

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

**BILANCIO DI PREVISIONE
ESERCIZIO 2024**

SOMMARIO

- Allegato 1 – Budget economico 2024 pag. 2
- Allegato 2 – Budget economico per Area di Attività 2024 pag. 5
- Allegato 3 – Budget di cassa 2024 pag.11
- Allegato 4 – Programma Triennale ed Elenco Annuale delle Opere Pubbliche pag.17
- Allegato 5 – Budget degli investimenti 2024 pag.22
- Relazione del Presidente pag.23
- Relazione Tecnico – Amministrativa pag.26
 - 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.40
 - Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria pag.41
 - 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.42
 - Tabella contenete la situazione del personale dipendente con esposizioni di eventuali variazioni (tabella 3) pag.42
 - Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo di fondi conseguiti con la cessione degli alloggi (tabella 4) pag.45
 - Prospetto relativo all'attività costruttiva prevista concernente l'edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione (tabella 5) pag.61
 - 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.66
 - Programma triennale servizi e forniture di cui all'art. 37 D.Lgs 36/2023 pag.67
 - Relazione del Revisore Unico esercente attività di revisione legale pag.70

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

Allegato 1

Budget Economico 2024

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA****BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2024**

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	8.353.600	
c)	da canoni di locazione non ERP	180.000	
d)	altri ricavi	605.000	9.138.600
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		478.000
5)	Altri ricavi e proventi:		
a)	contributi in c/esercizio	0	
b)	quota contributi in c/capitale	3.810.813	
a)	plusvalenza patrimoniale da alienazioni	1.702.554	
d)	rimborsi e proventi diversi	583.351	
			6.096.718
	Totale valore della produzione (A)		15.713.318
B)	Costi della produzione		
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		17.500
7)	Per servizi:		
a)	appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		
b)	altri costi per servizi	3.196.451	3.196.451
8)	Per godimento di beni dei terzi		28.000
9)	Per il personale:		
a)	salari e stipendi	2.492.986	
b)	oneri sociali	809.197	
c)	trattamento di fine rapporto	230.000	
d)	trattamento di quiescenza e simili	0	
e)	altri costi	5.100	
			3.537.283
10)	Ammortamenti e svalutazioni:		
a)	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	12.930	
b)	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.854.483	
c)	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	
d)	svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	300.000	
			5.167.413
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12)	Accantonamenti per rischi		0
13)	Altri accantonamenti		152.376
14)	Oneri diversi di gestione:		
a)	Fondo Regionale ERP ex art.37 L.R. 39/2017	510.000	
b)	Fondo Sociale ex art.47 L.R. 39/2017	75.000	
c)	minusvalenze patrimoniali da alienazione	0	
d)	altri oneri	1.888.510	
			2.473.510
	Totale costi della produzione (B)		14.572.532
	Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		1.140.785

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	12.400	
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	12.000	
		24.400
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) su mutui	171.530	
e) altri	372.762	
		544.291
Totale proventi ed oneri finanziari (15+16-17)		-519.891
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)		620.894
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		500.000
21) Utile (Perdita) d'esercizio		120.894

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

Allegato 2

**Budget Economico per Aree di Attività
2024**

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	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	8.353.600	8.353.600					
c) canoni di locazione NON ERP	180.000	180.000					
d) altri ricavi							
canoni immobili di terzi in gestione	0	0					
canoni locazione diversi	145.000	145.000					
indennizzo da occupanti abusivi alloggi							
affitti di aree	0	0					
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	124.500	124.500					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0		0				
corrispettivi per servizi a rimborso	500	500					
corrispettivi diversi	335.000	335.000					
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.138.600	9.138.600	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	478.000			478.000			
5) Altri ricavi e proventi							
a) contributi in conto esercizio	0				0		
b) contributi in conto capitale	3.810.813				3.810.813		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione							
alienazione alloggi ex L. 560/1993	0				0		
alienazione alloggi L.R. 39/2017	1.428.191				1.428.191		
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0				0		
alienazione cespiti diversi	274.363	0			274.363		
d) rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritto di prelazione	200.000	0			200.000		
altri proventi e rimborsi	383.351	376.000			3.000		4.351
Totale altri ricavi e proventi	6.096.718	376.000	0	0	5.716.367	0	4.351
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	15.713.318	9.514.600	0	478.000	5.716.367	0	4.351
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							

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata	0					0	
altri acquisti	17.500						17.500
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0						
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	17.500	0	0	0	0	0	17.500
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	84.000						84.000
rappresentanza	1.500						1.500
affitti e costi servizi e manutenzione uffici	224.715						224.715
posta e telefoni	41.000						41.000
cancelleria e stampati	0						0
gestione automezzi	4.000						4.000
gestione sistema informativo	209.976						209.976
partecipazione a corsi, seminari, convegni	20.000						20.000
consulenze e prestazioni professionali	194.358						194.358
diversi (pubblicità, assicurazioni dip.e amm.ri, buoni pasto, certif.qualità)	159.402	500	1.000	1.000			156.902
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione stabili							
assicurazioni	300.000	300.000					
incarichi legali	100.000	100.000					
diversi (quote amministrazione alloggi in cond. e sfitti)	582.000	582.000					
Costi di manutenzione stabili							
incarichi tecnici	25.000		25.000				
corrispettivi di appalto	750.000		750.000				
diversi (rimb. quote man.ascensori, alloggi in cond.e ad assegnatari)	475.000		475.000				
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	10.000			10.000			
Totale costi per servizi	3.196.451	983.000	1.251.000	26.000	0	0	936.451
8) costi per il godimento di beni di terzi	28.000						28.000
9) costi per il personale							
a) salari e stipendi	2.492.986	673.303	619.059	218.297		2.333	979.995
b) oneri sociali	809.197	246.217	188.280	73.297		653	300.750
c) trattamento di fine rapporto	230.000	63.000	65.000	18.876		124	83.000
d) trattamento di quiescenza e simili	0						
e) altri costi	5.100	900	2.100	1.200			900
Totale costi per il personale	3.537.283	983.420	874.439	311.669	0	3.110	1.364.645
10) ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	12.930						12.930
ammortamento migliorie su beni di terzi	0	0					

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in dir. Sup.in locazione	2.150.275				2.150.275		
ammortamento stabili con risorse proprie in dir. Sup. in locazione	52.932	52.932					124.594
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	124.594						
ammortamenti diversi	2.526.681	347.498			2.151.848		27.335
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0			0		
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	300.000	300.000					
Totale ammortamenti e svalutazioni	5.167.412	700.430	0	0	4.302.123	0	164.859
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	152.376						152.376
Totale altri accantonamenti	152.376	0	0	0	0	0	152.376
14) Oneri diversi di gestione							
a) Fondo Regionale ERP ex. Art. 37 L.R. 39/2017	510.000	510.000					
b) Fondo Sociale ex art. 47 L.R. 39/2017	75.000	75.000					
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	180.000	180.000					
IVA	703.930	703.930					
imposte locali sugli immobili (IMU/TASI)	730.000	730.000					
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	44.580	0					44.580
Totale oneri diversi di gestione	2.473.510	2.198.930	0	0	200.000	0	74.580
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	14.572.532	4.865.780	2.125.439	337.669	4.502.123	3.110	2.738.411
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.140.785	4.648.820	-2.125.439	140.331	1.214.244	-3.110	-2.734.060
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

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2024	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
16) altri proventi finanziari							
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	12.400	10.400					2.000
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					0
interessi attivi presso banche e amministrazione postale	0						0
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale	0						0
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	0	0					
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	12.000	12.000					
interessi attivi diversi	0	0					0
Totale altri proventi finanziari	24.400	22.400	0	0	0	0	2.000
17) interessi e altri oneri finanziari							
a) verso imprese controllate	0						
b) verso imprese collegate	0						
c) su mutui	171.530	171.530			0	0	
d) altri							
interessi bancari su prestiti	370.762						370.762
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	1.000			1.000			0
Totale interessi e altri oneri finanziari	544.291	171.530	0	1.000	0	0	371.762
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-519.891	-149.130	0	-1.000	0	0	-369.762
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)	620.894	4.499.690	-2.125.439	139.331	1.214.244	-3.110	-3.103.822
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	500.000						500.000
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	120.894	4.499.690	-2.125.439	139.331	1.214.244	-3.110	-3.603.822

