

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

**BILANCIO DI PREVISIONE
ESERCIZIO 2023**

SOMMARIO

• Allegato 1 – Budget economico 2023	pag.1
• Allegato 2 – Budget economico per Area di Attività 2023	pag.4
• Allegato 3 – Budget di cassa 2023	pag.10
• Allegato 4 – Programma Triennale ed Elenco Annuale delle Opere Pubbliche	pag.16
• Allegato 5 – Budget degli investimenti 2023	pag.22
• Relazione del Presidente	pag.24
• Relazione Tecnico – Amministrativa	pag.28
- Commenti alle principali voci del budget economico	pag.30
- Il Budget di Cassa	pag.35
- Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità (tabella 1)	pag.41
- Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria	pag.43
- 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.43
- Tabella contenete la situazione del personale dipendente con esposizioni di eventuali variazioni (tabella 3)	pag.44
- Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo di fondi conseguiti con la cessione degli alloggi (tabella 4)	pag.46
- Prospetto relativo all'attività costruttiva prevista concernente l'edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione (tabella 5)	pag.60
- Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita (punto g)	pag.63
- Programma Biennale 2023/2024 ed elenco annuale 2023 degli acquisti di forniture e servizi (art. 21 D.Lgs 50/2016 e s.m.i.)	pag.64

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

Allegato 1

Budget Economico 2023

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI VERONA****BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2023**

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	7.968.300	
c) da canoni di locazione non ERP	181.000	
d) altri ricavi	641.400	8.790.700
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		390.000
5) Altri ricavi e proventi:		
a) contributi in c/esercizio	0	
b) quota contributi in c/capitale	3.787.753	
a) plusvalenza patrimoniale da alienazioni	1.372.351	
d) rimborsi e proventi diversi	526.553	
		5.686.657
Totale valore della produzione (A)		14.867.357
B) Costi della produzione		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		14.300
7) Per servizi:		
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita		
b) altri costi per servizi	3.016.759	3.016.759
8) Per godimento di beni dei terzi		26.000
9) Per il personale:		
a) salari e stipendi	2.413.888	
b) oneri sociali	747.000	
c) trattamento di fine rapporto	233.000	
d) trattamento di quiescenza e simili	0	
e) altri costi	5.700	
		3.399.588
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	22.829	
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	4.683.832	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	200.000	
		4.906.661
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		0
12) Accantonamenti per rischi		0
13) Altri accantonamenti		0
14) Oneri diversi di gestione:		
a) Fondo Regionale ERP ex art.37 L.R. 39/2017	500.000	
b) Fondo Sociale ex art.47 L.R. 39/2017	75.000	
c) minusvalenze patrimoniali da alienazione	0	
d) altri oneri	2.282.716	
		2.857.716
Totale costi della produzione (B)		14.221.024
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)		646.333

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	39.600	
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	8.800	
		48.400
17) Interessi e altri oneri finanziari:		
a) verso imprese controllate		
b) verso imprese collegate		
c) verso imprese controllanti		
d) su mutui	95.547	
e) altri	36.950	
		132.497
Totale proventi ed oneri finanziari (15+16-17)		-84.097
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)		562.236
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		400.000
21) Utile (Perdita) d'esercizio		162.236

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

Allegato 2

**Budget Economico per Aree di Attività
2023**

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2022	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	7.968.300	7.968.300					
c) canoni di locazione NON ERP	181.000	181.000					
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	1.800	1.800					
corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	128.600	128.600					
corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	0		0				
corrispettivi per servizi a rimborso	1.000	1.000					
corrispettivi diversi	365.000	365.000					
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.790.700	8.790.700	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	390.000			390.000			
5) Altri ricavi e proventi							
a) contributi in conto esercizio	0				0		
b) contributi in conto capitale	3.787.753				3.787.753		
c) plusvalenze patrimoniali da alienazione							
alienazione alloggi ex L. 560/1993	0				0		
alienazione alloggi L.R. 39/2017	1.100.000				1.100.000		
alienazione alloggi ex L.R. 7/2011	0				0		
alienazione cespiti diversi	272.351	0			272.350		
d) rimborsi e proventi diversi							
proventi da estinzione diritto di prelazione	190.000	0			190.000		
altri proventi e rimborsi	336.553	329.000			2.850		4.703
Totale altri ricavi e proventi	5.686.657	329.000	0	0	5.352.953	0	4.703
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	14.867.357	9.119.700	0	390.000	5.352.953	0	4.703
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci							
acquisto materiali edili							
immobili per interventi edilizia agevolata destinati alla vendita							
costi per realizzazione interventi edilizia agevolata							
immobili per interventi edilizia calmierata destinati alla vendita							
costi per realizzazione interventi edilizia calmierata	0					0	
altri acquisti	14.300						14.300

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2022	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
variazione di acquisti per resi, abbuoni e premi	0						
Totale costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	14.300	0	0	0	0	0	14.300
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	157.102						157.102
posta e telefoni	40.000						40.000
cancelleria e stampati	0						0
gestione automezzi	3.000						3.000
gestione sistema informativo	143.946						143.946
partecipazione a corsi, seminari, convegni	20.000						20.000
consulenze e prestazioni professionali	81.200						81.200
diversi (pubblicità, assicurazioni dip.e amm.ri, buoni pasto, certif.qualità)	145.011	500	1.000	1.000			142.511
COSTI GESTIONE STABILI							
<u>Costi di amministrazione stabili</u>							
assicurazioni	270.000	270.000					
incarichi legali	70.000	70.000					
diversi (quote amministrazione alloggi in cond. e sfitti)	558.000	558.000					
<u>Costi di manutenzione stabili</u>							
incarichi tecnici	25.000		25.000				
corrispettivi di appalto	1.020.000		1.020.000				
diversi (rimb. quote man.ascensori, alloggi in cond.e ad assegnatari)	357.000		357.000				
<u>Costi per servizi a rimborso</u>	1.000	1.000					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione	0					0	
direzione lavori	0					0	
commissione e collaudi	0					0	
consulenze tecniche	0					0	
procedimenti legali	25.000			25.000			
diversi	15.000			15.000			
Totale costi per servizi	3.016.759	899.500	1.403.000	41.000	0	0	673.259
8) costi per il godimento di beni di terzi	26.000						26.000
9) costi per il personale							
a) salari e stipendi	2.413.888	699.601	553.189	188.198		2.333	970.568
b) oneri sociali	747.000	222.000	158.000	91.347		653	275.000
c) trattamento di fine rapporto	233.000	71.000	60.000	17.876		124	84.000
d) trattamento di quiescenza e simili	0						
e) altri costi	5.700	900	2.000	1.900			900
Totale costi per il personale	3.399.588	993.501	773.189	299.320	0	3.110	1.330.468
10) ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
ammortamento software	22.829						22.829
ammortamento migliorie su beni di terzi	0	0					
ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
ammortamento stabili con contributo in dir. Sup.in locazione	2.035.462				2.035.462		
ammortamento stabili con risorse proprie in dir. Sup. in locazione	51.167	51.167					

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2022	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
ammortamento stabili di proprietà uso diretto	135.986						135.986
ammortamenti diversi	2.461.216	346.741			2.082.789		31.686
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	0			0		
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
accantonamento per rischi su crediti	200.000	200.000					
Totale ammortamenti e svalutazioni	4.906.661	597.908	0	0	4.118.251	0	190.502
11) variazione rimanenze materie prime, sussidiarie,							
12) accantonamenti per rischi	0						0
13) altri accantonamenti							
ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie							0
Totale altri accantonamenti	0	0	0	0	0	0	0
14) Oneri diversi di gestione							
a) Fondo Regionale ERP ex. Art. 37 L.R. 39/2017	500.000	500.000					
b) Fondo Sociale ex art. 47 L.R. 39/2017	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	198.000	198.000					
IVA	1.150.000	1.150.000					
imposte locali sugli immobili (IMU/TASI)	680.000	680.000					
altre imposte e tasse	20.000	0					20.000
imposte relative ad esercizi precedenti	0	0					
perdite su crediti	0	0					
altri oneri straordinari	190.000				190.000		0
sopravvenienze passive/insussistenze attive	0	0					0
altri costi correnti	44.716	0					44.716
Totale oneri diversi di gestione	2.857.716	2.603.000	0	0	190.000	0	64.716
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	14.221.024	5.093.909	2.176.189	340.320	4.308.251	3.110	2.299.245
DIFFERENZA RICAVI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	646.333	4.025.791	-2.176.189	49.680	1.044.702	-3.110	-2.294.542
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) Proventi da partecipazioni							
a) in imprese controllate	0						
b) in imprese collegate	0						
c) in altre imprese	0						
Totale proventi da partecipazione	0	0	0	0	0	0	0
16) altri proventi finanziari							
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	39.600	37.600					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					
interessi attivi presso banche e amministrazione postale	0						0

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' PER L'ESERCIZIO 2022	TOTALE	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE
		AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI				
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale	0						0
interessi su crediti v/assegnatari per dilazione	0	0					
interessi su crediti v/cessionari per dilazione	8.800	8.800					
interessi attivi diversi	0	0					0
Totale altri proventi finanziari	48.400	46.400	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	95.547	95.547			0	0	
d) altri							
interessi bancari su prestiti	34.950						34.950
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	132.497	95.547	0	1.000	0	0	35.950
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-84.097	-49.147	0	-1.000	0	0	-33.950
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)	562.236	3.976.644	-2.176.189	48.680	1.044.702	-3.110	-2.328.492
20) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate	400.000						400.000
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	162.236	3.976.644	-2.176.189	48.680	1.044.702	-3.110	-2.728.492

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE		
criterio di imputazione : costo del personale		
Totale costi netti non allocabili direttamente	2.728.492	A
imposte sul reddito	400.000	B
DIFFERENZA A-B	2.328.492	C
Costo diretto personale amministrazione stabili	993.501	
Costo diretto personale manutenzione stabili	773.189	
Costo diretto personale interventi edilizi	299.320	
Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	3.110	
Totale costo diretto personale	2.069.120	D
COEFFICIENTE DI RIPARTO C/D	1,13	
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	1.118.040	
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	870.111	
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili	1.988.151	
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	336.841	
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata-calmierata	3.500	
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'		
Risultato netto diretto attività amministrazione stabili	3.976.644	
Risultato netto diretto attività manutenzione stabili	- 2.176.189	
Risultato netto diretto attività gestione stabili	1.800.455	
Costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	- 1.988.151	
imposte sul reddito	- 267.637	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI	- 455.333	
Risultato netto diretto attività interventi edilizi	48.680	
Costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	- 336.841	
imposte sul reddito	50.860	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI	- 237.301	
Risultato netto diretto attività edilizia agevolata-calmierata	- 3.110	
Costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata-calmierata	- 3.500	
imposte sul reddito	1.167	
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA-CALMIERATA	- 5.443	
Risultato netto attività straordinaria e speciale	1.044.702	
imposte sul reddito	- 184.390	
TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	860.312	
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	162.235	

