ATER VERONA INFORMA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

ANNO 4 • NUMERO 7
MAGGIO 2025

Periodico istituzionale di ATER VERONA

Riqualificare per abitare meglio: il percorso in cinque anni di ATER Verona



Speciale

di fine mandato dell'Amministrazione

sommario

3 IL SALUTO DEL PRESIDENTE DELLA REGIONE VENETO ALBERTO STEFANI

4 IL SALUTO DELL'ASSESSORE REGIONALE PAOLA ROMA

5 IL SALUTO DEL PRESIDENTE DI ATER VERONA MATTEO MATTUZZI

6 IL SALUTO DEL VICEPRESIDENTE DI ATER VERONA EMANUELE TOSI

7 IL SALUTO DEL CONSIGLIERE DI ATER VERONA GIUSEPPE MAZZA

8 IL SALUTO DEL DIRETTORE DI ATER VERONA FRANCO FALCIERI

9 CASE CHE CAMBIANO, VITE CHE MIGLIORANO: IL PERCORSO DI RIQUALIFICAZIONE DI ATER VERONA

- 9 I primi interventi 2021
- 10 Fondo Complementare al PNRR "Sicuro, Verde e Sociale" 2021 - 2025
- 11 Riqualificazione patrimonio in accoglimento del Superbonus 110% 2021 - 2024
- 12 Riqualificazioni complete di due complessi residenziali a Verona 2022-2025
- 13 Riatto alloggi sfitti 2021 - 2025
- 14 Sintesi attività costruttiva 2021 - 2025
- 15 Attività costruttiva in itinere 2026 - 2028

16 ATER VERONA ACCELERA SULLA TRANSIZIONE ENERGETICA: NUOVI INTERVENTI GRAZIE AL REPOWEREU

19 NUOVI SPAZI PER GLI STUDENTI: INAUGURATO LO STUDENT HOUSING DI VIA MERANO A VERONA

22 BILANCIO 2025: UN ALTRO UTILE A RAFFORZARE L'ASSET ECONOMICO E FINANZIARIO DI ATER VERONA

24 L'ATTIVITÀ DI ATER IN NUMERI 2021 - 2025



Il saluto del Presidente della Regione Veneto

Il tema dell'abitare rappresenta uno dei cardini dell'azione della Giunta regionale, soprattutto alla luce di un'emergenza che ha assunto una dimensione sociale sempre più rilevante. In questo contesto si inserisce il piano strategico "Generazione Casa", che pone la questione abitativa al centro delle politiche pubbliche.

L'intento è quello di trasformare una difficoltà diffusa in una leva di crescita economica e coesione sociale, con l'impegno di recuperare migliaia di alloggi popolari oggi inutilizzati, attraverso interventi di riqualificazione mirati.

Un passaggio importante sarà anche la revisione della Legge Regionale 39/2017, con l'obiettivo di rendere il sistema più dinamico ed efficace. La linea scelta privilegia il recupero e la valorizzazione del patrimonio esistente, limitando il consumo di nuovo suolo.

In questo percorso le ATER continuano a svolgere una funzione strategica grazie alla loro capacità di programmare nel lungo periodo e di rispondere in modo concreto ai bisogni dei cittadini, favorendo soluzioni abitative accessibili.

Con queste premesse, la relazione di fine mandato presente su questo numero del periodico istituzionale ATER INFORMA, offre una panoramica del lavoro svolto da ATER Verona nel quinquennio 2021-2025 e anticipa le prospettive future, nella convinzione che solo attraverso una collaborazione stretta con la programmazione regionale sarà possibile affrontare con efficacia le sfide legate all'abitare.

Buona lettura.

Alberto Stefani

Alberto Stefani
Presidente della Regione del Veneto



Il saluto dell'Assessore Regionale

Da alcuni anni stiamo assistendo ad una domanda crescente di alloggi da parte di studenti, giovani famiglie e operatori socio sanitari. Questa domanda va a sommarsi a quella che proviene dal mondo della fragilità sociale ed economica.

Le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale svolgono un compito di estrema importanza, perché sono chiamate a rimodernare un patrimonio immobiliare spesso vetusto o comunque costruito nei decenni senza particolari attenzioni alla qualità. D'altro canto devono anche fronteggiare le nuove esigenze e adattarsi al cambiamento del mercato immobiliare, con un atteggiamento di ascolto sempre maggiore per i temi del sociale e dell'aiuto alle categorie deboli.

Nel 2025 ATER Verona ha portato a termine la riqualificazione di 116 alloggi prevista dal fondo complementare al PNRR "Sicuro, verde e sociale", con un investimento complessivo di 12 milioni di euro. Altri 2 milioni di fondi propri sono stati investiti per l'efficientamento energetico di 21 alloggi a San Martino Buon Albergo e Selva di Progno e per il 2026 sono stati programmati interventi per quasi 5 milioni che riguardano la manutenzione straordinaria e l'adeguamento impiantistico del patrimonio.

Al termine del mandato di questo Consiglio di Amministrazione desidero esprimere un sincero ringraziamento alla dirigenza e a tutto il personale ATER Verona per l'impegno e la dedizione dimostrati in anni particolarmente impegnativi.

Guardando al futuro, l'assessorato continuerà a collaborare in modo stretto con la governance di ATER Verona, con l'obiettivo di individuare e mettere in campo le soluzioni più efficaci possibili, in relazione alle risorse disponibili, per rispondere alle esigenze abitative dei cittadini veneti e veronesi.

Buona lettura.

Paola Roma

Paola Roma
Assessore ai Servizi Sociali
Famiglia - Longevità
Sport e Politiche Abitative



Il saluto del Presidente di ATER Verona

Si avvia a concludersi un ciclo strategico avviato cinque anni fa, che ha visto l'Azienda impegnata in un percorso di profonda trasformazione del proprio patrimonio edilizio e nel rafforzamento della propria missione sociale. Un passaggio che invita a guardare con soddisfazione ai risultati raggiunti e, allo stesso tempo, a riflettere sulle sfide future.

Dal 2021 abbiamo lavorato con una visione di lungo periodo fondata su tre direttrici fondamentali: efficientamento energetico, adeguamento sismico e recupero degli alloggi sfitti. Un impegno necessario, considerato che oltre il 70% del patrimonio di ATER è stato realizzato prima degli anni Novanta.

In un contesto complesso per il reperimento delle risorse, ATER Verona ha saputo cogliere le opportunità offerte dal Superbonus 110% e dai fondi del PNRR, realizzando interventi per circa 140 milioni di euro complessivi. In questi cinque anni di mandato sono stati eseguiti interventi di riqualificazione e manutenzione, che hanno interessato 2.497 alloggi, praticamente il 50% del patrimonio totale, un risultato senza precedenti, che ha migliorato la qualità abitativa e ridotto i costi energetici per migliaia di famiglie.

Accanto agli interventi strutturali, abbiamo investito con convinzione anche nella dimensione sociale, promuovendo progetti di comunità, mediazione e inclusione, nella consapevolezza che la casa è prima di tutto uno spazio di relazioni e di dignità.

