del 25.07.2005 e delibera n. 14668/C.S. del 03.04.06)	€ 11.303.221,59
Piano di reinvestimento anno 2005 e 2006 (delibera C.d.A. n.5/14992 del 11.12.2007 e del. n.3/15101 del 09.06.2008)	€ 1.131.130,52
Piano di reinvestimento anno 2007 e 2008 (delibera C.d.A. 6/15280 del 27.04.2009)	€ 159.327,19
Piano di reinvestimento anno 2009 (delibera C.d.A. 2/15484 del 07.06.2010)	€ 272.255,73
Piano di reinvestimento anno 2010 (delibera C.d.A. 4/15685 del 19.12.2011)	€ 71.545,52
Piano di reinvestimento anno 2011 (delibera C.d.A. 3/15843 del 27.12.2012)	€ 72.475,07
Piano di reinvestimento anno 2012 (delibera C.d.A. 3/15891 del 28.03.2013)	€ 49.104,00
Piano di reinvestimento anno 2012 (delibera C.d.A. 4/15997 del 23.12.2013)	€ 0,00
Piano di reinvestimento anno 2013 (delibera C.d.A. 10/16067 del 18.06.2014)	€ 25.777,35
Piano di reinvestimento anni 2014/2017 (delibera C.S. 3/16591 del 21.06.2018)	€ 582.275,00
TOTALE	€ 49.478.233,35

Complessivamente ai sensi della legge 560/93 sono stati ceduti n. 1.047 immobili con relative pertinenze. E' terminata nel 2018 l'emissione delle rate relative agli ultimi due immobili ceduti ai sensi della L.560/93.

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI *	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	51.423.834
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	1.945.601

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2024

L'importo introitato è comprensivo degli introiti per estinzione diritti di prelazione L. 560/1993 ed è al netto dei compensi per gestione rientri finanziari.

Si prevedono inoltre le seguenti cessioni di unità non riconducibili all'e.r.p.:

IMMOBILI DI PREGIO DA CEDERE NELL'ESERCIZIO 2025

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI PREVISTI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2024	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2024
DGR N.1495 DEL 29/09/2011	6+ 1 complesso (SACCA)	1 alloggio In Verona V. San Giusto n.1	358.850
		tot.	358.850

Gli introiti netti derivanti dalla vendita degli alloggi di pregio –punto 6.2.3 lettera C) dell’allegato “A” del PCR 55/2013- risultano pari ad € 3.275.754 alla data del 30.09.2022, sono stati reinvestiti con delibera CdA n.3/16889 del 24.06.2020 autorizzata con DGRV 1583 del 17.11.2020.

Piani reinvestimento dei proventi derivanti dagli immobili di pregio –DGRV n. 1495/2011	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2014 (delibera C.d.A. n. 2/16182 del 23.06.2015)- autorizzata con DGRV 1288 del 28.09.2015	accantonamento somme reinvestibili di € 1.922.390,02
Piano di reinvestimento introiti anno 2015 (determina CS n. 1/16360 del 28.06.2016)- autorizzata con DGRV 2285 del 30.12.2016	accantonamento somme reinvestibili di € 165.454,35
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibera CdA n. 3/16889 del 24.06.2020 autorizzata con DGRV 1583 del 17.11.2020 del 30.12.2016)	€ 3.275.754,50
Piano di reinvestimento introiti anno 2023 (delibera C.d.A. n. 3/17456 del 28.06.2024 autorizzata con DGRV 1048 del 10.09.2024)	Accantonamento somme reinvestibili € 3.784,50
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 3.275.754,50

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	6
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	3.279.539
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	3.275.754
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	3.785

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2024.

L'ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Nell’ambito dello svolgimento della propria attività l’A.T.E.R. di Verona attua interventi di edilizia sociale e residenziale su tutto il territorio della Provincia di Verona, provvedendo alla loro programmazione, progettazione, realizzazione e gestione.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di alloggi di erp sovvenzionata e non, da locare o da vendere a prezzi economicamente vantaggiosi e sicuramente competitivi e vengono attuati mediante

l'acquisto, la costruzione ed il recupero di aree e di edifici anche attraverso programmi integrati di recupero urbano. L'Ater utilizza risorse finanziarie provenienti dallo Stato, dalla Regione Veneto e risorse finanziarie proprie, derivanti da liquidità generata dalla gestione reddituale o con assunzione di mutui, con fini calmieratori sul mercato edilizio.

L'Azienda si inserisce pertanto nel mercato delle costruzioni cercando di soddisfare soprattutto le esigenze di una fascia di cittadini che non rientrano, per reddito, entro gli schemi previsti dalla Regione per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, garantendo prezzi calmierati. Per finalizzare le risorse in modo ottimale A.T.E.R. svolge un monitoraggio sulle reali esigenze abitative del territorio della provincia di Verona, con verifiche dirette presso le sedi comunali, con informazioni fornite dai comuni a seguito di specifiche richieste e con l'analisi dei risultati della pubblicazione dei bandi annuali di assegnazione degli alloggi.

Per l'anno 2025 l'Azienda prevede di impegnare parte delle sue risorse nella manutenzione straordinaria e adeguamento degli impianti del patrimonio esistente, nella manutenzione straordinaria di n. 52 alloggi attualmente sfitti in Comuni vari della provincia di Verona, finanziati con fondi derivanti dal reinvestimento delle vendite ordinaria e straordinaria ai sensi della l.r. 11/2001 e l.r. 7/2011, e nel recupero edilizio di un fabbricato in Comune di Mozzecane per la realizzazione di n. 3 alloggi di erp. Sono in corso anche n. 3 interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico su fabbricati di proprietà finanziati con fondi "Fondo complementare al piano nazionale di ripresa e resilienza – Sicuro verde e sociale DL 59/2021" -PNRR nei Comuni di Caldiero, Monteforte d'Alpone, S.Martino B/A, Bardolino, Dolcè, Pescantina e Valeggio sul Mincio per i quali è prevista la conclusione dei lavori entro fine 2025.

ATTIVITA' MANUTENTIVA

UFFICIO MANUTENZIONI ORDINARIE

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'Ufficio Manutenzioni Ordinarie attua interventi di su tutto il territorio della provincia di Verona, per mantenere lo stato di efficienza degli alloggi, dei fabbricati, della sede Ater e degli impianti attraverso opere di riparazione e/o sostituzione dell'esistente.

Il bilancio di previsione per l'anno 2025 della manutenzione ordinaria e di pronto intervento relativamente all'insieme di interventi specifici finalizzati all'evasione delle richieste a seguito delle

segnalazioni pervenute da parte degli inquilini e degli amministratori di condominio e alla conservazione degli stabili, degli alloggi e degli impianti ha provveduto alla suddivisione del territorio in n. 5 (cinque) ZONE, affidando i relativi lavori in n. 4 categorie specifiche di lavorazioni (edile - idraulico - elettricista - serramentista).

Gli importi per l'anno 2025, desunti e stimati, in base alla spesa storica sostenuta negli ultimi anni, è analizzata per capitoli e suddivisi tra le diverse tipologie di interventi così distinti nella legenda sotto riportata.

Nel suo insieme la previsione di spesa totale netta da eseguire nell'anno 2025 è € 1.650.000,00

LEGENDA MANUTENZIONE ORDINARIA

- (MO) - interventi di manutenzione ordinaria stabili
- (MO-SG) - interventi di sgombero disinfestazione e pulizia alloggi sfitti
- (MO-V) - taglio e pulizia area verde
- (MO-A) - oneri per gli allacciamenti ai pubblici servizi
- (MO-R) - rimborsi interventi di manutenzione ad inquilini ed amministratori
- (AT-O) - interventi di manutenzione ordinaria SEDE A.T.E.R.
- (AT-S) - spese (servizi) SEDE (verde, pulizia, televigilanza)
- (ST) - spese tecniche

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA € 1.480.000,00

- (MO)	€	1.000.000,00
- (MO-SG)	€	140.000,00
- (MO-V)	€	50.000,00
- (MO-A)	€	10.000,00
- (MO-R)	€	150.000,00
- (AT-O)	€	35.000,00
- (AT-S)	€	60.000,00
- (ST)	€	35.000,00

L'anno 2025 vede anche impegnato un importo di € 170.000,00 quale canone per la manutenzione degli immobili oggetto di P.P.P. eseguiti da “ALPERIA GREEN FUTURE SRL”.