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

Allegato 3

Budget di Cassa 2023

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

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2023

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		184.223
Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002		0
Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003		1.220
Corrispettivi per interventi edilizi	E030004		390.000
Corrispettivi diversi	E030005		0
Totale prestazioni di servizi	E030000	3	575.443
Proventi patrimoniali			
Canoni locazione ERP	E040001		7.585.641
Canoni locazione non ERP	E040002		164.359
Altri canoni	E040003		409.100
Interessi attivi	E040004		18.400
Altri proventi	E040005		1.103
Totale proventi patrimoniali	E040000	4	8.178.603
Poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	5	1.982.737
Alienazioni di beni patrimoniali e diritti			
Alienazione immobili ERP	E060001		1.352.000
Alienazione immobili non ERP	E060002		362.128
Alienazione aree	E060003		0
Estinzione diritti di prelazione	E060004		231.800
Estinzione altri diritti	E060005		0
Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006		0
Alienazioni diverse	E060007		0
Totale alienazioni beni patrimoniali e diritti	E060000	6	1.945.928

		ALLEGATO 3	
Riscossioni di crediti e anticipazioni			
Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001		446.160
Depositi cauzionali	E070002		50.000
Anticipazioni e crediti diversi	E070003		213.000
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	7	709.160
Trasferimenti in conto capitale			
Dallo Stato	E080001		30.000
Dalla Regione	E080002		10.629.564
Da altri	E080003		
Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	8	10.659.564
Assunzione di mutui	E090000	9	
Assunzione altri debiti finanziari	E100000	10	1.500.000
Partite di giro			
Ritenute erariali	E0110001		550.000
Ritenute previdenziali	E0110002		250.000
Altre ritenute	E0110003		25.000
fondi anticipati al cassiere	E0110004		0
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E0110005		0
Altre partite di giro	E0110006		400.000
Totale partite di giro	E0110000	11	1.225.000
Totale generale entrate			26.776.436

		ALLEGATO 3	
Spese per il personale			
Retribuzioni	S010001		2.413.888
Contributi ass.vi e previdenziali	S010002		747.000
Altri oneri	S010003		279.009
Totale spese per il personale	S010000	1	3.439.897
Personale in quiescenza	S020000	2	0
Acquisti di beni e servizi per la vendita			
Acquisto aree	S030001		
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		913.400
Spese manutenzione stabili	S040002		1.402.000
Spese per servizi a rimborso	S040003		1.000
Spese per interventi edilizi	S040004		46.600
Totale spese per prestazioni istituzionali	S040000	4	2.363.000
Spese generali			
Amministratori e revisori dei conti	S050001		0
Altre spese generali	S050002		538.975
Totale spese generali	S050000	5	538.975
Imposte e tasse			
Imposte sul reddito	S060001		400.000
I.C.I. (I.M.U. e TASI)	S060002		680.000
Imposte di bollo e registro	S060003		198.000
Altre	S060004		1.525.596
Totale imposte e tasse	S060000	6	2.803.596
Oneri finanziari			
Interessi su debiti verso banche	S070001		36.950
Interessi su mutui	S070002		95.547
Interessi e oneri diversi	S070003		0
Totale oneri finanziari	S070000	7	132.497
Poste correttive e compensative di entrate correnti			
Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	S080001		500.000
Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002		75.000
Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003		50.000
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	S080000	8	625.000

Investimenti			
Acquisto aree con fondi propri	S090001		0
Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	ALLEGATO 3	0
Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003		20.870.910
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. agevolata per locazione	S090004		1.193.886
Interventi costruttivi, manutentivi di edil. calmierata per locazione	S090005		50.000
Acquisto beni strumentali	S090006		84.500
Acquisto partecipazioni	S090007		0
Concessione di crediti e anticipazioni	S090008		704.491
Investimenti diversi	S090009		300.000
Totale investimenti	S090000	9	23.203.787
Estinzioni mutui ed anticipazioni			
Mutui	S100001		592.371
Rimborsi anticipazioni passive	S100002		0
Debiti diversi	S100003		20.000
Alienazione L.560/1993	S100004		0
Estinzione diritti di prelazione	S100005		186.523
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	10	798.894
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			35.130.646

BUDGET DI CASSA - ESERCIZIO 2023

SALDO CASSA AL 01/01/2023		10.000.000
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.736.783	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	9.902.965	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		833.818
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	14.814.653	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	24.002.681	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-9.188.028
+ 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 31/12/2023		1.645.790

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

Allegato 4

Programma Triennale e Elenco Annuale

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

SCHEDA A: 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	1,536,000.00	20,324,740.00	10,309,160.00	32,169,900.00
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	2,050,000.00	0.00	5,174,000.00	7,224,000.00
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	3,586,000.00	20,324,740.00	15,483,160.00	39,393,900.00

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun intervento di cui alla scheda D

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

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

SCHEDA D: ELENCO DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Cod. Int. Amm. (2)	Codice CUP (3)	Anno nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Responsabile del procedimento (4)	Lotto funzionale (5)	Lavoro complesso (6)	Codice Istat			Localizzazione - codice NUTS	Tipologia	Settore e sottosectore 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.3 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 C.4)
L00223640236202300001	S.MS.01	F370223620140005	2023	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti paleoclima esistente in proprietà i padri com. n. alloggi sf.lli e condomini - zona 1-2 circa 45 alloggi FONDI PROPRI	1	800.000,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300002	S.MS.02	F320223009130005	2023	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti paleoclima esistente in proprietà i padri com. n. alloggi sf.lli e condomini - zona 3-4 circa 45 alloggi FONDI PROPRI	1	800.000,00	0,00	0,00	0,00	800.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300003	S.MS.03	F620223000500005	2023	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti paleoclima esistente in proprietà i padri com. n. alloggi sf.lli e condomini - zona 3-4 circa 45 alloggi FONDI PROPRI	1	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300004	S.MS.04	F620223000600005	2023	BELLE MARCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti paleoclima esistente in proprietà i padri com. n. alloggi sf.lli e condomini - zona 3-4 circa 45 alloggi FONDI PROPRI	1	1.536.000,00	0,00	0,00	0,00	1.536.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300001	S.MS.11		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA - Manutenzione straordinaria di n. 56 alloggi sf.lli di proprietà dei Comuni di: ARCO, BARDOLINO, BOVOLONE, BUESOLINO, CAPRINO VERONESE, CASALEONE, CASTAGNARO, CERRA, COLIGNA VENE' (A. DO'CE, ERBE', LEGNARO, MONTESABATE DI ALFONE, NOGARA, OZZANU' PESCARINA, PESCHIERA DEL GARDA, SAN SOVIGLIO, S. GIOVANNI Lupatoto, S. MARTINA S. AMBROGIO VALPOLICELLA, SELVA DI PROGNONE, SOAVE, SOMASCAPIGHEA, SORGA, TREVISOLO, VALEGGIO SILENCO, VERONA, VIDASSIO, VILFRANCA DI VERONA	3	3,62	6.372.000,00	4.248.000,00	0,00	10.620.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300010	S.MS.10		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	044	ITH31	05 - Riqualificazione con efficienza energetica	05.10 - Abitative	COMUNE DI LEGNARO - LOC. CASETTE - Riqualificazione edifici - Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare Decreto MI1 n. 395 del 16.03.2020 - FONDI PUBBLICI	2	0,00	9.797.340,00	6.501.560,00	0,00	16.328.900,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300009	S.MS.09		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	096	ITH31	05 - Riqualificazione con efficienza energetica	05.10 - Abitative	PROVINCIA DI VERONA - zona omogenea n. 3 - Recupero edificio con efficientamento energetico di n. 1 edificio in via Alfama via Canale n. 22 FONDI PUBBLICI	2	0,00	208.200,00	138.800,00	0,00	347.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300008	S.MS.08		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	05 - Riqualificazione con efficienza energetica	05.10 - Abitative	PROVINCIA DI VERONA - zona omogenea n. 2 - Recupero edificio con efficientamento energetico di n. 1 edificio in via Costaff n. 4 FONDI PUBBLICI	2	0,00	220.200,00	146.800,00	0,00	367.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300007	S.MS.07		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	07 - Manutenzione straordinaria	05.10 - Abitative	MANUTENZIONE STRAORDINARIA di n. 40 alloggi sf.lli di proprietà in Comune di Verona e in zona n. 4 - FONDI PUBBLICI	2	0,00	618.000,00	412.000,00	0,00	1.030.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300005	S.MS.05		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	091	ITH31	01 - Nuova realizzazione	05.10 - Abitative	VERONA - PRUSST - Realizzazione e realizzazione alloggi - FONDI PUBBLICI (FOVATI)	2	0,00	1.000.000,00	2.020.000,00	4.000.000,00	7.020.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300012	S.MS.12		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	074	ITH31	04 - Riqualificazione	05.10 - Abitative	COMUNE DI S. MARCO DI SALINE - recupero edificio - laboratorio	2	0,00	396.000,00	266.000,00	0,00	662.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300013	S.MS.13		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	095	ITH31	03 - Recupero	05.10 - Abitative	COMUNE DI OPPANO - recupero edificio - conversione del edificio e recupero di alloggi in social housing	2	0,00	590.000,00	660.000,00	0,00	1.250.000,00	0,00	0,00	0,00		
L00223640236202300005	S.MS.05		2024	FALCIERI FRANCO	No	No	005	023	017	ITH31	01 - Nuova realizzazione	05.10 - Abitative	INTERVENTO IN COMUNE DI CALDIERO PER LA REALIZZAZIONE DI N. 11 ALLOGGI DI TIPO FONDI PUBBLICI	2	0,00	720.000,00	1.000.000,00	0,00	1.720.000,00	0,00	0,00	0,00		

PROGRAMMA TRIENNALE DEI LAVORI PUBBLICI 2023/2025 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