Con questo spirito, guardiamo al futuro con responsabilità e fiducia, le sfide sono ancora tante e l'auspicio è quello di poterle portare ancora avanti, per continuare il lavoro iniziato cinque anni fa.

Matteo Mattuzzi

Matteo Mattuzzi
Presidente ATER VERONA



Il saluto del Vicepresidente di ATER Verona

Si avvia alla conclusione il mandato del Consiglio di Amministrazione di ATER Verona e, per quanto mi riguarda, l'esperienza da Vicepresidente di questa importante Azienda che ho avuto l'onore di rappresentare. Fin dal nostro insediamento abbiamo compiuto una scelta chiara: cogliere tutte le opportunità di finanziamento disponibili, dal PNRR al Superbonus 110%, fino ai programmi come Repower. Una decisione tutt'altro che scontata. Avremmo potuto limitarci ad una gestione ordinaria, riducendo responsabilità e rischi; abbiamo invece scelto una strada più impegnativa, nella convinzione che non cogliere tali opportunità sarebbe stato un atto di irresponsabilità.

Questa impostazione ha portato a risultati concreti e significativi: è stato possibile intervenire su oltre il 50% del patrimonio immobiliare di ATER Verona, avviando un importante percorso di riqualificazione e valorizzazione. I risultati raggiunti sono il frutto di competenze tecniche solide e, soprattutto, di un autentico lavoro di squadra. In questi anni il Consiglio di Amministrazione ha approvato il 100% delle delibere all'unanimità, dimostrando come le differenze di appartenenza politica non abbiano mai inciso sulle scelte operative. Pur essendo espressione di nomine politiche, abbiamo scelto ogni giorno di operare esclusivamente nell'interesse dell'Ente e degli assegnatari, che rappresentano la fascia più fragile della nostra comunità.

Il lavoro svolto rappresenta una base importante, ma non un punto di arrivo: resta ancora molto da fare, con una parte significativa del patrimonio da valorizzare e progetti rilevanti da portare a compimento. Concludo esprimendo un sincero ringraziamento a tutti coloro che hanno reso possibile questo percorso: il Direttore Falcieri, il Presidente Mattuzzi, l'Ing. Mazza, i dirigenti e tutti i dipendenti di ATER Verona. È stata un'esperienza di grande valore umano e professionale, che porterò con me con profonda gratitudine.

Emanuele Tosi

Emanuele Tosi
Vicepresidente ATER Verona



Il saluto del Consigliere di ATER Verona

Si avvia alla conclusione il mandato del Consiglio di Amministrazione di ATER Verona e, con esso, anche la mia esperienza nel ruolo di Consigliere.

Il lavoro svolto costituisce oggi una base solida e significativa, ma non un punto di arrivo. Rimane ancora molto da fare, sia nella valorizzazione del patrimonio residuo sia nel completamento di progetti strategici già avviati.

Sin dal nostro insediamento abbiamo saputo cogliere ogni opportunità di finanziamento disponibile, dal PNRR al Superbonus 110%, fino a programmi strategici come il Repower.

Questa impostazione ha prodotto risultati concreti e significativi: è stato infatti possibile intervenire su oltre il 50% del patrimonio immobiliare di ATER Verona, avviando un importante processo di riqualificazione e valorizzazione.

In questi anni il Consiglio di Amministrazione ha operato quotidianamente con un unico obiettivo: perseguire l'interesse dell'Ente e dei suoi assegnatari, che rappresentano una delle componenti più fragili della nostra comunità.

Un ringraziamento va a tutta la squadra ATER Verona per il grande lavoro svolto.

Giuseppe Mazza

Giuseppe Mazza
Consigliere ATER VERONA



Il saluto del Direttore di ATER Verona

Care lettrici e cari lettori,

questo di ATER INFORMA è un numero particolare in quanto dà evidenza all'attività di cinque anni di lavoro; un lavoro intenso che ha portato a risultati mai raggiunti prima in termini di interventi costruttivi in un periodo temporale, tra l'altro, così breve.

Sono infatti 140 i milioni di euro relativi alle opere costruttive eseguite dal 2021 al 2026: interventi di nuova costruzione, lavori di recupero del patrimonio dismesso ed opere di riqualificazione energetica e sismica che nel loro insieme hanno interessato il 49% del patrimonio dell'ATER di Verona.

Questi risultati sono frutto di un'attività intensa aziendale che ha coinvolto l'intera struttura, ogni singolo ufficio ed ogni collaboratore più stretto; ci sono stati momenti di non semplice gestione dei tempi di esecuzione, non solo delle opere, ma anche dei procedimenti amministrativi, momenti superati dall'entusiasmo di chi coinvolto nei lavori si è sentito partecipe di un qualcosa di importante; il tutto in un periodo storico particolarmente complesso dove la pandemia del Covid prima ed i conflitti in Ucraina ed in Medio Oriente poi, hanno condizionato in maniera trasversale le dinamiche economico finanziarie di ogni settore.

Pur in questo delicato contesto, ATER Verona ha saputo cogliere gli strumenti che l'Europa e il Governo centrale hanno messo a disposizione per far respirare il settore edilizio, pensando anche all'edilizia residenziale pubblica; tra questi il noto incentivo fiscale del Superbonus 110% ed il PNRR. ATER Verona ha saputo (voluto) cogliere tali opportunità con determinazione ed i risultati sono quelli riportati nelle pagine di questo numero di ATER Informa.

Mi sia concesso di manifestare la mia più viva soddisfazione in tutto ciò; soddisfazione che nasce dalla consapevolezza che tutti questi interventi costruttivi realizzati, hanno interessato l'edilizia residenziale pubblica ossia quella destinata alla fascia di popolazione più fragile; la riqualificazione di 2.497 alloggi ha significato permettere a 2.497 (!) nuclei familiari di poter vivere in maniera più confortevole l'alloggio assegnato, un alloggio maggiormente prestante dal punto di vista energetico che garantirà loro un netto contenimento dei costi di gestione.

Con profondo senso di gratitudine per chi in questi anni ha riposto fiducia in questa Direzione, ringrazio tutto lo Staff di ATER per il supporto e la collaborazione.

"Non siamo responsabili solo di quello che facciamo ma anche di quello che non facciamo" (Molière).

Franco Falcieri

Ing. Franco Falcieri
Direttore ATER VERONA

Case che cambiano, vite che migliorano: il percorso di riqualificazione di ATER Verona



Nel corso del mandato di questo Consiglio di Amministrazione, ATER Verona ha posto in essere un piano straordinario di riqualificazione del proprio patrimonio tracciando dapprima gli indirizzi al fine di perseguire tre obiettivi:

1. obiettivo

Accedere alla Misura del PNRR destinata all'edilizia residenziale pubblica attraverso il Fondo Complementare "Sicuro, verde e Sociale"

2. obiettivo

Cogliere le opportunità concesse dall'incentivo fiscale "Superbonus 110%"

3. obiettivo

Recuperare il maggior numero possibile di alloggi sfitti

Il piano di interventi ha preso il via a metà del 2021, sin dall'insediamento del Consiglio di Amministrazione; interventi che hanno interessato i comuni di Legnago e Cerea, con la chiusura di due cantieri e di San Martino Buon Albergo, acquisendo un immobile di 8 alloggi e preservando un finanziamento di circa un milione di euro a copertura della spesa. Tali interventi hanno consentito la messa in disponibilità di 28 nuovi alloggi.