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE		
criterio di imputazione : costo del personale		
Totale costi netti non allocabili direttamente	3.603.822	A
imposte sul reddito	500.000	B
DIFFERENZA A-B	3.103.822	C
Costo diretto personale amministrazione stabili	983.420	
Costo diretto personale manutenzione stabili	874.439	
Costo diretto personale interventi edilizi	311.669	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	3.110	
Totale costo diretto personale	2.172.638	D
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	1,43	
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	1.404.910	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	1.249.220	
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili	2.654.130	
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	445.249	
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata	4.443	
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	4.499.690	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 2.125.439	
Risultato netto diretto attività gestione stabili	2.374.251	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 2.654.130	
imposte sul reddito	- 341.014	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	- 620.892	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	139.331	
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 445.249	
imposte sul reddito	53.995	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	- 251.923	
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	- 3.110	
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	- 4.443	
imposte sul reddito	1.333	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	- 6.220	
Risultato netto attività straordinaria e speciale	1.214.244	
imposte sul reddito	- 214.314	
TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	999.930	
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	120.894	

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

Allegato 3

Budget di Cassa 2024

Reg.Imp. N. 204528

Rea N. 256408

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

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2024**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		179.186
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		0
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		610
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		478.000
Corrispettivi diversi	E030005		0
Totale prestazioni di servizi	E030000	3	657.796
Proventi patrimoniali			
Canoni locazione ERP	E040001		8.105.349
Canoni locazione non ERP	E040002		174.651
Altri canoni	E040003		461.900
Interessi attivi	E040004		24.400
Altri proventi	E040005		0
Totale proventi patrimoniali	E040000	4	8.766.300
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	5	1.335.485
Alienazioni di beni patrimoniali e diritti			
Alienazione immobili ERP	E060001		1.768.000
Alienazione immobili non ERP	E060002		362.128
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	2.374.128

Riscossioni di crediti e anticipazioni			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		510.486
Depositi cauzionali	E070002		70.000
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		90.859
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	7	671.345
Trasferimenti in conto capitale			
Dallo Stato	E080001		60.000
Dalla Regione	E080002		5.875.617
Da altri	E080003		0
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	8	5.935.617
Assunzione di mutui	E090000	9	2.200.000
Assunzione altri debiti finanziari	E100000	10	2.000.000
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			25.165.671

SPESE

Spese per il personale			
Retribuzioni	S010001		2.491.586
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		809.197
Altri oneri	S010003		306.619
Totale spese per il personale	S010000	1	3.607.402
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		982.000
Spese manutenzione stabili	S040002		1.250.000
Spese per servizi a rimborso	S040003		500
Spese per interventi edilizi	S040004		28.300
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	4	2.260.800
Spese generali			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		84.000
Altre spese generali	S050002		868.012
Totale spese generali	S050000	5	952.012
Imposte e tasse			
Imposte sul reddito	S060001		560.000
I.C.I. (I.M.U. e TASI)	S060002		730.000
Imposte di bollo e registro	S060003		180.000
Altre	S060004		2.529.945
utilizzo beneficio fiscale superbonus 110			-3.409.037
Totale imposte e tasse	S060000	6	590.908
Oneri finanziari			
Interessi su debiti verso banche	S070001		372.762
Interessi su mutui	S070002		171.530
Interessi e oneri diversi	S070003		0
Totale oneri finanziari	S070000	7	544.291
Poste correttive e compensative di entrate correnti			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		510.000
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		75.000
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		50.000
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	8	635.000

Investimenti			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		0
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002		0
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003		10.444.485
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione	S090004		293.254
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		50.000
Acquisto beni strumentali	S090006		75.860
Acquisto partecipazioni	S090007		0
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		499.651
Investimenti diversi	S090009		0
Totale investimenti	S090000	9	11.363.250
Estinzioni mutui ed anticipazioni			
Mutui	S100001		608.133
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		5.000.000
Debiti diversi	S100003		40.000
Alienazione L.560/1993	S100004		0
Estinzione diritti di prelazione	S100005		196.340
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	10	5.844.473
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			27.023.135

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2024

SALDO CASSA AL 01/01/2024		2.501.344
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.759.581	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	8.590.413	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		2.169.168
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	13.181.090	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	17.207.722	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-4.026.632
+ 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 31/12/2024		643.880

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

Allegato 4

Programma Triennale ed Elenco Annuale

SCHEDA A: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 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			
	Disponibilità finanziaria (1)			Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	1,538,653.96	18,109,540.00	9,758,360.00	29,406,553.96
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	2,050,000.00	0.00	4,248,000.00	6,298,000.00
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	3,588,653.96	18,109,540.00	14,006,360.00	35,704,553.96

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 E e alla scheda C. 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

SCHEDA D: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA - AREA TECNICA

ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	RUP	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)								Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)	
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successiva	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo	Apporto di capitale privato (11)		
																						Importo		Tipologia (Tabella D.4)
L00223640236202400001	S.MS.01	F62D23000150005	2024	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sifi) e condomini - zona 1-2 e 3 parte, circa 30 alloggi	1	800,000.00	0.00	0.00	0.00	800,000.00	0.00		0.00		
L00223640236202400002	S.MS.02	F62D23000160005	2024	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sifi) e condomini - zona 3 parte -4 e 5 circa 30 alloggi	1	800,000.00	0.00	0.00	0.00	800,000.00	0.00		0.00		
L00223640236202400003	S.MS.03	F62D23000170005	2024	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento, sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)	1	450,000.00	0.00	0.00	0.00	450,000.00	0.00		0.00		
L00223640236202400004	S.MS.04	F62D23000140005	2024	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n. 51 alloggi sifi di proprietà nei Comuni di ARCOLE, BARDOLINO, BONAVIGO, BRENTINO BELLUNO, BUSOLENCO, CAPRINO VERONESE, CASTIGNARO, CEREIA, COLOGNA VENETA, ERBE, GREZZANA, ILLASI, GREZZANA, ISOLA DELLA SCALA, LEGNAGO, MONTEFORTE DAL PONE, PALLI, PESCHERA DEL GARDA, RONCO ALL'ADIGE, S. GIOVANNI LUPATOTO, SOAVE, SOMMACAMPANA, SONA, TREVENZUOLO, VALEGGIO SIMONCO, VIGAGGIO, VILLAFRANCA DI VERONA	1	1,538,653.96	0.00	0.00	0.00	1,538,653.96	0.00		0.00		
L00223640236202300010	S.MS.06		2025	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	044	ITH31	08 - Ristrutturazione con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	COMUNE DI LEGNAGO LOC. CASETTE riqualificazione edifici - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare Decreto MIT n. 395 del 16.09.2020 - FONDI PUBBLICI	2	0.00	9,797,340.00	6,531,560.00	0.00	16,328,900.00	0.00		0.00		
L00223640236202400005	S.MS.09		2025	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n.295 alloggi sifi di proprietà nei Comuni della provincia di Verona - zona 1 - 2 e 3 parte	3	0.00	3,186,000.00	2,124,000.00	0.00	5,310,000.00	0.00		0.00		
L00223640236202300008	S.MS.07		2025	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	08 - Ristrutturazione con efficientamento energetico	05.10 - Abitative	PROVINCIA DI VERONA zona omogenea n. 2 - Recupero edificio con efficientamento energetico di n. 1 fabbricato in Verona Via Cassella n. 4 FONDI PUBBLICI	2	0.00	220,200.00	146,800.00	0.00	367,000.00	0.00		0.00		
L00223640236202400006	S.MS.10		2025	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n. 295 alloggi sifi di proprietà nei Comuni vari della provincia di Verona - zona 3 parte -4 e 5	3	0.00	3,186,000.00	2,124,000.00	0.00	5,310,000.00	0.00		0.00		
L00223640236202300006	S.NC.06		2025	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	01 - Nuova realizzazione	05.10 - Abitative	VERONA - PRUSST progettazione e realizzazione alloggi - FONDI PUBBLICI E PRIVATI	2	0.00	1,000,000.00	2,000,000.00	4,000,000.00	7,000,000.00	0.00		0.00		
L00223640236202300005	S.NC.05		2025	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	017	ITH31	01 - Nuova realizzazione	05.10 - Abitative	INTERVENTO IN COMUNE DI CALDERO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 11 ALLOGGI DI ERP - FONDI PUBBLICI	2	0.00	720,000.00	1,080,000.00	0.00	1,800,000.00	0.00		0.00		

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	Codice CUP (3)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	RUP	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosettore intervento	Descrizione dell'intervento	Livello di priorità (7) (Tabella D.3)	STIMA DEI COSTI DELL'INTERVENTO (8)							Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (12) (Tabella D.5)		
							Reg	Prov	Com						Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successiva	Importo complessivo (9)	Valore degli eventuali immobili di cui alla scheda C collegati all'intervento (10)	Scadenza temporale ultima per l'utilizzo dell'eventuale finanziamento derivante da contrazione di mutuo		Apporto di capitale privato (11)	
																							Importo	Tipologia (Tabella D.4)
															3.586.653,96	18.109.540,00	-14.006.360,00	-4.000.000,00	39.704.553,96	0,00		0,00		