SCHEDA E: INTERVENTI RICOMPRESI NELL'ELENCO ANNUALE

Codice Unico intervento - CUI	CUP	Descrizione dell'intervento	Responsabile del procedimento	Importo annualità	Importo intervento	Finalità (Tabella E.1)	Livello di priorità	Conformità Urbanistica	Verifica vincoli ambientali	Livello di progettazione (Tabella E.2)	CENTRALE DI COMMITTEA O SOGGETTO AGGREGATORE AL QUALE SI INTENDE DELEGARE LA PROCEDURA DI AFFIDAMENTO		Intervento aggiunto o variato a seguito di modifica programma (*)
											codice AUSA	denominazione	
L00223640236202300001	F32D22000140005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistenze in proprietà (parti comuni, alloggi sfitti) e condomini - zona 1-2 circa 45 alloggi FONDI PROPRI	BELLE MARCO	800.000,00	800.000,00	MIS	1	Si	Si	3			
L00223640236202300002	F32D22000150005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sfitti) e condomini - zona 3-4 circa 45 alloggi FONDI PROPRI	BELLE MARCO	800.000,00	800.000,00	MIS	1	Si	Si	3			
L00223640236202300003	F62D220005053005	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti riscaldamento - sostituzione caldaia autonoma per un numero presunto di 150) FONDI PROPRI	BELLE MARCO	450.000,00	450.000,00	MIS	1	Si	Si	3			
L00223640236202300004	F62D220006050005	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n.58 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di ARCO, F. BARDOLINO, BOVOLONE, BUSSOLENGO, CAPRINO VERONESE, CASALEONE, CASTAGNARO, CERA, COLOGNA VENETA, DOLCE, ERBE, LEGNAGO, MONTEFORTE D'ALPONE, NOGARA, OPPEANO, PESCIANTONA, PESCHIERA DEL GARDA, SAN BONIFACIO, S. GIOVANNI LUPATOTO, S. MARTINI BIA, S. AMBROGIO VALPOLICELLA, SFI VA DI PROGNO, SOAVE, SOMMACAMPAGNA, SORGA, TERRAZZO, TREVENZUOLO, VALECCIO SIMONCIO, VERONA, VIGASIO, VILLAFRANCA DI VERONA	BELLE MARCO	1.536.000,00	1.536.000,00	MIS	1	Si	Si	3			

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

Il referente del programma

FAI CIERI FRANCO

Tabella E.1

ADN - Adeguamento normativo
 AMB - Qualità ambientale
 CDP - Completamento Opera Incompiuta
 CPA - Conservazione del patrimonio
 MIS - Miglioramento e incremento di servizio
 LRB - 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 2023

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

BUDGET DEGLI INVESTIMENTI ESERCIZIO 2023

descrizione	consistenza iniziale	dismissioni	acquisizioni	consistenza finale
Software in licenza d'uso	500.000	0	31.000	531.000
Fabbricato sede	4.333.630			4.333.630
Impianto di condizionamento	124.889	0	300.000	424.889
Impianti allarme e di comunicazione	102.495	0	0	102.495
impianto spegnimento archivi	22.121	0	0	22.121
Mobili per ufficio	481.525	0	20.000	501.525
Arredi	133.108	0	20.000	153.108
Attrezzature	33.986	0	0	33.986
Macchine d'ufficio	80.161	0	3.500	83.661
C.E.D.	234.888	0	10.000	244.888
Autovetture aziendali	10.475	0	0	10.475
Altri beni	5.714	0	0	5.714
Totale	6.062.992	0	384.500	6.447.492

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 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 2023 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 Settore dell'Azienda.

Il 2023 sarà un anno che indubbiamente sarà caratterizzato dalle negative dinamiche economico finanziarie che stanno condizionando l'intero pianeta i maggiori costi relativi all'edilizia, la carenza nella reperibilità delle materie prime, i costi dell'energia elettrica e del gas così come quelli in genere delle materie prime, di fatto caratterizzeranno in maniera diretta ed indiretta l'attività aziendale. ATER dovrà prevedere un aumento delle morosità in quanto è prevedibile che i maggiori costi di energia elettrica e del gas a carico dell'assegnatario porteranno questo ultimo a dar precedenza nel pagare le bollette a scapito del canone di locazione. Maggiori saranno anche i costi da sostenere per ATER per le utenze sede. Si dovrà inoltre dare attuazione al Piano di Mobilità oltreché garantire continuità nelle lavorazioni di assistenza ai Comuni nelle procedure di inserimento delle domande di e.r.p. nella piattaforma informatica regionale. Si proseguirà inoltre con l'attuazione del Piano di Vendita che nell'anno 2021 è stato modificato e quindi integrato con approvazione della Regione Veneto.

Il Bilancio di Previsione 2023 assorbe gli indirizzi contenuti nei due documenti programmatori dell'azienda: Il Programma Triennale ed Elenco Annuale dei Lavori Pubblici ed Piano Biennale ed Elenco Annuale dei Servizi e Forniture 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 cercando di dare continuità nell'esecuzione delle opere.

Per quanto attiene il Personale, nel 2023 si prevede di definire la fase riorganizzativa aziendale, avviata nel corso dell'anno 2021 con la previsione di nuove assunzioni nell'ottica di sostituire le figure uscite per pensionamento e di rafforzare la struttura organica visti i maggiori impegni che si intende assumere sfruttando le opportunità concesse dal Fondo Complementare al PNRR e dal Superbonus 110%.

Fatte le dovute premesse, si evidenzia che nell'anno 2023 ingenti saranno gli interventi di manutenzione a recupero del patrimonio aziendale sia con interventi di riatto degli alloggi sfitti che di riqualificazione di stabili nella loro totalità.

Venendo alla progettualità programmata per l'anno 2023, che recepisce il Programma Triennale delle opere pubbliche 2023 – 2025, si evidenzia che sono stati calendarizzati interventi per un totale di € 3.586.000,00 che riguardano:

1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni, alloggi sfitti) e condomini - zone 1 e 2 circa 45 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 3 e 4 circa 45 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.58 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Arcole, Bardolino, Bovolone, Bussolengo, Caprino V.se, Casaleone, Castegnarò, Cerea, Cologna Veneta, Dolcè, Erbè, Legnago, Monteforte d'Alpone, Nogara, Oppeano, Pescantina, Peschiera del Garda, S. Bonifacio, S. Giovanni Lupatoto, S.M. Buon Albergo, S. Ambrogio, Selva di Progno, Soave, Sommacampagna, Sorgà, Terrazzo, Trenzuelo, Valeggio sul Mincio, Verona, Vigasio Villafranca finanziati con Delibera CdA n. 5/17139 del 20.06.2022 per un importo di € 1.536.000,00.

L'annualità 2023 assorbe inoltre anche gli impegni già assunti nei Piani Programmatici precedenti e di competenza 2023 oltre che alle acquisizioni per euro 384.500 (software, interventi su impianti sede e sede, arredi, macchine di ufficio).

L'importante mole di interventi (previsti ed in corso) prevede per il 2023 un saldo di cassa finale di € 1.645.790, caratterizzato nell'attività corrente i per lavori di manutenzione ordinaria programmati, pari ad € 1.402.000, per il versamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso

diverso ed aree edificabili - per un importo stimato pari ad € 680.000 - e l'iva versata di € 1.525.596 e nell'attività di investimento per i corposi interventi inseriti nella programmazione annuale 2023 ad integrazione degli interventi già approvati con la precedente programmazione.

Come si vedrà anche il risultato economico è condizionato da voci di costo quali l'I.M.U. e l'IVA indetraibile che rispettivamente incidono per € 680.000,00 e 1.150.000 per un totale di € 1.830.000.

Il bilancio di previsione tiene conto anche dei proventi generati dal Piano di Vendita degli alloggi in forza del quale si stima che nel 2023 saranno ceduti n. 18 alloggi ERP per un introito complessivo di € 1.300.000,00.

L'esercizio 2023 sarà caratterizzato anche da due importanti iniziative:

- interventi di riqualificazione energetica assoggettati al Superbonus 110%. ATER nel corso del 2022 sta attivando due importanti progetti di PPP per la progettazione, realizzazione e gestione di interventi di efficientamento energetico di immobili di proprietà dell'ATER di Verona con utilizzo del beneficio fiscale Superbonus 110%, su n.56 fabbricati Ater ubicati in 20 comuni della provincia di Verona per un importo complessivo di € 61.815.177 di cui € 60.375.117,00 accedendo allo sgravio fiscale con Superbonus 110% e € 1.440.000 con fondi Ater. Altro progetto legato al Superbonus 110% 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 ammonta ad € 3.042.000.
- n. 4 interventi per complessivi n. 8 fabbricati di proprietà siti in Comune di Caldiero, Monteforte d'Alpone, S. Martino B/A, Bardolino, Dolcè, Pescantina e Valeggio sul Mincio e n. 44 alloggi sfitti siti in Comuni vari della Provincia di Verona per un finanziamento complessivo di € 11.117.551,19 per lavori di miglioramento/adeguamento sismico ed efficientamento energetico finanziato con il "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.

A risultato dell'attività così programmata, l'Azienda chiude il Bilancio di Previsione 2023 con un utile di esercizio pari ad € 162.236, un risultato che è figlio della volontà di ATER di:

- a) rientrare quanto prima nel possesso di tutti gli alloggi per concederli in assegnazione;
- b) recupero edilizio di un patrimonio vetusto la cui gestione incide negativamente a bilancio per importanti interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria;
- c) efficientamento energetico e quindi riduzione dei consumi;

- d) riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera;
- e) in alcuni interventi anche azioni di miglioramento sismico.

Anche per l'anno 2023 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 2023-2025 e l'Elenco annuale dei lavori pubblici**, redatti nel rispetto delle disposizioni legislative regionali e statali vigenti in materia di lavori pubblici;
- 5) Il **Programma biennale servizi e forniture 2023-2024** redatto ai sensi dell'art. 21 comma 6 del Decreto Legislativo n. 50/2016 e s.m.i;
- 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 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 2023 si chiude con un utile atteso di euro 162.236, così suddiviso:

reddito operativo della gestione caratteristica	€ 646.333
totale gestione finanziaria	-€ 84.097
reddito ante imposte	€ 562.236
totale imposte sul reddito	€ 400.000
reddito netto d'esercizio	€ 162.236

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 2023, ammonta a euro 14.867.357 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 8.790.700.