I primi interventi

2021

San Martino Buon Albergo

Acquisizione di un immobile con 8 alloggi in via Benini - investimento da 1 milione e 610 mila euro e ottenimento di un contributo ministeriale di oltre 1 milione di euro

8 ALLOGGI
1.610.000 €

Legnago

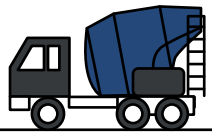
Demolizione e nuova costruzione
Località Vigo

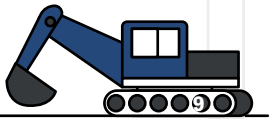
10 ALLOGGI
867.370 €

Cerea

Demolizione e nuova costruzione
in via Battisti

10 ALLOGGI
887.067 €





1. obiettivo

Fondo Complementare al PNRR "Sicuro, Verde e Sociale"

2021 - 2025

Il primo obiettivo che l'Amministrazione si era posta è stato raggiunto con l'ottenimento - attraverso la Regione Veneto in qualità di soggetto destinatario della Misura mentre ATER è il soggetto attuatore - di 11,2 milioni di euro destinati a interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico. Le azioni si sono concentrate su 10 edifici, per un totale di 116 alloggi, distribuiti nei comuni di Bardolino, Dolcè, Pescantina, Valeggio sul Mincio, Caldiero, Monteforte d'Alpone e San Martino Buon Albergo. In questi complessi, il salto medio delle classi energetiche è stato di oltre cinque livelli, con un notevole miglioramento in termini di consumi e comfort abitativo. Stringenti i tempi per la fase progettuale e l'affidamento dei lavori concessi dalle regole operative del PNRR ma comunque rispettate fino alla fine lavori il cui termine era per la fine dell'anno 2025.

4. iniziative

11.117.551 €

per interventi di efficientamento energetico e miglioramento sismico

ALLOGGI INTERESSATI

n.**116**

EDIFICI

n.**10**

INIZIATIVA	COMUNE	EDIFICI	N.ALLOGGI	IMPORTO LAVORI	SALTO DI CLASSE ENERGETICA *(media)*
1	**Bardolino** **Dolcè**	3	21	2.899.523€	G/F > A1/A4 **5,3**
2	**Pescantina** **Valeggio sul Mincio**	4	29	3.718.021€	G/F > C/B **3,75**
3	**Caldiero** **Monteforte d'Alpone** **San Martino Buon Albergo**	3	22	2.797.007€	G/F > A1 **5,67**
4	**Riatto alloggi sfitti**		44	1.703.000€	


Dolcè - Peri



Caldiero


San Martino Buon Albergo

Il secondo obiettivo riguardava l'intercettazione degli incentivi fiscali che il Governo centrale ha concesso quali misure di ripartenza nel dopo Covid ed in quella che può essere definita come sfida una "stimolante" sfida, ATER Verona ha potuto avviare un piano di riqualificazione straordinario, calando oltre 110 milioni di euro di investimenti nella riqualificazione di 1.365 alloggi rinnovati, distribuiti in 83 complessi residenziali. È stato un intervento capillare che ha consentito di migliorare l'efficienza energetica e la sicurezza antisismica degli edifici, con benefici economici diretti per migliaia di famiglie considerate le riduzioni dei consumi energetici. Il salto di classe energetica medio è stato di 3 punti: altro obiettivo raggiunto.

2. obiettivo

Riqualificazione patrimonio in accoglimento del Superbonus 110%

2021 - 2024

110.165.769 €

importo complessivo lavori e competenze tecniche

COMPLESSI RESIDENZIALI

n.**83**

15,2%

ALLOGGI

n.**1.365**

32%

3

SALTO DI CLASSE ENERGETICA *(MEDIA)*

Verona - Via Brioni



Verona - Via Fedeli



San Bonifacio - Via Giovanni XXIII

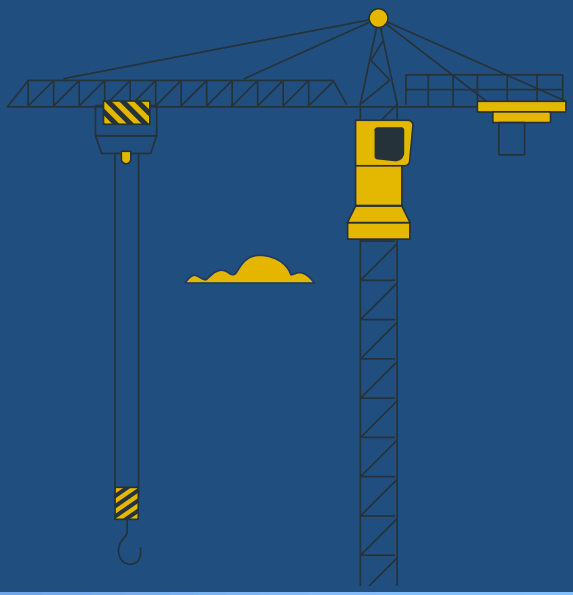


Verona - Via Gentilin



Riqualificazioni complete di due complessi residenziali a Verona
2022-2025

Tra il 2021 e il 2025, inoltre, sono stati eseguiti lavori di riqualificazione energetica di tipo complesso, come quelli a Verona, nei quartieri di Via Tartaro e Via Benedetti, dove ATER ha eseguito interventi su sei fabbricati per un totale di 249 alloggi, comprendendo anche le parti comuni degli stabili, gli spazi esterni ed il recupero di tutti gli alloggi sfitti. L'investimento complessivo è stato di circa 2,3 milioni di euro. Detti interventi sono stati realizzati coniugando le fonti di finanziamento concesse quali il POR FESR e l'incentivo del Superbonus 110%.



Via Tartaro

FABBRICATI
n.3

ALLOGGI
n.174

DI CUI RISTRUTTURAZIONE DEGLI INTERNI
n.25

INVESTIMENTO
1.320.000 €



Via Benedetti

FABBRICATI
n.3

ALLOGGI
n.75

DI CUI RISTRUTTURAZIONE DEGLI INTERNI
n.14

INVESTIMENTO
995.000 €



Terzo obiettivo: il recupero degli alloggi sfitti. Nel quinquennio 969 unità sono state riattate e messe nelle disponibilità delle assegnazioni. Sin dal proprio insediamento il Consiglio di Amministrazione è intervenuto nel cercare di dare una risposta concreta alla pressante domanda di casa e già nel 2021 erano 264 alloggi recuperati. 280 sono stati quelli del 2022 mentre nel 2023 e 2024 - quando l'Azienda era impegnata in maniera totalitaria nelle riqualificazioni energetiche e sismiche degli stabili, i cui tempi di esecuzione delle opere erano stretti e definiti sia dal PNRR che dal Superbonus - gli alloggi riattati sono stati 92 e 135 (sul dato incide anche il blocco delle assunzioni nel frattempo intervenuto nell'annualità 2023). In totale sono stati 11,6 i milioni di euro destinati all'iniziativa "recupero alloggi sfitti", iniziativa che trova continuità nel prossimo triennio, con un programma avanzato dall'Azienda per il recupero di 488 alloggi aggiuntivi con una spesa già programmata e coperta da appositi finanziamenti per 10,9 milioni di euro.