- Note:**
- (1) Numero intervento = "I" + cd amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
 - (2) Numero interno liberamente indicato dall'amministrazione in base a proprio sistema di codifica
 - (3) Indica il CUP (cfr. articolo 3 comma 4)
 - (4) Riportare nome e cognome del RUP
 - (5) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera s) dell'allegato I.1 al codice
 - (6) Indica se lavoro complesso secondo la definizione di cui all'art.2 comma 1 lettera d) dell'allegato I.1 al codice
 - (7) Indica il livello di priorità di cui all'articolo 3 comma 11 e 12
 - (8) Ai sensi dell'art.4 comma 6, in caso di demolizione di opera incompiuta l'importo comprende gli oneri per lo smantellamento dell'opera e per la rinaturalizzazione, riqualificazione ed eventuale bonifica del sito.
 - (9) Importo complessivo ai sensi dell'articolo 3, comma 6, vi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
 - (10) Riportare il valore dell'eventuale immobile trasferito di cui al corrispondente immobile indicato nella scheda C
 - (11) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte del costo totale
 - (12) Indica se l'intervento è stato aggiunto o è stato modificato a seguito di modifica in corso d'anno ai sensi dell'art.5 commi 8 e 10. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono solo in caso di modifica del programma

Tabella D.1
Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice tipologia intervento per natura intervento 03= realizzazione di lavori pubblici (opere e impiantistica)

Tabella D.2
Cfr. Classificazione Sistema CUP: codice settore e sottosettore intervento

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

Tabella D.4
1. finanza di progetto
2. concessione di costruzione e gestione
3. sponsorizzazione
4. società partecipata o di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
9. altro

Tabella D.5
1. modifica ex art.5 comma 9 lettera b)
2. modifica ex art.5 comma 9 lettera c)
3. modifica ex art.5 comma 9 lettera d)
4. modifica ex art.5 comma 9 lettera e)
5. modifica ex art.5 comma 11

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

SCHEDA E: PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2024/2026 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	RUP	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEENZA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L00223640236202400001	F62D23000150005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2 e 3 parte, circa 30 alloggi	BELLE' MARCO	800.000,00	800.000,00	MIS	1	Si	Si	3			
L00223640236202400002	F62D23000160005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sfitti) e condomini - zona 3 parte -4 e 5 circa 30 alloggi	BELLE' MARCO	800.000,00	800.000,00	MIS	1	Si	Si	3			
L00223640236202400003	F62D23000170005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)	BELLE' MARCO	450.000,00	450.000,00	MIS	1	Si	Si	3			
L00223640236202400004	F62D23000140005	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n. 51 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di ARCOLE, BARDOLINO, BONAVIGO, BRENTINO BELLUNO, BUSOLENCO, CAPRINO VERONESE, CASTAGNARO, CEREIA, 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	BELLE' MARCO	1.538.653,96	1.538.653,96	MIS	1	Si	Si	3			

(*) Tale campo compare solo in caso di modifica del programma

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo
AMS - 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. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento di fattibilità delle alternative progettuali".
2. progetto di fattibilità tecnico - economica: "documento finale".
3. progetto definitivo
4. progetto esecutivo

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

Allegato 5

Budget degli Investimenti 2024

Reg.Imp. N. 204528
Rea N. 256408

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

BUDGET DEGLI INVESTIMENTI ESERCIZIO 2024

descrizione	consistenza iniziale	dismissioni	acquisizioni	consistenza finale
Software in licenza d'uso	513.501	0	19.860	533.361
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	465.726	0	20.000	485.726
Arredi	134.986	0	15.000	149.986
Attrezzature	28.191	0	0	28.191
Macchine d'ufficio	82.142	0	1.000	83.142
C.E.D.	215.427	0	20.000	235.427
Autovetture aziendali	10.475	0	0	10.475
Altri beni	5.714	0	0	5.714
Totale	6.045.565	0	75.860	6.121.425

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 2024 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 dell'Azienda.

Considerato che in adozione del comma 1 lett. a) dell'art. 37 del D. Lgs. n. 36/2023 (Nuovo Codice degli Appalti), 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 2024 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.

Nel Programma Triennale delle opere pubbliche 2024 – 2026, si evidenzia che sono stati calendarizzati, nell'annualità 2024, interventi per un totale di € 3.588.653,96 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 € 800.000,00 finanziato con fondi ATER;
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 € 800.000,00 finanziato con fondi ATER;
3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150) per un importo di € 450.000,00 finanziato con fondi ATER;

4. INTERVENTI NEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n.51 alloggi sfitti di proprietà in Comuni della Provincia di Verona finanziati con Delibera CdA n. 3/17298 del 30.06.2023 per un importo di € 1.538.653,96.

Come succiatio la previsione dell'annualità 2024 assorbe anche la Programmazione triennale degli acquisti di beni e servizi 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). In particolare si riferisce a:

1. SERVIZIO DI CASSA, in scadenza il 16/05/2024 il cui importo di competenza per il primo anno è di € 253.175,00;
2. SERVIZIO DI PULIZIA DELLA SEDE, in scadenza il 30/06/2024 il cui importo di competenza per il primo anno è di € 82.455,00;
3. SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DELL'INTERVENTO IN VERONA - AREA PRUSST. L'intervento è inserito nel Piano triennale dei lavori 2024/2026 e viene stimato complessivi in € 150.000,00 l'importo a base di gara per l'affidamento del servizio di ingegneria per la progettazione a professionisti esterni.

L'annualità 2024 inoltre assorbe anche le competenze di interventi avviati negli anni precedenti e che sono ad oggi in essere ed in particolare:

1. CANTIERE IN VERONA VIA MERANO: la cui fine lavori è prevista tra la fine del 2023 e l'inizio del 2024;
2. INTERVENTI ASSOGGETTI AL SUPEBONUS 110%: la cui fine lavori è prevista entro fine anno 2023 ma le cui posizioni economiche si esauriranno con la cessione del credito che a febbraio del 2024 sarà maturato;
3. INTERVENTI ASSOGGETTATI AL FINANZIAMENTO DEL FONDO COMPLEMENTARE AL PNRR "SICURO, VERDE E SOCIALE": la cui fine lavori è prevista tra il 2024, per alcune iniziative, ed il 2025.

Per quanto attiene il Personale, il 2024 recepisce l'attività programmatica avviata nel 2022 e definita nel 2023 nell'ottica di affrontare il cambio generazionale in corso e definire una organizzazione aziendale che possa mettere l'Azienda nelle condizioni di affrontare il futuro con efficienza ed efficacia.

Si deve qui evidenziare che i corposi interventi inseriti in programmazione, di cui alla delibera n. 2/17173 del 28/10/2022 in approvazione del programma triennale 2023/2025 dei lavori pubblici - annuale 2023 ed il venir meno di alcune condizioni economico finanziarie previste in fase di programmazione dell'annualità 2023 – dovute ad imprevisti che ATER non poteva prevedere - 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 2024. L’Azienda pertanto adotterà iniziative di anticipazioni ordinarie e anticipazioni per interventi garantiti dai finanziamenti concessi per totali euro 5.037.325 con il proprio Istituto di Credito, disponibilità che sono da intendersi comprese nel saldo iniziale 2024 e che in parte verranno restituite nel corso dell’esercizio. E’ prevista, al verificarsi di ipotesi pessimistiche per ATER, l’assunzione di un mutuo ipotecario di 2.200.000 e di un finanziamento chirografario per totali euro 2.000.000, di cui si prevede la restituzione entro la fine dell’esercizio.

Nell’attività si è considerata infine l’alienazione di 20 alloggi erp con aste pubbliche per un introito di € 1.768.000, la cessione di un immobile di pregio per euro 362.128 oltre al versamento dell’IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso ed aree edificabili per un importo stimato pari ad euro 730.000 e gli acconti sulle imposte sul reddito pari ad euro 560.000.

A risultato dell’attività così programmata, l’Azienda chiude il Bilancio di Previsione 2024 con un utile di esercizio pari ad € 120.894, 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 2024 il bilancio di previsione risulta in equilibrio dal punto di vista sia economico che finanziario.

Il Presidente

Matteo Mattuzzi

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

DELLA PROVINCIA DI VERONA

Piazza Pozza n. 1/c - 37123 VERONA

iscritta al n. 204528/1996 del Registro delle Imprese

C.F. e P.I. n. 00223640236

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 2024-2026 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 2024-2026** 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 2024 si chiude con un utile atteso di euro 120.894, così suddiviso:

reddito operativo della gestione caratteristica	€ 1.140.785
totale gestione finanziaria	-€ 519.891

reddito ante imposte	€ 620.894
totale imposte sul reddito	€ 500.000
reddito netto d'esercizio	€ 120.894

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 2024, ammonta a euro 15.713.318 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 9.138.600.

La seguente tabella ne riporta la composizione:

Voci:	Euro
- Ricavi delle vendite	
- Canoni locazione ERP	8.353.600
- Canoni locazione non ERP	180.000
- altri ricavi	605.000
Totale	9.138.600

La voce “altri ricavi” comprende:

- Rimborsi e proventi per amministrazione stabili euro 174.500
- Corrispettivi per servizi a rimborso euro 500
- altri canoni euro 430.000

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 478.000 e comprendono:

Voci:	Euro
-Incrementi per interventi di risanamento e ristrutturazione	130.000
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	348.000
Totale incrementi immobilizzazioni	478.000

A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI Gli altri ricavi e proventi sono previsti in euro 6.096.718, si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Voci:	Euro
- Quota di contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.810.813
- plusvalenze patrimoniali da alienazione (ex E 20)	1.702.554
- rimborsi e proventi diversi	583.351
Totale altri ricavi e proventi	6.096.718

I proventi patrimoniali da alienazione (ex E 20), previsti in euro 1.702.554, sono così composti:

Voci:	Euro
- Plusvalenze da alienazione alloggi nuovo piano ordinario di vendita L.R. 39/2017	1.428.191
- Plusvalenze da alienazione alloggi diversi	274.363
Totale	1.702.554

La voce “rimborsi e proventi diversi” comprende:

Voci:	Euro
- proventi da estinzione del diritto di prelazione (ex E20)	200.000
- Sopravvenienze attive da canoni anni precedenti	551
-Rimborso assicurazioni danni fabbricati	166.000

-Rimborso spese di bollo e registro	130.000
- Rimborso procedimenti legali	60.000
- Rimborsi spese alienazione alloggi	20.000
-Rimborsi per Gestione Speciale	3.000
Rimborsi vari (sala conferenze)	3.800
Totale	583.351

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione si stimano in euro 14.572.532 e sono così composti:

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

previsti in euro 17.500, comprendono:

Voci:	Euro
- Attrezzature e materiali di consumo	17.500
Totale	17.500

B. 7) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi sono previsti in euro 3.196.451. La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Voci:	Euro
- Costi amministrativo-general	938.951
- Costi amministrazione stabili	982.000
- Costi manutenzione stabili	1.250.000
- Costi per servizi a rimborso	500
- Costi per interventi edilizi	25.000
Totale	3.196.451

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 € 8.000.

B. 9) COSTI PER IL PERSONALE sono previsti in euro 3.537.283, la ripartizione di tali costi, già fornita nel conto economico, è così composta:

Voci:	Euro
- Salari e stipendi	2.492.986
- Oneri sociali	809.197
- Trattamento di fine rapporto	230.000
- Altri costi per il personale	5.100
Totale	3.537.283

B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Sono previsti in euro 5.167.413. La ripartizione degli ammortamenti nelle sottovoci è la seguente:

ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	euro	12.930
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	euro	4.854.483
altre svalutazioni delle immobilizzazioni	euro	
svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	euro	300.000

B. 13) ALTRI ACCANTONAMENTI

Sono previsti accantonamenti per oneri pari ad € 152.376 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 2.473.510 e comprendono:

Voci:	Euro
- Fondo Regionale E.R.P ex art.19 L.R. 10/1996	510.000
- Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	75.000
- Imposte e tasse d'esercizio (non sul reddito)	1.643.930
- somme ricavate da estinzione diritto di prelazione (ex E21)	200.000
- Altri oneri di gestione	44.580
Totale	2.473.510

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE

Il Margine Operativo Netto è atteso nell'esercizio 2024 in euro 1.140.785. 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 24.400, la voce comprende:

Voci:	Euro
- proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	12.400
- interessi per mora su canoni scaduti	12.000
Totale	24.400

C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari previsti complessivamente in euro 544.292, sono così costituiti:

Voci:	Euro
Interessi su mutui	171.530
Commissioni su fidejussioni	1.000
Spese bancarie accessorie a interessi e commissioni	1.000
Interessi bancari su Anticipazione di tesoreria	370.762
Totale	544.292

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito sono attese nell'esercizio 2024 in euro 500.000 , di cui:

- IRES	euro	300.000
- IRAP	euro	200.000

21) UTILE DELL'ESERCIZIO

Per il 2024 si stima un utile di esercizio di euro 120.894.

IL BUDGET DI CASSA

Il Budget di Cassa evidenzia in sintesi i seguenti risultati:

SALDO CASSA AL 01/01/2024		2.501.344
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.759.581	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	8.590.413	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		2.169.168
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	13.181.090	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	17.207.722	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-4.026.632
+ 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 31/12/2024		643.880

L'Azienda, nel corso dell'esercizio 2024, prevede di generare flussi di cassa netti in disavanzo di euro -1.857.464, rilevando un decremento delle attività correnti di manutenzione ordinaria per favorire le attività poste in programmazione dei lavori pubblici, le quali assorbono le principali risorse per le attività di investimento. I corposi interventi inseriti in programmazione, di cui alla delibera n. 2/17173 del 28/10/2022 in approvazione del programma triennale 2023/2025 dei lavori pubblici - annuale 2023 ed il venir meno di alcune condizioni economico finanziarie previste in fase di programmazione, di fatto all'epoca non prevedibili per ATER, oltre agli esborsi finanziari anticipati relativamente agli interventi assoggettati al Fondo Complementare al PNRR "Sicuro Verde e Sociale" e al Superbonus 110%, che troveranno futura copertura negli esercizi finanziari successivi, 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 2024.

L'Azienda pertanto attinge risorse finanziarie da anticipazioni ordinarie e anticipazioni per interventi finanziati con fondi già destinati ad ATER Verona per totali euro 5.037.325, con il proprio Istituto di Credito; disponibilità che sono da intendersi comprese nel saldo iniziale 2024 e che in parte verranno restituite nel corso dell'esercizio. Verrà inoltre assunto, al verificarsi di determinate ipotesi prudenzialmente valutate in fase di redazione di detto bilancio, un mutuo ipotecario di 2.200.000 (E090000) e ad un finanziamento chirografario per totali euro 2.000.000

(E100000), di cui si prevede la restituzione entro la fine dell'esercizio come indicato nel bilancio di cassa (S100002) insieme alla restituzione di euro 3.000.000 di anticipazione garantita accesa a fine anno 2023. L'esercizio chiude con un saldo di cassa finale atteso di euro 643.880.

Nel 2024 si prevede che il bilancio dei flussi di cassa, in entrata e in uscita, dell'attività corrente chiuda con un avanzo di euro 2.169.168. Questo avanzo è garantito dalla fruizione del beneficio fiscale derivante dal Superbonus stimato in euro 3.409.037 utilizzabile in compensazione per i versamenti con f24 di imposte e tasse varie. Tale importo è così composto:

- Euro 2.425.924 rappresenta il beneficio fiscale Superbonus ceduto e monetizzato dagli operatori economici dei due contratti di PPP;
- € 983.113 rappresenta la fruizione diretta della rata del beneficio fiscale sugli altri lavori Superbonus 110 effettuati da ATER.

La stima è fatta considerando che la cessione del beneficio fiscale avvenga con un onere finanziario che neutralizzi il provento finanziario del 10% della rata con fruizione diretta.

I flussi di cassi in entrata, pertanto, assorbono sia i lavori di manutenzione ordinaria programmati, pari ad euro 1.250.000, sia il versamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso ed aree edificabili per un importo stimato pari ad euro 730.000 ed il versamento degli acconti relativi alle imposte sul reddito pari ad euro 560.000.

La gestione dell'attività di investimento presenta una differenza negativa di euro -4.026.632, per effetto principalmente dell'importante attività costruttiva avviata dal Consiglio di Amministrazione con delibera n. 2/17173 del 28/10/2022 in approvazione del programma triennale 2023/2025 dei lavori pubblici - annuale 2023 e per effetto del PROGRAMMA TRIENNALE 2024-2026 ANNUALE 2024 adottato con Delibera del C.d.A. n. 1/17333 del 29 settembre 2023 e pubblicato all'Albo ATER con prot. 17417 del 29 settembre 2023, che di fatto conferma la volontà dell'Amministrazione di ripristinare tempestivamente il patrimonio immobiliare aziendale per adempiere in pieno allo scopo istituzionale.