La seguente tabella ne riporta la composizione:

Voci:	Euro
- Ricavi delle vendite	
- Canoni locazione ERP	7.968.300
- Canoni locazione non ERP	181.000
- altri ricavi	641.400
Totale	8.790.700

La voce “altri ricavi” comprende:

- Rimborsi e proventi per amministrazione stabili euro 178.600
- Corrispettivi per servizi a rimborso euro 1.000
- altri canoni euro 461.800

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 390.000 e comprendono:

Voci:	Euro
-Incrementi per interventi di risanamento e ristrutturazione	100.000
- Incrementi per interventi manutenzione straordinaria	290.000
Totale incrementi immobilizzazioni	390.000

A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI Gli altri ricavi e proventi sono previsti in euro 5.686.657, si riportano qui di seguito i componenti di tale voce:

Voci:	Euro
- Quota di contributi c/capitale correlati ad ammortamento stabili	3.787.753
- plusvalenze patrimoniali da alienazione (ex E 20)	1.372.351
- rimborsi e proventi diversi	526.553
Totale altri ricavi e proventi	5.686.657

I proventi patrimoniali da alienazione (ex E 20), previsti in euro 1.372.351, sono così composti:

Voci:	Euro
- Plusvalenze da alienazione alloggi nuovo piano ordinario di vendita L.R. 39/2017	1.100.000
- Plusvalenze da alienazione alloggi diversi	272.351
Totale	1.372.351

La voce “rimborsi e proventi diversi” comprende:

Voci:	Euro
- proventi da estinzione del diritto di prelazione (ex E20)	190.000
- Sopravvenienze attive da canoni anni precedenti	1.103
-Rimborso assicurazioni danni fabbricati	136.000
-Rimborso spese di bollo e registro	148.000
- Rimborso procedimenti legali	30.000
- Rimborsi spese alienazione alloggi	15.000
-Rimborsi per Gestione Speciale	2.850
Rimborsi vari (sala conferenze)	3.600
	526.553

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione si stimano in euro 14.221.024 e sono così composti:

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

previsti in euro 16.300, comprendono:

Voci:	Euro
- Attrezzature e materiali di consumo	14.300
Totale	14.300

B. 7) COSTI PER SERVIZI

I costi per servizi sono previsti in euro 3.006.759. La voce in oggetto risulta così dettagliata:

Voci:	Euro
- Costi amministrativo-general	675.759
- Costi amministrazione stabili	898.000
- Costi manutenzione stabili	1.402.000
- Costi per servizi a rimborso	1.000
- Costi per interventi edilizi	40.000
Totale	3.006.759

B. 8) COSTI PER GODIMENTO DI BENI DI TERZI

Tale voce comprende: costi per noleggio autovetture pari a € 18.000 e costi per noleggio macchine ufficio pari a € 8.000.

B. 9) COSTI PER IL PERSONALE sono previsti in euro 3.399.588 , la ripartizione di tali costi, già fornita nel conto economico, è così composta:

Voci:	Euro
- Salari e stipendi	2.413.888
- Oneri sociali	747.000
- Trattamento di fine rapporto	233.000
- Altri costi per il personale	5.700
Totale	3.399.588

B. 10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

Sono previsti in euro 4.906.661. La ripartizione degli ammortamenti nelle sottovoci è la seguente:

ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	euro	22.829
ammortamento delle immobilizzazioni materiali	euro	4.683.832
altre svalutazioni delle immobilizzazioni	euro	
svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	euro	200.000

B. 14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Sono previsti in euro 2.857.716 e comprendono:

Voci:	Euro
- Fondo Regionale E.R.P ex art.19 L.R. 10/1996	500.000
- Fondo sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	75.000
- Imposte e tasse d'esercizio (non sul reddito)	2.048.000
- somme ricavate da estinzione diritto di prelazione (ex E21)	190.000
- Altri oneri di gestione	44.716
Totale	2.857.716

DIFFERENZA TRA VALORE E COSTO DELLA PRODUZIONE

Il Margine Operativo Netto è atteso nell'esercizio 2023 in euro 646.333 . 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 48.400, la voce comprende:

Voci:	Euro
- proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	39.600
- interessi per mora su canoni scaduti	8.800
Totale	48.400

C. 17) INTERESSI ED ALTRI ONERI FINANZIARI

Gli interessi e gli altri oneri finanziari previsti complessivamente in euro 128.500, sono così costituiti:

Voci:	Euro
Interessi su mutui	95.547
Commissioni su fidejussioni	1.000
Spese bancarie accessorie a interessi e commissioni	1.000
Interessi bancari su Anticipazione ordinaria di tesoreria	34.950
Totale	132.497

20) IMPOSTE SUL REDDITO DELL'ESERCIZIO

Le imposte sul reddito sono attese nell'esercizio 2023 in euro 400.000 , di cui:

- IRES euro 250.000
- IRAP euro 150.000

21) UTILE DELL'ESERCIZIO

Per il 2023 si stima un utile di esercizio di euro 162.236.

IL BUDGET DI CASSA

Il Budget di Cassa evidenzia in sintesi i seguenti risultati:

SALDO CASSA AL 01/01/2023		10.000.000
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	10.736.783	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	9.902.965	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		833.818
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	14.814.653	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	24.002.681	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		-9.188.028
+ 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 31/12/2023		1.645.790

L'Azienda, nel corso dell'esercizio 2023, prevede di generare flussi di cassa netti in disavanzo di euro 8.354.210, tuttavia grazie al saldo di cassa iniziale positivo e all'accensione di una linea di anticipazione ordinaria di cassa per la realizzazione degli interventi previsti nella programmazione dei lavori pubblici, il saldo di cassa finale atteso è di euro 1.645.790.

Nel 2023 si prevede che il bilancio dei flussi di cassa, in entrata e in uscita, dell'attività corrente chiuda con un avanzo di euro 833.818. I flussi di cassa in entrata pertanto assorbono sia i lavori di manutenzione ordinaria programmati, pari ad euro 1.402.000, sia il versamento dell'IMU su alloggi sfitti, immobili ad uso diverso ed aree edificabili per un importo stimato pari ad euro 680.000 e l'iva versata di euro 1.525.596.

La gestione dell'attività di investimento presenta una differenza negativa di euro 9.188.028, per effetto principalmente dei corposi interventi inseriti nella programmazione annuale 2023 di cui alla delibera di C.d.A. nr. 7/17160 del 27.09.22 di adozione del Programma Triennale 2023-2025 ed Elenco annuale dei lavori pubblici, ad integrazione degli interventi già approvati con la precedente programmazione, che di fatto confermano la volontà dell'amministrazione di ripristinare tempestivamente il patrimonio immobiliare aziendale attualmente sfitto per adempiere in pieno allo scopo istituzionale.

Si evidenzia che l'Azienda nel 2023 prevede flussi di cassa in uscita per interventi di manutenzione, costruttivi e di ripristino del patrimonio aziendale pari ad euro 22.414.796 somma dei codici di

cassa S090003 ed S090004 e S090005 per euro 22.114.796 ed euro 300.000 per lavori di manutenzione straordinaria presso la sede Ater (codice di cassa S090009) , 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 9.091.602. Tra queste spese si trovano i lavori complementari per € 1.440.000 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. 56 fabbricati Ater ubicati nei Comuni vari della provincia di Verona. Il valore complessivo degli interventi è di € 61.815.117,00, di cui € 1.440.000 non rientrano nel beneficio fiscale del superbonus e sono finanziati da fondi ater, mentre € 60.375.117,00 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).

Altro progetto legato al Superbonus 110% con sconto in fattura è la manutenzione straordinaria in comndomini misti che interessa n.223 fabbricati a Verona e provincia ed i cui lavori complementari, che saranno coperti con fondi ATER, ammontano ad € 3.042.000.

- utilizzo del reinvestimento degli introiti derivanti dalla alienazione degli alloggi previsti nei piani approvati ex L.R. 11/2001 e L.R. 7/2011, per totali euro 4.640.589,11 già presenti nelle disponibilità liquide dell'Azienda;

- spese finanziate con contributi di edilizia sovvenzionata e agevolata in locazione per euro 5.163.144;

-spese finanziate con Fondo complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza sono € 3.520.000;

Analizzando nel dettaglio la composizione delle entrate e delle spese per attività di investimento si evidenzia che le entrate di cassa per le attività di investimento per complessivi euro 14.814.653, sono così determinate:

- € 1.945.928 per alienazioni di beni patrimoniali e diritti. L'importo maggiormente significativo di incasso è legato alle previsioni di vendita di circa 18 alloggi erp con aste pubbliche per un introito di € 1.352.000;

- € 709.160 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 446.160;

- € 10.659.564 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 2023. Nello specifico si è considerato quanto segue:

- Incassi correlati ai crediti aperti con la Regione Veneto per euro 1.261.629 già rilevati in contabilità nell'esercizio 2021, elencati nel prospetto dei crediti e debiti asseverati nel bilancio consuntivo 2021 che si prevede erogati nel 2023;
- l'incasso di contributi connessi alle richieste per gli interventi correlati al POR FERS 2014-2020, che finiranno entro il 2023, per totali euro 5.650.496 come comunicato dai rispettivi R.U.P;
- l'incasso di contributi connessi alle richieste per manutenzioni straordinarie svolte nel 2023 finanziate con il PCR 55/2013 per € 851.150, come indicato dai RUP;
- l'incasso dei contributi connessi alle richieste per i lavori finanziati con PCR 55/2013 per euro 190.000, svolti nell'anno 2023 di riqualificazione e sistemazione spazi esterni e comuni del complesso denominato la Nave in Verona;
- l'incasso dei contributi del Fondo Complementare al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza per euro 2.460.414, come da finanziamenti impegnati 2023 risultanti dal cronoprogramma dell'allegato A al Decreto del Direttore della UO Ediliza n. 40 del 14.06.22;
- l'incasso degli incentivi statali legati al conto termico pari ad euro 30.000, per interventi di incremento dell'efficienza energetica negli alloggi attraverso la sostituzione di impianti esistenti per la climatizzazione invernale con impianti ad alta efficienza energetica;
- l'incasso dei contributi connessi alle richieste per i lavori finanziati con DPCM 19.07.09-dgrv n.2566 del 20.12.13 per euro 215.876 di Cerea Area Ex Ferrarese (cant.633).

Le uscite di cassa per attività di investimento ammontano a complessivi euro 24.002.681 e sono così composte:

- codice di cassa S090003 euro 20.870.910 di cui: euro 16.000.910 per interventi di manutenzione straordinaria ed euro 4.870.000 per interventi di recupero edilizio ed attività costruttive relative ai cantieri 564, e via Zancle (nr. cantiere da definire) e 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 1.193.886 di cui : euro 950.437 per l'intervento di ristrutturazione edilizia di una palazzina di 19 alloggi e spazi comuni polivalenti in Verona via Merano (cant.639), € 243.449 per lavori di recupero in Cerea Area ex Ferrarese -1° stralcio (cant. 633)
- codice di cassa S090005 euro 50.000 inizio lavori attività costruttiva cantiere PRUSST;
- € 84.500 per l'acquisto di beni strumentali;
- € 704.491 per la concessione di crediti e anticipazioni;
- € 300.000 per la manutenzione straordinaria del fabbricato della sede. Oltre ad un intervento di manutenzione generale della sede, si concluderanno i lavori sull'impianto di riscaldamento/condizionamento;
- € 798.894 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 € 455.333. Tale differenza negativa è dovuta principalmente: alle previsioni di lavori di manutenzione ordinaria per euro 1.402.000 con fondi propri; al pagamento dell'Imu su alloggi sfitti per circa € 680.000 a seguito dell'entrata in vigore della Legge n.160/2019; all'iva indetraibile pro-rata di € 1.150.000, dovuto essenzialmente all'assoggettamento non più ad IVA ma ad imposta di registro dei contratti di locazione su alloggi erp dal 01/07/2019, per le modifiche apportate ai criteri di calcolo stabiliti dalla L.R.39/2017.