3. obiettivo

Riatto Alloggi Sfitti

2021 - 2025

ALLOGGI
n.969

TOTALE
11.600.000 €

2021	2022	2023	2024	2025
2.600.000 €	3.200.000 €	1.700.000 €	1.100.000 €	3.000.000 €
ALLOGGI n.264	ALLOGGI n.280	ALLOGGI n.92	ALLOGGI n.135	ALLOGGI n.198



Conferenza stampa attività ATER 2021 - 2026

Sintesi Attività Costruttiva

2021 - 2025

Nel complesso, in questi cinque anni di mandato sono stati eseguiti interventi di riqualificazione e manutenzione per un valore complessivo di circa 140 milioni di euro, interessando 2.497 alloggi, pari al 49% del patrimonio totale: numeri che lasciano una traccia indelebile nello storico dell'attività costruttiva di ATER Verona.

139.800.000 €

importo complessivo
interventi di riqualificazione
e manutenzione

ALLOGGI INTERESSATI

n.**2.497**

INTERO PATRIMONIO

49%



Cantiere Fondo Frugose

Nel frattempo, si guarda già al futuro e nella programmazione di fine anno 2025, relativamente al triennio 2026-2028, sono stati inseriti, oltre al piano straordinario di recupero alloggi sfitti, nuovi interventi nei comuni di Mozzecane, San Martino Buon Albergo e Selva di Progno, per un totale di 36 alloggi per un investimento complessivo di 3,5 milioni di euro.

Questo complesso programma di opere, che di fatto dimostra ampiamente il raggiungimento degli obiettivi che l'azienda si era posta nel 2021 e di come ATER Verona abbia saputo coniugare gestione oculata delle risorse, innovazione tecnica e attenzione costante alle esigenze delle persone, rappresentano un modello virtuoso di edilizia pubblica sostenibile e sociale con risposte concrete nel consegnare all'assegnatario una casa confortevole e con rinnovata prestazione energetica.

Attività Costruttiva in itinere 2026 - 2028

Attività costruttiva in itinere

Mozzecane

Demolizione e ricostruzione di un edificio con 3 alloggi, investimento di 750 mila euro

1 EDIFICIO

3 ALLOGGI

750.000 €

San Martino Buon Albergo

Riqualificazione di 2 edifici con 24 alloggi, investimento 1 milione 954 mila euro

2 EDIFICI

24 ALLOGGI

1.954.000 €

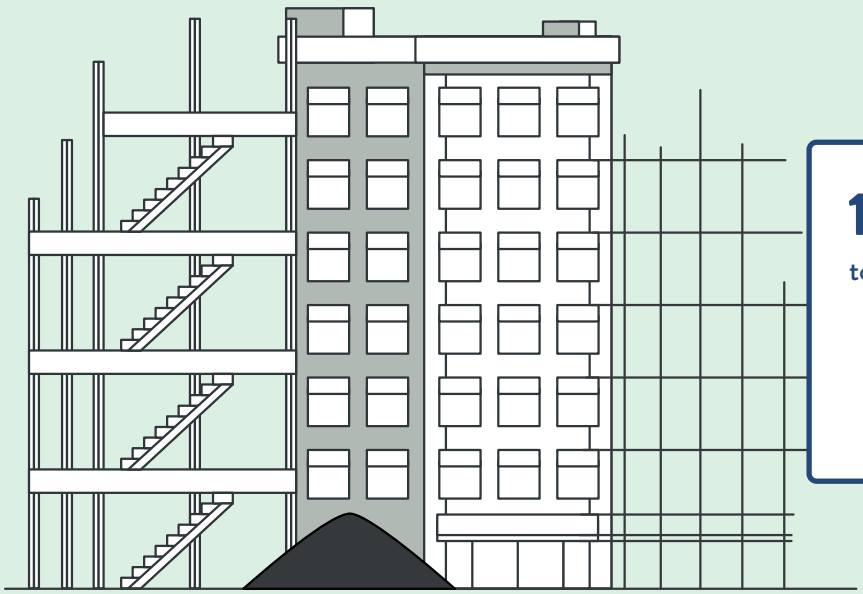
Selva di Progno

Riqualificazione di 1 edificio con 9 alloggi e una **sala ad uso pubblico**, investimento 850 mila euro

1 EDIFICIO

9 ALLOGGI + 1 SALA

850.000 €



Programma di Riatto Alloggi Sfitti

10.936.252,99 €

totale programmazione 2026 - 2028

ALLOGGI INTERESSATI

n.**488**

ATER Verona accelera sulla transizione energetica: nuovi interventi grazie al REPowerEU

ATER Verona ha compiuto un ulteriore passo in avanti nel percorso di riqualificazione del proprio patrimonio, cogliendo un importante opportunità offerta dal PNRR attraverso il programma REPowerEU. Un'iniziativa strategica che punta a rafforzare l'autonomia energetica, ridurre la dipendenza dalle fonti fossili e accelerare la transizione energetica del patrimonio edilizio pubblico.

Il nuovo piano prevede interventi di efficientamento energetico per un valore complessivo di oltre 46 milioni di euro (che insieme al costo della gestione manutentiva raggiunga la cifra di circa 53 milioni di euro), che interesseranno 621 alloggi distribuiti in 55 edifici tra la città di Verona e la sua provincia.
Il raggiungimento di questo risultato è frutto di un intenso lavoro organizzativo e progettuale. Il Consiglio di Amministrazione di ATER Verona ha operato nel rispetto delle tempistiche stabilite dal GSE, avviando l'iter già nell'agosto 2025 con la delibera per l'attivazione delle procedure di project financing. A febbraio 2026 sono state quindi approvate le proposte pervenute, articolate in due lotti di intervento, con la supervisione del Direttore Franco Falcieri, in qualità di responsabile unico del procedimento.
Alla scadenza del bando, fissata per il 9 marzo, sono state presentate quattro proposte complessive. E il 4 maggio le due gare d'appalto sono state finanziate tramite i fondi della Misura M7 I.17 del PNRR Missione 7 - Capitolo REPowerEU e del Conto Termico 3.0.



Il Direttore Franco Falcieri, il Presidente Matteo Mattuzzi e il Vicepresidente Emanuele Tosi.

Nel dettaglio, il programma si articola in due lotti: il primo riguarda 300 alloggi distribuiti in 28 edifici situati in provincia, per un investimento di circa 23,9 milioni di euro; il secondo lotto coinvolge invece 321 alloggi, di cui 68 nel capoluogo e 253 in provincia, per un valore di oltre 22,8 milioni di euro.

