



Company profile - Marzo 2021



## L'AZIENDA

**Aiteco Costruzioni srl nasce a Verona nel 2009, con lo specifico obiettivo di entrare a far parte del pool di imprese che avrebbero gestito la riqualificazione dell'area ex caserme Passalacqua-Santa Marta: la più grande attività di rigenerazione urbana che Verona abbia mai visto, per caratteristiche, dimensioni e posizione.**

Aiteco partecipa al bando indetto dal comune di Verona, aggiudicandosi alcuni tra i lotti più prestigiosi del comparto destinati all'edilizia residenziale, ed entra a far parte di ATI, l'associazione temporanea di imprese, che si sarebbe occupata degli interventi di riqualificazione.

I primi anni di attività vedono Aiteco impegnata prevalentemente nella progettazione e realizzazione delle opere pubbliche all'interno del comparto Passalacqua.

Successivamente, a seguito del fallimento della Cooperativa San Michele (anch'essa facente parte di ATI), Aiteco subentra e rileva i lotti della Cooperativa. Qui realizza e vende, in regime di edilizia convenzionata, tutte le 34 unità immobiliari.

Negli ultimi anni l'azienda matura la decisione di iniziare a sviluppare e realizzare autonomamente le proprie iniziative immobiliari, sia in regime di edilizia convenzionata che libera, con una attenzione particolare per quest'ultima. Con la determinazione ed ambizione di diventare, in pochi anni, tra i principali player veronesi nell'ambito dell'edilizia residenziale di livello medio alto/alto.

## IL TERRITORIO

L'ambito di intervento è da sempre focalizzato nella regione Veneto, specificatamente nella **provincia e nel comune di Verona**. E' in questo territorio che Aiteco inizia a sviluppare e realizzare i primi progetti complessi di riqualificazione di **grandi aree urbane**. Ciò avviene all'interno di una Associazione temporanea di imprese (ATI) che vede coinvolte, in partnership e collaborazione, alcune tra le più importanti e storiche imprese di costruzioni di Verona.

## I RAPPORTI CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Realizzando grandi progetti complessi che coinvolgono ampi settori del tessuto urbano cittadino, Aiteco si è costantemente interfacciata e confrontata con le maggiori Amministrazioni pubbliche regionali e comunali del Veneto. L'azienda vanta pertanto una profonda esperienza ed un'eccellente reputazione nei rapporti con la pubblica amministrazione.

## I GIORNI NOSTRI

Aiteco è tutt'ora concentrata ed impegnata su alcuni importanti interventi, tutti localizzati nel comune di Verona:

- riqualificazione urbanistica Passalacqua e Santa Marta
- realizzazione del Verona Passalacqua CentralPark
- completamento di una parte (scala A) dell'edificio C3\_1 in via Hrayr Terzian (in regime di edilizia convenzionata)
- completamento dell'edificio C2 in via Hrayr Terzian (in regime di edilizia convenzionata)
- completamento dell'edificio C1 in via Hrayr Terzian (in regime di edilizia convenzionata)
- realizzazione delle prime 28 unità immobiliari del progetto Le Terrazze sul parco (in regime di edilizia libera di pregio)
- progettazione e sviluppo delle successive 144 unità del progetto Le Terrazze sul parco (in regime di edilizia libera di pregio)

## PARLANO I NUMERI

- 12** gli anni di partecipazione alla più grande opera di riqualificazione urbana che la città di Verona abbia mai visto
  - 12** gli anni di esperienza nel settore edile e rigenerazione urbana
  - 34** le unità immobiliari realizzate e commercializzate
  - 28** le unità immobiliari in corso di completamento
  - 144** le unità immobiliari di prossima realizzazione
  - 1** i progetti complessi sviluppati
  - 0** gli anni chiusi con un bilancio in passivo
-