Per il settore interventi edilizi è prevista, come indicato nell'allegato 2 "risultato netto per attività", una perdita di € 237.301, che si giustifica con una riduzione degli interventi ERP finanziati e conseguentemente con una riduzione dei compensi tecnici relativi che vanno a coprire i costi del personale per la gestione di tali interventi.

Anche il settore interventi di edilizia agevolata-calmierata presenta un risultato negativo di € 5.443.

Il settore gestione speciale e straordinaria evidenzia un risultato positivo di € 860.312 dovuto principalmente alle plusvalenze patrimoniali, che si prevedono di realizzare nel 2023 con la cessione di alloggi di erp, al netto della tassazione IRES e IRAP.

L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

L'anno 2023 vedrà l'Ufficio Utente impegnato sul puntuale monitoraggio di applicazione della Legge Regionale 39/2017, del Regolamento regionale n. 4/2018 e dei conseguenti provvedimenti attuativi, normativa la cui attuazione è ormai quasi giunta a completo regime.

L'ufficio sarà impegnato, terminata la procedura di mobilità chiusa con l'approvazione della graduatoria definitiva, nella gestione delle posizioni con canone calcolato ai sensi della lettera c) - Allegato DGR 1919/2019, con allineamento al puro canone legge 39/2017.

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 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. Anche gli effetti indiretti derivanti da Covid-19 non posso essere del tutto considerati superati.

Prudenziale anche la quantificazione dell'ammontare degli equo indennizzi legati sia alla mancata consegna delle attestazioni ISEE che alle procedure di decadenza. Bisogna però dare atto dell'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 al di sotto della ventina di posizioni. Lo stesso dicasi per l'equo indennizzo per decadenza, legato al numero delle decadenze pronunciate nell'arco dell'anno che, proprio per la difficile congiuntura economica, non riteniamo di essere in grado di quantificare con correttezza. E' un dato però che abbiamo ritenuto di evidenziare in aumento in quanto oltre alla conclusione delle ultime procedure di esecuzione legate al blocco degli sfratti, blocco dovuto all'emergenza epidemiologica, si è assistito ad un incremento dell'avvio delle procedure stesse.

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 di una apertura, anche se pur minima, di richieste da parte del mercato.

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)]
2022	1.077.306	650.000	150.000,00	8.364.900	7.200.000	277.306	1.164.900	1.442.206	13,93%	15,27%
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	870.000	100.000,00	8.149.300	7.000.000	731.506	1.149.300	1.880.806	14,10%	19,09%

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 ect.

PROSPETTO PREVISIONALE 2023			
Fasi procedura recupero morosità	N .assegnatari morosi fine esercizio	Importi morosità inizio esercizio	Importi morosità fine esercizio
Pagamento tardivo	1300	150.000	181.506,00
Messa in mora	1500	320.000	350.000,00
Rateizzazione crediti	90	60.000	70.000,00
Recupero stragiudiziale in corso	250	212.206	300.000,00
Recupero giudiziale in corso	380	700.000	800.000,00
TOTALI		1.442.206	1.701.506,00

AZIONI FINALIZZATE A CONTRASTARE IL FENOMENO DELLA MOROSITÀ

Dalle risultanze contabili risulterebbe emergere una previsione in aumento della morosità complessiva, circostanza dovuta anche alla crisi economica in corso, evidenziando un aumento della percentuale di morosità totale di 2,47 punti percentuali rispetto al previsionale 2022.

Nel corso dell'esercizio 2022 è avvenuto lo sblocco delle esecuzioni degli sfratti e si è riaperta l'attività di riscossione di Agenzia Entrate/Riscossioni, attività congelate nel periodo di emergenza COVID, e si stanno gradualmente risolvendo situazioni creditorie incagliate.

Si stanno positivamente testando le nuove procedure di collaborazione con i Comuni, volte a snellire e velocizzare l'attività di monitoraggio degli utenti morosi oggetto di procedura di decadenza, pur nella difficoltà dell'aumento delle situazioni precarie dell'utenza in generale.

Si prevede un ulteriore aumento della erogazione di contributi straordinari da parte dei Servizi Sociali, sempre al fine di conservare il possesso dell'alloggio all'assegnatario in situazione di fragilità.

Sono incrementati i procedimenti di decadenza, e si conferma il positivo funzionamento della Commissione Alloggi, che viene regolarmente convocata, e l'iter di rilascio dell'obbligatorio parere sulla decadenza.

E' stato anche verificato come la possibilità concreta di perdere l'alloggio a seguito di pronunciamento della decadenza costituisca un forte deterrente all'utente moroso, si sono verificati molti pagamenti spontanei, in unica soluzione o rateali, successivi all'avvio dei procedimenti.

Si ricorre altresì all'attivazione del procedimento giudiziale di sfratto per morosità, necessario in caso di insolvenza da parte di assegnatari di locazioni di edilizia agevolata.

Si prevede quindi per il prossimo esercizio l'intensificazione dei periodici controlli delle situazioni debitorie e dei conseguenti avvii delle decadenze per morosità, delle attivazioni di procedimento di sfratto nonché del conseguente recupero giudiziale del credito.

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)	4.621	27.155,41	625
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L. 203/91)	146	839,26	23
Alloggi di edilizia agevolata	304	1.748,80	25
Alloggi edilizia calmierata	59	335,88	16
Alloggi di terzi in gestione	8	49,33	3
Totali	5.138	30.128,68	692

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	986,00	65,24	244,01	26,74
Area sociale				
FASCIA ISEE >6000<=20000	2.532,00	139,80	248,75	56,20
Area di decadenza				
FASCIA ISEE >20000<=35000	349,00	326,93	241,92	135,14
FASCIA ISEE >35000	71,00	378,32	236,17	160,19
FASCIA SENZA ISEE	58,00	523,57	236,72	221,18
TOTALE	3.996,00	119,00	225,46	52,78

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 30.09.2022		posizioni vacanti		Variaz. posizioni da ricoprire nell'esercizio	
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	0
8°	2	8°	0	8°	2	0	0
7°	13	7°	10	7°	3	0	2

6°	19	6°	19	6°	0	0	0
5°	13	5°	11	5°	2	0	1
4°	11	4°	2	4°	9	1	0
Totale	65	Totale	44	Totale	21	3	3

Personale a tempo parziale: n. 8 (sei posizioni di 6° livello, una posiz. di 7° livello e una posiz. di 5° livello)

Risultano vacanti le seguenti posizioni:

- 3 posizioni di Dirigente
- 2 posizioni di Quadro
- 2 posizioni di 8° livello
- 3 posizioni di 7° livello
- 2 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

Nel corso del 2022 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

Nel corso del 2022 è cessata una dipendente di 5° livello (con dec. 31.8.2022) per pensionamento

Nel corso dell'anno 2022 :

- si è proceduto ad un licenziamento per giusta causa con dec. 4.3.2022 per un dirigente
- n. 2 dipendenti sono passate da part-time a full time
- si è concretizzato il rinnovo contrattuale del CCNL Utilitalia – settore Ambiente e il conseguente adeguamento degli stipendi

Nel corso del 2023 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.5 dipendenti di 4° livello a tempo determinato
 - n.1 dipendente 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 2023 si prevedono:
- n.3 dipendenti di 7° livello e 5° livello andranno in pensione

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. Alla data attuale 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; pertanto per l’anno 2022-2023 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 2022 si concluderanno entro il 31/12/2022 le procedure di stipula degli atti notarili di vendita di

circa n. 20 alloggi sfitti; gli alloggi sono stati assegnati mediante le aste pubbliche; si prevede un introito di €. 1.700.000,00.

Per l'anno 2023 si prevede la pubblicazione di ulteriori 2 bandi di vendita (aste prima casa e seconda casa) con il risultato di un'ulteriore vendita di circa n. 18 alloggi sfitti; si prevede un introito di €. 1.300.000,00

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

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

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

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

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

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

vendite ordinarie :

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

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

vendite straordinarie :

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

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

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

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

Con DCR n. 1 del 14.01.2020 di modifica al DCR n. 55/2013 viene modificato il punto 6.2.3 lettera C) come segue:” *“I proventi derivanti dalla alienazione degli immobili di pregio possono essere destinati al recupero sul patrimonio edilizio esistente sfitto e destinato alla locazione ai sensi della L.R. 39/2017 che non può essere assegnato a breve a causa dei costi di ripristino non altrimenti compatibili con le disponibilità delle Ater e pertanto non rientranti nei programmi di manutenzione delle Aziende medesime, mediante interventi di manutenzione*

straordinaria e/o restauro/risanamento conservativo e/o ristrutturazione edilizia come definiti dall'art 3 del DPR 380/200 da assegnare ai sensi della LR 39/2017 con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria come da art. 3 c.1 lett a) dello stesso DPR”.

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

Con delibera di C.d.A. n. 5/17139 del 20.06.2022 l'Azienda ha preso atto delle alienazioni dell'anno 2021 e ha ritenuto di reinvestire solo parte delle somme a disposizioni pari ad euro 1.536.000 per la manutenzione straordinaria di n.58 alloggi sfitti di proprietà in Comuni vari della provincia di Verona.

Con nota prot. del la porposta è stata trasmessa in Regione per l'approvazione.

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 2023 un introito di euro 301.064,12 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 2023	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2023
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	€ 316.346*

*Rate quota capitale € 311.963 + rate quota interessi € 4.383

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)- in attesa di autorizzazione regionale	€ 0,00
Piano di reinvestimento introiti anno 2022 (delibera C.d.A. n. 5/17139 del 20.06.2022)- in attesa di autorizzazione regionale	Accantonamento somme reinvestibili € 782.857,00
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 4.676.725,49

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	129
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	5.696.024
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	4.676.725
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	1.019.299

*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 ALLOGGI AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2001 – PIANO DI VENDITA ORDINARIO

Si prevede per l'anno 2023 un introito di euro 19.414,11 derivanti dalle rate di ammortamento da riscuotere relativamente a n. 6 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 2023	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2023
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
„			** €. 19.414

** Rate quote capitale € 14.197 + rate quote interessi € 5.217

Inoltre per l'anno 2023 si prevede la vendita di n. 16 alloggi per un introito di euro 1.300.000,00 (pagamento in unica soluzione).