Gli interventi previsti puntano a un miglioramento concreto delle prestazioni energetiche e del comfort abitativo. Tra le principali azioni: l'isolamento termico degli edifici, la sostituzione dei serramenti, l'installazione di schermature solari, l'introduzione di impianti centralizzati a pompa di calore in sostituzione di quelli autonomi, oltre all'installazione di sistemi fotovoltaici e di illuminazione a LED ad alta efficienza nelle aree comuni.



EDIFICI
n.55

ALLOGGI
n.621

LOTTO 1

EDIFICI
n.28

ALLOGGI
n.300

LOTTO 2

EDIFICI
n.27

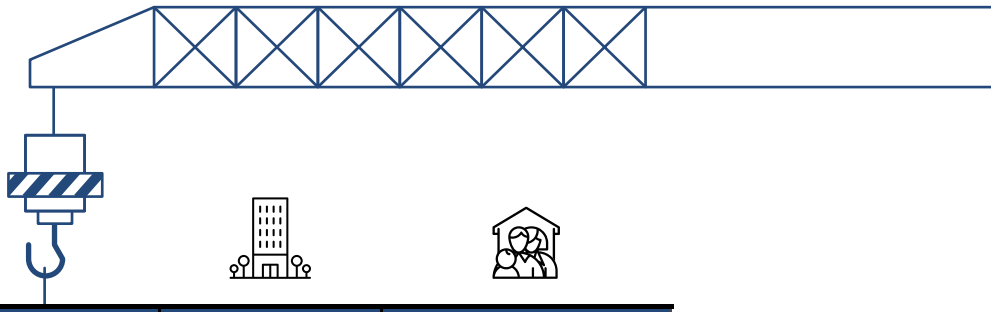
ALLOGGI
n.321

52.851.386,38 €
importo complessivo concessioni

LOTTO 1
26.592.318,47 €

LOTTO 2
26.259.067,91 €

Perimetro immobili



LOTTO 1

COMUNE	EDIFICI	N.ALLOGGI
BOVOLONE	1	21
BUSSOLENGO	2	27
CASTAGNARO	1	12
CASTEL D'AZZANO	1	12
CEREA	1	7
GARDA	1	11
ISOLA DELLA SCALA	1	5
LEGNAGO	20	205
TOTALE	**28**	**300**

LOTTO 2

COMUNE	EDIFICI	N.ALLOGGI
PESCHIERA DEL GARDA	1	12
RONCO ALL'ADIGE	2	14
ROVERCHIARA	2	12
SANT'AMBROGIO DI V.LLA	4	33
SAN BONIFACIO	2	20
SOAVE	2	39
SONA	1	12
VERONA	6	68
VILLA BARTOLOMEA	1	6
VILLAFRANCA DI VERONA	6	105
TOTALE	**27**	**321**

Nuovi spazi per gli studenti: inaugurato lo Student Housing di via Merano a Verona

Un investimento sul futuro, capace di coniugare riqualificazione urbana, sostenibilità e attenzione alle nuove generazioni

Finanziato dall'Unione europea NextGenerationEU

ATER Verona inaugura il nuovo student housing di via Merano 14, a Verona, destinato agli studenti dell'Università degli Studi di Verona.
L'intervento nasce con l'obiettivo di rispondere in modo concreto alla crescente domanda di alloggi universitari e si inserisce nell'ambito dei finanziamenti del PNRR (Missione 4, Componente 1, Riforma 1.7), dedicati allo sviluppo dello student housing. Il progetto ha beneficiato di un contributo di oltre 1,15 milioni di euro su un investimento complessivo pari a circa 3 milioni.

PNRR Missione 4
Componente 1-Riforma 1.7
MUR Student Housing

La riqualificazione ha interessato un intero stabile, oggi trasformato in una residenza moderna e sostenibile: 19 alloggi per un totale di 52 posti letto, progettati per offrire agli studenti ambienti funzionali, accoglienti e in linea con i più elevati standard abitativi.
Particolare attenzione è stata dedicata agli aspetti energetici e strutturali. L'edificio ha compiuto un salto significativo, passando dalla classe energetica E alla A4, grazie a interventi di efficientamento e adeguamento sismico. Un risultato che si traduce non solo in minori consumi, ma anche in un maggiore comfort abitativo e in una riduzione dei costi per gli utenti.
Gli spazi sono stati pensati per favorire non solo lo studio, ma anche la socialità: all'interno della struttura sono state realizzate due aree comuni destinate ad attività condivise, come studio e momenti ricreativi, contribuendo a creare un ambiente dinamico e inclusivo.



Inaugurazione dello Student Housing di via Merano a Verona

"L'inaugurazione di questo Student Housing rappresenta in modo emblematico l'attenzione che ATER Verona dedica al futuro della città", sottolinea il Presidente Matteo Mattuzzi. "riqualificare un edificio, ridurre i costi energetici e offrire agli studenti spazi adeguati dove vivere e studiare significa perseguire un obiettivo sociale e culturale che va oltre la mission tradizionale dell'ente".

In questo contesto, l'ampliamento dell'offerta di residenze dedicate rappresenta una risposta concreta non solo alle esigenze degli studenti, ma anche a quelle del mercato abitativo cittadino, contribuendo ad alleggerire la pressione sugli affitti e a favorire un equilibrio più sostenibile tra domanda e offerta.

Un progetto che guarda avanti, rafforzando il ruolo di ATER Verona come attore attivo nello sviluppo di una città più inclusiva, accessibile e attenta ai bisogni delle nuove generazioni.