**RIQUALIFICAZIONE AREA EX  
CASERME PASSALACQUA - SANTA  
MARTA e VERONA CENTRALPARK**



L'intervento rappresenta il più grande progetto di riqualificazione urbanistica, all'interno delle mura magistrali, mai realizzato a Verona. L'area di intervento si colloca a ridosso del centro storico, facilmente raggiungibile a piedi in pochi minuti. L'Arena e Piazza Brà, universalmente riconosciuti come il salotto buono della città veronese, distano poco più di 400 metri. Il quartiere è ricco di attività e servizi, grazie alla presenza di varie facoltà universitarie, tra cui la sede del rettorato, musei e teatri. Rettorato storico e

Polo Zanotto sono di fronte all'area di intervento. Pur sorgendo a pochi passi dal centro storico, l'area è ben collegata alle più importanti vie di comunicazione cittadine. Dalla vicina via XX Settembre transitano le principali linee AMT urbane mentre la stazione di Verona Porta Vescovo dista meno di 400 metri attraverso un percorso pedonale e ciclabile nel parco. L'intera area è stata interessata da bonifica bellica, bonifica dell'amianto e dalla demolizione degli edifici esistenti. I metri cubi di edifici demoliti sono oltre 200.000 ed il totale dei metri quadrati di superfici asfaltate e pavimentate in calcestruzzo rimosse sono circa 70.000. Le varie bonifiche sono avvenute a varie profondità, da 1 a 5 metri. Durante i lavori di demolizione, gli edifici sono stati macinati. Il materiale risultante è stato accumulato in loco per evitare l'impatto del trasporto su mezzi pesanti. Questa soluzione ha scongiurato un traffico stimato di circa 5.000 mezzi pesanti. Tutti i lavori sono stati preceduti da una campagna di indagine archeologica che ha evidenziato n.20 siti di particolare interesse. Alcuni di essi sono stati ricoperti, altri rimossi e conservati. L'area è interessata da 4 macro-comparti di intervento, per un totale di 264.000 mq complessivi. Le attività di edilizia privata interessano la parte occidentale del comparto, quella più vicina al centro storico, per una superficie complessiva di 30.000 mq circa. Sono previsti edifici residenziali (in edilizia libera e convenzionata), commerciali e direzionali. Il Campus Universitario interessa la parte centrale del comparto, per una superficie complessiva di 45.000 mq circa. La riqualificata ex Caserma Santa Marta viene utilizzata dall'università di Verona: al suo interno sono già a disposizione degli studenti aule dedicate all'insegnamento, aule studio, biblioteche e spazi destinati ai docenti. L'Housing Sociale interessa la parte orientale del comparto. Il parco pubblico ha un'estensione superiore ai 180.000 mq. e si estende da viale dell'Università, fronte Polo Zanotto, fino a Porta Vescovo. Il parco, di oltre 180.000 mq, è completamente pubblico ([www.veronacentralpark.it](http://www.veronacentralpark.it)).

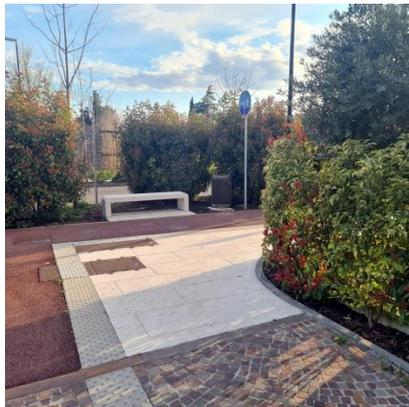
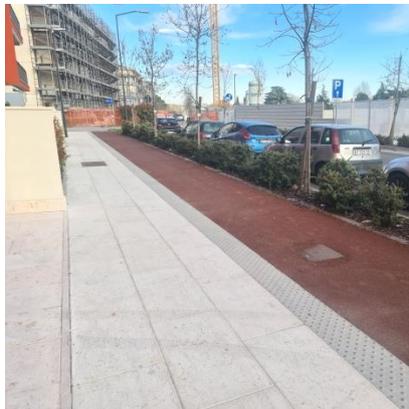