UFFICIO MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Nell'ambito dello svolgimento della propria attività l'Ufficio Manutenzione Straordinaria attua interventi su tutto il territorio della provincia di Verona, provvedendo alla loro programmazione, progettazione, realizzazione e gestione.

Il bilancio di previsione per l'anno 2025 relativamente agli interventi specifici del settore della manutenzione straordinaria su parti comuni degli edifici, adeguamenti impianti, sostituzioni caldaie, eliminazione barriere architettoniche e di riatto alloggi sfitti, è formulato a seguito di programmazione degli interventi ed al recepimento del relativo specifico finanziamento; l'affidamento dei lavori avverrà mediante lo strumento dell'Albo fornitori, suddiviso in n. 4 categorie specifiche di lavorazioni (edile - idraulico - elettricista - serramentista), o attraverso procedura negoziata, in base all'importo preventivato a base d'asta.

Gli importi preventivati per l'anno 2025, desunti e stimati, in base alla spesa storica sostenuta negli ultimi anni, è analizzata per capitoli di settore suddivisi tra le diverse tipologie di intervento sono distinti nella legenda sotto riportata.

Nel suo insieme vede la previsione di spesa totale da eseguire nell'anno 2025 pari ad € 8.562.319 (comprensivi di IVA e competenze tecniche).

LEGENDA

- (MSFI) - interventi di riatto alloggi sfitti programmati
- (MS) - interventi di manutenzione straordinaria parti comuni fabbricati, abbattimento barriere architettoniche e sfitti non programmati
- (MS-SC) - interventi di manutenzione per la sostituzione di caldaie
- (AT-S) - interventi di manutenzione straordinaria SEDE A.T.E.R.
- (MS-SPEC) - interventi di manutenzione straordinaria parti comuni fabbricati oggetto di finanziamenti
- (MS-CMP110%) - Lavori a complementari al superbonus

QUADRO RIEPILOGATIVO IMPORTO PREVISIONE DI SPESA INTERVENTI € € 8.562.320

- (MSFI)	€	2.869.845
- (MS)	€	2.707.899
- (MS-SC)	€	854.000
- (MS-SPEC)	€	1.790.000
- (PNRR-PNC)	€	340.575

(MSFI) PROGRAMMA INTERVENTI ALLOGGI SFITTI

- A tutto il 10/10/2024 l'ufficio manutenzione ha manutentato n. 69 alloggi sfitti, con la previsione di manutentare entro il 31 dicembre 2024 ulteriori n. 21, per un totale complessivo di n. 90 alloggi.
- Considerando un turn over di riconsegna annuo previsto in n. 250 alloggi, la situazione presso l'ufficio manutenzione al 31 dicembre 2024 sarà la seguente:
 - n. 41 finanziati e in fase di esecuzione lavori per la successiva riconsegna
 - n. 147 finanziati in fase di procedura di gara per l'affidamento lavori
 - n. 32 finanziati con fondi Propri A.T.E.R. di Verona in fase di programmazione per l'affidamento lavori
 - n. 30 in programmazione con richiesta di finanziamento in iter
 - n. 304 privi di programmazione e copertura finanziaria

Il totale deli Alloggi previsti in giacenza presso l'ufficio manutenzione al 01/01/2025 risulta essere pari a n. 579

(MSFI) LIQUIDAZIONE LAVORI 2025 PER RIATTO SFITTI PROGRAMMATI € 2.869.845,48

-REINVESTIMENTO VENDITE 2020	€ 178.062,04
-REINVESTIMENTO VENDITE IMMOBILI DI PREGIO	€ 44.884,14
-REINVESTIMENTO VENDITE 2021	€ 1.336.000,00
-REINVESTIMENTO VENDITE 2022	€ 1.025.769,30
-REINVESTIMENTO VENDITE 2023	€ 285.130,00

(MS) PROGRAMMA INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Interventi di manutenzione straordinaria (annualità 2024 e completamento anni 2020 -2022 2023-2024) parti comuni fabbricati, abbattimento barriere architettoniche e sfitti non programmati: € 2.707.898,77

- Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 Zona 4	€ 47.875,38
- Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 (Modifica P.T 2022)	€ 58.276,11
- Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 Zona 3-4	€ 107.817,28
- Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 Zona 1-2 p 4	€ 620.000,00
- Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 Zona 3-5 p 4	€ 700.000,00
- Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 Zona 1-2 p 4	€ 586.965,00
- Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 Zona 3-5 p 4	€ 586.965,00

(MS-SC) MANUTENZIONE PER LA SOSTITUZIONE DI CALDAIE

MANUTENZIONE STRAORDINARIA di sostituzione caldaie delle 5 zone di cui e suddiviso territorio di Verona e provincia € 854.000,00

- Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 € 104.000,00

- Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 Zona 3-5 p 4 € 750.000,00

(MS-SPEC) MANUTENZIONE STRAORDINARIA PARTI COMUNI FABBRICATI OGGETTO DI FINANZIAMENTI

PCR 55/2013 interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi nell'ambito dei "programmi complessi" DGRV n. 1289 del 08.09.2020 e fondi Ater € 1.790.000,00

o VERONA via tartaro n. 1/17 n. 147 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati: riqualificazione spazi comuni e riqualificazione alloggi sfitti:

Annualità 2025 € 970.000,00

o VERONA via Benedetti n. 36/42 - complesso di n. 4 fabbricati: riqualificazione spazi comuni e riqualificazione alloggi sfitti:

Annualità 2025 € 820.000,00

(PNRR-PNC) FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA - SICURO VERDE E SOCIALE

Interventi di riqualificazione di n. 44 alloggi sfitti € 340.575,18.

Tabella di riconciliazione dei codici di cassa degli interventi manutentivi e costruttivi e tabella 5:

codice cassa	lavori iva compresa tot.tab.5	iva	totale per codice cassa
S090003	12.826.319	1.087.399	11.738.920
S090004	1.100.000	100.000	1.000.000
Totale	13.926.319	1.187.399	12.738.920

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N.ALL.	ALFO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2024	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2025 PREVISIONE BILANCIO		DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI
												spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE		
MANUTENZIONE STRAORDINARIA															
PROGRAMMA TRIENNALE 2020-2022 annuale 2020 - ADOZIONE	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - ZONA 4		vari		S				260.000,00	260.000,00	212.124,62		47.875,38	giu-21	dic-25
FONDI PROPRI ATER - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2-3-4 e sede Ater		30		S				450.000,00	450.000,00	391.723,89		58.276,11	giu-22	dic-25
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA N. 3/17160 del 27.09.2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3-4 circa 45 alloggi		45		S				800.000,00	800.000,00	692.182,72		107.817,28	gen-23	dic-25
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n.17333 DEL 29/09/2023	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2 parte -4 circa 30 alloggi		30		S				800.000,00	800.000,00	180.000,00		620.000,00	gen-24	dic-25
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n.17333 DEL 29/09/2023	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3-5 parte -4 circa 30 alloggi		30		S				800.000,00	800.000,00	100.000,00		700.000,00	gen-24	dic-25
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n.17333 DEL 29/09/2023	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)		150		S				450.000,00	450.000,00	346.000,00		104.000,00	gen-24	dic-25
Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 ADOZIONE adottato con delibera CdA n. 1/17483 del 26.09.2024 - approvato con delibera CdA n.3/17490 del 30.10.24	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2 parte -4 circa 30 alloggi		30		S			554.465,00	332.500,00	886.965,00	-	86.965,00	586.965,00	gen-25	dic-26

Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 ADOZIONE adottato con delibera CdA n. 1/17483 del 26.09.2024- approvato con delibera CdA n.3/17490 del 30.10.24	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni alloggi sfitti) e condomini - zona 3-5 parte -4 circa 30 alloggi								554.465,00	332.500,00	886.965,00		86.965,00	586.965,00	gen-25	dic-26	
Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 ADOZIONE adottato con delibera CdA n. 1/17483 del 26.09.2024- approvato con delibera CdA n.3/17490 del 30.10.24	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)								650.000,00	100.000,00	750.000,00		100.000,00	750.000,00	gen-25	dic-26	
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - ADOTTATO con delibera CdA n. 2/17022 del 24.09.2021 Reinvestimento VENDITA 2020 alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 720/11 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n.65 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Angiari, Bardolino, Boschi S.Anna,Bovolone, Buttapietra,Caprino V.se, Cerea,Cologna Veneta, Garda, Gazzo V.se Isola della scala, Legnago, Monteforte d'Alpone, Mozzecane, Nogara, Pescantina, Pescantina, Povegliano,Pressana, Roveredo di Guà, S. Bonifacio, S.Giovanni Lupatoto, Sanguinetto, Soave, Sona, Trevenzuolo, Verona, Villafranca e Zivio						1.525.000,00				1.525.000,00	1.346.937,96	15.000,00	178.062,04	gen-22	dic-25	
PROGRAMMA TRIENNALE 2021-2023 annuale 2021 - Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp PREGIO ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 720/11 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n.163 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Bovolone, Bussolengo, Caprino, Cerea, Cologna Veneta, Isola della Scala, Legnago, Peschiera, S.Bonifacio, S.Giovanni Lupatoto, Sommacampagna, Villabartolomea Verona, Villafranca - 2° stralcio REALIZZAZIONE LAVORI						3.275.754,50				3.275.754,50	3.230.870,36	18.000,00	44.884,14	gen-22	dic-25	
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. 1/17139 del 20/06/2022 - Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita 2021 alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 720/11 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n.5/17139 del 20/06/22	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n. 58 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di ARCOLE, BARDOLINO, BOVOLONE, BUSSOLENGO, CAPRINO VERONESE, CASALEONE, CASTAGNARO, CERA, COLOGNA VENETA, DOLE, ERBE, LEGNAGO, MONTEFORTE D'ALPONE, NOGARA, OPPEANO, PESCAINTINA, PESCHIERA DEL GARDA, SAN BONIFACIO, S. GIOVANNI LUPATOTO, S. MARTINI BA, S.AMBROGIO VALPOLICELLA, SELVA DI PROGNO, SOAVE, SOMMACAMPAGNA, SORGA, TERRAZZO, TREVENZUOLO, VALEGGIO S/MINCIO, VERONA, VIGASIO, VILLAFRANCA DI VERONA						1.536.000,00				1.536.000,00	200.000,00	210.000,00	1.336.000,00	gen-24	dic-25	
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. 1/17298 DEL 30/06/2023 - Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita 2022 alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 720/11 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/17298 del 30/06/23	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n. 51 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di ARCOLE, BARDOLINO, BONAVICO, BRENTINO BELLUNO, BUSSOLENGO, CAPRINO VERONESE, CASTAGNARO, CERA, COLOGNA VENETA, ERBE, GREZZANA, ILLASI, GREZZANA, ISOLA DELLA SCALA, LEGNAGO, MONTEFORTE D'ALPONE, PALU', PESCHIERA DEL GARDA, RONCO ALL'ADIGE, S. GIOVANNI LUPATOTO, SOAVE, SOMMACAMPAGNA, SONA, TREVENZUOLO, VALEGGIO S/MINCIO, VIGASIO, VILLAFRANCA DI VERONA						1.538.653,96				1.538.653,96		120.000,00	1.025.769,30	gen-24	dic-26	
Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 ADOZIONE adottato con delibera CdA n. 1/17483 del 26.09.2024 - approvata con delibera CdA n.3/17490 del 30.10.24 - Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita 2023 alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 720/11 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/17456 del 28.06.2024	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n.52 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di BARDOLINO, CERA, CERRO VERONESE, ISOLA REZZA, LEGNAGO, MINERBE, NOGARA, POVEGLIANO VERONESE, SAN BONIFACIO, S. GIOVANNI LUPATOTO, SANGUINETTO, TERRAZZO, VERONELLA						1.540.517,70				1.540.517,70			285.130,00	gen-25	dic-26	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020 - PCR 55/2013 interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi nell'ambito dei "programmi complessi" DGRV n. 1289 del 08.09.2020 e fondi Ater -	VERONA via tartaro n. 1/17 n. 147 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati riqualificazione edifici e spazi comuni + RISERVA PNC-PNRR + SFITTI						760.000,00					560.000,00	1.320.000,00	20.000,00	970.000,00	set-21	giu-26
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020 - PCR 55/2013 interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi nell'ambito dei "programmi complessi" DGRV n. 1289 del 08.09.2020 e fondi Ater	VERONA via Benedetti n. 36/42 - complesso di n. 4 fabbricati 73 alloggi riqualificazione edifici e spazi comuni						645.000,00					350.000,00	995.000,00	20.000,00	820.000,00	set-21	giu-26
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 - Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021 - DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	PROVINCIA DI VERONA Comuni di Albaredo d'A, Arcole, Buttapietra, Castagnaro, Carro Veronese, Cologna Veneta, Concamarise, Gazzo Veronese, Grezzana, Legnago, Nogara, Pressana, Rivoli Veronese, Ronco all'Adige, Roveredo di Guà, S. Giovanni Lupatoto, S. Pietro Morubio, Selva di progno, Sorgà, Trevenzuolo, Villabartolomea, Villafranca) di n. 44 alloggi sfitti lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico						1.703.000,00						1.703.000,00	1.362.424,82	340.575,18	giu-22	dic-25
		#RIF!					3.108.000,00	9.415.926,16	1.758.930,00	5.235.000,00	19.517.856,16		143.000,00	779.930,00	8.562.319,43		