Si evidenzia che l'Azienda nel 2024 prevede flussi di cassa in uscita per interventi di manutenzione, costruttivi e di ripristino del patrimonio aziendale pari ad euro 10.787.739 somma dei codici di cassa S090003, S090004 ed S090005, come indicato nella tabella 5) allegata al bilancio. Le uscite di cassa dell'esercizio, per gli interventi sopra indicati, si prevede siano così composte:

- spese sostenute con fondi propri, pari ad euro 3.266.790. Tra queste spese si trovano le manutenzioni straordinarie delle 4 zone della Provincia di Verona per euro 2.176.790, i fondi per l'intervento nell'area PRUSST di Verona per euro 50.000, i lavori complementari per € 1.040.000 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. Il valore complessivo degli interventi è di € 41.194.699, di cui € 1.440.000 non rientrano nel beneficio fiscale del superbonus e sono finanziati da fondi propri, mentre € 39.754.699 fruiscono del beneficio fiscale del Superbonus con lo sconto in fattura. Secondo il comma 6 della "Comunicazione sulle modalità di contabilizzazione dei bonus fiscali" da parte dell'OIC: nel caso si opti per lo sconto in fattura il costo dell'investimento si rileva al netto dello sconto ottenuto. In sostanza quindi Ater, che opta per la fruizione del beneficio nella forma di applicazione da parte del fornitore dello sconto sul corrispettivo, in luogo della detrazione fiscale scomputabile dall'imposta lorda sui redditi, rileverà in bilancio direttamente il minor costo dell'investimento (quindi al netto dello sconto ottenuto). Un altro progetto legato al Superbonus 110% con sconto in fattura che vedrà tuttavia la conclusione nel 2023 è la manutenzione straordinaria in condomini misti che interessa n.223 fabbricati a Verona e provincia ed i cui lavori complementari, che saranno coperti con fondi ATER sempre nell'esercizio 2023, ammontano a circa € 3.042.000, voce già inserita nella programmazione;

- spese finanziate con contributi di edilizia sovvenzionata e agevolata in locazione per euro 1.158.168;
- 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 1.221.600
- spese finanziate con Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza pari ad € 5.141.180.

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 13.181.090, sono così determinate:

- € 2.374.128 per alienazioni di beni patrimoniali e diritti. L'importo maggiormente significativo di incasso è legato alle previsioni di vendita di circa 20 alloggi erp con aste pubbliche per un introito di € 1.768.000 e alla previsione di cessione dell'immobile di pregio in zona Duomo a Verona per euro 362.128;
- € 671.345 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 510.486;

- € 5.875.617 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, già rilevate in contabilità come crediti, al netto dei pagamenti già eseguiti, e di alcuni specifici interventi di cui si prevede l'incasso nel corso dell'esercizio 2024. Nello specifico si è considerato quanto segue:

- Incassi correlati ai crediti aperti con la Regione Veneto per euro 918.794 già rilevati in contabilità, elencati nel prospetto dei crediti e debiti asseverati nel bilancio consuntivo 2022 che si prevede verranno erogati nel 2024 (impegno 2190/2020 e impegno 830/2022);
- l'incasso e la relativa restituzione di tutto il contributo POR FERS 2014-2020 connesso all'intervento in Verona, Via Merano, ipotizzando, in maniera prudenziale, che le lavorazioni non abbiano conclusione nel 2023, per eventi avversi non imputabili all'Azienda;
- l'incasso dei contributi del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per euro 5.558.776, come da finanziamenti impegnati nel 2023 pari a tot. 3.052.781 e la differenza, ipotizzando il raggiungimento del 50% delle lavorazioni nel 2024, come indicato al punto 3 "Termini di esecuzione, revoca e decadenza del contributo" dell'Allegato A del Decreto Regionale 66 del 27.09.2023, prot. Aziendale 17865 del 05.10.23;
- l'incasso degli incentivi statali legati al conto termico pari ad euro 60.000, 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.

Le uscite di cassa per attività di investimento ammontano a complessivi euro 17.207.722 e sono così composte:

- codice di cassa S090003 euro 10.444.485 di cui: euro 5.103.485 per interventi di manutenzione straordinaria ed euro 5.341.000 per interventi di recupero edilizio ed attività costruttive relative ai cantieri 564, via Zancle (nr. cantiere da definire), 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);
- codice di cassa S090004 euro 293.254 per l'intervento di ristrutturazione edilizia di una palazzina di 19 alloggi e spazi comuni polivalenti in Verona via Merano (cant.639);
- codice di cassa S090005 euro 50.000 inizio lavori attività costruttiva cantiere PRUSST;
- € 75.860 per l'acquisto di beni strumentali;

- € 499.651 per la concessione di crediti e anticipazioni;
- € 5.844.473 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 € 620.892; tale differenza in negativo è dovuta principalmente alle previsioni di lavori di manutenzione ordinaria per euro 1.250.000 con fondi propri, al pagamento dell'Imu su alloggi sfitti per circa € 730.000 a seguito dell'entrata in vigore della Legge n.160/2019, all'iva indetraibile prorata di € 703.930, 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 che sottraggono risorse preziose all'attività ordinaria dell'Azienda.

Per il settore interventi edilizi è prevista, come indicato nell'allegato 2 "risultato netto per attività", una perdita di € 251.923, 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 € 6.220.

Il settore gestione speciale e straordinaria evidenzia un risultato positivo di € 999.930 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali, che si prevedono di realizzare nel 2024 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 terminate 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 2024 vedrà l'Ufficio Utenza impegnato sui rinnovi contrattuali. L'art.34 della Legge Regionale 39/2017 infatti prevede che “ *il contratto di locazione, stipulato ai sensi dell'art. 24, comma 3, ha la durata di cinque anni ed è rinnovato a scadenza per ugual periodo alle seguenti condizioni: a) permanenza dei requisiti per l'assegnazione dell'alloggio ai sensi dell'art. 25 comma 3; b) assenza delle cause che determinano l'annullamento o al decadenza dall'assegnazione dell'alloggio di cui agli art. 31 e 32*” L'attività di verifica e controllo della permanenza dei requisiti richiesti ha già preso il via con la trasmissione avvenuta in questi giorni di comunicazione di avviso per scadenza contrattuale e contestuale obbligo, in capo all'Azienda, della verifica dei requisiti per la permanenza negli alloggi, previsti dall'art. 25 L.R.V. 39/2017, con particolare riferimento all'assenza di situazioni di morosità nel pagamento dei canoni di locazione o delle quote di autogestione/condominiali dei servizi comuni del fabbricato. Il rinnovo atterrà a circa n.3261 posizioni, fatti salvi i casi di perdita dei requisiti, perdita che precluderà il rinnovo contrattuale.

L'attività di controllo ISEE posta in essere dall'ufficio si è concentrata sempre più nell'attuazione dei controlli sui nuclei familiari, ospitalità e ampliamenti. L'Azienda ha attivato procedure di controllo sul nucleo residente, per verificare la corrispondenza dei componenti dei nuclei, al fine della determinazione del reddito ISEE. In particolare, l'attività di controllo sulle dichiarazioni ISEE consente di verificare la corrispondenza tra il nucleo che risulta ad ATER di Verona e quello che viene dichiarato ai fini ISEE, provvedendo ad aggiornare i dati in nostro possesso e/o a rilevare eventuali ISEE non conformi al nucleo avente diritto.

Un controllo dei requisiti richiesti per la permanenza viene inoltre effettuato in modo sistematico in sede di verifica delle richieste di ampliamento e subentro nel contratto di locazione. In media sono circa centosessanta all'anno le richieste evase di ospitalità, coabitazione per assistenza e ampliamento del nucleo familiare. È stato altresì impostato il controllo delle scadenze delle ospitalità, che consente di controllare in modo ancora più capillare le ospitalità in essere, valutando se alla scadenza vi sia la possibilità di rinnovo o di trasformazione in altro titolo di permanenza. È in fase di avvio l'informatizzazione del processo. Circa una novantina le istanze presentate per il ricalcolo del canone oltre che per presentazione di ISEE corrente nei casi previsti dalla normativa e

cioè quando i redditi o il patrimonio peggiorano, anche per variazioni in aumento o in diminuzione del nucleo familiare.

Si conferma anche per quest'anno la linea prudenziale di valutazione legata alle numerose variabili e criticità del momento economico che stiamo vivendo, con particolare riferimento:

- all'aumento dei decessi e ricoveri in strutture residenziali a causa dell'anzianità della nostra utenza;
- agli effetti indiretti derivanti dall'aumento dei prezzi delle materie prime legati alla tensione sui mercati del gas e dell'energia elettrica dovuta in parte dal conflitto Russia – Ucraina ed in parte ad altri fattori quali forti speculazioni di mercato e alta inflazione che nonostante le misure adottate dal governo sembrerebbero destinate a determinare un significativo peggioramento della situazione economica delle famiglie assegnatarie e conseguentemente sui canoni e la morosità.