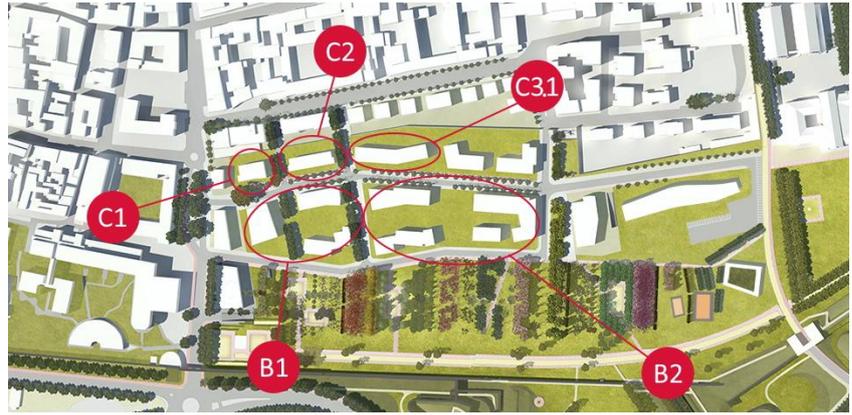
**Superficie complessiva: 264.000 mq**

**Verde pubblico: 182.900 mq**  
**Verde privato: 9.100 mq**  
**Piste ciclo pedonali: 3,9 km**  
**Mura e bastioni storici riqualificati: 1,7 km**  
**Alberi: oltre 1.000 nuovi alberi a dimora**  
**Aree gioco bimbi: 3**  
**Palestre e campi sportivi: 4**  
**Residenza universitaria: 1**  
**Edilizia privata: 30.255 mq**

**GLI INTERVENTI AITECO ALL'INTERNO  
DELLA RIQUALIFICAZIONE  
PASSALACQUA - SANTA MARTA**

All'interno della Riqualificazione delle ex Caserme Santa Marta-Passalacqua la società Aiteco Costruzioni Srl ha realizzato e sta realizzando le opere di urbanizzazione (di seguito si riportano alcuni esempi). Ha inoltre completato ed avviato alcune importanti iniziative immobiliari (nell'immagine dall'alto sono evidenziati i lotti Aiteco).





## COMPARTO C1



Edificio a destinazione residenziale in regime di edilizia convenzionata costituito da n. 8 alloggi e relative pertinenze. L'iniziativa è in corso di realizzazione e prevede n. 8 unità immobiliari, già tutte commercializzate. I lavori sono iniziati lo scorso maggio 2020 e la fine lavori è prevista per il mese di Luglio 2021. Ad oggi è stata ultimata la struttura al grezzo, sono stati realizzati i tamponamenti esterni e i divisori interni, si è in fase di realizzazione degli impianti con successiva schermatura, si sono realizzati parte dei sottofondi e sono già stati eseguiti i cappotti esterni. L'iniziativa non è assistita da alcun mutuo fondiario.



**Unità abitative: n.8**

**Data di fine lavori prevista: 26/07/2021**

## COMPARTO C2



Edificio a destinazione residenziale in regime di edilizia convenzionata costituito da n. 16 alloggi e relative pertinenze, originariamente in capo alla Società Cooperativa San Michele poi dichiarata fallita, che Aiteco Costruzioni ha completato a seguito di un accordo con la procedura fallimentare. A fronte dell'ultimazione dei lavori, Aiteco ha ottenuto quale corrispettivo n. 6 unità immobiliari e relative pertinenze. I lavori dell'intera palazzina sono stati ultimati a novembre 2020. Tutte le unità immobiliari sono già state commercializzate. L'iniziativa è stata realizzata direttamente con mezzi propri della Società senza l'apporto di finanziamento bancario.

**Unità abitative: n.16**

**Data di fine lavori: 23/11/2020**

---

## COMPARTO C3.1 (scala A) RESIDENZE CAMPOFIORE



Edificio a destinazione residenziale in regime di edilizia convenzionata costituito da n. 10 alloggi e relative pertinenze. Tutte le unità immobiliari risultano commercializzate. I lavori hanno avuto un rallentamento a seguito dell'emergenza Coronavirus e attualmente stanno procedendo regolarmente. Ad oggi sono in fase di esecuzione i pavimenti, i serramenti esterni, parte delle pitture, il montaggio dei sanitari e le finiture degli impianti elettrici. Si prevede la fine dei lavori e presentazione dell'Attestazione di Agibilità in Comune di Verona entro maggio/giugno 2021. L'iniziativa non è assistita da alcun mutuo fondiario.



**Unità abitative: n.10**  
**Data di fine lavori prevista: 28/06/2021**

**COMPARTO B1**  
**RESIDENZE TERRAZZE SUL PARCO**



Complesso residenziale realizzato in edilizia libera di pregio costituito da n. 71 unità immobiliari e relative pertinenze. Viene realizzato a stralci: i lavori per i primi 28 appartamenti hanno avuto inizio in dicembre 2020. Le attività di cantiere stanno procedendo regolarmente, sono già state realizzate le fondazioni e le murature dello scantinato. Nei prossimi giorni verrà realizzato il primo solaio. Si prevede una durata complessiva del cantiere di 18 mesi.



**Unità abitative: n.71**

**Data di fine lavori prevista per le prime 28 unità: agosto 2022**

---

**COMPARTO B2  
RESIDENZE TERRAZZE SUL PARCO**



Secondo comparto del complesso residenziale Le Terrazze sul parco realizzato in edilizia libera di alto livello. Il comparto B2 è costituito da n. 101 unità immobiliari e relative pertinenze. Al momento non è possibile prevedere una data certa di inizio attività di cantiere. Tutto il comparto B1 e B2 occupa la posizione di maggior pregio all'interno della riqualificazione, sia per la prossimità al centro storico di Verona, sia per l'adiacenza al parco verde.



**Unità abitative: n.101**

**Data di fine lavori: al momento non prevedibile**

---



## MISSION

Sviluppare il maggior valore per ambienti in cui vivere sia bello, confortevole, sostenibile. Aiteco Costruzioni opera per una miglior qualità del vivere e dell'abitare dell'uomo contemporaneo, avendo come fine il suo benessere personale in armonia con il territorio e l'ambiente circostante. Progetta, costruisce, gestisce unità e complessi che sono funzionali alle varie attività della persona e della famiglia, interpretandole secondo le tendenze evolutive di lungo periodo. Utilizza sempre le tecnologie più avanzate, ponendole al servizio di una visione di progetto che ha al centro i valori dell'uomo e dell'ambiente. Procedo nel pieno rispetto di ogni persona, che sia all'interno o all'esterno della propria azienda, che sia collaboratore o cliente, fornitore o partner.

Fin dalla nascita la società ha focalizzato la sua attenzione alla progettazione e realizzazione di edifici residenziali destinati ad una fascia di mercato di livello medio alto/alto (edilizia di pregio).

---



## VISION

Il settore in cui opera Aiteco Costruzioni deve essere affrontato con grande senso di responsabilità. La realizzazione di edifici, di pezzi più o meno estesi di città, la modifica del territorio sono tutte attività che lasciano un segno indelebile sull'ambiente e che contribuiscono a determinarne la vivibilità e la salvaguardia. È con queste convinzioni che Aiteco ha affrontato il suo passato prossimo, innovando fortemente il suo prodotto per adeguarlo alle nuove esigenze, suggerite dalle normative nazionali ed internazionali, ed alla crescente sensibilità del mercato ai temi della sostenibilità ambientale. È stato scelto anche di allargare la visuale dal prodotto edificio all'intero sistema nel quale l'edificio si inserisce e guardare quindi allo spazio urbano con i suoi contenuti infrastrutturali, paesaggistici ed architettonici.

Compito dell'attuale Aiteco è quello di guardare al futuro con soluzioni costruttive ed impiantistiche sempre innovative, migliorando costantemente le proprie iniziative immobiliari e portandole a livelli qualitativi di assoluta eccellenza; con strumenti informativi e cloud per promuovere il prodotto al meglio; con servizi rivolti alla clientela al passo coi tempi; con la migliore offerta finanziaria presente sul mercato del credito.

---



## SETTORI DI ATTIVITÀ

Aiteco Costruzioni si sta imponendo sul mercato veronese come uno dei più solidi e affidabili player immobiliari di alto livello, con un chiaro posizionamento nella catena del valore del settore Real Estate per le attività di Sviluppo, Costruzione e Project Management.

### **Sviluppo**

E' questo il settore dove Aiteco ha maturato la massima esperienza e competenza. Gli interventi immobiliari sono realizzati attraverso un processo integrato che va dall'acquisizione delle aree edificabili fino alla commercializzazione delle singole unità immobiliari, coprendo l'intera filiera nei processi di sviluppo di ogni singolo intervento.

### **Costruzione**

Aiteco si occupa direttamente, assumendosene la totale responsabilità, della realizzazione di tutti gli edifici da essa progettati e sviluppati. Gli acquisti di materiali e forniture, la gestione dell'attività di cantiere ed il controllo economico dei costi di esecuzione sono alla base di questa attività. La responsabilità di costruttore si concretizza fino a garantire direttamente agli acquirenti gli interventi in regime di garanzia.

### **Portafoglio: investimento e gestione**

Aiteco detiene nel proprio portafoglio diverse aree totalmente libere da finanziamenti bancari, sulle quali è possibile dare avvio ai lavori in tempi rapidi. La società ha pianificato lo sviluppo di alcune di queste aree durante i prossimi anni, altre verranno proposte al mercato.

### **Project management**

Le competenze di gestione del processo immobiliare consentono ad Aiteco di integrare la propria opera imprenditoriale, offrendo al mercato attività di consulenza e supporto commerciale, progettuale e di cantiere.

---



#### **FILOSOFIA DI SERVIZIO**

La filosofia di Aiteco mira alla qualità del servizio per il cliente e alla piena gratificazione di quest'ultimo. Ogni progetto nasce dalla domanda espressa o latente del mercato, che viene prima individuata ed attentamente valutata, per poi procedere all'elaborazione di una proposta completa e risolutiva. Su questa base, Aiteco adotta le soluzioni tecniche più idonee, a partire dal progetto stesso, che interpreta le aspettative generali e quelle più specifiche, fino ai dettagli strutturali, impiantistici e di finitura.

La scelta di condurre direttamente la realizzazione e la vendita delle opere realizzate è garanzia della costante dedizione che l'azienda pone nel "confezionare" il prodotto per ogni singolo cliente al fine della massima personalizzazione. I clienti sono seguiti dai primi contatti commerciali fino alla consegna dell'appartamento e successivamente durante la fase di fruizione del prodotto.



#### **PARTNERSHIP**

Assemblare forze sinergiche per affrontare le nuove sfide del mercato insieme ad altri soggetti imprenditoriali, professionali e finanziari. Con questa consapevolezza sono nate importanti collaborazioni che vedono Aiteco Costruzioni presente con un ruolo di crescente e riconosciuta importanza. E' anche sui rapporti di partnership che Aiteco pianifica il futuro della sua attività, consapevole che le migliori prospettive del mercato immobiliare siano legate alla volontà ed alla capacità di tutte le forze in campo, sia pubbliche che private, di fare teamwork.

Aiteco Costruzioni srl  
via Mameli, 11  
37126 Verona - Italy  
+39 045 8531474  
[www.terrazzesulparco.it](http://www.terrazzesulparco.it)