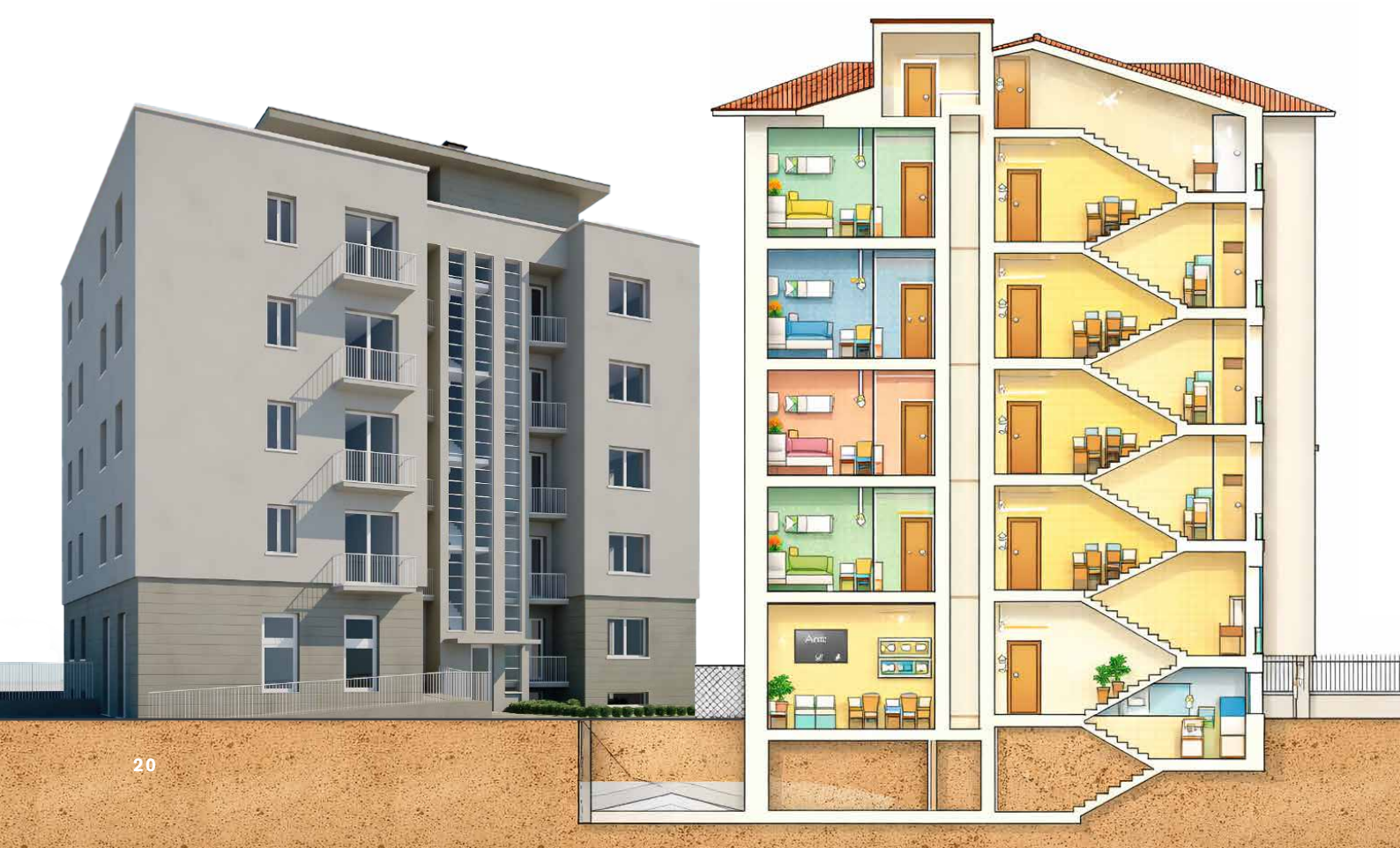


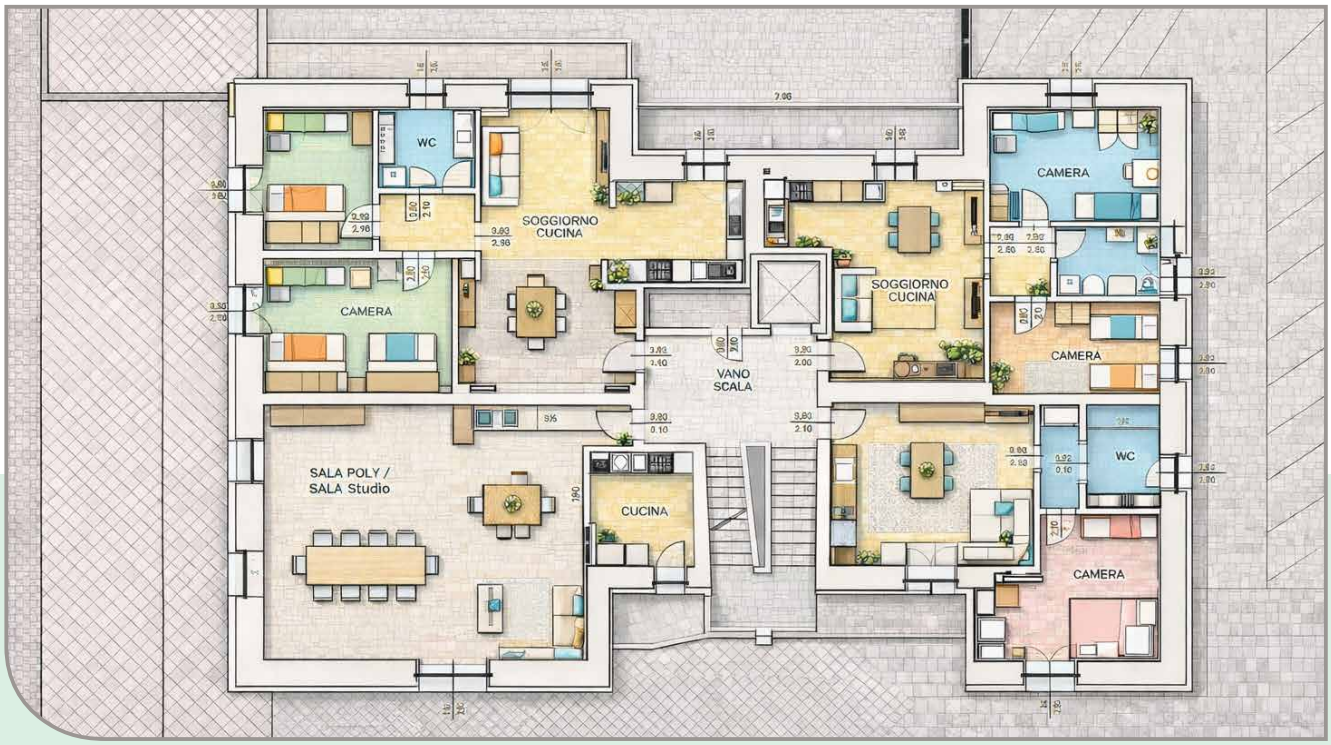
ALLOGGI
n.19

POSTI LETTO
n.52

4
E
A4

SALTO DI CLASSE ENERGETICA
(MEDIA)





IMPORTO COMPLESSIVO

3.000.000 €

di cui Fondi PNRR

1.150.000 €

Prima



Dopo



Bilancio 2025: un altro utile a rafforzare l'asset economico e finanziario di ATER Verona

Il 29 aprile 2026 il Consiglio di Amministrazione di ATER, presieduto dal Presidente Matteo Mattuzzi, ha approvato il bilancio d'esercizio per l'anno 2025. Un altro risultato in utile con un positivo a conto economico pari ad euro 1.994.220.