Prudenziale anche la quantificazione dell'ammontare degli equo indennizzi legati sia alla mancata consegna delle attestazioni ISEE che alle procedure di decadenza. Si riconferma l'efficacia delle misure che l'ufficio sta ponendo in essere volte a sollecitare gli assegnatari alla presentazione delle attestazioni ISEE che vedono in forte riduzione il numero degli inadempienti ad oggi attestato a circa una ventina di posizioni. Lo stesso dicasi per l'equo indennizzo per decadenza, legato al numero delle decadenze pronunciate nell'arco dell'anno che anche per l'anno 2024, non riteniamo di essere in grado di quantificare con correttezza. È un dato però che abbiamo ritenuto di evidenziare in aumento in quanto oltre ad un forte incremento dell'avvio delle procedure di decadenza a decorrere dal secondo semestre dell'anno 2023 si aggiunga l'eventuale mancato rinnovo contrattuale che potrebbe coinvolgere un percentuale che, anche se pur bassa, è destinata ad incidere sull'incremento dell'avvio delle procedure stesse.

Si conferma ancora in rialzo il trend di richiesta delle ospitalità. Tale dato resta comunque stimato prudenzialmente in quanto legato alle richieste dei nostri assegnatari e al reddito dell'ospite stesso.

Si riconferma per l'anno in corso la sospensione della verifica dei redditi confermando le stesse motivazioni già evidenziate negli anni precedente che pongono l'ufficio nell'impossibilità di effettuare il controllo.

I canoni di locazione relativi agli alloggi non ERP sono previsti in leggero aumento rispetto all'anno precedente; tale situazione è ricollegabile sia all'aumento della richiesta, sia alla stabilità della permanenza.

La previsione per i canoni di locazione diversi è stimata in leggero aumento, a fronte della quasi totalità degli alloggi commerciali ad oggi locati.

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

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)]
2023	1.442.206	800.000	140.000,00	8.149.300	6.950.000	502.206	1.199.300	1.701.506	14,72%	17,74%
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	830.000	80.000	8.518.500	7.400.000	945.106	1.118.500	2.063.606	13,13%	19,89%

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 2024			
Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo		1950	697.617
Messa in mora		1415	510.452
Rateizzazione crediti		250	85.075
Recupero stragiudiziale in corso		200	253.520
Recupero giudiziale in corso		30	154.842
TOTALI			1.701.506
			1.855.106

AZIONI FINALIZZATE A CONTRASTARE IL FENOMENO DELLA MOROSITÀ

Appare opportuno rappresentare che sui canoni ERP dovuti dagli assegnatari si continua a riscontare una morosità in aumento dovuta alla persistente recessione economica che interessa in misura maggiore le fasce economiche assegnatarie dei nostri alloggi.

L'impegno dell'Azienda nell'attività di recupero della morosità per canoni e spese di autogestione/condominiali anticipate è articolato e in costante aumento.

Infatti, accanto alle procedure standardizzate quali, contatti telefonici, invii sollecito, sottoscrizione piani di rientro, monitoraggio costante del rispetto dei termini di pagamento, attivazione delle azioni per il recupero tramite procedimento di sfratto per morosità o tramite avvio di procedure di decadenza si affiancano le procedure di collaborazione con i Comuni.

Tali procedure caratterizzate da un confronto bimestrale con i servizi sociali sulle situazioni di morosità, estese da oggi a quasi tutti i comuni della provincia di Verona in cui trovano ubicazione

alloggi ERP di proprietà Aziendale, hanno raggiunto il positivo esito di ridurre in modo sostanziale l'avvio di procedure di perdita dell'alloggio permettendo di arrivare ad una risoluzione bonaria attraverso il pagamento delle somme o in unica soluzione o mediante piani di rientro evitando, pertanto, la fase giudiziale ben più dispendiosa.

Una situazione di forte criticità è rappresentata dalle spese di autogestione/condominio anticipate, in relazione alle quali, dal secondo semestre dell'anno 2023, è stato dato avvio ad un puntuale monitoraggio a cui ha fatto seguito l'avvio di azioni di recupero anche giudiziali.

A questo si aggiunga la morosità generata dall'applicazione delle indennità di occupazione a seguito di risoluzione contrattuale, legata ad una disciplina legislativa 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%, importi che in forma stabilizzata aumentano la morosità in modo rilevante a cui si aggiunge, qualora possibile, un difficile e costoso recupero.

Per il prossimo esercizio si prevede un'ulteriore intensificazione delle azioni di recupero, azioni diversificate e puntuali volte anche a supportare la nostra utenza nella fase di rinnovo contrattuale che prevede l'obbligo di assenza delle cause che determinano la decadenza dall'assegnazione dell'alloggio in particolare quella rappresentata dalla morosità nel pagamento del canone di locazione – se superiore a quattro mensilità – o delle quote di gestione dei servizi comuni del fabbricato, condizione che, se accertata, sarebbe di per sé sufficiente a precludere il rinnovo del contratto di locazione.

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)	4.587	26.911,47	595
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L. 203/91)	146	910,56	27
Alloggi di edilizia agevolata	304	1.875,23	19
Alloggi edilizia calmierata	59	335,88	18
Alloggi di terzi in gestione	8	49,33	3
Totali	5.104	30.082,46	662

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	882,00	64,01	261,28	24,50
Area sociale				
FASCIA ISEE >6000<=20000	2.622,00	151,97	270,51	56,18
Area di decadenza				
FASCIA ISEE >20000<=35000	367,00	371,27	271,58	136,71
FASCIA ISEE >35000	80,00	432,38	250,77	172,42
FASCIA SENZA ISEE	23,00	486,22	243,69	199,53
FASCIA SENZA ISEE - DECADENZE, OCCUPAZIONI, SFRATTI	18,00	511,27	243,33	210,12
TOTALE	3.974,00	125,99	242,92	51,87

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 30.09.2023		posizioni vacanti		Variaz. posizioni da ricoprire nell'esercizio 2024	
Livelli/Q ualifiche	N°	Livelli/Q ualifiche	N°	Livelli/Q ualifiche	N°	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	0	Dirigenti	3	2	0
Quadri	4	Quadri	2	Quadri	2	0	1
8°	2	8°	0	8°	2	0	0
7°	13	7°	8	7°	5	0	0
6°	19	6°	18	6°	1	0	0
5°	13	5°	10	5°	3	0	1
4°	11	4°	2	4°	9	1	0
Totale	65	Totale	40	Totale	25	3	2

Personale a tempo parziale: n. 6 (5 posizioni di 6° livello e una posizione di 5° livello)

Risultano vacanti le seguenti posizioni:

- 3 posizioni di Dirigente;
- 2 posizioni di Quadro;
- 2 posizioni di 8° livello;
- 5 posizioni di 7° livello;
- 1 posizione di 6° livello;
- 3 posizioni di 5° livello;
- 9 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;
- n. 3 impiegati liv. 4°B assunti in data 1/4/2022 per 1 anno e prorogati per un altro anno, fino al 31/3/2024.

Nel corso degli ultimi due l'Azienda ha proseguito nel processo riorganizzativo al fine di efficientare ed implementare la forza lavoro anche nell'ottica di dare il via ad un ricambio generazionale imposto dagli esodi per quiescenza di più funzionari. Nei primi mesi del 2023, sono stati pubblicati n.3 bandi di selezione e n.1 bando di mobilità per profili diversi: uno ha prodotto una graduatoria la cui efficacia è subordinata al nulla osta della Regione Veneto circa i dispositivi adottati dal CdA nello scorso mese di agosto in applicazione della Legge Regionale 24 maggio 2023, n. 9 "Disposizioni di adeguamento ordinamentale 2023 in materia di personale regionale, controlli sugli enti regionali, ordinamento contabile, immigrazione – disposizione regionale – "Regolamento del Personale" dell'ATER della Provincia di Verona (Regolamento del Personale e Programma Triennale del fabbisogno del Personale) mentre gli altri non sono andati a buon fine in quanto nessun candidato è risultato idoneo.

Nel corso dell'anno 2023:

- n.1 dipendente di 6° livello ha dato le dimissioni per giusta causa (con dec. 16.2.2023);
- n. 1 dipendente è passata da part-time a full-time;

- n. 3 dipendenti hanno cessato il proprio rapporto di lavoro per pensionamento (n.2 posizioni di 7° liv. e 1 posizione di 5° liv.);
- si è applicato il rinnovo contrattuale del CCNL Utilitalia – settore Ambiente adeguando con dec. 1.7.2023 le retribuzioni base parametrali e la quota a carico azienda per il Fondo Sanitario Fasda.

Nel corso del 2024 sono in previsione le seguenti assunzioni:

- n.1 Dirigente Amministrativo a tempo indeterminato;
- n. 1 Dirigente Tecnico a tempo indeterminato;
- n.1 dipendente di 4° livello a tempo indeterminato, con procedura prevista per il Collocamento Mirato (L.68/99);
- n.8 dipendenti di 4° livello a tempo determinato;
- n.2 dipendenti di 5° livello a tempo determinato;
- n.1 dipendente di 6° livello a tempo determinato;
- n.1 dipendente di 7° livello a tempo determinato;

Nel corso del 2024 si prevedono:

- n.2 dipendenti cesseranno il loro rapporto di lavoro per pensionamento (un Quadro e un 5° livello).

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.

Per l'anno 2023 si prevede pertanto di stipulare in tutto 22 atti notarili per la vendita di n. 22 alloggi con un introito di €.1.700.000,00 .

Anche per l'anno 2024 si prevede la stipula di numero 20 alloggi sfitti e di introitare di €. 1.700.000,00. (vendite provenienti dal bando 1 casa – prot. 7220 del 18/04/2023 - apertura buste 28 settembre 2023).

Con il mese di aprile 2024 si concluderà il quinquennio del piano vendita approvato dalla Regione Veneto con DGR 964 del 13/07/2021 e pertanto verrà pubblicato entro tale data l'ultimo bando per la vendita di 10 alloggi sfitti (previsione stipula - anno 2025). Gli uffici stanno già provvedendo a stendere un nuovo piano vendita (quinquennio 2024-2029) da sottoporre entro l'anno 2024 agli organi istituzionali (cda Ater e Regione Veneto).

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/DDDL 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 2024 un introito di euro 279.913,61 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 2024	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL’ANNO 2024
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	€ 279.913,61*

*Rate quota capitale € 277.226,05 + rate quota interessi € 2.687,56

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)- in attesa di autorizzazione regionale	€ 811.543,54
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 5.488.269,03

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.7-11		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	129
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	6.011.311
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	5.488.269
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	523.042

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2022.

**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 ALLGGI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2001 e N.39/2017– PIANO DI VENDITA ORDINARIO

Si prevede per l'anno 2024 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 2024	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2024
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 € 13.260,43 + rate quote interessi € 4.631,09

Inoltre per l'anno 2024 si prevede la vendita di n. 20 alloggi per un introito di euro 1.700.000 (pagamento in unica soluzione).

NUOVO PIANO DI VENDITA 2019-2024	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	UNITA' PREVISTE IN VENDITA NELL'ANNO 2024	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2024
D.G.R. 964 del 13/07/2021 (317 alloggi)	317	20	€ 1.700.000,00

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 (delibero 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 (delibero 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)- in attesa di autorizzazione regionale € 39.725,68	€ 39.725,68
	€ 562.427,08
Piani reinvestimento LR 39/2017 - Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibero 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 (delibero 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 (delibero 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(delibero CdA n. 3/17298 del 30.06.2023)- in attesa di autorizzazione regionale	€ 687.384,74
	€ 3.980.181,14
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 4.542.608,22

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L. 11-01		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	219
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	19.007.758
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	18.936.812
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	70.945

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2023

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

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE L.R. 39/17		
Descrizione	Operazione	AL30.09.23
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI	1	121
TOTALE IMPORTI INTROITATI	2	8.076.464
TOTALE IMPORTI REINVESTITI	3	3.980.181
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	4.096.283

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2023

**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 2024 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 L.560		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI *	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	51.095.061
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	1.616.828

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2023

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 2024

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	348.200
		tot.	348.200

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	€ 3.275.754,50
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	3.275.754
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	3.275.754
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	0

*il n. degli alloggi ceduti ed il totale importi introitati e reinvestiti si riferiscono alla data del 30.09.2022.

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 2024 l'Azienda prevede di impegnare parte delle sue risorse nella manutenzione straordinaria e adeguamento degli impianti del patrimonio esistente, nella manutenzione

straordinaria di n. 51 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, così da poterli riallocare a canone sociale.

ATTIVITA' MANUTENTIVA

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 2024 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 2024, 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 2024 è di € 1.070.000.

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, tele vigilanza)
 (ST) - spese tecniche

STANZIAMENTI PER L'UFFICIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA € 1.070.000

(MO)	€	665.000,00
(MO-SG)	€	70.000,00
(MO-V)	€	35.000,00
(MO-A)	€	15.000,00
(MO-R)	€	150.000,00
(AT-O)	€	40.000,00
(AT-S)	€	70.000,00
(ST)	€	25.000,00

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 2024 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 2024, 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 2024 pari ad 5.103.485 (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 €
5.103.484,83:

- (MSFI)	€	2.526.694,62
- (MS)	€	1.726.790,21
- (MS-SC)	€	450.000,00
- (MS-SPEC)	€	400.000,00

(MSFI) PROGRAMMA INTERVENTI ALLOGGI SFITTI

A tutto il 1 Ottobre 2023 l'ufficio manutenzione ha riqualficato n. 75 alloggi sfitti, con la previsione di mantenere entro il 31 dicembre 2023 ulteriori n. 15, 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 2023 sarà la seguente:

- n. 12 finanziati e in fase di esecuzione lavori per la successiva riconsegna;
- n. 71 finanziati in fase di procedura di gara per l'affidamento lavori;

- n. 10 finanziati con fondi Propri A.T.E.R. di Verona in fase di programmazione per l'affidamento lavori;
- n. 79 in programmazione con richiesta di finanziamento in iter;
- n. 359 privi di programmazione e copertura finanziaria;

Il totale dei Alloggi previsti in giacenza presso l'ufficio manutenzione al 01/01/2024 risulta essere pari a n. 516.

LIQUIDAZIONE LAVORI (ANNUALITA' 2024 E COMPLETAMENTO ANNI 2022-2023) PER INTERVENTI FINANZIATI E PROGRAMMATI LAVORI ANNO 2024 PER RIATTO SFITTI PROGRAMMATI € 2.526.694,18:

- FONDO COMPLEMENTARE AL PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA € 1.041.180,18;
- REINVESTIMENTO VENDITE 2021 € 921.600,00;
- REINVESTIMENTO VENDITE 2022 € 300.000,00;
- REINVESTIMENTO CASTEL D'AZZANO € 263.914,00.

(MS) PROGRAMMA INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Interventi di manutenzione straordinaria (annualità 2024 e completamento anni 2021 -2022 - 2023) parti comuni fabbricati, abbattimento barriere architettoniche e sfitti non programmati:

€ 1.936.790,21:

- Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 Zona 1-2 € 84.766,14
- Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 Zona 3-4 € 119.944,15
- Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 Zona 1-2 € 68.964,12
- Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 Zona 3-4 € 101.267,23
- Programma triennale 2022/2024 annuale 2022
(Modifica P.T 2022/24) Zona 1-2-3-4 € 138.700,25
- Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 Zona 1-2 € 313.148,32
- Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 Zona 1-2 € 450.000,00
- Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 Zona 3-4 € 450.000,00

(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 € 450.000,00.

(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 € 400.000,00:

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

Annualità 2024 € 200.000,00;

o VERONA via Benedetti n. 36/42 - complesso di n. 4 fabbricati 73 alloggi riqualificazione edifici e spazi comuni:

Annualità 2024 € 200.000,00.

LEGGI DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALRO	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	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2023	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2024 PREVISIONE		
														spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2		vari		S				800.000,00			800.000,00	715.233,86			84.766,14
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3 - 4		vari		S				800.000,00			800.000,00	680.055,85			119.944,15
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - ADOTTATO con delibera CdA n. 2/17022 del 24.09.2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2 circa 45 alloggi			45	S				800.000,00			800.000,00	731.035,88			68.964,12
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - ADOTTATO con delibera CdA n. 2/17022 del 24.09.2021	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	698.732,77			101.267,23
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	311.299,75			138.700,25
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. del 27.09.2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2 circa 45 alloggi			45	S				800.000,00			800.000,00	486.851,68			313.148,32
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. del	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				450.000,00
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. del	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				450.000,00
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. del	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)			150	S				450.000,00			450.000,00				450.000,00

Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.20200 - 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		3 fabbricati	S	2.280.000,00			560.000,00		2.840.000,00	15.000,00		200.000,00	
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		3 fabbricati	S	1.290.000,00			350.000,00		1.640.000,00	15.000,00		200.000,00	
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 modifica - approvato con delibera CdA n. 7/17001 del 23.06.2021 - Assorbito reinv e con Castel D'azzano	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n. 91 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni vari della provincia di Verona		91	S	1.900.000,00					1.900.000,00	1.636.085,56		263.914,44	
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, Cerro Veronese, Cologna Veneta, Concamarise, Gazzo Veronese, Grezzana, Legnago, Nogara, Pressana, Rivoli Veronese, Ronco all'Adige, Roveredo di Gua, S.Giovanni Lupatoto, S.Pietro Manitico, Saba, Paganico, Castel		44	S	1.703.000,00					1.703.000,00	661.819,82	273.000,00	1.041.180,18	
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. del 27.09.2022 - Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 5/17139 del 20.06.2022 (2021)	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, CERIA, COLOGNA VENETA, DOLCE', ERBE', LEGNAGO, MONTEFORTE D'ALPONE, NOGARA, OPPEANO, DESCANTINA, DESCHIERA DEL		58	S	1.536.000,00					1.536.000,00	60.000,00		921.600,00	
Programma triennale 2024/2026 annuale 2024 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. del - Reinvestimento introiti piani ord.e straord. di vendita alloggi erp ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 5/17139 del 20.06.2022 (2022)	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n. 51 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di ARCOLE, BARDOLINO, BONAVIGO, BRENTINO, BELLUNO, BUSSOLENGO, CAPRINO VERONESE, CASTAGNARO, CERIA, COLOGNA VENETA, ERBE', GREZZANA, ILLASI, GREZZANA, ISOLA DELLA SCALA, LEGNAGO		51	S	1.538.653,96					1.538.653,96	15.000,00		300.000,00	
			544		7.173.000,00	3.074.653,96	-	6.610.000,00	-	-	15.319.000,00	5.951.115,17	348.000,00	5.103.484,83

BILANCIO DI PREVISIONE 2024
SCHEDE DI BUDGET

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti deriventi 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	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2023	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2024 PREVISIONE		
														spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE	
NUOVA COSTRUZIONE INTERVENTI IN LOCAZIONE																
INTERVENTI IN CORSO																
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n. 2/16909 del 24.09.2020	VERONA PRUSST - Intervento di realizzazione di alloggi erp - PROGETTAZIONE ALLOGGI								150.000,00			150.000,00	20.527,65		50.000,00	
	N. ALLOGGI TOTALE		0													
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE		0			-	-	-	150.000,00	-	-	150.000,00	20.527,65	-	50.000,00	

(*) la colonna comprende l'importo di tutti i certificati emessi per l'intervento anche quelli emessi per spese tecniche a favore ater di cui alla colonna precedente.

BILANCIO DI PREVISIONE 2024
SCHEDE DI BUDGET

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	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2023	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2024 PREVISIONE		
														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	651.186,42		1.000,00	
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 6 SISUS Azione 9.4.1 sub azione B Co-housing - Decreto Avepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater	VERONA via Merano n. 14 - Ristrutturazione edilizia di una palazzina per la realizzazione di n. 19 alloggi di erp in co- housing + spazi comuni polivalenti	639	19	3	ALP	2.280.000,00			400.000,00			2.680.000,00	2.386.746,20		293.253,80	
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			1 fabbricato	S	890.000,00			210.000,00			1.100.000,00	30.000,00		200.000,00	
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		29		S	3.718.021,04						3.718.021,04	590.080,18	45.000,00	1.800.000,00	
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		22		S	2.899.522,95						2.899.522,95	1.064.031,15	35.000,00	1.000.000,00	
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 Pindemete 24 - manutenzione straordinaria con efficientamento energetico e con miglioramento sismico		21		S	2.797.007,20						2.797.007,20	1.113.622,54	50.000,00	1.300.000,00	

(*) la colonna comprende l'importo di tutti i certificati emessi per l'intervento anche quelli emessi per spese tecniche a favore ater di cui alla colonna precedente.

BILANCIO DI PREVISIONE 2024
SCHEDE DI BUDGET

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		658	S			1.120.000,00			1.120.000,00	(*) 300.000,00		(*) 820.000,00		
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		298	S			320.000,00			320.000,00	(*) 100.000,00		(*) 220.000,00		
	N. ALLOGGI TOTALE		30												
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE		1088			13.210.628,13	-	367.053,87	2.050.000,00	-	-	15.627.682,00	6.235.666,49	130.000,00	5.634.253,80
TOTALE PAG. 1 - 2 - 3	(esclusi interventi in vendita)		1.632			20.383.628,13	3.074.653,96	367.053,87	8.810.000,00	-	-	31.096.682,00	12.207.309,31	478.000,00	10.787.738,63

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 2024 non si realizzerà ancora nessun fabbricato.

INTERVENTO	NR. UNITA'				RIMANENZE INIZIALI 2024	COSTI PREVISTI - ESERCIZIO 2024					n. unità	RICAVI VENDITA ESERCIZIO 2024
	.cant	alloggi	u. diverse	garage		COSTI PER ACQUISIZIONE IMMOBILI	COSTI PER APPALTI	COSTI PER PERSONALE	SPESE TECNICHE	TOTALE COSTI		
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	1.604.470					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	6.180.882	0	0	0	0	0	0	0

II PRESIDENTE

Matteo Mattuzzi

**SCHEDA G: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2024/2026 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
	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	385,630.00	290,255.00	690,866.13	1,366,751.13
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	385,630.00	290,255.00	690,866.13	1,366,751.13

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

SCHEDA H: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2024/2026 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annuale nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto 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 assegnazione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	RUP	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					CENTRALE DI COMMITTENZA 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 B.2)		
														Primo anno	Secondo anno	Terzo anno	Costi su annualità successive	Totale (9)	Apporto di capitale privato			codice AUSA	denominazione
																			Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
S00223640236202400001	2024		1		No	ITH31	Servizi	6660000-6	SERVIZIO DI CASSA	1	EMLIANI MARIA VERBANIA	66	Si	253.175,00	197.800,00	107.800,00	265.600,00	734.375,00	0,00				
S00223640236202400002	2024		1		No	ITH31	Servizi	9091000-9	SERVIZIO DI PULIZIA DELLA SEDE DELL'ATER DI VERONA	1	BERRINI STEFANO	36	Si	82.455,00	82.455,00	82.455,00	0,00	247.365,00	0,00				
S0022364023620200004	2024		1		No	ITH31	Servizi	7122000-6	SERVIZIO DI INGEGNERIA (PROGETTAZIONI E DEFINITIVE) INTERVENTO IN COMUNE DI VERONA - PRUSST	2	FALCIERI FRANCO	24	No	30.000,00	100.000,00	0,00	0,00	150.000,00	0,00				
S00223640236202400003	2025		1		No	ITH31	Servizi	6651000-8	PULIZIA ALL'INTERNO DEI LOCALI COMUNALI		MENEGAZZI CLAUDIA	60	Si	0,00	0,00	412.820,00	1.651.288,00	2.064.100,00	0,00				
F00223640236202400001	2026		1		No	ITH31	Forniture	5551000-8	FORNITURA BUONI PASTO ELETTRONICI PER DIPENDENTI ATER VERONA	3	VANTINI CHIARA	36	Si	0,00	0,00	87.791,13	175.582,26	263.373,39	0,00				
													385.630,00 (13)	290.255,00 (13)	690.866,13 (13)	2.092.462,9 (13)	3.489.213,39 (13)	0,00 (13)					

Note:
 (1) Codice CUI = sigla settore (F=forniture, S=servizi) + cf amministrazione + prima annualità del primo programma nel quale l'intervento è stato inserito + progressivo di 5 cifre della prima annualità del primo programma
 (2) indica il CUP (cfr. articolo 6 comma 4)
 (3) Controllare 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 a) dell'allegato 1.1
 (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 commi 10 e 11
 (7) Ripetere nome e cognome del RUP
 (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 3, comma 6, ivi incluse le spese eventualmente già sostenute e con competenza di bilancio antecedente alla prima annualità
 (10) Raportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
 (11) Dati obbligatori per gli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 6)
 (12) Indicare 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. Tale campo, come la relativa nota e tabella, compaiono 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 B.1

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

Tabella B.1bis

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

Tabella B.2

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

Tabella B.2bis

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

**SCHEDA I: PROGRAMMA TRIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2024/2026
DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA**

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

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

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
2024**

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 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 € 120.894;

Visto inoltre che il Budget di Cassa prevede entrate per € 27.667.015 comprensive del saldo presunto di cassa al 1.1.2024 di € 2.501.344, ed uscite per € 27.023.135 che porta quindi ad un saldo finale di cassa al 31.12.2024 di € 643.880;

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 2024, nelle seguenti risultanze complessive:

Valore della produzione	€	15.713.318
Costi della produzione	€	14.572.532
Differenza	€	1.140.785
Proventi e oneri finanziari	€	-519.891
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	620.894
Imposte sul reddito	€	500.000
Utile d'esercizio	€	120.894

saldo di cassa al 01.01.2024	euro	2.501.344
totale flusso di cassa attività corrente	euro	2.169.168
totale flusso di cassa attività di investimento	euro	- 4.026.632
saldo partite di giro	euro	0
saldo di cassa al 31/12/2024		643.880

Il Revisore Unico
Rag. Leonello Badoer