NUOVO PIANO DI VENDITA 2019-2024	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	UNITA' PREVISTE IN VENDITA NELL'ANNO 2023	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2023
D.G.R. 964 del 13/07/2021 (317 alloggi)	317	16	€. 1.300.000,00

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	accantonamento somme reinvestibili di € 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	accantonamento somme reinvestibili di € 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	€ 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	€ 91.312,53
Piano di reinvestimento introiti anno 2018 (delibera CdA n. 6/16797 del 20.06.2019)- autorizzata con DGRV 1661 del 12.11.2019	€ 27.039,36
Piano di reinvestimento introiti anno 2019 (delibera CdA n. 3/16889 del 24.06.2020)- autorizzata con DGRV 1886 del 29.12.2020	€ 258.835,40
Piano di reinvestimento introiti anno 2020 (delibera CdA n. 6/17000 del 23.06.2021)- in attesa di autorizzazione regionale	€ 1.525.000,00 accantonamento somme
Piano di reinvestimento introiti anno 2022 (delibera C.d.A. n. 5/17139 del 20.06.2022)- in attesa di autorizzazione regionale	accantonamento somme reinvestibili € 982.231,36
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 2.279.497,80

Piani reinvestimento L.R. n. 39/2017 – Vendite ordinarie	IMPORTI
Piano di reinvestimento introiti anno 2022 (delibera C.d.A. n. 5/17139 del 20.06.2022)- in attesa di autorizzazione regionale	€ 1.536.000,00 accantonamento somme reinvestibili € 763.374,24
TOTALE PIANI REINVESTIMENTO	€ 1.536.000,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI CEDUTI *	1	319
TOTALE IMPORTI INTROITATI **	2	25.654.618
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	22.189.883
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	3.464.735

*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. AI SENSI DELLA LEGGE 560/1993.

PIANI DI VENDITA (DELIBERAZIONI)	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	UNITA' PREVISTE IN VENDITA NELL'ANNO 2023	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ANNO 2023
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 2023 gli introiti della L.560/93, comma 25, sono attribuiti all'estinzione del diritto di prelazione, prevista in euro 190.000.

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

Nell'anno 2023 gli introiti derivanti dalle risultanze contabili degli anni 2018/2022 e le eventuali economie di interventi collaudati verranno reinvestiti con apposita delibera da redigersi secondo normativa vigente. Complessivamente ai sensi della legge 560/93 sono stati ceduti n. 1.047 immobili con relative pertinenze. E' terminata nel 2018 l'emissione delle rate relative agli ultimi due immobili ceduti ai sensi della L.560/93.

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE		
Descrizione	Operazione	
TOTALE N° ALLOGGI E LOCALI CEDUTI *	1	1.047
TOTALE IMPORTI INTROITATI*	2	50.603.658
TOTALE IMPORTI REINVESTITI *	3	49.478.233
RISORSE DISPONIBILI AL REINVESTIMENTO	4=(2-3)	1.125.425

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

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 2023

PIANI DI VENDITA	ALLOGGI PREVISTI NEL PIANO	ALLOGGI PREVISTI CEDUTI NELL'ESERCIZIO 2022	IMPORTI CHE SI PREVEDE VERRANNO INTROITATI NELL'ESERCIZIO 2022
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 2023 l'Azienda prevede di impegnare parte delle sue risorse nella manutenzione straordinaria e adeguamento degli impianti del patrimonio esistente, nel recupero straordinaria di n. 58 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.

Nel corso dell'anno 2022, i cui lavori saranno avviati nell'anno 2023 sono state finanziate due importanti iniziative:

- n. 4 interventi per complessivi n. 8 fabbricati di proprietà siti in Comune di Caldiero, Monteforte d'Alpone, S. Martino B/A, Bardolino, Dolcè, Pescantina e Valeggio sul Mincio e n. 44 alloggi sfitti siti in Comuni vari della Provincia di Verona per un finanziamento complessivo di € 11.117.551,19 per lavori di miglioramento/adeguamento sismico ed efficientamento energetico finanziato con il "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;
- 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. 56 fabbricati Ater ubicati nei Comuni vari della provincia di Verona per un importo complessivo di € 61.815.117,00 di cui € 60.375.117,00 cogliendo le opportunità concesse dal Superbonus" di cui al D.L. 34/2020 convertito, con modificazioni, dalla L 77/2020 e s.m.i. ed € 1.440.000,00 con Fondi Ater.

ATTIVITA' MANUTENTIVA

UFFICIO MANUTENZIONI ORDINARIE

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

Il bilancio di previsione per l'anno 2023 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. 4 (quattro) ZONE, affidando i relativi lavori in n. 4 categorie specifiche di lavorazioni (edile - idraulico - elettricista - serramentista - verde) mediante lo strumento dell'Albo fornitori.

Gli importi per l'anno 2023, 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 da eseguire nell'anno 2023 è € **1.185.000,00**

LEGENDA MANUTENZIONE ORDINARIA

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

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA € 1.185.000,00

- (MO) € 800.000,00
- (MO-SG) € 200.000,00
- (MO-A) € 5.000,00
- (MO-R) € 100.000,00
- (AT-O) € 35.000,00
- (AT-S) € 20.000,00
- (ST) € 25.000,00

UFFICIO MANUTENZIONI STRAORDINARIE

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

Il bilancio di previsione per l'anno 2023 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 2023, 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 2023 pari ad

€ 16.300.910,45 (comprensivi di IVA e competenze tecniche).

LEGENDA

- (MSFI) - interventi di riatto alloggi sfitti.
- (MS) - interventi di manutenzione straordinaria parti comuni fabbricati, abbattimento barriere architettoniche
- (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

IMPORTO PREVISIONE DI SPESA INTERVENTI € 16.300.910,45

- (MSFI)	€	7.145.910,51
- (MS)	€	1.596.000,00
- (MS-SC)	€	560.000,00
- (AT-S)	€	300.000,00
- (MS-SPEC)	€	4.156.999,94
- (MS-CMP110%)	€	2.542.000,00

(MSFI) PROGRAMMA INTERVENTI ALLOGGI SFITTI

- A tutto il **1 Ottobre 2022** l'ufficio manutenzione ha manutentato **n. 210** alloggi sfitti, con la previsione di manutentare entro il 31 dicembre 2022 ulteriori **n. 60**, per un totale complessivo di **n. 270 alloggi.**
- Considerando un turn over di riconsegna annuo previsto in n. 250 alloggi, la situazione presso l'ufficio manutenzione al 31 dicembre 2022 sarà la seguente:
 - n. **35** finanziati e in fase di esecuzione lavori per la successiva riconsegna
 - n. **73** finanziati in fase di procedura di gara per l'affidamento lavori

- n. **50** finanziati con fondi Propri A.T.E.R. di Verona in fase di programmazione per l'affidamento lavori
- n. **55** in programmazione con richiesta di finanziamento in iter
- n. **228** privi di programmazione e copertura finanziaria

Il totale degli Alloggi previsti in giacenza presso l'ufficio manutenzione al 01/01/2023 risulta essere pari a n. 441

LIQUIDAZIONE LAVORI (ANNUALITA' 2023 E COMPLETAMENTO ANNO 2022) PER INTERVENTI FINANZIATI E PROGRAMMATI LAVORI ANNO 2023 PER RIATTO DI N. 185 ALLOGGI SFITTI COSI' DISTINTI PER UN IMPORTO TOTALE DI € 7.145.910,51:

N. 1 - FINANZIATI CON Reinvestimento introiti piani ordinari e straordinari di vendita alloggi anno 2019 per Annualità 2023 e completamento anno 2022 € 134.346,45

N. 38 - FINANZIATI CON Reinvestimento introiti piani ordinari e straordinari di vendita alloggi anno 2020 per Annualità 2023 e completamento anno 2022 € 1.425.000,00

N. 58 - FINANZIATI CON Reinvestimento introiti piani ordinari e straordinari di vendita alloggi anno 2021 per Annualità 2023 € 1.536.000,00

N. 1 - FINANZIATI CON Reinvset. Castel D'azzano per Annualità 2023 e completamento anno 2022 € 618.361,00

N. 8 - FINANZIATI CON Reinvestimento introiti piani ordinari e straordinari di vendita alloggi immobili di pregio per Annualità 2023 e completamento anno 2022 € 1.545.242,66

N. 11 - FINANZIATI CON Por Fers 2014-2020 Asse 6 Annualità 2023 e completamento anno 2022 € 202.960,40

N. 18 - FINANZIATI CON fondo complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza Annualità 2023 € 500.000,00

N. 50 - FINANZIATI CON fondi Propri A.T.E.R. di Verona per Annualità 2023 e completamento anno 2022 € 1.184.000,00

(MS) PROGRAMMA INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà - zona 1-2) per € **1.150.000,00 (da programma triennale 2022/2024 annualità 2022 e programma triennale 2023/2024 annualità 2023 zona 1-2)** così distinti:

€ 300.000 riqualificazione C.T. Sede Ater

€ 480.000,00 specifici per riatto alloggi sfitti (**già sopra riportati MSFI**)

€ 180.000,00 specifici per abbattimento barriere architettoniche.

€ 190.000 specifici per interventi e rimborsi parti comuni fabbricati.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà - zona 3-4) per **1.480.000,00 (da programma triennale 2022/2024 annualità 2022 e programma triennale 2023/2025 annualità 2023 zona 3-4)** di cui:

€ 440.000,00 specifici per riatto alloggi sfitti (**già sopra riportati MSFI**)

€ 240.000,00 specifici per abbattimento barriere architettoniche.

€ 440.000,00 specifici per lavori parti comuni allacciamenti

€ 360.000,00 specifici per interventi e rimborsi parti comuni fabbricati.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà e riqualifica sfitti - zona 1-2-3-4) per **450.000,00 (da modifica piano triennale 2022/2024 annuale 2022 zona 1-2-3-4)**

€ 264.000,00 specifici per riatto alloggi sfitti (**già sopra riportati MSFI**)

€ 186.000,00 specifici per abbattimento barriere architettoniche.