Il Presidente Mattuzzi, evidenzia che l'attività di ATER nell'anno 2025 è stata intensa sia sul piano costruttivo che amministrativo ed in particolare evidenzia che per quanto riguarda gli interventi edilizi, nel 2025 particolare attenzione è stata dedicata al completamento delle opere di riqualificazione degli stabili avviate negli anni precedenti e tra queste vi sono quelle destinatarie del fondo complementare al PNRR "Sicuro, verde e sociale" che hanno interessato 116 alloggi per lavori di importo pari a circa 12 milioni di euro e alla ripresa dei lavori di recupero edilizio dello stabile di via Merano a Verona; il progetto esecutivo a finire i lavori è stato approvato dal Consiglio di Amministrazione il 28 marzo 2025 ed il completamento è avvenuto a marzo dell'anno 2026.
L'annualità 2025 assorbe anche le competenze di interventi avviati negli anni precedenti e ad oggi ancora in essere ed in particolare le riqualificazioni energetiche degli edifici assoggettati all'incentivo fiscale del Superbonus 110% per le competenze della fase di gestione e le tre progettualità recentemente avviate che riguardano la demolizione e ricostruzione di uno stabile a Mozzecane e la riqualificazione di due stabili uno a San Martino Buon Albergo ed uno a Selva di Progno.
Il Presidente Mattuzzi, rileva che particolare attenzione ATER Verona l'ha riservata all'opportunità concessa dalla legge di bilancio 2025 con la quale è stato avviato un programma da 1,38 miliardi di euro per rendere più efficienti gli edifici pubblici e privati abitati da famiglie con basso reddito con l'obiettivo di efficientare ulteriori 60 stabili con opere di manutenzione per riqualificare involucri, infissi ed impianti termici, ridurre i costi delle bollette, migliorare il comfort delle abitazioni e abbattere l'impatto ambientale, aiutando proprio chi ne ha più bisogno.
Ad esporre i numeri dell'esercizio 2025 è stato il Direttore Franco Falcieri il quale, presso la sala riunioni del Consiglio di Amministrazione - anche alla presenza della Conferenza dei Sindaci che si è complimentata con il Consiglio di Amministrazione per i risultati acquisiti - si è soffermato sull'attività caratteristica dell'esercizio che registra un margine operativo lordo pari ad euro 6.171.174, maggiore, rispetto all'anno precedente di 496.944 euro, che al netto degli ammortamenti e accantonamenti porta ad un reddito operativo della gestione caratteristica pari ad euro 3.197.996.
Il Direttore, a chiusura dell'esposizione del progetto di bilancio ha voluto evidenziare i risultati di esercizio dei bilanci negli anni di mandato di questa Amministrazione, tutti in utile con un risultato medio di 2.017.930 euro. Tali risultati, a fronte di un'attività costruttiva

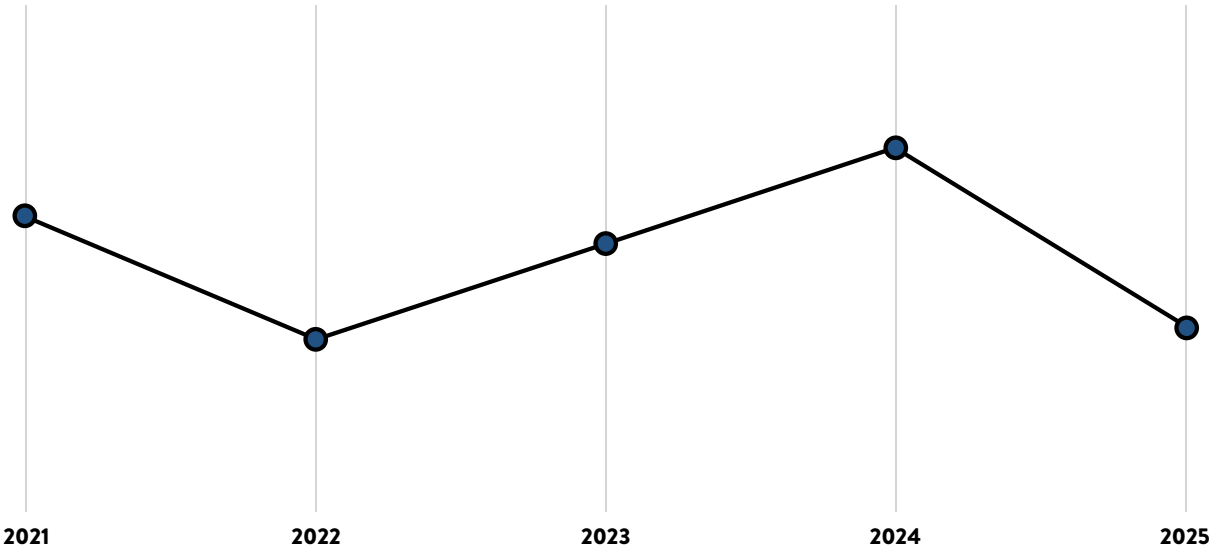
BILANCIO 2025

utile
1.994.220 €

reddito operativo della gestione caratteristica
3.197.996 €

caratterizzata da interventi costruttivi per 140 milioni di euro, ottenuti in un periodo storico particolarmente complesso, evidenziano una gestione oculata delle risorse, l'ottimizzazione delle fonti di finanziamento concesse e reperite con forza dall'ente ed una particolare attenzione nel gestire il bene pubblico a servizio della collettività.

utile medio dell'esercizio
2.017.930 €



RISULTATO ECONOMICO	2021	2022	2023	2024	2025
CONSUNTIVO	2.154.967 €	1.362.077 €	1.978.211 €	2.600.179 €	**1.994.220 €**

DATI DI BILANCIO AL 31.12.2025

CONTO ECONOMICO	IMPORTI 31/12/2024	IMPORTI 31/12/2025
TOTALE RICAVI NETTI (A)	**14.522.546,00 €**	**14.810.100,00 €**
TOTALE COSTI DI GESTIONE ESTERNI (B)	**6.115.600,00 €**	**5.825.570,00 €**
COSTI DEL PERSONALE (C)	2.732.715,00 €	2.813.356,00 €
MARGINE OPERATIVO LORDO (MOL) (A-B-C)	**5.674.231,00 €**	**6.171.174,00 €**
TOTALE AMMORTAMENTO E ACCANTONAMENTI (D)	**1.725.091,00 €**	**2.973.178,00 €**
TOTALE GESTIONE FINANZIARIA (E)	**-235.141,00 €**	**8.629,00 €**
REDDITO PRIMA DELLE IMOSTE (A-B-C-D+E)	**3.713.999,00 €**	**3.206.625,00 €**
Imposte sul reddito (F)	1.113.820,00 €	1.212.405,00 €
REDDITO NETTO DI ESERCIZIO (A-B-C-D+E-F)	**2.600.179,00 €**	**1.994.220,00 €**

L'attività di ATER in numeri

2021 - 2025

GLI ORGANI AMMINISTRATIVI

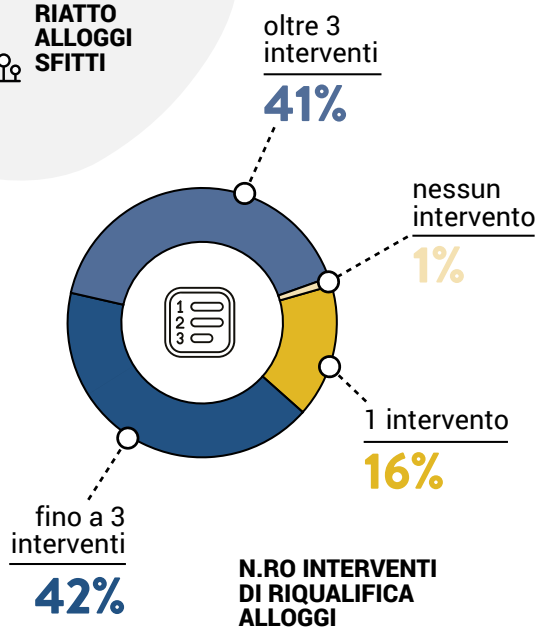
ATTIVITÀ	N.
SEDUTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE	94
PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI DEL CDA	681
PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI DEL DIRETTORE	1.196