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R.	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2024	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2025 PREVISIONE		DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI
													spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE		
RECUPERI INTERVENTI IN LOCAZIONE																
INTERVENTI ULTIMATI																
INTERVENTI IN CORSO																
DDEA 462/99-DGR4029/2004-L.560/93 DGR 1119/2002	CALDIERO (1)	564	11		S	626.076,94		367.053,87			993.130,81	642.186,42		5.000,00	nov-04	(1)
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 - ADOZIONE approvato con delibera CdA n. 18355 del 26.09.2024	VERONA via Merano n. 14 - Ristrutturazione edilizia di una palazzina per la realizzazione di n. 19 alloggi di erp + spazi polivalenti COMPLETAMENTO LAVORI (2)	639		3	ALP				3.200.000,00		3.200.000,00	2.155.476,68		1.000.000,00	gen.21	dic-25
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020 - PCR 55/2013 interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi nell'ambito dei "programmi complessi" DGRV n. 1289 del 08.09.2020 e fondi Ater	VERONA - complesso denominato "La Nave" n. 186 alloggi di proprietà riqualificazione urbanistica, sistemazione spazi esterni e spazi comuni	642		1 fabbricato	S	890.000,00			210.000,00		1.100.000,00	100.000,00	10.000,00	700.000,00	mag.24	giu.26
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI PESCANTINA n. 1 fabbricato in via La Bella n. 1 , COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO N. 3 fabbricati in via Magenta - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	649		29	S	3.718.021,04					3.718.021,04	923.800,18	30.000,00	2.100.000,00	giu. 23	ott-25
Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI BARDOLINO n. 1 fabbricato in via Verona n. 87 , COMUNE DI DOLCE' N. 1 fabbricato in via XXI Novembre 118 e COMUNE DI DOLCE' LOC PERI n. 1 fabbricato in via Stazione n. 118 - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	648		22	S	2.899.522,95					2.899.522,95	1.908.753,82	15.000,00	420.000,00	giu. 23	feb. 25

Fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Sicuro verde e sociale DL 59/2021 Decreto MEF 15/07/2021 DPCM 15/7/2021- DGRV 1885/2021 Decreto MIT 52 del 30.03.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	COMUNE DI CALDIERO n. 1 fabbricato in via trezza n. 11 - COMUNE DI MONTEFORTE D'ALPONE n. 1 fabbricato in via Roma 55 e COMUNE DI S. MARTINO BUON ALBERGO n. 1 fabbricato in via Pindemonte 24 - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico	647	21	S	2.797.007,20				2.797.007,20	1.791.464,69	30.000,00	1.000.000,00	giu-23	set-25
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 MODIFICA - approvato con delibera CdA n. 17163 del 04.10.2022 - Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L 77/2020 e s.m.i.	PROVINCIA DI VERONA - Partenariato pubblico privato per la progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi di efficientamento energetico di immobili di proprietà dell'ATER di Verona con utilizzo delle agevolazioni fiscali denominate "Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L 77/2020 e s.m.i. interventi in n. 41 fabbricati Ater ubicati nei Comuni vari della provincia di Verona	651	658	S			1.400.000,00		1.400.000,00	1.390.360,00		9.000,00	nov-22	mar-25
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 MODIFICA - approvato con delibera CdA n. 17163 del 04.10.2022 - Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L 77/2020 e s.m.i.	PROVINCIA DI VERONA - Partenariato pubblico privato per la progettazione, la realizzazione e la gestione di interventi di efficientamento energetico di immobili di proprietà dell'ATER di Verona con utilizzo delle agevolazioni fiscali denominate "Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L 77/2020 e s.m.i. interventi in n. 15 fabbricati Ater ubicati nei Comuni vari della provincia di Verona	652	298	S			320.000,00		320.000,00	220.460,00		30.000,00	nov-22	mar-25
Programma triennale 2025/2027 annuale 2025 - adottato con delibera CdA n. 1/17483 del 26.09.2024 approvato con delibera CDA nr. 3/17490 del 30.10.24	COMUNE DI MOZZECANE - Intervento di demolizione e ricostruzione fabbricato per la realizzazione di n. 3 alloggi di erp	653	3	ALP		220.000,00	230.000,00		450.000,00			100.000,00	gen-25	set-26
	N. ALLOGGI TOTALE													
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE				10.930.628,13	-	587.053,87	5.360.000,00	-	16.877.682,00	9.132.501,79	85.000,00	5.364.000,00	
TOTALE PAG. 1 - 2 - 3	(esclusi interventi in vendita)				14.038.628,13	9.415.926,16	2.345.983,87	10.595.000,00	-	36.395.538,16	17.234.766,16	864.930,00	13.926.319,43	

L'Azienda oltre ai citati interventi di edilizia per la locazione, realizza immobili destinati alla vendita. I prospetti che seguono evidenziano per ciascun intervento le rimanenze iniziali, i costi e ricavi previsti di competenza dell'esercizio. Le unità indicate in tabella rappresentano quelle ad oggi realizzate, mentre in mancanza di unità, si intende evidenziare che nel 2025 non si realizzerà ancora nessun fabbricato.

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA (PUNTO G) CIRCOLARE 5 AGOSTO 2004 N.2)												
INTERVENTO	NR. UNITA'				RIMANENZE INIZIALI 2025	COSTI PREVISTI - ESERCIZIO 2025					RICAVI VENDITA ESERCIZIO 2025	
	.cant	alloggi	u. diverse	garage		COSTI PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	COSTI PER APPALTI	COSTI PER PERSONALE	SPESE TECNICHE	TOTALE COSTI		n. unità
Caprino V.se	556	4			627.278					0	0	0
Castagnaro	584				232.338					0	0	0
Cavaion V.se Loc. Sega	611				181.875					0	0	0
Isola della Scala Peep loc. Pellegrina	619				97.233					0	0	0
Legnago loc. Vigo	574	0			672.420						0	0
S. Ambrogio di Valp.lla	562			3	43.667					0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla, Domegliara	622				212.558					0	0	0
S. Ambrogio di Valp.lla, Via Matteotti	623				276.868					0	0	0
San Pietro in Cariano, loc. Nassar	473	10		7	1.606.662					0	0	0
Verona - Via Albertini	596	2			109.310					0	0	0
Verona- San Domenico Uffici	494				1.921.444					0	0	0
Villafranca - loc. Quademi	620				201.421					0	0	0
TOTALE		16	0	10	6.183.074	0	0	0	0	0	0	0

II PRESIDENTE

Matteo Mattuzzi

SCHEDA G: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

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	29,465.62	117,862.52	117,862.52	265,190.66
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	29,465.62	117,862.52	117,862.52	265,190.66

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

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

SCHEDA H: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella H.1)	Responsabile Unico del Progetto (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO (13)						CENTRALE DI COMMITTEZZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI FARA' RICORSO PER L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO (11)		Acquisto aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella H.2)	
														Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Totale (9)	Apporto di capitale privato(10)		codice AUSA		denominazione
																			Importo	Tipologia (Tabella H.			
F00223640236202500001	2025		1		No	ITH31	Forniture	30199770-8	FORNITURA DI BUONI PASTO ELETTRONICI	2	VANTINI CHIARA	36	Si	29,465.62	117,862.52	117,862.52	88,396.89	353,587.55	0.00				
														29,465.62 (13)	117,862.52 (13)	117,862.52 (13)	88,396.89 (13)	353,587.55 (13)	0.00 (13)				

Note:

- (1) Codice intervento = sigla settore (F=forniture/beni; S=servizi) + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre
- (2) Indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 4)
- (3) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente.
- (4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera s) dell'allegato I.1 al codice
- (5) Relativa a CPV principale. Deve essere rispettata la coerenza, per le prime due cifre, con il settore: F= CPV<45 o 48; S= CPV>48
- (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 o forniture che presentano caratteri di regolarità o sono destinati ad essere rinnovati entro un determinato periodo
- (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 6, comma 5 dell'allegato I.5 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) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8 dell'allegato I.5 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'allegato I.5 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 ricompresi nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

Tabella H.1

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

Tabella H.1bis

1. finanza di progetto
2. concessione di forniture e servizi
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
9. altro

Tabella H.2

1. modifica ex art.7 comma 8 lettera b) allegato I.5 al codice
2. modifica ex art.7 comma 8 lettera c) allegato I.5 al codice
3. modifica ex art.7 comma 8 lettera d) allegato I.5 al codice
4. modifica ex art.7 comma 8 lettera e) allegato I.5 al codice
5. modifica ex art.7 comma 9 allegato I.5 al codice

Tabella H.2bis

1. no
2. si
3. sì, CUI non ancora attribuito
4. sì, interventi o acquisti diversi

**SCHEMA I: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI BENI E SERVIZI 2025/2027 DELL'AMMINISTRAZIONE
AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA**

**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 priorit�	Motivo per il quale l'intervento non � riproposto (1)
S00223640236202200004		SERVIZIO DI INGEGNERIA (PROGETTAZIONE DEFINITIVA) INTERVENTO IN COMUNE DI VERONA - PRUSST	150.000.00	2	

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

Note

(1) breve descrizione dei motivi

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

**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 3.11.2017 n. 39, formulano, al fine di predeterminare i limiti finanziari della gestione annuale di esercizio, uno schema di bilancio di previsione strutturato secondo i medesimi criteri del bilancio consuntivo;

- secondo le indicazioni formulate dalla Regione Veneto, con circolare 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.), il Bilancio di Previsione, quale strumento di programmazione e di gestione economico-finanziaria, è articolato nei seguenti documenti:

- **il Budget Economico;**
- **il Budget Economico per Aree di Attività;**
- **Il Budget di Cassa;**
- **Il Programma triennale e l'Elenco annuale dei lavori pubblici;**
- **Il Programma triennale degli acquisti di beni e servizi;**
- **Il Budget degli investimenti;**
- **La Relazione del Presidente;**
- **La Relazione tecnico - amministrativa;**

Esaminato il Budget Economico corredato dalla relazione Tecnico - Amministrativa, dal Budget Economico per Aree di Attività nonché dal Budget degli investimenti;

Rilevato che il Budget Economico in esame chiude con un utile d'esercizio di € 392.615;

Visto inoltre che il Budget di Cassa prevede entrate per € 28.170.979 comprensive del saldo presunto di cassa al 1.1.2025 di € 1.331.947, ed uscite per € 26.809.140 che porta quindi ad un saldo finale di cassa al 31.12.2025 di € 1.361.839;

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

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	€	16.954.432
Costi della produzione	€	15.927.684
Differenza	€	1.026.748
Proventi e oneri finanziari	€	-184.133
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	842.615
Imposte sul reddito	€	450.000
Utile d'esercizio	€	392.615

saldo di cassa al 01/01/2025	euro	1.331.947
totale flusso di cassa attività corrente	euro	-761.621
totale flusso di cassa attività di investimento	euro	791.513
saldo partite di giro	euro	0
saldo di cassa al 31/12/2025	euro	1.361.839

Il Revisore Unico
Rag. Leonello Badoer