(MS-SC) MANUTENZIONE PER LA SOSTITUZIONE DI CALDAIE

MANUTENZIONE STRAORDINARIA di sostituzione caldaie delle 4 zone di cui e suddiviso territorio di Verona e provincia € **560.000,00** (da programma triennale 2022/2024 annuale 2022 sostituzione caldaie e programma triennale 2023/2025 annuale 2023 sostituzione caldaie)

(MS-SPEC) PROGRAMMA INTERVENTI SPECIALI FABBRICATI

POR Fers 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 - Decreto Area Gestione Fers n. 183 del 04.06.2020
vepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater

- **VERONA via Fedeli n. 69-71-73** n. 63 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficiamento energetico dell'edificio

Annualità 2023 a completamento anno 2022 € 1.525.936,31

- **SAN GIOVANNI LUPATOTO via Foscolo n. 33-41-43** n. 52 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficiamento energetico dell'edificio

Annualità 2023 a completamento anno 2022 € 1.561.063,63

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

Annualità 2023 a completamento anno 2022 € 585.000,00

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

Annualità 2023 a completamento anno 2022 € 485.000,00

(MS-CMP110%) - LAVORI A COMPLETAMENTO DEL SUPERBONUS 110%

- Lavori a completamento al superbonus 110% lavori e compensi ad Amministratori – rimborsi €

2.542.000,00

BILANCIO DI PREVISIONE 2023

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALFO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e L.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2022	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2023 PREVISIONE		DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP
														spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE			
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																		
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 E Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - adottato con delibera CdA n. 2/16909 del 24.09.2020 Reinvestimento introiti piani ord. e straord. di vendita alloggi pregio ai sensi della L.R. n. 11/2001 e L.R. 72011 Piano strategico PCR 55/2013- Delibera CdA n. 3/16889 DEL 24.06.2020	Manutenzione straordinaria di n.163 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Bovolone, Bussolengo, Caprino, Cerea, Cologna Veneta, Isola della Scala, Legnago, Peschiera, S.Bonifacio, S.Giovanni Lupatoto, Sommacampagna, Villabartolomea Verona, Villafranca		163		S		3.275.754,50					3.275.754,50	1.730.511,84	85.000,00	1.545.242,66	giu-20	giu-23	MB
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - OR Fers 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 - Decreto Area Gestione Fers n. 183 del 04.06.2020 vepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater	VERONA via Fedeli n. 69-71-73 n. 63 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficientamento energetico dell'edificio		63		S	1.802.360,78			772.440,33			2.574.801,11	1.048.864,80		1.525.936,31	giu-20	dic-23	MB
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 4 Azione 4.1.1 - Decreto Area Gestione Fers n. 183 del 04.06.2020 vepa del 15.06.2020 rep 191/2020 class.VI/9+fondi Ater	SAN GIOVANNI LUPATOTO via Foscolo n. 33-41-43 n. 52 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati- Intervento per l'efficientamento energetico dell'edificio		52		S	1.827.127,53			783.054,66			2.610.182,19	1.049.118,56		1.561.063,63	giu-20	dic-23	MB
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020 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. 3/16889 DEL 24.06.2020	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA (Manutenzione straordinaria di n.40 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Affi,Bovolone, Brentino Belluno, Bussolengo, Buttapietra,Castagnaro, Cerro V.se, Cologna Veneta, Legnago, Minerbe, Nogarele Rocca, Rivoli V.se, S.Ambrogio V.lla, S.Giovanni Lupatoto, Sanguinetto, Sommacampagna, Verona Vigasio, Villabartolomea, Villafranca) e (Manutenzione straordinaria di n.28 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Bardolino, Cerea, Cologna Veneta, Isola della Scala, Legnago, Peschiera, Roveredo di Guà, S.Ambrogio V.lla, S.Bonifacio, S.Giovanni Lupatoto, S.Martino B/A, S.Pietro Incariano, Soave, Verona, Villafranca		68		S		629.146,68					629.146,68	494.800,23	10.000,00	134.346,45	giu-20	dic-23	MB
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 - approvato con delibera CdA n. 2/16927 del 29.10.2020 - PCR 55/2013 interventi di nuova costruzione, acquisto e recupero di nuovi alloggi nell'ambito dei "programmi complessi" DGRV n. 1289 del 08.09.2020 e fondi Ater	VERONA via tartaro n. 1/17 n. 147 alloggi di proprietà - complesso di n. 3 fabbricati riqualificazione edifici e spazi comuni			3 fabbricati		S	2.280.000,00		560.000,00			2.840.000,00			585.000,00	set-21	dic-23	MB
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		485.000,00	set-21	dic-23	MB
Programma triennale 2021/2023 annuale 2021 modifica - approvato con delibera CdA n. 7/17001 del 23.06.2021 - Assorbito reintv econ 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	1.001.639,00	10.000,00	618.361,00	gen-21	dic-22	MB
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 e sede ater (centrale termica) per € 300.000 nel 2023		45		S				800.000,00			800.000,00	450.000,00		350.000,00	gen-22	dic-23	MB
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	120.000,00		680.000,00	gen-22	dic-23	MB

(*) 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 2023

LEGGE 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. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2022	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2023 PREVISIONE		DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP
														spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE			
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																		
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - ADOTTATO con delibera CdA n. 2/17022 del 24.09.2021	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)				S				450.000,00			450.000,00	340.000,00		110.000,00	gen-22	dic-23	SB
Programma triennale 2022/2024 annuale 2022 - ADOTTATO con delibera CdA n. 2/17022 del 24.09.2021 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. 6/17000 del 23.06.2021	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n.65 alloggi sfitti di proprietà nei Comuni di Angiari, Bardolino, Boschi S. Anna, Bovolone, Buttapietra, Caprino V.se, Cerea, Cologna Veneta, Garda, Gazzo V.se Isola della scala, Legnago, Monteforte d'Alpone, Mozzecane, Nogara, Pescantina, Pescantina, Povegliano, Pressana, Roveredo di Guà, S. Bonifacio, S. Giovanni Lupatoto, Sanguinetto, Soave, Sona, Trenzuelo, Verona, Villafranca e Zevio		65		S		1.525.000,00					1.525.000,00	100.000,00	95.000,00	1.425.000,00	gen-22	dic-23	MB
FONDI PROPRI ATER	MANUTENZIONE STRAORDINARIA Lavori complementari al superbonus 110% sui condomini e compensi agli amministratori - Fondi ATER - N. 223 fabbricati di Verona e Provincia				557				3.042.000,00			3.042.000,00	500.000,00		2.542.000,00	gen-22	dic-23	MB
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					S			450.000,00			450.000,00			450.000,00	giu-22	dic-23	MB
Por Fers 2014-2020 Asse 6 sviluppo urbano e sostenibile e fondi propri - decreto Dirigente Area gestione FERS AVEPA n. 56 del 17.02.2022 - DEL CDA N. 3/17137 DEL 20.06.2022 MODIFICA PIANO TRIENNALE 2022/24 ANNUALE 2022	RECUPERO ALLOGGI SFITTI Verona, intervento di manutenzione straordinaria di n.9 alloggi sfitti di proprietà ed in Comune di San Giovanni Lupatoto di n. 2 alloggi sfitti di proprietà		11		S	342.960,41			59.999,99			402.960,40	200.000,00		202.960,40	giu-22	dic-23	MB
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 Guà, S. Giovanni Lupatoto, S. Pietro Morabio, Selva di progno, Siorgh, Trenzuelo, Villafranca, Villafranca di n. 44 alloggi sfitti lavori di manutenzione straordinaria con efficientamento energetico		44		S	1.703.000,00						1.703.000,00	70.000,00		500.000,00	giu-22	dic-26	MB
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. 17760 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				800.000,00			800.000,00			800.000,00	giu-23	dic-23	MB
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. 17760 del 27.09.2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA ed adeguamento impianti patrimonio esistente in proprietà (parti comuni,alloggi sfitti) e condomini - zona 3-4 circa 45 alloggi				45				800.000,00			800.000,00			800.000,00	giu-23	dic-23	MB
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. 17760 del 27.09.2022	MANUTENZIONE STRAORDINARIA impianti (riscaldamento - sostituzione caldaie autonome per un numero presunto di 150)					S			450.000,00			450.000,00			450.000,00	giu-23	dic-23	MB

(*) 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 2023

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALFRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r. 11/2001 e L.r. 7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento		importi liquidati a tutto il 31/12/2022	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2023 PREVISIONE		DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP	
															spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE				
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																				
Programma triennale 2023/2025 annuale 2023 ADOZIONE - approvato con delibera CdA n. 17760 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	COMUNI DELLA PROVINCIA DI VERONA Manutenzione straordinaria di n. 58 alloggi affitti di proprietà nei Comuni di ARCOLE, BARDOLINO, BOVOLONE, BUSSOLENGO, CAPRINO VERONESE, CASALEONE, CASTAGNARO, CEREA, COLOGNA VENETA, DOLCE, ERBE, LEGNAGO, MONTEFORTE D'ALPONE, NOGARA, OPIEANO, PESCHENTINA, PESCHIERA DEL GARDA, SAN BONIFACIO, S. GIOVANNI LUPATOTO, S. MARTINI B/A, S. AMBROGIO VALCIVIELLA, SELVA DI PROCONO, SOAVE, SOMMACAMPAGNA, SORGA', TERRAZZO, TREVENZUOLO, VALEGGIO SANCIO, VERONA, VEGASIO, VILLAFRANCA PALLERONA.		58		S		1.536.000,00						1.536.000,00		90.000,00	1.536.000,00	giu-23	dic-23	MB	
			1352				11.145.448,72	6.965.901,18	-	10.117.494,98	-	-	28.228.844,88	7.119.934,43	290.000,00	16.300.910,45				

(*) 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 2023

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2021	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2023 PREVISIONE		DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP
														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	50.000,00		50.000,00	gen-22	dic-23	
	N. ALLOGGI TOTALE		0															
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE		0						150.000,00			150.000,00	50.000,00		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 2023

LEGGE DI FINANZIAMENTO	COMUNE D'INTERVENTO	cant	N. ALL.	ALTRO	T.I.	Contributi Edilizia sovvenzionata agevolata in locazione	Reinvestimento introiti derivanti piani di vendita ordin e straord. Alloggi erp L.r.11/2001 e l.r.7/2011 - Piano strategico P.C.R. 55/2013	L. 560/1993	Fondi propri ATER	MUTUI	Altre risorse	Finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 31/12/2022	IMPORTI DA LIQUIDARE NEL 2023 PREVISIONE		DATA INIZIO LAVORI	DATA FINE LAVORI	RUP
														spese tecniche di competenza a favore ATER	LIQUIDAZIONI COMPLESSIVE PREVISTE			
RECUPERI INTERVENTI IN LOCAZIONE																		
INTERVENTI ULTIMATI																		
DPCM 19.07.2009- dgrv n. 2566 del 20.12.2013 - Piano triennale 2017/2019 annuale 2017 adottato con det.4/16415 DEL 21.11.2016	Cerea Area ex Ferrarese - 1° stralcio	633	10		ALP	1.137.940,37		170.000,00	167.059,63			1.475.000,00	1.231.550,84		243.449,16	nov.17	mar. 2023	SS
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		10.000,00	nov-04	(1)	SB
Programma triennale 2020/2022 annuale 2020 - modifica approvato con delibera CdA n. 3/16888 del 24.06.2020 - POR Fers 2014-2020 Asse 6 SISIS 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	1.729.563,28		950.436,72	gen.21	giug.2023	SS
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 del "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	50.000,00	10.000,00	400.000,00	ott.22	dic.24	SS
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	150.000,00	30.000,00	1.100.000,00	apr-23	gen-25	SB
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	130.000,00	30.000,00	920.000,00	apr-23	gen-25	SB
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	150.000,00	30.000,00	1.000.000,00	apr-23	gen-25	SS

(*) 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 2023

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		nov-22	dic-23	MD
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		nov-22	dic-23	MD
	N. ALLOGGI TOTALE		40														
TOTALE	N. ALLOGGI - TOTALE		1108			14.348.568,50	-	537.053,87	2.217.059,63	-	-	17.102.682,00	4.092.300,54	100.000,00	6.063.885,88		
TOTALE PAG. 1 - 2 - 3	(esclusi interventi in vendita)		2.460			25.494.017,22	6.965.901,18	537.053,87	12.484.554,61	-	-	45.481.526,88	11.262.234,97	390.000,00	22.414.796,33		
(1) INTERVENTI SOSPESI																	

(*) 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.