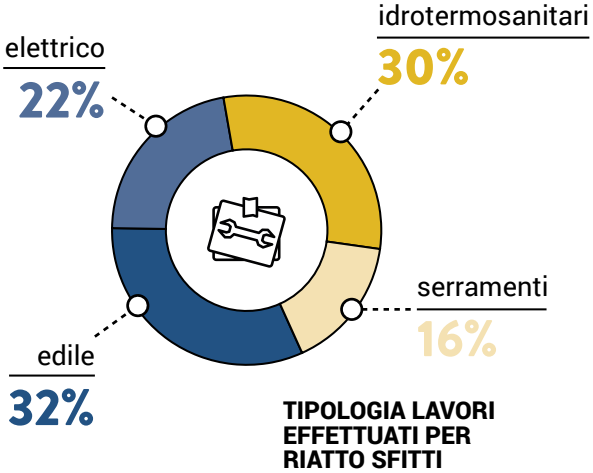
IL PERSONALE

	media nel quinquennio
UNITÀ DI PERSONALE DIPENDENTE	48
ORE DI FORMAZIONE	4.600

RIATTO ALLOGGI SFITTI



N.RO INTERVENTI DI RIQUALIFICA ALLOGGI

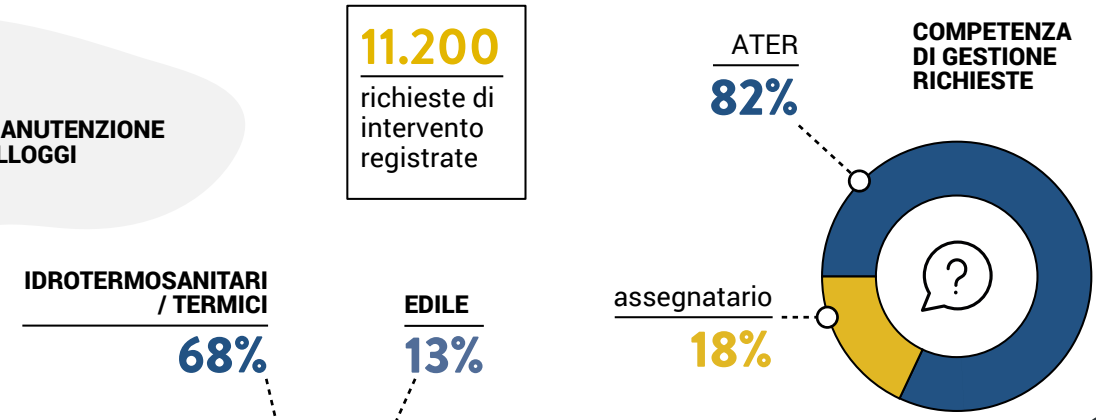


TIPOLOGIA LAVORI EFFETTUATI PER RIATTO SFITTI

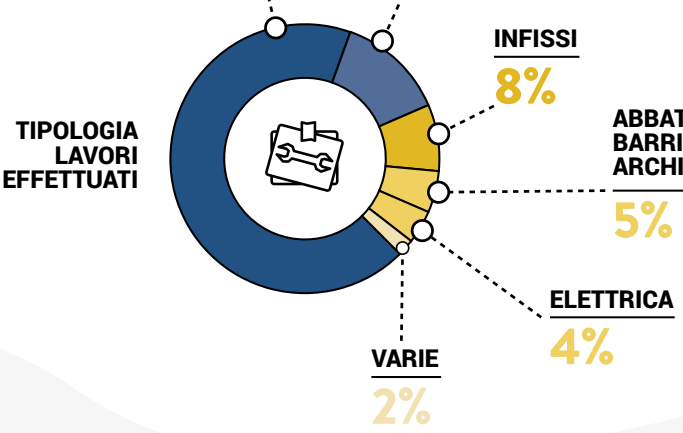
MANUTENZIONE ALLOGGI

11.200
richieste di intervento registrate

COMPETENZA DI GESTIONE RICHIESTE



TIPOLOGIA LAVORI EFFETTUATI





GESTIONE LOCAZIONI

5.103
ALLOGGI GESTITI
media nel quinquennio

NUOVI CONTRATTI
totale contratti
n.937

CESSAZIONI CONTRATTUALI
totale contratti
n.1.046

DOMANDE DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI
totale richieste
n.5.758

PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE ALLOGGI
totale richieste
n.869

ASSEGNATARI

480
ASSEMBLEE CONDOMINIALI
(circa)

RICEVIMENTO ASSEGNATARI PRESSO LA SEDE
totale
n.12.500

RICHIESTE ASSEGNATARI GESTITE DAL CENTRO UNICO DI RISCONTRO (CALL CENTER)
totale richieste
n.15.300

PROTOCOLLI IN ARRIVO
totale
n.81.610

RESIDENTI PRESSO ALLOGGI ATER (MEDIA NEL QUINQUENNIO)
media nel quinquennio
n.11.000

PERIODICO ISTITUZIONALE DI ATER VERONA • ANNO 4 • NUMERO 7













ATER VERONA

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

Quando e come contattarci

Call Center

045 8062410
045 8062411

ORARI:

- LUNEDÌ 9.30 - 13.00
- MARTEDÌ 9.30 - 13.00 / 14.00 - 16.00
- MERCOLEDÌ 9.30 - 13.00 / 14.00 - 16.00
- GIOVEDÌ 9.30 - 13.00 / 14.00 - 16.00
- VENERDÌ 9.30 - 13.00
- SABATO, DOMENICA E FESTIVI servizio non attivo

E-mail INFO@ATER.VR.IT

Orari di ricevimento del pubblico

Si precisa che il pubblico potrà essere ricevuto **esclusivamente previo appuntamento** nell'ambito degli orari specificati o eventualmente secondo le indicazioni fornite dal personale aziendale nel momento in cui viene fissato l'appuntamento.

ORARI:

- LUNEDÌ 8.30 - 11.30
- MERCOLEDÌ 8.30 - 11.30 / 14.30 - 16.30
- VENERDÌ 8.30 - 11.30
- SABATO, DOMENICA E FESTIVI uffici chiusi

A.T.E.R. - Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Verona
Piazza Pozza 1/c,d,e 37123 Verona - Ingresso al pubblico da Via Lenotti (lato giardino)
P.IVA 00223640236



info utili



ATER VERONA INFORMA

Periodico istituzionale di ATER Verona

STAMPATO IN 650 COPIE

WWW.ATER.VR.IT

Direttore Responsabile: Costantino Meo
Registrato presso il Tribunale di Verona n. 2201
del 17/07/2023
Editore: ATER Verona
Redazione: Piazza Pozza, 1 - 37123 Verona (VR)
Stampa: F.D.A. Eurostampa Srl
Via Molino Vecchio, 185 - Borgosatollo (BS)
Hanno collaborato: Elisa Nosé e Nadia Mazzilli

Il giornale è stato chiuso il 26 Maggio 2026

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE

La rivista è stata stampata su carta EFC 100% riciclabile, con inchiostri vegetali.

Speciale

di fine mandato dell'Amministrazione