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 2023 non si realizzerà ancora nessun fabbricato.

IMMOBILI DESTINATI ALLA VENDITA (PUNTO G) CIRCOLARE 5 AGOSTO 2004 N.2)													
INTERVENTO	NR. UNITA'				RIMANENZE INIZIALI 2023	COSTI PREVISTI - ESERCIZIO 2023					n. unità	RICAVI VENDITA ESERCIZIO 2023	
	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	10			581.236						0	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	1.572.992						0	0	0
Verona - Via Albertini	596	1			109.877						0	0	0
Verona- San Domenico Uffici	494				1.921.444						0	0	0
Villafranca - loc. Quademi	620				201.421						0	0	0
TOTALE		25	0	10	6.058.787	0	0	0	0	0	0	0	0

Il PRESIDENTE

Matteo Mattuzzi

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

SCHEDA A: QUADRO DELLE RISORSE NECESSARIE ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGRAMMA

TIPOLOGIA RISORSE	ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PROGRAMMA		
	Disponibilità finanziaria (1)		Importo Totale (2)
	Primo anno	Secondo anno	
risorse derivate da entrate aventi destinazione vincolata per legge	50,000.00	100,000.00	150,000.00
risorse derivate da entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0.00	0.00	0.00
risorse acquisite mediante apporti di capitali privati	0.00	0.00	0.00
stanziamenti di bilancio	71,250.00	275,000.00	346,250.00
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
risorse derivanti da trasferimento di immobili	0.00	0.00	0.00
altro	0.00	0.00	0.00
totale	121,250.00	375,000.00	496,250.00

Il referente del programma

FALCIERI FRANCO

Note:

(1) La disponibilità finanziaria di ciascuna annualità è calcolata come somma delle informazioni elementari relative ai costi annuali di ciascun acquisto intervento di cui alla scheda B.

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

PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

SCHEDA B: ELENCO DEGLI ACQUISTI DEL PROGRAMMA

Codice Unico Intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO					CENTRALE DI COMMITTEAZIONE 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	Costi su annualità successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA		denominazione
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
F00223640236202200001	2023		1		No	ITH31	Forniture	55510000-8	FORNITURA BUONI PASTO ELETTRONICI	1	VANTINI CHIARA	36	Si	16,250.00	65,000.00	65,000.00	146,250.00	0.00				
S00223640236202200002	2023		1		No	ITH31	Servizi	66600000-6	SERVIZIO DI CASSA	1	MACACCARO LARA	60	Si	15,000.00	120,000.00	120,000.00	255,000.00	0.00				
S00223640236202200003	2023		1		No	ITH31	Servizi	72510000-3	SERVIZIO DI MANUTENZIONE EVOLUTIVA DEL SOFTWARE DI GESTIONE PATRIMONIALE	1	DE CONTI LUCIO	24	Si	40,000.00	40,000.00	0.00	80,000.00	0.00				
S00223640236202200004	2023		1		No	ITH31	Servizi	71220000-6	SERVIZIO DI INGEGNERIA (PROGETTAZIONI E DEFINITIVE) INTERVENTO IN COMUNE DI VERONA - PRUST	2	FALCIERI FRANCO	24	No	50,000.00	100,000.00	0.00	150,000.00	0.00				
S00223640236202300001	2023	F29J21013640002	2	L00223640236202200020	Si	ITH31	Servizi	71356000-8	PNRR CALDIERO MONTEFORTE SAN MARTINO BUON ALBERTO - SERVIZIO INGEGNERIA DIREZIONE LAVORI - CSE	1	SAMBUGARO SANDRA	21	No	200,000.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00				
S00223640236202200005	2023	F34B20000560002	2	L00223640236202100006	No	ITH31	Servizi	71220000-6	SERVIZIO DI PROGETTAZIONI E CSP - INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE IN VERONA VIA ZANCLE	1	SAMBUGARO SANDRA	12	No	60,000.00	0.00	0.00	60,000.00	0.00				
S00223640236202300003	2023	F79J21014220002	2	L00223640236202200018	Si	ITH31	Servizi	71356000-8	PNRR VALEGGIO PESCAINTINA - SERVIZI DI INGEGNERIA - DIREZIONE	1	BERRINI STEFANO	12	No	130,000.00	0.00	0.00	130,000.00	0.00				
S00223640236202300004	2023	F59J21015540002	2	L00223640236202200019	Si	ITH31	Servizi	71356000-8	PNRR BARDOLINO DOLCE SERVIZIO DI INGEGNERIA - DIREZIONE LAVORI E CSE	1	BERRINI STEFANO	15	No	106,000.00	0.00	0.00	106,000.00	0.00				
S00223640236202300005	2023	F64F22000020006	2	L00223640236202200016	Si	ITH31	Servizi	71300000-1	COLLAUDO TECNICO NEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO - PROMOTORE ALPERIA	1	DIAN MAURO	14	No	290,000.00	0.00	0.00	290,000.00	0.00				
S00223640236202300006	2023	F64F22000060006	2	L00223640236202200017	Si	ITH31	Servizi	71300000-1	COLLAUDO NEL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO - PROMOTORE ENELX	1	DIAN MAURO	14	No	90,000.00	0.00	0.00	90,000.00	0.00				
S00223640236202300007	2023	F39J21018340002	2	L00223640236202200021	Si	ITH31	Servizi	71356000-8	PNRR 44 ALLOGGI SFITTI - SERVIZI DI INGEGNERIA - DIREZIONE LAVORI E CSE	1	BELLE' MARCO	12	No	47,000.00	0.00	0.00	47,000.00	0.00				
S00223640236202300008	2023		1		Si	ITH31	Servizi	72253100-4	SERVIZIO DI ASSISTENZA TECNICA - MANUTENZIONE HARDWARE E SOFTWARE - SERVICE DESK PER ATER VERONA	1	DE CONTI LUCIO	36	Si	0.00	20,000.00	20,000.00	40,000.00	0.00				
S00223640236202200014	2023	F34B20000560002	2	L00223640236202100006	No	ITH31	Servizi	71330000-0	SERVIZIO DI DIREZIONE LAVORI E CSE - INTERVENTO DI RIQUALIFICAZIONE IN VERONA VIA ZANCLE	1	SAMBUGARO SANDRA	12	No	100,000.00	0.00	0.00	100,000.00	0.00				

Codice Unico intervento - CUI (1)	Annualità nella quale si prevede di dare avvio alla procedura di affidamento	Codice CUP (2)	Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi	CUI lavoro o altra acquisizione nel cui importo complessivo l'acquisto è eventualmente ricompreso (3)	Lotto funzionale (4)	Ambito geografico di esecuzione dell'acquisto Codice NUTS	Settore	CPV (5)	Descrizione dell'acquisto	Livello di priorità (6) (Tabella B.1)	Responsabile del Procedimento (7)	Durata del contratto	L'acquisto è relativo a nuovo affidamento di contratto in essere (8)	STIMA DEI COSTI DELL'ACQUISTO						CENTRALE DI COMMITTEENZA 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	Costi su annualità successiva	Totale (9)	Apporto di capitale privato		codice AUSA	denominazione	
																		Importo	Tipologia (Tabella B.1bis)			
S00223640236202300002	2024		1		SI	ITH31	Servizi	90910000-9	SERVIZIO DI PULIZIA DELLA SEDE ATER	2	BERRINI STEFANO	36	SI	0.00	30.000.00	60.000.00	90.000.00	0.00				
														121.250.00 (13)	375.000.00 (13)	265.000.00 (13)	761.250.00 (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) Compilare se nella colonna "Acquisto ricompreso nell'importo complessivo di un lavoro o di altra acquisizione presente in programmazione di lavori, forniture e servizi" si è risposto "SI" e se nella colonna "Codice CUP" non è stato riportato il CUP in quanto non presente.
- (4) Indica se lotto funzionale secondo la definizione di cui all'art.3 comma 1 lettera qq) del D.Lgs.50/2016
- (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) Riportare nome e cognome del responsabile del procedimento
- (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) Riportare l'importo del capitale privato come quota parte dell'importo complessivo
- (11) Dati obbligatori per i soli acquisti ricompresi nella prima annualità (Cfr. articolo 8)
- (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. finanza di progetto
2. concessione di forniture e servizi
3. sponsorizzazione
4. società partecipate o di scopo
5. locazione finanziaria
6. contratto di disponibilità
9. altro

Tabella 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. si, CUI non ancora attribuito
4. si, interventi o acquisti diversi

**PROGRAMMA BIENNALE DEGLI ACQUISTI DI FORNITURE E SERVIZI 2023/2024 DELL'AMMINISTRAZIONE AZIENDA
TERRITORIALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA**

**SCHEDA C: 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
2023**

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 € 162.236;

Visto inoltre che il Budget di Cassa prevede entrate per € 36.776.436, comprensive del saldo presunto di cassa al 1.1.2023 di € 10.000.000, ed uscite per € 35.130.646 e quindi un saldo finale di cassa di € 1.645.790;

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 2023, nelle seguenti risultanze complessive:

Valore della produzione	€	14.867.357
Costi della produzione	€	14.221.024
Differenza	€	646.333
Proventi e oneri finanziari	€	- 84.097
Rettifiche di valore di attività finanziarie	€	0
Risultato prima delle imposte	€	562.236
Imposte sul reddito	€	400.000
Utile d'esercizio	€	162.236

saldo di cassa al 01.01.2023	euro	10.000.000
totale flusso di cassa attività corrente	euro	833.818
totale flusso di cassa attività di investimento	euro	- 9.188.028
saldo partite di giro	euro	0
saldo di cassa al 31/12/2022		1.645.790

Il Revisore Unico
Rag. Ivo Biancotto



Firmato digitalmente da:
BIANCOTTO IVO
Firmato il 26/10/2022 15:40
Seriale Certificato: 55063
Valido dal 04/01/2021 al 04/01/2024
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA