

Ater di Trieste
Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE
Bilancio al 31/12/2022

Stato patrimoniale Attivo	31/12/2022	31/12/2021
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
<i>I. Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno	18.428	24.970
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
Totale immobilizzazioni immateriali	18.428	24.970
<i>II Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	481.448.251	476.574.306
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali	9.395	11.897
4) Altri beni	147.501	145.522
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	11.700.366	15.061.221
Totale immobilizzazioni materiali	493.305.513	491.792.946
<i>III Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	0	
Totale partecipazioni	0	0
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
c) verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	164.734	
Totale crediti	164.734	230.053
3) Altri titoli		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	5.252.990	
Totale altri titoli	5.252.990	5.745.290
4) Strumenti finanziari derivati attivi		
Totale immobilizzazioni finanziarie	5.417.724	5.975.343

Totale immobilizzazioni (B)**498.741.665****497.793.259****C) Attivo Circolante****I. Rimanenze**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		65.481	59.432
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			

Totale rimanenze**65.481****59.432****II Crediti (con separata indicazione degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo)**

1) verso clienti			
a) entro 12 mesi	16.080.045		
b) oltre 12 mesi	952.940		
		17.032.985	15.299.786
2) verso imprese controllate			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
3) verso imprese collegate			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
4) verso controllanti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
5-b crediti tributari			
a) entro 12 mesi	161.097		
b) oltre 12 mesi			
		161.097	271.062
5-te imposte anticipate			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
5-q verso altri			
a) entro 12 mesi	296.395		
b) oltre 12 mesi	6.248.609		

Totale crediti**6.545.004****6.146.667****23.739.086****21.717.515****III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

- 1) Partecipazioni in imprese controllate
- 2) Partecipazioni in imprese collegate
- 3) Partecipazioni in imprese controllanti
- 3-b Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti
- 4) Altre partecipazioni
- 5) Strumenti finanziari derivati attivi
- 6) Altri titoli

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**IV Disponibilità liquide**

1) Depositi bancari e postali		13.459.222	14.679.718
2) Assegni			
3) Denaro in cassa		12.459	10.758

Totale disponibilità liquide**13.471.681****14.690.476****Totale attivo circolante (C)****37.276.248****36.467.423****D) Ratei e risconti**

1) Ratei attivi		78.553	100.333
2) Risconti attivi		425.050	272.571

Totale ratei e risconti (D)**503.603****372.904**

Totale stato patrimoniale attivo	536.521.516	534.633.586
---	--------------------	--------------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2022	31/12/2021
-----------------------------------	-------------------	-------------------

A) Patrimonio netto

I Capitale	639.006	639.006
II Riserva di sovrapprezzo delle azioni		
III Riserva di rivalutazione		
IV Riserva legale		
V Riserve statutarie		
VI Altre riserve distintamente indicate	459.021.375	453.253.340
VII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	877.458	874.767
IX Utile (perdita) d'esercizio	4.988	2.691
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		

Totale patrimonio netto (A)	460.542.827	454.769.804
------------------------------------	--------------------	--------------------

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite	184.417	85.967
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	11.380.305	11.004.942

Totale fondi per rischi e oneri (B)	11.564.722	11.090.909
--	-------------------	-------------------

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato

1) Trattamento di fine rapporto	902.448	968.680
---------------------------------	---------	---------

Totale trattamento fine rapporto di lavoro subordinato (C)	902.448	968.680
---	----------------	----------------

D) Debiti (con separata indicazione degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo)

1) Obbligazioni			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
2) Obbligazioni convertibili			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
4) Debiti verso banche			
a) entro 12 mesi	1.797.230		
b) oltre 12 mesi	7.059.026		
		8.856.256	10.598.784
5) Debiti verso altri finanziatori			
a) entro 12 mesi	2.258.354		
b) oltre 12 mesi	32.636.682		
		34.895.036	37.141.412
6) Acconti			
a) entro 12 mesi	6.742.510		
b) oltre 12 mesi			
		6.742.510	6.786.752
7) Debiti verso fornitori			
a) entro 12 mesi	2.781.013		
b) oltre 12 mesi			
		2.781.013	2.728.262
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
9) Debiti verso imprese controllate			
a) entro 12 mesi			

b)	oltre 12 mesi		
10)	Debiti verso imprese collegate		
a)	entro 12 mesi		
b)	oltre 12 mesi		
11)	Debiti verso imprese controllanti		
a)	entro 12 mesi		
b)	oltre 12 mesi		
11-	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
a)	entro 12 mesi		
b)	oltre 12 mesi		
12)	Debiti tributari		
a)	entro 12 mesi	551.556	
b)	oltre 12 mesi		
		<hr/>	
			551.556
			193.243
13)	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
a)	entro 12 mesi	645.344	
b)	oltre 12 mesi		
		<hr/>	
			645.344
			589.696
14)	Altri debiti		
a)	entro 12 mesi	2.001.436	
b)	oltre 12 mesi	6.005.846	
		<hr/>	
			8.007.282
			8.488.412
	Totale debiti (D)		<hr/>
			62.478.997
			66.526.561

E) Ratei e risconti

1)	Ratei passivi		118.322	316.807
2)	Risconti passivi		914.200	960.825
	Totale ratei e risconti (E)		<hr/>	<hr/>
			1.032.522	1.277.632

Totale stato patrimoniale passivo	536.521.516	534.633.586
--	--------------------	--------------------

Conto economico

A) Valore della produzione

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		22.794.297	21.736.738
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3)	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		254.529	580.847
5)	Altri ricavi e proventi			
a)	contributi in conto esercizio	5.655.214		
b)	altri proventi	3.489.185		
		<hr/>		
			9.144.399	7.216.431
	Totale valore della produzione (A)		<hr/>	<hr/>
			32.193.225	29.534.016

B) Costi della produzione

6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		71.011	63.678
7)	Per servizi		11.625.091	10.829.404
8)	Per godimento di beni di terzi		36.385	23.987
9)	Per il personale			
a)	Salari e stipendi	5.806.962		
b)	Oneri sociali	1.674.765		
c)	Trattamento di fine rapporto	424.830		
d)	Trattamento di quiescenza e simili			
e)	Altri costi	22.898		
		<hr/>		
			7.929.455	7.718.555
10)	Ammortamenti e svalutazioni			
a)	Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	12.438		
b)	Ammortamenti della immobilizzazioni materiali	5.735.196		
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			

d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.593.260		
			7.340.894	6.372.971
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo		-6.049	1.898
12)	Accantonamento per rischi			
13)	Altri accantonamenti		950.547	284.390
14)	Oneri diversi di gestione			
a)	Imu	748.587		
b)	Altre imposte indirette	1.930.731		
c)	Oneri diversi	125.233		
d)	Minusvalenze e varie	1.664		
			2.806.215	2.913.307
Totale costi della produzione (B)			30.753.549	28.208.190
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)			1.439.676	1.325.826

C) Proventi e oneri finanziari

15)	Proventi da partecipazioni:			
a)	in imprese controllate			
b)	in imprese collegate			
c)	in imprese controllanti			
d)	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
e)	in altre imprese		0	0
16)	Altri proventi finanziari:			
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	129.927		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d)	proventi diversi dai precedenti	129.261		
			259.188	265.157
17)	Interessi e altri oneri finanziari			
a)	in imprese controllate			
b)	in imprese collegate			
c)	in imprese controllanti			
d)	Interessi e oneri finanziari diversi		298.022	355.175
17)	Utili e perdite su cambi			
a)	Utili su cambi			
b)	Perdite su cambi			
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 +/- 17bis) (C)			-38.834	-90.018

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

18)	Rivalutazioni:			
a)	di partecipazioni			
b)	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d)	di strumenti finanziari derivati			
19)	Svalutazioni:			
a)	di partecipazioni			
b)	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni			
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d)	di strumenti finanziari derivati			

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19) (D)

Risultato prima delle imposte (A - B ± C ± D)	1.400.842	1.235.808
20) IMPOSTE SU REDDITO DI ESERCIZIO		
a) imposte correnti	1.359.668	1.374.851
b) imposte relative a esercizi precedenti	-38.956	-288
c) imposte differite	75.142	-141.446
Totale imposte sul reddito di esercizio	1.395.854	1.233.117
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	4.988	2.691

Il Direttore
(ing. Franco Korenika)

Il Funzionario Direttivo
(dott. Valentina Parapat)

Ater di Trieste

Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE (TS)

Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2022

Premessa

Il Bilancio dell'Azienda, che viene portato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione, è redatto in ossequio alle disposizioni previste dall'art. 14 della L.R. n. 14 dd. 06/08/2019, pubblicata sul B.U.R. della Regione Autonoma F.V.G. il 09/08/2019, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio d'Esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario, è predisposto in conformità alle disposizioni del Codice Civile, così come previsto dall'art. 14 dello Statuto adottato dal Consiglio di Amministrazione con Delibera p.to 2 o.d.g. P.V. 001/2019 dd. 2 settembre 2019 e approvato con D.P.Reg. n. 0161 dd. 16/09/2019.

Il Collegio dei Revisori, con riferimento all'art. 10 comma 9 della L.R. 14/2019, conferma il mantenimento dello schema tipo di bilancio, predisposto in conformità alle disposizioni degli articoli 2423 e segg. del Codice Civile, in quanto applicabili all'Azienda.

Il Bilancio d'Esercizio dell'Ater di Trieste, coincidente con l'anno solare, viene portato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione entro il termine del 30 maggio di ciascun anno.

La presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, e costituente parte integrante del Bilancio d'Esercizio, presenta le informazioni nell'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

Ai sensi dell'art. 2423 comma 3 del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale, vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

Attività svolte

L'Azienda opera nel settore della gestione immobiliare di patrimonio proprio e di terzi, e realizza interventi di Edilizia Residenziale.

Le finalità istituzionali, nell'ambito del sistema unico delle Ater regionali, sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare. A norma dell'art. 3 della L.R. 14/2019, le Ater hanno la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dal Programma regionale delle politiche abitative nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali, nonché quella di fornire assistenza tecnica ed amministrativa retribuita nelle stesse materie e nell'ambito dell'assetto territoriale agli Enti locali, nonché a soggetti pubblici e privati.

La Regione F.V.G. ha stabilito che la finalità principale delle Ater regionali è l'ampliamento dell'offerta di alloggi a canone sociale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2022

Attività generale

Nel corso del 2022 l'ATER di Trieste ha svolto un'intensa attività volta alla realizzazione di alcuni interventi diffusi sul territorio capaci di aumentare la qualità dell'abitare, con attuazione di politiche di messa in sicurezza degli edifici, di efficienza energetica e sostenibilità ambientale e valorizzazione della dimensione sociale degli ambiti urbani degradati in cui per lo più tali immobili sono collocati.

Il 2022 ha rappresentato, ancora una volta, un anno di grande complessità.

Alla fine di febbraio l'invasione dell'Ucraina da parte della Federazione Russa ha riportato la guerra nel contesto europeo, causando una crisi umanitaria di proporzioni storiche.

Il conflitto ha generato una serie di conseguenze ad ampio raggio: le maggiori difficoltà legate all'interruzione della fornitura di carburante, di cibo ed energia hanno portato ad un significativo incremento dei prezzi e ad un conseguente aumento dell'inflazione.

In particolare, l'aumento generalizzato dei prezzi ha impattato significativamente sul bilancio dell'Azienda e costituisce un onere per le famiglie, in specie quelle meno abbienti, che sono costrette ad utilizzare una parte ragguardevole del loro reddito per l'acquisto di beni alimentari ed energetici a scapito di tutte le altre spese.

In questo contesto incerto e considerata l'utenza dell'Azienda non si può escludere un aumento della morosità.

PRINCIPALI INTERVENTI

Di seguito l'elenco dei principali interventi attivati:

PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

Con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili R.0000052 di data 30 marzo 2022 sono stati ammessi a finanziamento i seguenti interventi:

a) **interventi prioritari**, stimati in Euro 19.799.472,35, che riguardano i seguenti progetti:

- la ristrutturazione del complesso edilizio di via Gemona n.ri 1-13 e via Gradisca n.ri 2-4 – prog. 679 primo stralcio di 38 alloggi, a Trieste;
- la ristrutturazione dello stabile di viale Tartini n.ri 10, 12 e 14 – prog. 779 (essendo tale edificio di proprietà del Comune di Trieste si è stipulata apposita convenzione e sono in corso procedure di permuta con l'Ater) e di 24 alloggi siti in Via del Prato 1- Pendice Scoglietto 26 – prog. 687, a Trieste;

- l'efficientamento energetico degli stabili di Strada di Fiume n.ri 50, 52 e 56 a Trieste (prog. G2.790), loc. Baita Sales n. 64 (G3.791) e loc. Gabrovizza, San Primo, n.ri 57 e 57/a a Sgonico (prog. G4.792), via Tonello n.ri 1 e 15 a Trieste (prog. G6.793), loc. Domio n.ri 73, 75, 76, 111 e 119 a San Dorligo della Valle (prog. G8.794), via Mascagni n.ri dall'8 al 20 (solo pari) a Trieste (prog. G9.795);
- b) **interventi ordinari**, stimati in Euro 9.943.258,86, che prevedono:
 - gli interventi di efficientamento energetico in via Toscanelli n.ri 2, 4 e 6, Scala Campi Elisi n.ri 1, 3 e 5, loc. Santa Croce n.ri 391-393, via Morgagni n.ri 2, 4, 6 e 8 e via Schiaparelli n.ri 1 e 3, a Trieste;
 - la ristrutturazione del complesso edilizio di via Gemona n.ri 1-13 e via Gradisca n.ri 2-4, secondo stralcio di 48 alloggi, a Trieste.

Il totale generale degli interventi prioritari e ordinari è pari a Euro 29.742.731,21.

Nel 2022 sono stati approvati gli atti progettuali e i lavori sono stati aggiudicati a fine marzo 2023 con i seguenti Provvedimenti del Direttore:

- n. 105 dd. 15.03.2023 prog. G2.790
- n. 109 dd. 20.03.2023 prog. G3.791
- n. 110 dd. 20.03.2023 prog. G4.792
- n. 111 dd. 20.03.2023 prog. G8.794
- n. 116 dd. 29.03.2023 prog. G6.793
- n. 117 dd. 29.03.2023 prog. G9.795
- n. 118 dd. 29.03.2023 prog. 687
- n. 123 dd. 31.03.2023 prog. 679

I lavori del progetto 779 che prevedono la ristrutturazione dell'immobile di viale Tartini non sono stati ancora aggiudicati poiché si attende la delibera del Comune di Trieste che prevede la permuta dello stabile.

Nel paragrafo denominato "**Concessione ed erogazione di finanziamenti per interventi di manutenzione straordinaria, recupero e acquisto di stabili**" viene riportata una tabella degli interventi PNRR finanziati (pag. 15-16)

PRIUS Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e di comuni capoluogo di provincia, finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione di aree urbane. Progetto della città di Trieste per l'area di Rozzol Melara

Nel 2022 l'Azienda ha svolto un'intensa attività amministrativa e di progettazione per adempiere agli obblighi imposti dai piani e dai programmi Regionali e Statali di finanziamento ai quali ha aderito.

Nel corso dell'esercizio sono stati affidati lavori per la messa in sicurezza degli edifici, nonché per il miglioramento dell'efficienza energetica con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e al recupero della dimensione sociale degli ambiti urbani interessati.

La maggior parte dei progetti sono stati ultimati, rimangono ancora da portare a termine i seguenti interventi:

- Progetto Ater a3 747 Riqualificazione e potenziamento degli spazi ricreativi e di aggregazione e realizzazione di nuovi posti auto sulle aree esterne del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara;
- Progetto Ater c1 752 Riqualificazione energetica del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara - impianto di climatizzazione a basso impatto ambientale;
- Progetto Ater c5 728 Realizzazione sistema antincendio e anti-congelamento a servizio del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara.

PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare – Progetto “San Giovanni, un quartiere verde, inclusivo e smart”

L’Ater di Trieste nel 2022 ha accolto la proposta del Comune di Trieste per la partecipazione quale soggetto attuatore al Programma denominato PINQuA. Attraverso tale progetto il Comune intende riqualificare alcuni edifici di edilizia sovvenzionata di sua proprietà e le aree limitrofe agli stessi, dando risposta alle richieste di nuovi alloggi adeguati agli attuali standard abitativi, ed integrando gli stessi nel contesto di una rigenerazione del tessuto urbano complessivo che vede coinvolto tutto il quartiere.

Con decreto ministeriale prot. n. 383 del 7 ottobre 2022 è stato approvato l’elenco delle proposte ammesse al finanziamento del progetto PINQuA con un contributo di Euro 14.883.600,68.

Gli interventi del progetto “PINQuA” prevedono:

- la ristrutturazione degli stabili di Via Caravaggio n.ri 8, 10, 14 e16 e Via Tintoretto per il recupero di 50 alloggi e la realizzazione di un condominio solidale con 10 alloggi e servizi comuni;
- la manutenzione straordinaria di alcune unità immobiliari non residenziali comprese nello stabile sito in Via San Pelagio n. 6 per la realizzazione di servizi per la residenza;
- la sistemazione di un’area verde di proprietà del Comune, attualmente degradata ed in stato di abbandono, posta sul retro degli edifici di Via San Pelagio, realizzando nuovi spazi fruibili ed orti urbani;
- il recupero della scuola ex Filzi da destinare a sede di associazioni;
- la sistemazione di un’area gioco di Via San Cilino.

Nel corso del 2022 sono state svolte le attività propedeutiche necessarie al rilascio degli alloggi assegnati in locazione degli stabili oggetto del programma di ristrutturazione provvedendo a trasferire i nuclei familiari in altri stabili.

PPP Partenariato Pubblico Privato

Con la Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 4 o.d.g. P.V. 002/2021 dd. 24/02/2021 sono state approvate le linee di indirizzo finalizzate all’efficientamento energetico di edifici di E.R.P. con utilizzo del Superbonus tramite attivazione di Partenariati Pubblico-Privato.

Con la Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. P.V. 002/2022 dd. 24.02.2022 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica e l’avvio delle procedure di verifica del mercato per il PPP.

Con il Provvedimento del Direttore n. 274 dd. 25.07.2022 sono stati approvati gli atti di gara ed aggiudicato il PPP ad Enel X Italia S.r.l., capogruppo dell’ATI con consorzio Sapiens in avvalimento con le imprese ausiliarie Italia Costruzioni S.p.a. e Dussmann Service S.r.l.

Con il Provvedimento del Direttore n. 385 dd. 10.10.2022 è stato approvato il dossier progettuale presentato dall’ATI.

Il progetto ha l'obiettivo della progettazione ed esecuzione dei lavori nonché della gestione dei servizi, connessi alla riqualificazione energetica e sismica, per due complessi residenziali per complessivi 297 alloggi suddivisi in 19 stabili, interamente di proprietà di Ater.

Per finanziare l'intervento si fa ricorso ai benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del D.L. 34/2020 Superbonus 110%, ai sensi degli artt. 180, 183 commi 15 e 16 del D.Lgs 50/2016.

I complessi residenziali oggetto dell'intervento sono i seguenti:

- 5 fabbricati per un totale di n. 263 alloggi in via Molino a Vento n.ri dall'88 al 104 (solo pari), siti nel Comune di Trieste;
- 2 fabbricati per un totale di n. 34 alloggi in via d'Annunzio n.ri dal 9 al 15 (solo dispari), siti nel comune di Muggia.

Il valore del contratto di PPP proposto ammonta a Euro 42.652.625,00 per interventi ed a Euro 427.482,15 per il servizio di conduzione e manutenzione oggetto di rendicontazione all'utenza.

Progetto SUPER-i

In data 10 maggio 2021 è stato firmato il Grant Agreement n. 101028220 di cui al Progetto SUPER-i (Extended Public-Private Partnership for Investment in Smart Energy Efficiency Projects in a Social Housing context), finanziato a valere sul programma europeo Horizon 2020, di cui Ater Trieste è partner.

L'obiettivo generale del progetto è di sostenere il finanziamento della riqualificazione energetica degli stock di alloggi sociali in Europa, aumentando al contempo la quota di energia rinnovabile nel consumo finale di energia.

Il progetto SUPER-I contribuirà a generare sostanziali investimenti in efficienza energetica nel settore dell'edilizia sociale instaurando un dialogo diretto, a livello di governo locale, tra istituzioni finanziarie, altri investitori privati e gestori di alloggi sociali, coinvolgendo anche le ESCo (Energy Service Companies). Ciò permetterà di raccogliere dati rilevanti sugli investimenti in energia, concorrendo a sviluppare altresì schemi finanziari efficienti.

I risultati del progetto verranno valorizzati e utilizzati per definire piani di recupero e di finanziamento del patrimonio edilizio dell'Ater, e applicati ad interventi edilizi simili a quelli proposti come caso pilota nel progetto. Ater, infatti, possiede circa 1.500 immobili, 150 dei quali interessati immediatamente dalla tipologia di intervento analizzata nell'ambito del progetto.

Compito di Ater sarà anche quello di favorire la diffusione dei risultati del progetto attraverso proprie iniziative (conferenze, seminari e newsletter).

Recupero via Boito n.ri 2 e 4 a Trieste

Con Delibera p.to 4 P.V. 002/2022 dd. 24.02.2022 è stato approvato il progetto di fattibilità tecnica ed economica per il recupero degli edifici di via Boito n.ri 2 e 4. L'Ater di Trieste ha ottenuto un finanziamento di Euro 2.921.180,75 per il recupero mediante ristrutturazione e ampliamento di tali edifici. Il progetto prevede la realizzazione di 20 alloggi, locali socio-assistenziali, sistemazione di spazi verdi e rinnovo delle reti principali di distribuzione e fognatura e comporta il cofinanziamento di Ater con fondi di bilancio per Euro 584.236,15.

Altre attività

L'Azienda nel corso del 2022, conformemente alla normativa della L.R. 06/08/19 n. 14 ed al Regolamento di esecuzione di cui al D.P.Reg. n. 0208/Pres. dd. 26/10/16, ha approvato un Piano di Vendita di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata.

Il Piano di Vendita 1/2022 adottato con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 005/2022 dd. 26.05.2022 prevede la vendita di n. 12 unità immobiliari (u.i.), già destinate ad uso abitativo, attualmente assegnate in locazione in regime di edilizia sovvenzionata.

Inoltre, nel 2023 è stato deliberato anche il Piano di Vendita 1/2023 che prevede la cessione di 61 alloggi di cui 12 invenduti nel precedente Piano di Vendita 1/2021 in fabbricati dove l'Ater detiene la minoranza della proprietà.

L'attuazione dei piani di vendita consentirà all'Ater di ottenere risorse finanziarie utili a migliorare i risultati di bilancio sia in termini economici sia in termini finanziari e ad avviare interventi di manutenzione mirata.

Nel corso del 2022 sono stati approvati il Programma triennale dei lavori pubblici 2022-2024 e l'elenco annuale dei lavori 2022. È stato altresì aggiornato il Programma biennale degli acquisti di forniture e dei servizi per il periodo 2022-2023.

Anche per l'anno 2022, in ottemperanza alle linee di indirizzo già pianificate, sono state avviate le attività di formazione del personale nella convinzione che la formazione è una dimensione costante e fondamentale del lavoro, necessaria per gestire il cambiamento e l'alta qualità dei servizi.

L'Ater inoltre ha collaborato, così come in passato, con alcune delle università italiane più prestigiose al fine di ottenere un proficuo confronto su progetti innovativi e strategici per l'Azienda oltre che per offrire una formazione di alto livello ai dipendenti.

Per il secondo anno consecutivo, un team di Ater Trieste si è distinto nel Corso di SDA Bocconi "CASAMANAGER III Corso per i Manager delle Aziende Casa" vincendo il premio di "best project work CASAMANAGER".

Il progetto "ZEN0- Zindis ad Energia 0 – La coscienza energetica a servizio della Comunità" ha ottenuto il riconoscimento che viene attribuito a sole tre tra tutte le tesi finali, per l'eccellente capacità di applicare le chiavi di lettura apprese in aula a una progettualità concreta, robusta sul piano metodologico e strategica per l'Azienda.

Con la Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. P.V. 004/2022 dd. 29.04.2022 è stato approvato il piano triennale di prevenzione della corruzione 2022-2024.

Con la Delibera p.to 5 o.d.g. P.V. 010/2022 dd. 02.12.2022 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della proposta di vendita pervenuta dalle Poste Italiane dell'ex ufficio postale sito a Trieste in Strada Vecchia dell'Istria n. 3, già in passato di proprietà dell'Ater. Nei primi mesi del 2023 è stata formalizzata la proposta di vendita per un ammontare di Euro 114.000,00. Con la Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 002/2023 dd. 23.02.2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'acquisto del locale ritenendo opportuno il rientro in possesso dell'intero fabbricato, in previsione di un intervento di recupero pesante, con riorganizzazione della distribuzione degli alloggi, attualmente di minime dimensioni e inadeguati ai moderni standard abitativi.

È stato avviato un nuovo percorso collaborativo con il Comune di Trieste e Asugi al fine di prevenire e/o risolvere situazioni di utenza in difficoltà socio-sanitaria ed economica.

Il protocollo d'intesa tra gli Enti sarà presentato a breve sui tavoli regionali.

Questa attività evidenzia come l'Azienda, pur essendo preposta all'ampliamento dell'offerta di alloggi a canone sociale e pur essendo consapevole che la funzione sociale spetta ad altri Enti, ha da sempre attuato e promosso politiche sociali attive volte all'inclusione sociale.

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. P.V. 001/2022 dd. 27.01.2022 sono state approvate le linee di indirizzo per il recupero dei crediti degli inquilini morosi e determinati i criteri di riconoscimento dei crediti inesigibili relativamente agli inquilini cessati. Tale delibera ha permesso di attivare procedure più snelle che hanno portato a una riduzione del credito per morosità.

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 4 o.d.g. P.V. 001/2022 dd. 27.01.2022 sono stati approvati gli ulteriori criteri per l'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto ed i motivi che possono giustificare il rifiuto.

Rimane al vaglio dei vertici aziendali la proposta del Consiglio di Amministrazione volta a incrementare il patrimonio di E.R.P. mediante riuso con riacquisto dello stabile di via S. Isidoro (12 alloggi).

Sono stati approvati l'organigramma e la dotazione organica aziendale (Delibera del Consiglio di amministrazione p.to 3 o.d.g. P.V. 003/2022 dd. 31.03.2022), sono state riorganizzate le Aree dell'Azienda ed è stato aumentato il numero complessivo delle unità operative.

Nel corso dell'esercizio, relativamente alla causa con la Socim S.p.A, la Corte d'Appello di Trieste con Sentenza n. 3/2023, pubblicata in data 10.01.2023, ha rigettato l'istanza di Ater e ha condannato l'Ater al pagamento dell'importo di Euro 539.794,59 a titolo di risarcimento danni in favore dell'impresa, oltre a interessi e spese legali dei vari gradi di giudizio per un totale di Euro 645.226,18.

Interventi per il miglioramento del patrimonio edilizio

Efficientamento energetico

Nel corso dell'anno sono proseguiti i lavori di riqualificazione energetica agevolati con il cd. superbonus 110% su condomini (art. 119 D.L. 34/2020).

L'ammontare dei lavori avviati è stato pari ad Euro 10.424.763,60 per il 2022 ed è pari a Euro 13.290.261,88 nel 2023.

Azioni per la riduzione degli alloggi sfitti

Per ridurre il numero degli sfitti e accelerare lo scorrimento delle graduatorie con l'immissione in locazione degli sfitti, il Consiglio di Amministrazione ha dato mandato all'Azienda di incrementare il ricorso all'auto-manutenzione degli alloggi da parte dei futuri assegnatari (il protocollo operativo per il progetto sperimentale di auto-manutenzione è contenuto nella Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. P.V. 008/2022 dd. 15.09.2022).

Nel corso del 2022, in funzione di questo obiettivo, i tecnici dell'Ater hanno svolto un intenso lavoro e numerosi sopralluoghi, stilando una lista di alloggi sfitti da ristrutturare suddivisi per zone e organizzati per priorità. Tale lista costituirà uno strumento dinamico che, se costantemente aggiornato, permetterà di programmare e valutare l'opportunità degli interventi (Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 2 o.d.g. P.V. 002/2022 dd. 24.02.2022).

Come ulteriore misura sono state attuate nuove procedure di affidamento più snelle per accelerare l'affidamento dei lavori prima dell'assegnazione dell'alloggio;

Inoltre, si sta valutando l'opportunità di modificare il regolamento per le assegnazioni per consentire lo scorrimento delle graduatorie con l'assegnazione anche di quegli alloggi che non rispondono alle esigenze dei richiedenti classificati nelle prime posizioni della graduatoria e che poi rimangono sfitti.

Nel corso dell'esercizio sono stati eseguiti numerosi interventi di risanamento. All'U.O. Assegnazione e Cambi sono stati consegnati n. 217 alloggi:

- **37** alloggi soggetti a risanamento totale da parte dell'U.O. Recupero. Il costo sostenuto per tali interventi è stato complessivamente di circa Euro 1,84 milioni e quello unitario medio per alloggio pari a Euro 49.770,00 (nel 2021 il costo medio era di Euro 45.010,00);
- **178** alloggi soggetti a risanamento parziale (L. 80/2015) da parte dell'U.O. Manutentiva per la somma complessiva di circa Euro 2,4 milioni con un costo medio per alloggio pari a Euro 13.670,00 (nel 2021 il costo medio era di Euro 12.680,00);
- **2** alloggi non soggetti ad interventi manutentivi perché in buone condizioni;
- Nonostante l'intensa attività manutentiva gli alloggi totali ristrutturati resi disponibili alla locazione pareggiano quelli che tornano ad essere sfitti e necessitano di interventi di risanamento.

Misure di prevenzione a contrasto dell'epidemia da Covid-19

L'emergenza Covid-19, seppure in attenuazione, ha continuato ad avere un impatto sulle modalità di lavoro e di fruizione degli spazi.

In fasi più acute dell'emergenza alcuni dipendenti particolarmente fragili hanno lavorato da remoto.

Le riunioni e i corsi di formazione sono stati organizzati in audio video conferenza.

Gli uffici e gli autoveicoli sono stati periodicamente sanificati e i dipendenti sono stati dotati dei dispositivi di protezione individuale adeguati al tempo del Covid-19.

Altresì l'Azienda ha ritenuto di proseguire con gli interventi aggiuntivi di pulizia e igienizzazione delle parti comuni degli edifici residenziali a tutela della salute degli inquilini.

Attività dell'Area Utente

L'Area Utente nel corso dell'esercizio, tra le molteplici attività svolte, ha effettuato l'istruttoria, i controlli e stilato le graduatorie del Bando affitti 2019.

L'Area ha redatto il nuovo regolamento per l'assegnazione e l'elaborazione del canone degli alloggi per sfrattati del Comune di Trieste e quello per la disciplina dell'Inquilinato.

Nell'ottica di ottemperare in modo completo alle funzioni attribuite all'Azienda sono state promosse attività di mediazione dei conflitti, di gestione degli inquilini, di educazione all'abitare e di lotta all'abusivismo.

Le attività di "*Habitat - Microarea*" (Portierato Sociale) sono state incrementate.

Nel corso dell'esercizio sono state realizzate 300 assegnazioni tra Bandi, cambi, Agenzia per

l'affitto, edilizia convenzionata.

Sono state elaborate, inoltre, in collaborazione con l'Ufficio Legale e Amministrativo nuove procedure per il contrasto della morosità dell'utenza. Grazie a questa intensa attività vi è stata una riduzione sensibile della morosità complessiva.

Inoltre, l'Ufficio Inquilinato ha portato a compimento il censimento "redditi" dei 10.100 inquilini di edilizia sovvenzionata di Ater Trieste. Sono state inviate lettere esplicative e moduli agli assegnatari al fine della consegna del modulo censimento comprensivo di nucleo e del modello ISEE. Sono stati inviati anche i solleciti e sono state acquisite "d'ufficio" dalle banche dati dell'Inps le certificazioni ISEE per gli inquilini più deboli e problematici.

È stato svolto un lavoro sinergico, meticoloso, composito, svolto con metodi innovativi e di equipe che ha permesso di censire un numero di utenti maggiore rispetto al passato.

Si segnala, infine, che è stata predisposta una nuova procedura per individuare gli eredi dei titolari di contratto di locazione deceduti e consentire una rapida riassegnazione degli alloggi.

Attività dell'Area Staff

Prosegue il Progetto di Digitalizzazione aziendale, come da Delibera del CdA dd. 24.02.2021, rivolto alla revisione delle procedure interne e all'avvio di una transizione dei processi cartacei in processi digitali e all'adozione di nuovi strumenti dedicati. Dopo l'avvio dei moduli Recapiti, Censimento redditi, Richieste manutentive e guasti, Avvisi e segnalazioni all'inquilino da parte di Ater, Situazione contabile e Stampa dei dati su bollettini di pagamento, il Portale Inquilino è stato implementato con nuove funzionalità che hanno permesso l'invio tramite lo stesso della domanda per il bando contributi affitto gestito per conto del Comune di Trieste.

È stata avviata l'implementazione del nuovo programma di protocollo e gestione documentale Arxivar Next, che porterà nel 2023 al passaggio al Protocollo Digitale, con la produzione dei documenti in uscita in digitale e la postalizzazione diretta da applicativo.

È stato avviato nel secondo semestre del 2022 il servizio di supporto al front office area Manutentiva, affidato alla ditta GAP Srl di Trieste, dopo un adeguato periodo di formazione che ha visto collaborare tecnici e addetti amministrativi dell'Area Manutenzioni e il personale di GAP. Il servizio prevede che il personale GAP fornisca il servizio di front office telefonico e la risposta alle richieste che pervengono via mail. In virtù di questo servizio si registrano buoni risultati e la soddisfazione da parte dell'utenza e del personale interno.

Si è conclusa la prima parte del lavoro di analisi con metodologia Kaizen, applicata ai flussi delle richieste avanzate dagli utenti degli alloggi Ater, sia di tipo manutentivo patrimoniale che di tipo amministrativo contabile. Ed è stata avviata, a fine anno, la seconda fase di implementazione delle modifiche ai processi e monitoraggio dei risultati raggiunti.

Nell'ambito del Programma INTERREG VI-A Italia Slovenia 2021-2027, bando capitalizzazione 01/2022, ATER Trieste ha presentato una proposta progettuale dal titolo ENERGYCARE 2.0, che capitalizza i risultati del progetto ENERGYCARE, finanziato a valere sul programma INTERREG Italia Slovenia 2014-2020, ed ha un importo complessivo di circa 720.000,00 Euro, finanziati all'80% dal FESR e per il 20% dal Fondo di Rotazione Nazionale per i partner italiani.

È stato ammesso a finanziamento il progetto SUPER SHINE, finanziato a valere sul programma europeo HORIZON, che vede ATER Trieste partner progettuale a sostegno del pilot italiano. Le attività sono iniziate il 1/11/2022 e si concluderanno nel 2025.

È stato presentato il nuovo piano di formazione del personale interno a valere sul finanziamento del fondo For.Te: il piano, dell'ammontare di Euro 80.000,00 è stato ammesso a finanziamento nel marzo del 2023.

Attività del Servizio Amministrazioni Condominiali

Nel corso del 2022, oltre alla normale e consolidata attività di amministrazione condominiale, l'Area ha dato avvio a 3 nuove gestioni condominiali per un totale di 7 stabili.

Nel corso del 2022 sono stati avviati 7 cantieri che fruiranno dell'agevolazione "superbonus" per un importo complessivo di oltre 10,4 milioni di Euro, mentre in 9 condomini sono stati deliberati altrettanti cantieri del superbonus che verranno completati nel corso del 2023 per un importo complessivo di quasi 13,3 milioni di Euro.

Per quanto riguarda i servizi reversibili si è redatto il nuovo bando di appalto delle pulizie e della cura del verde delle parti comuni ed aree esterne, che sarà pubblicato nel corso del 2023 essendo l'attuale in scadenza.

Per quanto attiene l'attività dell'U.O. Patrimonio sono state compilate le relazioni tecniche di cessione degli alloggi di cui al Piano di Vendita 2021; si è redatto inoltre l'elenco degli alloggi relativo al Piano di Vendita pubblicato nel 2023.

Attività dell'Area Manutentiva

L'Area provvede alla gestione dell'attività manutentiva edile ed impiantistica sul patrimonio immobiliare gestito da Ater, compresa la manutenzione e la ristrutturazione degli alloggi di risulta. Provvede inoltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne, degli impianti a rete, nonché alla gestione e manutenzione degli impianti tecnici e dei relativi servizi agli stabili, oltre alla manutenzione della Sede.

Il Servizio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento è delegato alla gestione della manutenzione di componenti strutturali, edili, finiture, serramenti, reti fognarie, impianti idraulici e di scarico, gas, elettrici, TV, alle bonifiche amianto e alla gestione ambientale.

La gestione dell'attività manutentiva comporta un costante contatto con l'Utenza, l'Inquilinato, con i Fornitori, con le Società incaricate di pubblici servizi e con altre PP.AA.

Attraverso la squadra elettricisti è garantita la gestione in amministrazione diretta di impianti elettrici negli stabili Ater e nella sede.

Attraverso la Gestione Ambientale è garantita la corretta gestione degli sgomberi, delle pulizie e dei rifiuti.

Una parte importante delle energie profuse dall'Area ha ad oggetto il recupero degli alloggi sfitti per il loro reinserimento nel circuito locativo. Nell'annualità 2022 sono stati ristrutturati complessivamente 215 alloggi per una spesa complessiva di Euro 4.274.724,00. L'U.O. Sopralluoghi e Manutenzione leggera ha provveduto al ripristino di 178 alloggi con una spesa di Euro 1.393.573,00 per interventi di manutenzione ordinaria e di Euro 1.823.945,00 per interventi di manutenzione straordinaria.

Gli interventi da eseguire vengono individuati attraverso le segnalazioni esterne di utenti e mediante il monitoraggio del patrimonio a cura dei tecnici dell'Area. Nell'annualità 2022 sono state gestite 12.579 richieste di intervento che hanno dato corso a 5.083 ordini di lavoro.

Nel corso dell'annualità 2022, l'Area ha gestito in media 1.420 stabili e circa 11.400 alloggi. Il costo totale per le manutenzioni edili, delle parti comuni e di quelle nella disponibilità giuridica

degli inquilini, affidate a terzi unitamente alla gestione e manutenzione degli impianti a servizio degli stabili, ammonta a Euro 5.354.643,00. Per la manutenzione ordinaria sono stati spesi Euro 4.274.724,00.

Le attività di manutenzione svolte attraverso l'affido della lavorazione a operatore economico coinvolgono non solo i tecnici ma anche gli addetti amministrativi in forza all'Area, in quanto preposti alla gestione dell'elenco dei fornitori, alla verifica dei requisiti delle imprese, alla gestione della procedura di affido elettronica, attuando i numerosi dettami introdotti nel 2018 dal D.Lgs. 50/2016 in relazione all'affidamento dei lavori pubblici.

L'Area, oltre al servizio di disotturazione e lavaggio delle canalizzazioni e dei pozzetti, di vuotatura ed espurgo dei pozzi neri e biologici, trasporto e smaltimento dei liquami e di pulizia delle griglie stradali della rete fognaria a servizio di immobili gestiti e/o in proprietà dell'Ater di Trieste, gestisce anche il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di sollevamento delle acque meteoriche e fognarie e di depurazione per il quale ha predisposto i documenti di gara, indizione gara e l'affido per il Triennio 2022-2025.

L'Area ha gestito i Progetti MNC 776-801 con la predisposizione dei documenti di gara, indizione gara, affido e direzione lavori per la riattivazione di fornitura gas metano a servizio di vari stabili Ater in provincia di Trieste a seguito prescrizione di messa a norma contatori dalla Società erogatrice AcegasApsAmga.

Inoltre, l'Area è coinvolta in programmi PNC-PNRR, e precisamente:

PNRR G2 790 - Strada di Fiume 50, 52 e 56, Trieste	Importo QE	1.140.000,00
PNRR G3 791 - Baita Sales 64, Sgonico	Importo QE	308.253,64
PNRR G4 792 - Gabrovizza S. Primo 57 e 57/a, Sgonico	Importo QE	614.244,34
PNRR G6 793 - Via Tonello 1 e 15, Trieste	Importo QE	1.240.000,00
PNRR G8 794 - Domio 73, 75, 76, 111 e 119, San Dorligo della Valle	Importo QE	909.865,57
PNRR G9 795 - Via Mascagni 14, 16, 18, 20, 12, 10 e 8, Trieste	Importo QE	4.238.231,49

Attività dell'Area Impianti

L'Unità Operativa Impianti, ora Impianti e Servizi, è stata assegnata alla nuova Area Tecnica. Tale Unità è delegata alle gestioni tecniche (conduzione e manutenzione) di impianti termici centralizzati, di solari termici, impianti fotovoltaici, impianti di pressurizzazione idrica ed antincendio, impianti elevatori e montascale. Inoltre, garantisce l'Energy Management Aziendale ed offre alle altre Aree consulenza impiantistica e antincendio in fase di progettazione e di esecuzione. Per la gestione degli impianti ed il loro adeguamento sono stati spesi Euro 867.437,00.

Attività dell'Area Recuperi

Nel corso del 2022 l'Area ha riconsegnato 37 alloggi, all'U.O. Assegnazioni, che sono stati oggetto di ristrutturazione totale (gestione parte esecutiva con direzione lavori, chiusura contabile appalto, Regolare Esecuzione e restituzione grafica finale per consentire l'accatastamento dell'U.O. Patrimonio) con una spesa di circa 1,84 milioni di Euro;

Ha provveduto alla gestione della contabilità e direzione lavori di 12 PRA (cantieri alloggi) per complessivi 34 alloggi i cui lavori sono ancora in corso.

Si è occupata del coordinamento della sicurezza in fase esecutiva per i cantieri di ristrutturazione totale alloggi.

Ha realizzato la sistemazione e gestione dell'arredo e delle barriere architettoniche di un'area della sede Ater riconvertita in uffici.

Si è occupata della gestione degli Accordi quadro relativi a sondaggi e analisi pavimenti per la verifica della presenza o meno di fibre di amianto e videoispezioni.

Ha provveduto all'aggiornamento della progettazione esecutiva del Prog. 728 'Melara antincendio' e dei listini Ater per il risanamento totale degli alloggi ed il riuso fabbricati;

Ha effettuato il calcolo della revisione prezzi dovuta al caro materiali per ogni stato avanzamento lavori per n. 13 appalti di ristrutturazione totale alloggi (PRA in esecuzione), per il Prog. 761 P.le Europa e per il Prog. 746 Serramenti Melara;

All'Area è stata assegnata la direzione lavori e l'ultimazione del Prog. 761 Manutenzione piazzale Europa (4 stabili per 44 alloggi);

Inoltre, ha predisposto la progettazione:

- di 11 alloggi per nuovi PRA e dei locali di Viale Ippodromo 2/1 per l'ampliamento sede;
- architettonica del Prog. 764_Recupero 6 alloggi con riuso dell'intero fabbricato di Dolina 249;
- architettonica del Prog. 608_Recupero 12 alloggi con riuso dei due fabbricati di Mocenigo 4 e 6 e presentazione della pratica di autorizzazione paesaggistica.

Ha effettuato l'assistenza allo sviluppo del progetto di fattibilità per i seguenti interventi di Superbonus:

- Complesso di Via delle Docce (12 stabili, 156 alloggi) - Impresa Bettiol ritiratasi dopo l'elaborazione dello studio di fattibilità sismico ed energetico per mancanza di un istituto bancario cui cedere il credito;
- Complesso di Via Levier (26 stabili, 272 alloggi) - General Contractor ritiratosi dopo l'elaborazione dello studio di fattibilità energetico per cambio normativo (mancato deposito CILAS entro 25/11/2022);
- Complessi residenziali di Borgo Zindis, Via Toscanelli, Scala Campi Elisi, Viale Campi Elisi (originariamente 42 stabili, 444 alloggi) - lavori in corso;
- Inoltre, si è occupata dell'assistenza allo sviluppo del PPP per i complessi D'Annunzio, Molino a Vento, Veltro (19 stabili, 297 alloggi) - lavori in corso;

Infine ha provveduto all'elaborazione dei progetti di fattibilità dei progetti PNC fondo complementare al PNRR per i seguenti complessi: Strada di Fiume 50-52-56, Località Baita Sales 64, Località Gabrovizza S. Primo 57-57/A, Via Tonello 1-15, Località Domio 73-75-76-111-119, Via Mascagni 8-10-12-14-16-18-20, Via Morgagni 2-4-6-8 e Via Schiaparelli, 1-3 (Riserva), Località Santa Croce 391-392-393 (Riserva), Via Toscanelli 2-4-6 (Riserva), Scala Campi Elisi 1-3-5 (Riserva).

Concessione ed erogazione di finanziamenti per interventi di manutenzione straordinaria, recupero e acquisto di stabili

Ai sensi delle LL.RR. 1/2016 e 14/2019, è stato emesso dalla Regione F.V.G. il decreto di concessione n. 30706 dd. 15/12/2022, di Euro 340.000,00, per l'intervento di manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi in località varie a Trieste ed il decreto di concessione n. 307126 dd.

15/12/2022, di Euro 1.360.000,00, per l'intervento di recupero edilizio del Prog. 687 - Via del Prato n. 1 e Pendice Scoglietto n. 26, finanziato anche con altre risorse regionali e statali.

Ai sensi del D.L. 47/14 convertito con L. 80/14, è stato emesso il decreto di concessione n. 1692 dd. 26/04/2022 per Euro 216.316,41 di cui Euro 200.000,00 destinati all'intervento di MS di 4 alloggi in Via Pasteur ed Euro 16.316,41 ad integrazione di altre concessioni per altri interventi di MS in corso.

Nel corso del 2022, da parte dell'Amministrazione Regionale, con Decreto n. 12220/GRFVG dd. 08/09/2022 è stato concesso il Fondo Sociale, ex art. 13 della L.R. 14/2019, per un importo di Euro 5.277.600,00.

Tenuto conto delle normative di cui sopra e del Regolamento del Fondo Sociale approvato dall'Ater di Trieste con determinazione del Direttore Generale n. 25 dd. 28/08/2017, per l'anno 2022 tale finanziamento è stato destinato interamente a manutenzione ordinaria degli stabili di edilizia sovvenzionata, rappresentando quindi contributo in c/esercizio.

A seguito della richiesta di rimborso inviata al Comune di Trieste, titolare del finanziamento, delle spese sostenute a tutto il 31/12/2020 per il progetto denominato "Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle Periferie di Trieste per l'area di Rozzol Melara – PRIUS", è stato erogato l'importo di Euro 927.258,40.

Nel corso dell'esercizio, a seguito delle richieste di rimborso per lavori di M.S. effettuati su alloggi singoli finanziati con D.L. 47 dd. 28/03/2014, convertito in Legge n. 80 dd. 23/10/2014, è stato erogato l'importo di Euro 1.082.934,55 per gli alloggi di proprietà Ater e di Euro 193.017,46 per gli alloggi di proprietà del Comune di Trieste.

Lo stato dei lavori finanziati con il D.L. 47 dd. 28/03/2014 al 31/12/2022 è rappresentato nella seguente tabella:

finanziam.to assegnato decr MIT 9908/2015	decreto di conc. Regionale	importo concessione	importo lavori pagato	note	IMPORTO EROGATO	decreto di erogazione regionale			finanz. da erogare = differenza tra totale lavori + regie e finanz. erogato	erogabile art. 28 DPR 208/16	EROGATO 2022
7.189.938,00	n. 904/TERINF dd. 09/03/16	1.920.124,61	1.752.961,61	rendicontato	729.726,50	3733/terinf dd 05/06/2017					
					937.415,50	9642/terinf dd 01/12/2017					
					85.819,61	2951/terinf dd 02/07/2019			0,00	0,00	0,00
	3436/terinf dd 24/08/2016	1.502.161,51	1.502.161,51	rendicontato	1.560.628,18	9642/terinf dd 01/12/2017	4455/terinf dd 11/10/19		0,00	0,00	0,00
	7101/terinf dd 06/10/2017	2.079.290,08	2.079.290,08	rendicontato	2.187.986,31	4559/terinf dd 16/10/2019	2078/terinf dd 19/05/20	4358/terinf dd 20/10/21	0,00	0,00	0,00
	3477/terinf/ dd 26/07/2018	1.256.605,64	1.256.605,64	rendicontato	1.256.605,64	2079/terinf dd 19/05/2020	4358/terinf dd 20/10/21		0,00	0,00	0,00
	1223/TERINF dd. 01/04/2020	91.022,46	91.022,46	rendicontato	91.022,46	7366/GRFVG dd 22/07/2022			0,00	0,00	91.022,46
	3737/terinf dd 13/10/2020	91.021,95	91.021,95	rendicontato	91.021,95	7366/GRFVG dd 22/07/2022			0,00	0,00	91.021,95
	1428 dd 07/04/2022	76.520,06	76.520,06	in corso	76.520,06	29142/GRFVG dd 07/12/22			0,00	0,00	76.520,06
4114 dd 16/06/2022	76.945,31	76.945,31	in corso	76.945,31	29142/GRFVG dd 07/12/22			0,00	0,00	76.945,31	

1.708.354,09	1314/TERINF DD 14/03/2019	434.824,38	434.824,38	rendicontato	442.300,00	4357/terinf dd 20/10/2021	25508/grfv g dd.24/11/22	0,00	37.110,86
	1692 DD 26/04/2022	7.475,62	7.475,62						
	1225/TERINF dd 01/04/2020	638.133,42	638.133,42	da rendicontare	638.133,42	8941/GRFVG dd.09/08/2022	0,00	624.435,13	
	1692 dd. 26/04/2022	2.100,20	2.100,20						
	3736/terinf dd 13/10/2020	216.316,41	216.316,41	rendicontato	216.316,41	8941/GRFVG dd. 09/08/2022	25508/grfv g dd.24/11/22	0,00	216.316,41
	1692 dd 26/04/2022	6.740,59		in corso				2.100,20	0,00
	1692 dd 26/04/2022	200.000,00	130.724,83	in corso	62.579,83	25508/GRFVG dd.24/11/22		68.145,00	68.145,00
8.898.292,09		8.599.282,24	8.356.103,48		8.453.021,18			70.245,20	1.275.952,01

Si precisa che le erogazioni, a seguito di specifiche richieste per lavori effettuati, possono essere di importo superiore all'importo concesso da singolo decreto, in quanto la procedura attivata dall'Ente Regionale prevede che l'importo totale erogato per tutti gli interventi non superi il complessivo importo concesso.

In relazione al finanziamento di cui alla L.R. 1 dd. 19/02/2016, D.P.Reg. 208 dd. 26/10/2016, è stato erogato l'importo di Euro 809.526,98 a fronte di lavori effettuati su alloggi di proprietà Ater di Trieste e di Euro 39.541,44 per lavori effettuati su alloggi di proprietà del Comune di Muggia.

Lo stato dei lavori al 31/12/2022 è rappresentato nella seguente tabella:

importo	DGR	decreto di conc.regionale	PI	importo concessione	importo lavori pagati	note	erogazioni		finanziam.to da erogare = differenza tra totale lavori + regie e finanziam.to erogato	EROGABILE art 28 DPR 208/2016	EROGATO 2022
1.490.000,00	N. 2343 dd 02/12/2016	6707/TERINF dd. 16/12/16	844	1.350.000,00	1.512.961,15	30 ALL. rendicontato PV 396 dd 01/10/2019	1.350.000,00	4207/TERINF 3/10/2019	0,00	0,00	
		6706/TERINF dd. 16/12/16	841	140.000,00	100.740,13	3 ALL MUGGIA in corso	97.908,54	4683/terinf dd 10/11/2021 + 9838 dd 17/08/2022	2.831,59	0,00	39.541,44
1.170.000,00	N. 2344 dd 02/12/2016	6732/TERINF dd. 16/12/16	845	1.170.000,00	1.172.590,51	20 ALL. rendicontato PD 392 dd 27/09/2019	1.170.000,00	4631/terinf dd 22/10/2019	0,00	0,00	
1.237.200,00	N. 1953 dd 01/12/2017	9692/terinf dd 01/12/2017	853	400.000,00	400.000,00	8 all Comune TS rendicontato PD 169 dd 29/04/2021	400.000,00	2077/terinf dd 19/05/20 e 3030/terinf 15/07/21	0,00	0,00	
		9693/terinf dd 01/12/2018	854	837.200,00	76.518,06	Mocenigo in corso	0,00		76.518,06	0,00	
2.410.000,00	N. 772 dd 21/03/2018	4494/TERINF dd 24/09/2018	856	1.447.000,00	1.478.960,80	rendicontato e liquidato con decr 203 dd 24/01/2022	1.447.000,00	3266/terinf dd 07/09/2020 e 1910/terinf dd 20/04/2021+ 4682/terinf dd 10/11/2021	0,00		

		4495/TERINF dd 24/09/2018	857	410.000,00	394.197,73	in corso p. 761 Europa	348.946,43	4674/terinf dd 10/11/2021 + 9840 dd 17/08/2022 + 15760/GRFVG dd.05/10/2022	45.251,30	0,00	243.517,27
		4496/TERINF dd 24/09/2018	858	553.000,00	537.069,72	rendicontato	537.069,72	3265/TERINF dd 07/09/2020 - 1911/TERINF dd 20/04/2021- 9839/GRFVG 17/08/22	0,00	0,00	63.704,79
1.550.000,00	N.1868 dd 31/10/2019	5185/TERINF dd 20/11/2019	873	750.000,00	750.000,00	15 all loc varie da rendicontare	736.682,63	4673/terinf dd 10/11/2021+ 25467/GRFVG dd. 24/11/22	13.317,37		253.118,31
		5186/TERINF dd 20/11/2019	874	800.000,00	43.425,93	6 ALL S.Dorligo Dolina in corso			43.425,93	0,00	
2.029.000,00	N.1827 dd 04/12/2020	4917/terinf dd 07/12/2020	893	573.300,00	414.545,54	10 all località varie	249.186,61	15761 del 5/10/2022	165.358,93	165.358,93	249.186,61
		4918/terinf dd 07/12/2020	892	300.000,00	201.479,59	5 alloggi loc varie	0,00		201.479,59	201.479,59	
		4919/terinf dd 07/12/2020	891	1.156.000,00	0,00	18 all via combi	0,00		0,00	0,00	
182.000,00	N.1900 dd 10/12/2021	5606/TERINF dd. 15/12/21	902	182.000,00	1.832,13	3 all. località varie	0,00		1.832,13	0,00	
340.000,00	n.30706 dd 15/12/22	30706 dd.15/12/22	929	340.000,00	0,00	6 ALL LOC VARIE	0,00		0,00	0,00	
1.360.000,00	n.30712 dd 15/12/22	30712 dd.15/12/22	930	1.360.000,00	0,00	integr. PRATO 1 SCOGLIETTO 26	0,00		0,00	0,00	
11.768.200,00				11.768.500,00	7.084.321,29					366.838,52	849.068,42

Per quanto attiene il Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c), punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L. 101/2021) che prevede, tra l’altro, interventi “prioritari” in parte o totalmente finanziati con la citata risorsa statale per un importo di Euro 19.799.472,35, nel corso del 2022 sono stati emessi dall’ente regionale i decreti di concessione relativi ai singoli interventi ed è stato erogato l’importo totale di Euro 2.969.920,82, pari al 15% del concesso.

Lo stato dei lavori al 31/12/2022 è rappresentato nella seguente tabella:

INTERVENTI ATER TRIESTE	n. alloggi	Q.E. ESECUTIVO	Finanziamento PNRR	Decreto concessione/ erogazione	importo erogazione	CIG	Pubblicazione GARA LAVORI
P 687 Trieste - Via Prato 1 - Via Pendice Scoglietto 26	24	5.000.000,00	3.360.000,00	3794/GRFVG dd. 13/06/2022	504.000,00	95776216EO	30/12/2022 (scad. 06/02/2023)
P 790 Trieste - Strada di Fiume 50, 52, 56 (proprietà comune di Trieste)	37	1.140.000,00	583.543,33	3364/GRFVG dd. 06/06/2022	87.531,50	9564117F03	29/12/2022 (scad. 30/01/23)
P 791 Sgonico - Loc. Baita Sales 64	6	308.253,64	143.480,00	3363/GRFVG dd. 06/06/2022	21.522,00	95759503ED	29/12/2022 (scad. 30/01/23)
P 792 Sgonico - Loc. Gabrovizza S. Primo 57, 57/A	15	614.244,33	227.655,00	3362/GRFVG dd. 06/06/2022	34.148,25	95763638BD	29/12/2022 (scad. 30/01/23)

P 793 Trieste - Via Tonello 1, 15	30	1.240.000,00	751.310,00	3361/GRFVG dd. 06/06/2022	112.696,50	9561272342	29/12/2022 (scad. 30/01/23)
P 794 S. Dorligo - Loc. Domio 73, 75, 76, 111, 119	35	1.320.470,48	501.187,86	3481/GRFVG dd. 07/06/2022	75.178,18	9577813552	29/12/2022 (scad. 30/01/23)
P 795 Trieste - Via Mascagni 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	130	4.238.231,48	3.438.251,43	3372/GRFVG dd. 06/06/2022	515.737,71	95612744EB	29/12/2022 (scad. 30/01/23)
P.679 Trieste Via Gradisca n.ri 2 e 4 e via Gemona n.ri 1-13 solo dispari	38 (I stralcio PNC)	20.468.000,00	5.848.044,73	3793/GRFVG dd. 13/06/2022	877.206,71	9576641E25	30/12/2022 (scad. 13/02/23)
P.779 Viale Tartini 10, 12, 14	30	7.200.000,00	4.946.000,00	3365/GRFVG dd. 06/06/2022	741.900,00		
TOTALE FINANZIATO		19.799.472,35		2.969.920,85		TOTALE EROGATO	

Si precisa che conformemente al DPCM dd. 15/09/2021, che disciplina, tra l'altro, le modalità di erogazione dei finanziamenti mediante assegnazione delle risorse e successivo trasferimento ai soggetti attuatori, è stata erogata nel corso dell'anno 2022 la prima rata pari al 15% del valore degli interventi (Euro 2.969.920,85).

Nella prima parte del 2023, in seguito alla pubblicazione del bando di gara nel rispetto del termine del 31 marzo 2023 per l'aggiudicazione delle opere, è stata fatta richiesta di un'ulteriore tranche di finanziamento.

Per quanto attiene l'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 07/07/2006, D.P.Reg. 119/2004, artt. 22 e 23, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 44.028.269,12, nella tabella si forniscono i dettagli dei due interventi ancora da rendicontare:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
660	N.C.	Nuova costruzione C. dell'Acqua - TS - Quota parte	1.521.075,60	n. 2848 dd. 10/12/07	1.521.075,60	richiesta di proroga rendicontazione n.prot. 4381 dd. 28/12/22 al 30/06/23
D.P.Reg. 119/2004 - art. 23						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
566	R.U.	V. Flavia - II lotto - TS	2.651.948,47	n. 2954 dd. 05/12/06	2.651.948,47	richiesta di proroga rendicontazione n.prot.34381 dd. 28/12/22 al 30/06/23

Dell'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, D.P.Reg. 119/2004, art. 22, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 6.425.722,52, al 31/12/2022 rimane ancora da rendicontare l'intervento di nuova costruzione di PRU Flavia, Prog. 565 - 37 alloggi, per il quale è stata richiesta un'ulteriore proroga del termine di rendicontazione.

La tabella sottostante riporta il dettaglio dell'intervento:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
565	R.E.	Via Flavia - II lotto - 37 all. ed. sov. (quota parte)	3.294.267,47	n. 2907 dd. 10/12/09	3.294.267,47	Nota prot. 34382 dd. 28/12/22 richiesta proroga termine di rendicontazione al 30/06/23
TOTALE			3.294.267,47		3.294.267,47	

L'intervento di Bioedilizia, di cui alla L.R. 1/2005 art. 4 e L.R. 1/2007 art.5, per un contributo

totale di Euro 4.203.114,60 ad integrazione della costruzione dei n. 48 alloggi in Trieste, Via Cesare dell'Acqua, Prog. 660, è stato completato ed è stata richiesta un'ulteriore proroga alla rendicontazione.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa:

L.R. 1/2005, art. 4, commi 57,58, 59		Contributo pluriennale Euro	250.000,00	x 15 anni	3.750.000,00	
L.R. 1/2007, art. 5, commi 45, 41		Contributo pluriennale Euro	40.000,00	x 15 anni	600.000,00	
Totale finanziamento					4.350.000,00	
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento (compresi oneri finanziari mutuo per Euro 1.350.000,00)	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
660	N.C.	Costruzione n. 48 alloggi, Via Cesare dell'Acqua, in Trieste (parte supplementare bioedilizia)	4.203.114,60	N. 2443 dd.30/09/2010 aggiornando con n. 616 dd. 5/4/2011 per aggiornamento a seguito minori necessità per pagamento rate mutuo	4.203.114,60	nota prot.32231 dd.05/12/22 richiesta proroga rendicontazione al 30/06/23
TOTALE			4.203.114,60		4.203.114,60	

Del programma innovativo in ambito urbano denominato “Contratti di Quartiere II - Stato”, a seguito della rendicontazione del Prog. 614 del 2020, sono da riprogrammare le economie di Euro 192.675,35 (PI 531) che dovranno essere destinate a programmi di pari finalità.

Per quanto attiene il finanziamento statale di Euro 538.975,63 di cui al Decreto MEF dd. 26/1/2012 - L.R. 15/2014, nel corso del 2022 sono stati collaudati i lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione dei serramenti esterni di Via Grego n.ri dal 34 al 44 (solo pari), Prog.745. L'intervento, finanziato anche con risorse regionali e fondi Ater per un importo totale di Euro 2.863.407,98, dovrà essere rendicontato nel corso del 2023.

Finanziamento Statale Decreto MEF dd. 26/01/2012 - L.R. 04/08/2014 N. 15											
DESCRIZIONE LAVORI					FINANZIAMENTO						
N.ro Prog. Ater	Intervento	N.ro all.	Ris. Ater	PI	Atto ammissione finanziamento	Importo concesso	Documenti e termini concessione		finanziamento richiesto in erogazione	finanziamento erogato	Residuo finanziamento da incassare
745	M.S. sostituzione serramenti esterni via Grego n.ri 34-44		V3	755	Decreto Regione 26/08/2014	538.975,63	Decreto concessione n. 3270 dd. 28/10/2015	Approvato certificato di collaudo con provv. 272 dd. 25/07/22 - da rendicontare entro 20/07/2023	0,00	0,00	538.975,63
						538.975,63			0,00	538.975,63	

Al 31/12/2022 gli interventi che risultano ancora attivi sono i seguenti:

- Piano di recupero urbano "Flavia" I lotto
- Piano di recupero urbano "Flavia" II lotto
- Prog. 767 Boito recupero edilizio
- Prog. 776 Boito 2-4-6-8 (CIPE)
- Prog. 608 Mocenigo 4 e 6 recupero edilizio in Comune di Muggia
- Prog. 764 MS alloggi Località Dolina 249
- Prog. 471 Pendice Scoglietto 26 pi 582
- Prog. 475 Prato 1 pi 582

Prog. 679 Gemona Gradisca pi 491
 MS di impianti centralizzati a conduzione SIRAM
 MS Piazzale Europa 2-5
 MS alloggi in località varie PI 894 e PI 918
 MS alloggi vari in località Trieste PI 873
 MS alloggi vari PI 829
 MS alloggi località varie PI 892
 MS alloggi località varie PI 838
 MS alloggi località varie PI 866
 MS alloggi località varie PI 893
 MS 3 alloggi PI 902
 PNRR 779 Viale Tartini PI 919
 PNRR 687 Prato Scoglietto PI 920
 PNRR 793 Via Tonello PI 925
 PNRR 794 Loc. Domio PI 926
 PNRR 795 Via Mascagni PI 927
 MS stabili -Superbonus e Bonus facciate- PI 905 e PI 928

I progetti ultimati, che risultano ancora attivi per mancato collaudo o certificato di regolare esecuzione, sono:

- Prog. 746 “Riqualficazione energetica complesso edilizio Ater di Rozzol Melara - sostituzione serramenti alloggi (fronte Nord-Est) in ambito PRIUS”, da collaudare;
- Prog. 703 Trissino 23 installazione impianto ascensore
- Prog. 704 Trissino 27 installazione impianto ascensore
- Prog. 705 Trissino 25 installazione impianto ascensore
- Prog. 694 Abro 3 installazione impianto ascensore
- Prog. 695 Abro 1 installazione impianto ascensore

Investimenti finanziari

INVESTIMENTI FINANZIARI ATTIVI ALLA DATA DEL 31/12/2022						
Istituto di Credito	Importo investito	Tipo investimento	Rendimento	Data di inizio o di ultimo rinnovo investimento	Data scadenza investimento	Determinazione / Nota del Direttore
Banca Popolare di Cividale S.p.A.	5.029.219,97	deposito in c/c , senza spese, bollo Euro 100,00 a carico Ater / deposito integrativo Euro 100,00 per usufruire del tasso per importi superiori ad Euro 5.000.000,00 / integrazione di Euro 500.000,00 eseguita con mandato dd. 05/05/2017 / integrazione di Euro 3.000.000,00 con mandato dd. 23/08/2017- integrazione di Euro 3.000.000,00 Con mandato dd. 20/10/2017-riduzione di Euro 1.000.000,00 nota 4/7/2019 prot. 0018046/2019, mota dd. 25/02/2020 integrazione di Euro 5.000.000,00. Rientro per 5.000.000 alla scadenza del 30.6.2020, Nota Ater prot. 0019765/2021 dd. 11/06/2021 rientro 2.000.000 Nota Ater prot. 0022806/2022 dd. 16/08/2022 rientro 1.000.000	0,500%	08/05/2017 30/08/2017 01/04/2018 11/01/2019 01/07/2019 11/01/2020 01/07/2020 10/01/2021 10/07/2021 10/01/2022 10/07/2022 01/10/2022	libero - scadenza tasso 31/03/2023	Nota Ater dd. 05/05/2017 Determina Direttore n. 389 dd. 22/08/2017 - nota Ater dd. 23/08/2017 prot. 27132 - proposta banca dd. 15/09/2017 (ricerca di mercato) - Nota Ater 28/08/2017 - Provvedimento Direttore n. 504 dd. 18/10/2017 nota Ater dd. 20/10/2017 - Nota Ater dd. 27/3/2018. Provvedimento del Direttore n. 483 dd. 3/10/2018 - Provvedimento n. 39 dd. 18/01/2019, nota Ater prot. n. 0001139 dd. 17/01/2019, nota dd. 15/01/2020. Nota dd. 25/02/2020; Provvedimento n. 240 dd. 2/7/2020-nota Banca Cividale dd. 29/06/2020 prot. n. 0016879; Provvedimento n. 32 dd. 22/01/2021; Nota Ater

Nota integrativa al Bilancio al 31/12/2022

						prot. 0019765/2021 dd. 11/06/2021; Nota Banca Cividale dd. 19/07/2021; Provvedimento n. 357 dd. 20/07/2021; Provvedimento n. 45 dd. 03/02/2022; Provvedimento n. 249 dd. 11/07/2022; Provvedimento n. 386 dd. 11/10/2022;
Assicurazioni Generali S.p.A.	2.101.757,32	contratto di capitalizzazione "UCO PLUS" trattenuta sul rendimento dell'1,20% incrementata di 0,02 punti % assoluti se il rendimento >2,10% e <2,20% - per ogni uguale intervallo di rendimento di 1/10 di punto % la trattenuta si incrementerà in eguale misura	a scadenza restituzione del capitale pari all'importo dei premi versati maggiorati dello 0,1%	20/02/2019	7 anni 20/02/2026	Provvedimento del Direttore Generale n. 85 dd. 25/02/2019
Banca Generali Spa	5.252.990,10	Portafoglio Titoli		21/07/2020 01/06/2021 23/09/2022		Provvedimento del Direttore n. 262 dd. 13/07/2020 e 447 dd. 9/11/2020 - Provvedimento del Direttore n. 248 dd. 13/05/2021 - Provvedimento del Direttore n. 355 dd. 23/09/2022
Totale investimenti finanziari	12.383.967,39					

I valori indicati sono comprensivi dei rendimenti e al netto delle spese sostenute. Tutte le somme investite risultano impegnate per interventi programmati.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Il protrarsi del conflitto russo ucraino continua a gettare un'ombra di acuta incertezza sull'economia italiana e mondiale, già pesantemente compromessa dalla pandemia. L'aumento dei prezzi si sta trasmettendo direttamente sul paniere della spesa delle famiglie italiane, ed in particolare di quelle a reddito più basso determinando un'inflazione elevata.

L'impatto della guerra sull'Azienda rimane di difficile misurazione, tuttavia, a causa della riduzione dei redditi delle famiglie, ci si aspetta:

- una richiesta di ricalcolo dei canoni, con conseguente abbassamento dei ricavi;
- un incremento della morosità.

Se tali previsioni dovessero trovare conferma si auspica che il Governo e la Regione intervengano con maggiori finanziamenti, tali da garantire la copertura dei minori ricavi e delle minori entrate per canoni.

Intervento di acquisto per il recupero di 18 alloggi in Via Combi n. 9 a Trieste

Con decreto n. 4919/TERINF del 7 dicembre 2020 la Regione ha concesso ad Ater un finanziamento di Euro 1.156.000,00 per l'acquisto dell'immobile di Via Combi 9, di proprietà dell'Ente pubblico "IRCCS Ospedale Infantile Burlo Garofolo".

Oltre all'acquisto sono previsti lavori di recupero dei 18 alloggi che compongono l'edificio, per l'esecuzione dei quali si stima una spesa complessiva di Euro 1.800.000,00.

I lavori attualmente sono finanziati con fondi di bilancio Ater, tuttavia, sarà valutata la possibilità di fruire del credito di imposta Superbonus.

Il contratto di compravendita è stato perfezionato e il pagamento è stato effettuato alla fine di gennaio 2023 per l'importo di Euro 1.030.000,00 a cui si aggiungono spese notarili per Euro 97.939,80.

Acquisto mediante permuta dello stabile di Viale Tartini contro cessione del locale PRU Flavia Prog. 566.

Come già descritto precedentemente, si rimane in attesa della stipula del contratto di permuta con il Comune di Trieste che ha per oggetto il trasferimento in proprietà al Comune di Trieste del locale per i servizi sociali comunali ad uso diverso, localizzato al piano terra dell'edificio di proprietà Ater relativo al prog. 566 del PRU di Via Flavia, con permuta in proprietà ad Ater dell'edificio di Viale Tartini.

Altre attività svolte nell'anno 2022

- Continua il programma di controllo degli edifici con presenza di materiali contenenti fibre di amianto in proprietà o gestione dell'Ater di Trieste, ai sensi del D.M. 6/9/1994.
- Con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 4 o.d.g. P.V. 001/2022 dd. 27.01.2022 sono stati approvati gli ulteriori criteri per l'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto ed i motivi che possono giustificare il rifiuto.
- Con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. P.V. 001/2022 dd. 27.01.2022 sono state approvate le linee di indirizzo per il recupero dei crediti degli inquilini morosi e determinati i criteri di riconoscimento dei crediti inesigibili relativamente agli inquilini cessati.
- Nella seduta n. 003/2022 dd. 31/03/2022 con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. è stato approvato l'organigramma aziendale e la conseguente dotazione organica.
- Con Delibera p.to 6 o.d.g. P.V. 006/2022 dd. 30.06.2022 il Consiglio di Amministrazione ha previsto progressioni di livello mediante riqualificazione e selezioni interne, selezioni esterne, alcune attribuzioni alla persona, l'individuazione di tre nuove figure dirigenziali.
- Nel 2022 sono state avviate 28 selezioni interne del personale e alcune selezioni esterne.

Principi di redazione

Principi generali

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2022 dell'Ater di Trieste è conforme al dettato degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili e alle raccomandazioni contabili elaborate dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Sulla base delle previsioni economico-finanziarie predisposte, si ritiene rispettato il presupposto della continuità aziendale che sottende alla preparazione del bilancio, prendendo a riferimento un periodo futuro di medio termine.

La struttura del Bilancio d'Esercizio corrisponde a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425 in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, e la Nota Integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio d'Esercizio, è redatta a norma degli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e di tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

Nella redazione del Bilancio si è tenuto conto della modifica apportata al principio contabile OIC 11 che disciplina i principi generali di redazione del bilancio e costituisce un approfondimento tecnico operativo degli artt. 2423 e 2423 bis del Codice Civile.

Il Bilancio 2022 rispetta i principi di chiarezza, veridicità e correttezza e il principio generale della rilevanza (art. 2423, comma 2, del Codice Civile) fornendo una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda, nonché del risultato economico dell'esercizio.

Principi Contabili

In conformità con le disposizioni degli artt. 2423, 2423-bis e 2423-ter del Codice Civile e tenuto conto dell'approfondimento tecnico operativo dei principi contabili in generale ed in particolare della nuova formulazione del principio OIC 11, nella redazione del Bilancio 2022 sono stati osservati i seguenti postulati:

- Prudenza;
- Prospettiva della continuità aziendale;
- Rappresentazione sostanziale;
- Competenza;
- Costanza nei criteri di valutazione;
- Rilevanza;
- Comparabilità.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2426, C.C.)

I criteri contabili adottati per la redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente Bilancio d'Esercizio.

La valutazione delle singole voci di bilancio risponde ai criteri generali di prudenza e di competenza ed è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale.

La valutazione delle voci secondo prudenza ha comportato una ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza.

In ottemperanza al principio di competenza si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data di incasso e pagamento (art. 2423-bis, n. 3, Codice Civile).

In applicazione del principio di rilevanza nel Bilancio 2022 sono omessi i commenti di

importi irrilevanti e l'applicazione di criteri di valutazione che, in relazione alla loro complessità ed allo sforzo amministrativo per il dispendio di tempo che comporterebbero, non danno un significativo beneficio informativo.

La continuità dei criteri di valutazione applicati nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'Azienda nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si segnala che i finanziamenti (contributi) statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero, manutenzione straordinaria ricevuti nell'esercizio sono stati accantonati tra le riserve del patrimonio netto. Tale contabilizzazione si è resa necessaria stanti i chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel settore specifico in cui operano le Ater.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, C.C.)

Non si è adottata alcuna deroga ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

Riclassificazioni di voci

Le modifiche apportate dalle norme del Codice Civile, così come modificate dal D.Lgs n. 139/2015, agli schemi di bilancio sono state recepite.

Le riclassificazioni eseguite negli esercizi precedenti non avevano evidenziato differenze sui saldi di apertura del patrimonio dovute all'applicazione del D.Lgs n. 139/2015.

Variazioni di stime

Nel presente Bilancio non sussistono variazioni di stime rispetto a quello precedentemente chiuso.

Immobilizzazioni

Immateriali

Le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione, dedotti gli ammortamenti diretti calcolati. I costi di tali immobilizzazioni sono assoggettati ad ammortamento a partire dall'anno di sostenimento, in quote costanti, sulla base dell'utilità economica delle stesse che si stima in 4 anni.

Il costo delle Immobilizzazioni Immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, viene sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio in relazione alla residua possibilità di utilizzazione. La quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'Immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è definita nel piano di ammortamento, che è funzionale alla correlazione dei benefici attesi. Viene adottato un piano di ammortamento a quote costanti presupponendo che l'utilità dell'Immobilizzazione Immateriale oggetto di ammortamento si ripartisca nella stessa misura per ogni anno di vita utile.

Nel presente Bilancio non sono iscritte Immobilizzazioni Immateriali per spese

incrementative di beni di terzi.

Tra le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritti i software.

Materiali

Le Immobilizzazioni Materiali accolgono le attività materiali che, per destinazione, sono soggette all'utilizzo ripetuto nell'ambito dell'attività dell'Azienda e sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi i costi accessori, le eventuali rivalutazioni monetarie di legge e sono al netto di ammortamenti.

Le quote di ammortamento, imputate al Conto Economico, sono calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle aliquote appresso riportate:

- alloggi di proprietà: 1% del loro valore al netto dell'area;
- alloggi in diritto di superficie 1/99;
- locali e magazzini di proprietà e in diritto di superficie: 3% del loro valore al netto dell'area;
- attrezzature varie: 12,50% del loro valore;
- mobili e arredi: 12% del loro valore;
- impianti telefonici: 20% del loro valore;
- autoveicoli: 25% del loro valore;
- macchine ufficio, software di base e hardware: 20% del loro valore.

L'ammortamento viene effettuato per tutte le Immobilizzazioni Materiali che esauriscono la loro utilità nel tempo, sulla base della residua possibilità di utilizzazione economica, la quale non è legata alla "durata fisica" del cespite ma alla sua "durata economica", ossia al periodo in cui si prevede che il bene sarà utile all'Azienda.

Sulla base di questo postulato l'aliquota di ammortamento dell'1% applicata agli alloggi di proprietà ben rappresenta la "durata economica" considerati l'oggetto sociale e la durata a tempo indeterminato dell'Azienda, nonché le politiche manutentive attuate.

Se si rapportano la somma degli ammortamenti, delle manutenzioni ordinarie e straordinarie normalmente effettuate in un esercizio e gli accantonamenti/utilizzi del Fondo manutenzione stabili, al valore di libro degli immobili di proprietà a destinazione residenziale, si supera ampiamente il 3%, a significare che l'attività manutentiva operata dall'Azienda comporta un effettivo e sensibile incremento della durata di tali immobili, sottoposti a continui interventi di adeguamento, tanto da far apparire sovrabbondante il coefficiente di ammortamento fiscale del 3%.

Per quanto riguarda i beni mobili sono ridotte al 50% le quote di ammortamento relative all'esercizio di entrata in funzione dei beni.

Per quanto riguarda i beni mobili inferiori ad Euro 516,46, considerati beni di rapido utilizzo e consumo, l'aliquota applicata è pari al 100%.

Ai sensi dell'art. 2, comma 18, del Decreto Legge n. 262, dd. 03/10/2006, convertito in Legge 248/2006, già nel Bilancio 2006 sono stati distinti i valori delle aree sulle quali insistono i fabbricati.

Tenuto conto della disposizione di cui sopra, delle circolari esplicative intervenute e della

riveduta valutazione dei beni, anche per gli anni successivi, per quanto attiene le nuove costruzioni e le acquisizioni in proprietà di immobili, ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

Le opere in esecuzione sono iscritte in base allo stato d'avanzamento dei lavori.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria e ricorrente, riguardanti l'esercizio in cui sono sostenuti, sono addebitati integralmente a Conto Economico.

I costi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento significativo della vita utile dei cespiti, sono attribuiti tramite capitalizzazione alle immobilizzazioni cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo delle stesse.

L'Azienda ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2022 prevista dall'articolo 5-bis dal Ddl. di conversione del Decreto Sostegni ter (DL 4/2022). Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Finanziarie

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie distinguiamo:

- Partecipazioni

Non sono presenti partecipazioni nel Bilancio chiuso al 31/12/2022;

- Crediti immobilizzati

I crediti immobilizzati sono valutati al presumibile valore di realizzo;

- Titoli

I titoli sono iscritti al valore di acquisto compresi gli oneri accessori.

Non viene applicato ai titoli di debito il criterio del costo ammortizzato poiché gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore determinato.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

Attivo Circolante

Crediti

Sono esposti al loro valore di realizzo.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio il primo gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo come previsto dal principio contabile OIC 15. Il criterio del costo ammortizzato e

l'attualizzazione non sono stati applicati essendo il procedimento troppo oneroso a fronte degli scarsi impatti di bilancio e benefici informativi.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenuta in considerazione l'esistenza di indicatori di perdite durevoli.

Si ritiene di accantonare la somma di Euro 1.593.259.71 al Fondo Svalutazione Crediti, attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 6.787.967,51. Tale valore corrisponde al 54,98% dei crediti verso utenti.

Debiti Sono rilevati al loro valore nominale alla data di chiusura dell'esercizio (OIC19).

Ratei e risconti Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Rimanenze magazzino Le rimanenze di magazzino afferiscono a materiale di consumo e sono state valutate in base al costo specifico.

Titoli Al 31/12/2022 non sussistono titoli iscritti tra le poste dell'attivo circolante.

Partecipazioni iscritte nell'attivo circolante L'Azienda non detiene partecipazioni iscrivibili all'attivo circolante.

Fondi per rischi e oneri Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.

Le passività potenziali, ritenute certe o probabili e il cui onere è stimabile con ragionevolezza, sono iscritte nei Fondi rischi e oneri.

Le variazioni e l'entità dei fondi sono esplicitate nella specifica sezione della presente Nota.

Fondo TFR Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo debito maturato nei confronti di ciascun dipendente in attività alla data del 31/12/2006 e tuttora in servizio, in conformità di leggi e dei contratti di lavoro vigenti fino al 31/12/2006, oltre alla corrispondente rivalutazione.

Le quote maturate dall'1/1/2007, ai sensi dell'attuale normativa in materia, sono versate, in base alle posizioni pensionistiche dei dipendenti interessati ed alle scelte dagli stessi effettuate, all'apposito Fondo presso l'I.N.P.S. o ad altri organismi di Previdenza Complementare.

**Finanziamenti
E.R.P.**

I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa del valore degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ed i contributi in conto capitale sono considerati apporti patrimoniali ed iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione dell'imposizione fiscale.

**Imposte sul
reddito**

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota I.R.E.S. ridotta al 50% per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/9/1973, n. 601.

Per l'anno 2022 l'Ater sconta l'aliquota I.R.E.S. del 12,00%.

Il reddito, ai fini delle imposte dirette, degli immobili non strumentali di proprietà, dati in locazione a regime legale, in base all'art. 185 del D.P.R. 917/1986, in deroga all'art. 90 del T.U.I.R. viene determinato in misura pari al canone di locazione ridotto al 15%. Restano ferme le norme ordinarie di determinazione della base imponibile per tutti gli altri immobili.

Quanto sopra esposto trova conferma da parte dell'Associazione Nazionale Federcasa sia nella Circolare n. 1/2006, sia negli atti del Seminario del 21 aprile 2006 e risulta confermato dalla Circolare dell'Associazione stessa n. 4 dd. 12/01/2007, a seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, a fronte di specifico interpello dall'ALER di Milano.

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte si tiene conto dell'accantonamento delle imposte differite I.R.E.S. e dell'utilizzo diretto per I.R.E.S. ed I.R.A.P. delle Riserve per finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica e per acquisizioni patrimoniali a titolo gratuito.

Sono calcolate le imposte differite I.R.E.S. relative alle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi e degli altri beni immobili, nonché quelle relative ai finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica iscritti a Riserve Tassate.

Tali poste vengono portate a tassazione nel corso di un quinquennio.

Per quanto riguarda l'I.R.A.P. sono stati eseguiti i conteggi per determinare la quota di detrazione, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, così come modificato dall'art. 10 D.L. 73/2022.

Per l'anno 2022 l'Ater di Trieste sconta l'aliquota ordinaria I.R.A.P. del 3,9%.

Nel Bilancio chiuso al 31/12/2022 non sono state effettuate rettifiche di imposte differite per variazioni di aliquote.

RICAVI

La registrazione dei ricavi per la cessione degli immobili viene effettuata sulla base dei rogiti notarili relativi alle compravendite.

I ricavi di natura finanziaria e per servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteri di

**conversione dei
valori espressi
in valuta**

Non sono iscritti a Bilancio valori originariamente espressi in valuta e convertiti in base ai cambi in vigore.

**Garanzie,
impegni, beni
di terzi e rischi**

Non vi sono garanzie, impegni e beni di terzi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile, sono iscritti nelle note esplicative ed accantonati secondo criteri di congruità nei Fondi Rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile, sono descritti nella Nota Integrativa senza procedere allo stanziamento di Fondi Rischi secondo i principi contabili di riferimento.

Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15 C.C.)

L'organico aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni:

Organico	Totale dipendenti al 31/12/2021	Tempo determinato al 31/12/2022	Tempo indeterminato al 31/12/2022	Totale dipendenti al 31/12/2022	Variazioni
Dirigenti	3		4	4	1
Impiegati	137	2	131	133	-4
Operai	5		5	5	0
Altri	4		4	4	0
	149	2	144	146	-3

Tra le 146 unità di cui sopra si evidenzia che 32 unità lavorano a tempo parziale.

In corso d'anno sono stati assunti 5 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e 2 dipendenti con contratto a tempo determinato.

Sono stati stabilizzati 6 dipendenti con trasformazione del rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Nell'anno 2022 sono cessati 10 dipendenti:

8 per pensionamento

1 per dimissioni

1 per decesso.

Al fine di valorizzare le professionalità interne l'Azienda ha avviato e concluso 28 procedure selettive per la progressione intra-area e tra diverse aree, riservate ai dipendenti di ruolo.

Il contratto vigente alla data del 31/12/2022 è il C.C.N.L. Federcasa 2019/2021, rinnovato il 04/10/2022 con decorrenza degli aumenti retributivi dal 01/12/2021.

Per i dirigenti, diversamente, il contratto applicato è quello della CISPEL 2009-2013, da ultimo recepito in data 22/12/2009, implementato dal regolamento integrativo in vigore dal 01/07/2016 e in data 31/5/2019 è stato recepito il rinnovo del CCNL dei Dirigenti – Federcasa/Federmanager con scadenza il 31/12/2020.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

La voce non è valorizzata tenuto conto della natura di ente pubblico economico dell'Ater di Trieste.

B) Immobilizzazioni

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle Immobilizzazioni e le variazioni dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
498.741.665,52	497.793.259,39	948.406,13

I. Immobilizzazioni Immateriali

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle Immobilizzazioni Immateriali e le variazioni dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
18.427,75	24.969,64	-6.541,89

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2 C.C.)

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali esposto a bilancio è quello residuo al netto degli ammortamenti.

L'incremento della voce è da attribuire all'acquisto di software.

Il seguente prospetto evidenzia la composizione e le variazioni di questa categoria.

Descrizione costi	Valore al 31/12/2021	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2022
Impianto ed ampliamento	0	0	0	0	0,00
Costi di sviluppo	0	0	0	0	0,00
Diritti brevetti industriali	24.969,64	5.896,35	0	12.438,24	18.427,75
Concessioni, licenze, marchi	0	0	0	0	0,00
Avviamento	0	0	0	0	0,00
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0	0	0	0,00

Altre	0	0	0	0	0,00
Totali	24.969,64	5.896,35	0,00	12.438,24	18.427,75

Al 31/12/2022 le Immobilizzazioni Immateriali in corso e le altre Immobilizzazioni Immateriali non risultano valorizzate.

Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Per le immobilizzazioni immateriali non ci sono state precedenti rivalutazioni e/o svalutazioni.

Spostamento da una ad altra voce

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Nell'anno non sono state apportate riclassificazioni di immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente Bilancio.

Costi di impianto e ampliamento

Non sono stati sostenuti costi di impianto o di ampliamento.

Costi di sviluppo

Non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

II. Immobilizzazioni Materiali

La seguente tabella evidenzia il totale delle immobilizzazioni materiali e la variazione dell'esercizio rispetto al valore dell'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
493.305.513,44	491.792.946,50	1.512.566,94

Terreni e fabbricati

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati e terreni e le variazioni dell'esercizio.

Descrizione	Importo
Costo storico	586.563.586,40
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica	0,00
Ammortamenti esercizi precedenti	-109.989.280,16
Svalutazione esercizi precedenti	0,00
Saldo al 31/12/2021	476.574.306,24
Acquisizioni dell'esercizio - Acquisti e reinserimenti patrimoniali	0,00
Riacquisti con permuta	0,00
Rivalutazione monetaria	0,00

Rivalutazione economica dell'esercizio	0,00
Svalutazione dell'esercizio	0,00
Cessioni dell'esercizio – alloggi, locali e aree ceduti	-366.265,05
Cessioni con permuta	0,00
Storno valori stabili demoliti	0,00
Storno fondi ammortamento stabili demoliti	0,00
Inserimento aree stabili demoliti	0,00
Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione straordinaria capitalizzati a seguito conclusione lavori ed entrata in esercizio stabili	10.778.164,63
Lavori di manutenzione straordinaria alloggi singoli imputata direttamente ad immobilizzazioni	0,00
Giroconti positivi: storni fondo ammortamento per cessioni	127.701,80
Giroconti: storni fondo ammortamento per riclassificazioni	0,00
Giroconti positivi: riclassificazioni, ripristini e lavori imputati direttamente a stabili, altro	0,00
Giroconti negativi: riclassificazioni, altro	0,00
Giroconti: storni fondo ammortamento per insussistenze	0,00
Giroconti negativi: insussistenze	0,00
Storno valori stabili in R.E.	0,00
Storno f.do amm.to stabili in R.E.	0,00
Inserimento valori stabili in R.E.	0,00
P.C. 16 - cancell. F.do amm. Ante 2006	0,00
Ammortamenti dell'esercizio	- 5.665.656,43
Saldo al 31/12/2022	481.448.251,19

Nell'anno 2022 sono stati stipulati 17 contratti di compravendita. I dati sono esposti nella tabella che segue:

Legge di riferimento	Categoria del bene ceduto	Numero contratti registrati anno 2022	Valore di inventario beni ceduti	Valore di inventario aree sottostanti cedute	Valore totale di inventario	Storno fondo ammortam. beni ceduti	Valore di Bilancio	Plusvalenza	Minusvalenza
Piano Vendita 1-2021	01-Alloggi proprietà	13	227.050,97	28.744,89	255.795,86	80.822,57	174.973,29	1.029.422,45	1.663,52
Piano Vendita 1-2021	03-Alloggi in diritto di superficie	3	71.132,67		71.132,67	21.619,34	18.606,88	193.337,67	
Piano Vendita 1-2021	14-Alloggi Parcheggio	1	34.687,40	4649,12	39.336,52	25.259,89	18.606,88	41.073,37	
Totale		17	332.871,04	33.394,01	366.265,05	127.701,80	212.187,05	1.263.833,49	1.663,52

I lavori di nuova costruzione, di completamento, di manutenzione straordinaria, di recupero edilizio e di riassetto alloggi capitalizzati nell'anno 2022 sono esposti nella seguente tabella.

Interventi	Stato lavori al 01/01/2022	Incremento per lavori 2022	Storno a c/stabili anno 2022
MS STABILI ECCED SUPERBONUS pi 905 pi 928	0,00	17.819,12	17.819,12
P.660 C.DELL'ACQUA pi 869	0,00	-7.870,91	-7.870,91
MS ALL.LOC.VARIE IN ATTESA FIN. pi 883	0,00	24,89	24,89
MS IMPIANTI CENTRALIZZATI SIRAM pi 884	516.888,36	269.502,13	786.390,49
P.734 PRIUS AUTORIMESSA MELARA pi 870	94.463,19	127.687,50	222.150,69
P.778 GAS LEVIER 5-6 CAPOLINO 3-4 pi 898	0,00	51.787,88	51.787,88
P.660 DELL'ACQUA ONERI K3 pi 590	0,00	65.475,00	65.475,00
pi 659 MS ALL VARI K2	537.856,82	494,80	538.351,62
P.751 PRIUS FIN.EMEROTECA K5 pi 890	552.041,83	42.514,45	594.556,28
MS ALLOGGI AREA MANUTENZIONI pi 894	0,00	1.984.452,52	1.984.452,52
MS VARIE pi 895	738,56	40.140,20	40.878,76
P.751 PRIUS EMEROTECA NO FIN.K5 pi 899	114.015,15	18.610,73	132.625,88
P.745 GREGO 34-44 PARI pi 835	744.891,84	259.079,50	1.003.971,34
P.657 MELARA 1-40 pi 836	551.616,25	-8.471,24	543.145,01
P.734 AUTORIMESSA MELARA pi 837	1.001.043,49	35.666,01	1.036.709,50
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	204.440,04	3.755,24	208.195,28
MS LOC. VARIE PF 18/19 pi 866	196.999,39	241.576,73	438.576,12
P.693 D'ANNUNZIO 38 ASC pi 761	0,00	5.222,40	5.222,40
P.696 D'ALVIANO 19/1 ASC pi 819	0,00	3.046,40	3.046,40
P.565 PRU FLAVIA II L. INT. pi 539	7.799,28	7,81	7.807,09
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	0,00	1.709,23	1.709,23
MS 10 ALL DECR 4917 pi 893	60.361,66	75.646,03	136.007,69
P.745 GREGO 34-44 PARI F.DO SOC. pi 753	566.225,65	428.174,69	994.400,34
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	724.989,56	293.375,87	1.018.365,43
P.745 GREGO 34-44 PARI MEF pi 755	530.135,90	8.163,30	538.299,20
PRU FLAVIA II L. 37 ALL pi 524	415.682,14	385,24	416.067,38
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2022	6.820.189,11	3.957.975,52	10.778.164,63

I terreni e fabbricati, al 31/12/2022, risultano così suddivisi:

Descrizione	Importo
Aree	1.584.014,75
Aree su cui insistono i fabbricati	56.655.338,04
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in locazione	379.271.509,57
Alloggi in proprietà in patto futura vendita	50.431,90
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in diritto di superficie	114.530.335,79
Alloggi in proprietà edilizia convenzionata in locazione	9.457.796,84
Alloggi in proprietà in diritto di superficie edilizia convenzionata in locazione	4.791.520,58
Alloggi in proprietà edilizia privata in locazione	4.874.703,74
Alloggi parcheggio di proprietà Ater	1.251.793,45
Magazzini e locali d'affari di proprietà Ater	10.969.106,56
Magazzini e locali d'affari in diritto di superficie	5.711.870,24
Locali di proprietà ad uso Ater	2.301.069,23

Locali in diritto di superficie ad uso Ater	562.053,09
Aree stabili demoliti	258.523,09
Stabili in R.E. - alloggi	4.704.226,09
Stabili in R.E. - locali	1.193,02
Per un totale di Euro	596.975.485,98
Il Fondo Ammortamento ammonta ad Euro	115.527.234,79
Il valore complessivo dei beni immobili ammonta ad Euro	481.448.251,19

Scorporo dei terreni

Nel 2006 e negli anni successivi, ai sensi del D.L. 223/2006 e succ. mod., sono stati distinti contabilmente i valori delle aree su cui insistono i fabbricati di proprietà dai valori delle parti edificate.

Ove non risultante da preciso atto di acquisto, il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che ha consentito la ripartizione del costo unitario dell'immobile, facendo ritenere congrua per l'area la misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Il medesimo criterio è stato mantenuto per le eventuali acquisizioni e per le eventuali nuove costruzioni capitalizzate negli anni successivi al 2006.

Nel dettaglio i criteri utilizzati per l'attribuzione del valore delle aree risultano dallo schema di seguito riportato:

CRITERI ADOTTATI PER LA RIPARTIZIONE DEI VALORI IN SEDE DI CAPITALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Fonti: Art. 36, commi 7 e 8, del D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E dd. 19/01/2007

Normativa relativa alla deducibilità fiscale dell'ammortamento dei beni immobili strumentali, applicata, per analogia, a tutti i beni immobili di proprietà dell'Ater

PER STABILI DI PROPRIETA'		
TIPOLOGIA INTERVENTO	VALORE AREA SOTTOSTANTE GLI STABILI E/O DI PERTINENZA DEGLI STESSI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)	VALORE DEI FABBRICATI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)
Acquisto stabili finiti	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	Differenza tra valore complessivo dell'acquisizione e valore area
Nuova costruzione	Valore come da contratto di acquisto area o rudere / Valore evidenziato in Q.E.	Valore dei lavori di costruzione così come rendicontati ai fini del finanziamento
Acquisto + Recupero Edilizio	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) / Valore evidenziato in Q.E.	Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento
	Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	
Recupero Edilizio	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene), riproporzionato come da nuova ripartizione enti	Valore residuo beni esistenti al momento di inizio lavori, riproporzionato come da nuova ripartizione enti + Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento ripartito tra i nuovi enti

Manutenzione Straordinaria singoli enti	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria attribuiti ai singoli enti
Manutenzione Straordinaria parti comuni stabili	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria ripartiti in millesimi o con altro criterio tra tutti gli enti interessati
PER STABILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE		
Non viene attribuito alcun valore all'area in quanto non di proprietà Ater		
Per le acquisizioni ed i lavori riguardanti gli alloggi od i locali, i criteri sono i medesimi adottati per gli stabili di proprietà Ater		

Impianti e macchinari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Non sono iscritti a Bilancio valori inerenti a impianti e macchinari.

Attrezzature industriali e commerciali

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

La tabella di seguito riportata evidenzia le movimentazioni avvenute nella voce attrezzature nel corso dell'esercizio.

Descrizione	Importo
Costo storico	58.229,73
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-46.332,27
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2021	11.897,46
Acquisizioni dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Capitalizzazione iva indetraibile	
Ammortamenti dell'esercizio	2.502,40
Saldo al 31/12/2022	9.395,06

I beni trattati in questa categoria sono costituiti da attrezzature di modesto valore.

Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n.2, C.C.)

La tabella qui di seguito evidenzia le movimentazioni avvenute nella voce altri beni:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.259.728,78
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	2.114.207,32

Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2021	145.521,46
Acquisizioni dell'esercizio	57.822,54
Cessioni/ dismissioni dell'esercizio	335.488,35
Rivalutazione monetaria	
Giroconti positivi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi per riclassificazioni ed altro	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	67.037,26
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	335.488,35
Giroconti positivi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Capitalizzazione iva indebitabile	11.194,44
Saldo al 31/12/2022	147.501,18

I beni trattati in questa sezione sono quelli indicati di seguito:

Descrizione	Valore Beni	Valore Fondo di Ammortamento	Valore beni al netto del Fondo Ammortamento
Mobili ed arredi	469.960,59	436.849,53	33.111,06
Mobili ed arredi di valore inf. ad Euro 516,46	69.472,73	69.472,73	0,00
Macchine ufficio e computer	978.729,96	884.117,10	94.612,86
Macchine ufficio e computer di valore inf. ad Euro 516,46	106.710,78	106.710,78	0,00
Impianti telefonici	126.103,67	126.103,67	0,00
Impianti telefonici di valore inf. ad Euro 516,46	10.665,18	10.665,18	0,00
Autovetture	231.614,50	211.837,24	19.777,26
Totale	1.993.257,41	1.845.756,23	147.501,18

Immobilizzazioni in corso e acconti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Tale voce comprende il costo dei lavori di costruzione, di manutenzione straordinaria e di recupero in corso di esecuzione, nonché le acquisizioni di beni immobili destinati al recupero edilizio.

L'incremento corrisponde agli stati d'avanzamento dei lavori, mentre il decremento rappresenta il valore dei lavori conclusi e capitalizzati tra le Immobilizzazioni Materiali alla voce terreni e fabbricati. Si precisa che per i cantieri aperti al 31/12/2022 è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

Nella seguente tabella il dettaglio dello stato dei lavori:

Interventi	Stato lavori al 01/01/2022	Incremento per lavori 2022	Storno a c/stabili anno 2022	Stato dei lavori al 31/12/2022
MS STABILI ECCED SUPERBONUS pi 905 e pi 928	0,00	897.516,48	0,00	897.516,48
P. 703 TRISSINO 23 ASC pi 791	15.426,39	0,00	0,00	15.426,39
P. 704 TRISSINO 27 ASC pi 790	15.905,62	0,00	0,00	15.905,62
P. 705 TRISSINO 25 ASC pi 789	15.416,83	0,00	0,00	15.416,83
PRU FLAVIA P.563 564 566 pi 168 LOC.COMM.	376.114,37	0,00	0,00	376.114,37
P.475 PRATO 1 RICREATORIO pi 45	8.161,28	0,00	0,00	8.161,28
PRU FLAVIA 1 pi 114	4.730,45	0,00	0,00	4.730,45

PRU FLAVIA 1 pi 119	6.327,98	0,00	0,00	6.327,98
PRU FLAVIA 2 LOCALI pi 593	85.928,54	0,00	0,00	85.928,54
PRU FLAVIA 2 PARCHEGGI pi 594	144.821,03	0,00	0,00	144.821,03
PRU FLAVIA 2 pi 616	5.912,32	0,00	0,00	5.912,32
PRU FLAVIA 2 TRASLOCHI pi 167	6.859,24	0,00	0,00	6.859,24
PRU FLAVIA 2 ONERI pi 888	348.915,17	0,00	0,00	348.915,17
P. 776 BOITO 2 4 6 8 CIPE pi 908	0,00	55.761,81	0,00	55.761,81
MS ALL.LOC.VARIE IN ATTESA FIN pi 883	0,00	25.988,30	0,00	25.988,30
P.608 ACQ MOCENIGO 4 K2 pi 832	122.883,32	0,00	0,00	122.883,32
P.746 PRIUS FIN.SERR.ALL.MELARA K5 pi 885	1.170.624,62	319.094,41	0,00	1.489.719,03
P.767 BOITO 1 K5 pi 886	189.222,12	5.834,53	0,00	195.056,65
PRU FLAVIA 2 pi 163	616.320,94	577,42	0,00	616.898,36
PRU FLAVIA 2 pi 259	572.024,44	0,00	0,00	572.024,44
P.694 ABRO 3 ASC pi 807	5.911,58	0,00	0,00	5.911,58
P.695 ABRO 1 ASC pi 809	4.769,67	0,00	0,00	4.769,67
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 802	61.625,37	0,00	0,00	61.625,37
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 801	61.236,62	0,00	0,00	61.236,62
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 803	61.630,58	0,00	0,00	61.630,58
P.471 P.CE SCOGLIETTO 26 pi 582	362.127,69	0,00	0,00	362.127,69
P.475 PRATO 1 pi 582	567.275,69	0,00	0,00	567.275,69
P.679 GEMONA GRADISCA pi 491	1.452.269,49	0,00	0,00	1.452.269,49
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	0,00	53.752,84	0,00	53.752,84
MS LOC. VARIE PF 18/19 pi 866	0,00	287.162,37	0,00	287.162,37
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 826	32.839,28	1.142,40	0,00	33.981,68
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 825	28.643,85	1.022,72	0,00	29.666,57
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 827	31.893,67	1.120,64	0,00	33.014,31
P.608 MOCENIGO 6 pi 854	17.080,62	59.437,44	0,00	76.518,06
MS P.LE EUROPA 2-5 pi 857	235.811,04	158.386,69	0,00	394.197,73
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	100.973,05	74.395,33	0,00	175.368,38
P.764 DOLINA 249 DECR.5186 pi 874	8.309,78	35.116,15	0,00	43.425,93
MS 5 ALL DECR 4918 pi 892	2.574,52	198.905,07	0,00	201.479,59
MS 10 ALL DECR 4917 pi 893	0,00	278.537,85	0,00	278.537,85
MS 3 ALL DECR 5606 pi 902	0,00	1.832,13	0,00	1.832,13
P.608 MOCENIGO 4 LR 27/2014 pi 828	22.935,78	0,00	0,00	22.935,78
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	0,00	647.928,56	0,00	647.928,56
PRU FLAVIA 1 97 all. pi 113	780.813,38	-691,54	0,00	780.121,84
PRU FLAVIA 2 25 ALL pi 213	696.715,91	0,00	0,00	696.715,91
P.779 VIALE TARTINI PNRR pi 919	0,00	89.041,94	0,00	89.041,94
P.687 PRATO SCOGLIETTO PNRR pi 920	0,00	16.900,84	0,00	16.900,84
P.793 VIA TONELLO PNRR pi 925	0,00	52.988,56	0,00	52.988,56
P.794 LOC. DOMIO PNRR pi 926	0,00	52.625,23	0,00	52.625,23
P.795 VIA MASCAGNI PNRR pi 927	0,00	144.955,61	0,00	144.955,61
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	8.241.032,23	3.459.333,78		11.700.366,01
Interventi	Stato lavori al 01/01/2022	Incremento per lavori 2022	Storno a c/stabili anno 2022	Stato dei lavori al 31/12/2022
MS STABILI ECCED SUPERBONUS pi 905 e pi 928	0,00	17.819,12	17.819,12	0,00
P.660 C.DELL'ACQUA pi 869	0,00	-7.870,91	-7.870,91	0,00
MS ALL.LOC.VARIE IN ATTESA FIN. pi 883	0,00	24,89	24,89	0,00
MS IMPIANTI CENTRALIZZATI SIRAM pi 884	516.888,36	269.502,13	786.390,49	0,00
P.734 PRIUS AUTORIMESSA MELARA pi 870	94.463,19	127.687,50	222.150,69	0,00
P.778 GAS LEVIER 5-6 CAPOLINO 3-4 pi 898	0,00	51.787,88	51.787,88	0,00
P.660 DELL'ACQUA ONERI K3 pi 590	0,00	65.475,00	65.475,00	0,00
pi 659 MS ALL VARI K2	537.856,82	494,80	538.351,62	0,00
P.751 PRIUS FIN.EMEROTECA K5 pi 890	552.041,83	42.514,45	594.556,28	0,00
MS ALLOGGI AREA MANUTENZ. pi 894	0,00	1.984.452,52	1.984.452,52	0,00
MS VARIE pi 895	738,56	40.140,20	40.878,76	0,00
P.751 PRIUS EMEROTECA K5 pi 899	114.015,15	18.610,73	132.625,88	0,00
P.745 GREGO 34-44 PARI pi 835	744.891,84	259.079,50	1.003.971,34	0,00

P.657 MELARA 1-40 pi 836	551.616,25	-8.471,24	543.145,01	0,00
P.734 AUTORIMESSA MELARA pi 837	1.001.043,49	35.666,01	1.036.709,50	0,00
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	204.440,04	3.755,24	208.195,28	0,00
MS LOC. VARIE PF 18/19 pi 866	196.999,39	241.576,73	438.576,12	0,00
P.693 D'ANNUNZIO 38 ASC pi 761	0,00	5.222,40	5.222,40	0,00
P.696 D'ALVIANO 19/1 ASC pi 819	0,00	3.046,40	3.046,40	0,00
P.565 PRU FLAVIA 2 INT. pi 539	7.799,28	7,81	7.807,09	0,00
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	0,00	1.709,23	1.709,23	0,00
MS 10 ALL DECR 4917 pi 893	60.361,66	75.646,03	136.007,69	0,00
P.745 GREGO 34-44 F.DO SOC. pi 753	566.225,65	428.174,69	994.400,34	0,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	724.989,56	293.375,87	1.018.365,43	0,00
P.745 GREGO 34-44 MEF pi 755	530.135,90	8.163,30	538.299,20	0,00
PRU FLAVIA LOTTO 2 37 ALL pi 524	415.682,14	385,24	416.067,38	0,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2022	6.820.189,11	3.957.975,52	10.778.164,63	0,00

La sintesi delle immobilizzazioni in corso viene rappresentata nella tabella.

Riepilogo	Stato dei lavori 31/12/2021	Incremento per lavori 2022	Storni per patrimonializzazioni	Stato dei lavori al 31/12/2022
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	8.241.032,23	3.459.333,78		11.700.366,01
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati	6.820.189,11	3.957.975,52	10.778.164,63	0,00
Totale immobilizzazioni in corso	15.061.221,34	7.417.309,30	10.778.164,63	11.700.366,01

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, n.ri 2 e 3-bis, C.C.)

Nell'esercizio non sono state eseguite rivalutazioni e/o svalutazioni di Immobilizzazioni Materiali.

Totale rivalutazioni delle Immobilizzazioni Materiali alla fine dell'esercizio

(Rif. art. 2427, primo comma, n.2, C.C.)

Ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 72/1983 si elencano le seguenti categorie di Immobilizzazioni Materiali, iscritte nel Bilancio dell'Azienda al 31/12/2022, sulle quali erano state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi dell'art. 2427, comma 1, del Codice Civile.

Si precisa che, essendo tutte le seguenti indicazioni relative agli anni dal 1977 al 1984, non si è provveduto alla conversione degli importi in Euro. Pertanto tutti i valori relativi alle rivalutazioni sotto dettagliate rimangono espressi in Lire.

Descrizione	Valore dei beni rivalutati
Terreni e fabbricati	Lire 17.618.051.598
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	

Totale	Lire	17.618.051.598
---------------	-------------	-----------------------

Il valore di Lire 17.618.051.598 è costituito dai beni assoggettati a rivalutazione ai sensi della Legge 576/75 iscritti a bilancio nell'anno 1977 così suddivisi:

- Aree	Lire	746.434.196
- Costruzioni in corso	Lire	3.155.590.701
- Stabili di proprietà	Lire	13.716.026.701

Gli immobilizzi sono esposti al valore del costo storico e, limitatamente ai beni immobili, la valutazione è comprensiva anche delle rivalutazioni per congruaggio monetario delle Leggi n. 576/75 e n. 72/83 che qui di seguito vengono esposte:

RIVALUTAZIONE LEGGE N. 576/75:

Con deliberazione dd. 01.12.1977, P.V. 231, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvedeva alla rivalutazione dei costi delle aree, delle costruzioni in corso, degli stabili e dei relativi ammortamenti con metodo diretto, ai sensi della Legge n. 576, dd. 02.12.1975, adottando i coefficienti massimi ivi previsti.

Si dà di seguito illustrazione delle variazioni intervenute nei conti aperti ai valori rivalutati e si riporta il riepilogo delle rivalutazioni:

ANNO	VALORE AREE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	541.456.408			
1977	746.434.196	184.087.323	24.784.834	- 3.894.369
1978	746.434.196			
1979	746.434.196			
1980	746.434.196			
1981	722.458.946			
1982	722.458.946			

esercizio 1977

CONTO	DESCRIZIONE	IMPORTO RIV.
0201009	Muggia ex Fonderia IV - B.C.	41.099.424
0201010	Rozzol Melara I-B.C.	452.685
0201011	Strada - Scala S. Pasquale - B.C.	88.500
0201012	Duino Aurisina - Località Cave - B.C.	9.998.570
0202005	Muggia ex Fonderia II -L.R. 26	31.079.818
0202008	Muggia ex Fonderia I -L.R. 15	90.059.817
0202009	S.M.M.Inf. - L.R. 15	145.988.997
0202010	S.M.M. Inf. I - 6 c. 66 all. - L.R. 27	61.823.595
0203001	S.M.M. Inf. II - L. 422	69.122.585
	Totale	449.713.991

PROSPETTO VARIAZIONE C/IMMOBILI DAL 1976 AL 1982

stabili in proprietà

ANNO	VALORE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	6.974.196.006			
1977	13.716.026.701	2.404.622.125	4.338.201.282	- 992.712
1978	14.560.747.917		844.721.216	
1979	22.669.574.437		8.120.024.520	- 11.198.000
1980	22.750.639.547		155.187.963	- 74.122.853
1981	15.386.714.128		1.165.618.604	- 8.110.024.520

			<i>a stab. in dir. sup</i>	- 419.519.503
1982	21.055.322.553		6.561.188.312	- 892.579.887

stabili in patto futura vendita

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	976.081.844	
1977	976.081.844	
1978	976.081.844	
1979	976.081.844	
1980	511.233.372	- 464.848.472
1981	471.127.989	- 40.105.383
1982	465.181.019	- 5.946.970

stabili in diritto di superficie

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI POSITIVE	
1981	8.883.634.998	8.110.024.520	<i>Da stabili in proprietà</i>
		47.024.714	
1982	48.023.581.293	39.139.946.295	

RIVALUTAZIONE L. 576/75 P.V. 231 DD. 01.12.1977

RIEPILOGO

Aree		184.087.323
Costruzioni in corso		449.713.991
Costruzioni trasferite al c/ stabili	999.962.959	
Stabili in proprietà	1.404.659.166	
	2.404.622.125	
Ammortamenti 71 - 72 - 73	48.575.584	2.356.046.541
Totale rivalutazione L. 576/75		Lire 2.989.847.855

RIVALUTAZIONE L. 72/83:

Con deliberazione del C.d.A. dd. 18.06.84, P.V. 330, è stata approvata la Rivalutazione dei beni immobili ai sensi della Legge n.72 dd. 19/03/1983, n. 72, per un saldo attivo di Lire 9.488.988.337.

Per tale rivalutazione è stato adottato il metodo indiretto. Le relative elaborazioni sono di seguito illustrate:

ANNO	PATRIMONIO	IMPORTO	%le	RIVALUTAZIONE
Descrizione	PROPRIO	RIVALUTATO		
1977				
Patrimonio proprio	1.243.124.600			
Riserve	266.158.007			
Contributi	10.937.643.329			
Perdite	3.173.714.722			
Totale	9.273.211.214	9.273.211.214	0,80	7.418.568.971
1978				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	13.792.233.025			
Perdite	3.466.338.761			
Totale	11.829.341.175	2.556.129.961	0,60	1.533.677.976
1979				

Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.276.199.710			
Perdite	4.005.963.558			
Totale	12.773.683.063	944.341.888	0,45	424.953.849
1980				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.532.640.925			
Perdite	4.301.612.326			
Totale	12.734.475.510	-39.207.553	0,30	-11.762.266
1981				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	16.940.076.508			
Perdite	4.885.382.526			
Totale	13.558.140.893	823.665.383	0,15	123.549.807
TOTALE RIVALUTAZIONE L.72/83 Lire 9.488.988.337				

Le riserve formate a seguito delle rivalutazioni sopra descritte risultano completamente assorbite, già dall'esercizio 1990, per la copertura di perdite.

Contributi in Conto Capitale e Finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2022, l'Azienda ha contabilizzato Contributi in Conto Capitale regionali per ammortamento mutui pari a Euro 242.795,53.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE ESERCIZIO 2022	
Descrizione	Importo
Contributi in c/capitale statali per ammortamento mutui	0,00
Contributi in c/capitale regionali per ammortamento mutui	242.795,53
Totale contributi in c/capitale da tassare anno 2022	242.795,53

Le poste in oggetto sono iscritte in apposite Riserve Tassate al netto delle imposte correnti e differite I.R.E.S. e delle imposte correnti I.R.A.P., per un totale di Euro 204.191,05.

Inoltre, sono stati incassati finanziamenti statali e regionali per lavori per complessivi Euro 5.789.640,78.

Di seguito si indicano gli importi dei finanziamenti, dell'imposta calcolata e del valore portato a Riserva.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRAP			
ESERCIZIO 2022			
Descrizione	Importo contributo 2022	Imposta dell'anno	Riserva netta
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	1.082.934,55	42.234,45	1.040.700,10
L.R. 1/2016	809.526,98	31.571,55	777.955,43
PRIUS MELARA	927.258,40	36.163,08	891.095,32
PNRR	2.969.920,85	115.826,91	2.854.093,94
Totali	5.789.640,78	225.795,99	5.563.844,79

Le quote sono iscritte nella voce "Capitale Netto", quali Riserve esenti I.R.E.S. e tassate I.R.A.P., al netto di quest'ultima imposta.

Le imposte correnti calcolate sui contributi alimentano direttamente il debito verso l'Erario, mentre quelle differite aumentano il valore del Fondo imposte differite.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

III. Immobilizzazioni finanziarie

La seguente tabella evidenzia il totale delle immobilizzazioni finanziarie e la variazione rispetto al valore dell'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
5.417.724,33	5.975.343,25	-557.618,92

Partecipazioni

L'Ater di Trieste non detiene partecipazioni.

Titoli

Nel corso del 2022 la situazione dei titoli obbligazionari è indicata nella seguente tabella:

	Valore al 31/12/2021	Incrementi dell'esercizio	Decrementi dell'esercizio	Valore al 31/12/2022
TITOLI KRAFT HEINZ FOODS 2,25% 25/5/28	202.705,50	0,00	0,00	202.705,50
TITOLI SYNGENTA 1,25% 10/9/2027	190.473,00	0,00	0,00	190.473,00
TITOLI MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	315.672,00	0,00	0,00	315.672,00
TITOLI INTESA SANPAOLO FRN 30/6/22	303.456,75	0,00	303.456,75	0,00
TITOLI CTEU 15/4/2025	498.746,41	0,00	0,00	498.746,41
TITOLI BTP ITALIA 26/5/2025 IND	768.623,86	0,00	768.623,86	0,00
TITOLI BARCLAYS FRN 7/2/2028 SUB	299.876,14	0,00	0,00	299.876,14
TITOLI FIAT CHRYSLER AUTOMOBIL 29/3/2024	313.038,86	0,00	0,00	313.038,86
TITOLI IMPERIAL TOBACCO FIN 27/1/25	204.127,73	0,00	0,00	204.127,73
TITOLI BTP 0,85% 15/1/2027	400.539,91	0,00	0,00	400.539,91
TITOLI VOLKSWAGEN 1,25% 15/12/25	203.928,55	0,00	0,00	203.928,55
TITOLI TEVA PHARMCEUTICAL 31/3/2023	94.141,00	0,00	0,00	94.141,00
TITOLI FONDI E SICAV	700.000,00	100.000,00	0,00	800.000,00
TITOLI BTP FUTURA 17/11/2028 STEP UP CUM	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
TITOLI DEUTSCHE BANK AG FRN 19/11/2025	204.369,65	0,00	0,00	204.369,65
TITOLI FONDI SICAV LUX IM TWENTYFOUR	60.000,00	199.781,04	0,00	259.781,04
TITOLI FONDI SICAV LUX IM IMPACT CORP.	60.000,00	70.000,00	0,00	130.000,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM BLACKROCK CD	60.000,00	70.000,00	0,00	130.000,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM ODDO CORP HIGH	60.000,00	0,00	60.000,00	0,00
TITOLI INTESA SAN PAOLO FRN 26/09/2024	102.796,35	0,00	0,00	102.796,35
TITOLI BTP FUTURA 14/07/2030 STEP UP	102.793,96	0,00	0,00	102.793,96
TITOLI MEDIOBANCA 2,5% SCAD. 28/09/2026	0,00	200.000,00	0,00	200.000,00
ALTRI TITOLI	5.745.289,67	639.781,04	1.132.080,61	5.252.990,10

I titoli sono stati valutati al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, come è

stato già ampiamente indicato in premessa. Il rendimento medio dei titoli nell'anno 2022 è superiore all'1%.

Crediti

Descrizione	Valore al 31/12/2021	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2022
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altri	230.053,58	45.814,35	111.133,70	164.734,23
Arrotondamento	0	0	0	0
Totale	230.053,58	45.814,35	111.133,70	164.734,23

Nella voce dei crediti immobilizzati è iscritto il credito verso l'“Agenzia Generali Italia”, relativo alla polizza per il personale che, alla data del 31/12/2022, è imputato per Euro 164.734,23 come risulta dalle comunicazioni pervenute dall'assicurazione..

L'incremento esposto corrisponde alla rivalutazione della polizza e al premio annuo pagato, mentre il decremento è relativo agli incassi percepiti a fronte delle definizioni di pratiche di pensionamento e alle erogazioni per anticipi su T.F.R. al netto delle ritenute per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti in Bilancio strumenti finanziari derivati, né sono incorporati in altri strumenti finanziari.

Informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value (Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 2, C.C.)

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

C) Attivo circolante

La tabella che segue indica il valore dell'attivo circolante al 31/12/2022 e la sua variazione rispetto all'anno precedente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
37.276.247,30	36.467.422,57	808.824,73

I. Rimanenze

L'ammontare delle rimanenze e la variazione rispetto al precedente esercizio sono rappresentati nella tabella seguente

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
65.480,80	59.431,85	6.048,95

Le rimanenze di magazzino sono costituite da materiali elettrici ed edili depositati nei magazzini ad uso degli operai dell'Ater per lavori di manutenzione ordinaria.

Tenuto conto dell'esiguo ammontare e in continuità con i criteri di valutazione adottati gli scorsi anni, tali materiali sono stati valutati in base al costo specifico.

II. Crediti

Il valore totale dei crediti e la loro variazione rispetto all'esercizio precedente sono evidenziati nella tabella seguente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
23.739.085,93	21.717.515,35	2.021.570,58

(art. 2427-bis, primo comma, n. 6, C.C.)

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. Il criterio del costo ammortizzato non è stato adottato, considerato che gli effetti sarebbero stati irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito Fondo Svalutazione Crediti, tenuta in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono, oppure nel caso in cui siano stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

A fronte dei crediti iscritti a bilancio si ritiene di integrare il Fondo Svalutazione Crediti per l'importo di Euro 1.593.259,71 attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 6.787.967,51.

Tale importo copre il 54,98% dei crediti verso inquilini. In particolare, copre la totalità dei crediti verso inquilini cessati e il 37,89% dei crediti verso inquilini attivi.

Il saldo dei crediti è così suddiviso:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso utenti e clienti	16.080.045,20	952.940,16		17.032.985,36
Imprese controllate	0,00			0,00
Imprese collegate	0,00			0,00
Imprese controllanti	0,00			0,00
Imprese sottoposte a controllo delle controllanti	0,00			0,00
Crediti tributari	161.096,58			161.096,58
Imposte anticipate	0,00			0,00
Altri	296.394,75	6.248.609,24		6.545.003,99
Arrotondamento				0,00
Totale	16.537.536,53	7.201.549,40	0,00	23.739.085,93

Il dettaglio dei crediti verso utenti e clienti entro i 12 mesi è qui di seguito descritto:

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture verso clienti	16.187,48

Crediti per fatture da emettere	152.120,15
Crediti verso Condomini	28.163,10
Rend.2022 servizi vari uo amministrazioni	384.205,25
Rend.2022 appalto pulizia.vani scala e aree scoperte	1.267.048,48
Rend.2022 gestione aree scoperte extra appalto	9.094,86
Rend.2022 pulizia vani scale extra appalto	2.013,00
Rend.2022 serv. gas Estenergy e altre compagnie	657.861,94
Rend.2022 serv.acqua Acegas e altre compagnie	1.232.988,11
Rend.2022 servizi Acquedotto del Carso	30.949,04
Rend.2022 servizi vari uo manutenzioni	87.479,31
Rend.2022 serv.impianti e dotazioni diverse	9.965,32
Rend.2022 servizi ascensori	180.234,05
Rend.2022 serv.riscaldamento da appalto	2.048.185,75
Rend.2022 servizi autogestione	39.762,01
Rend.2022 servizi vari altri uo amministrazioni	1.358,24
Rend.2022 servizi energia elettrica	1.437.810,97
Rend.2023 serv.impianti e dotazioni diverse	248,51
Rend.2023 servizi ascensori	1.780,16
Crediti v/inquilini da rendicontare in più anni	66.352,25
Crediti v/inquilini per conguagli	103.482,78
Crediti v/inquilini per morosità pregresse	12.345.282,84
Crediti v/ Comune di Trieste per saldo gest.cess.all.sovv. eserc.rendicontati	858.661,76
Crediti v/ Comune di Trieste manut straord D.L. 47/14 pi 830	358,06
Crediti v/ Comune Trieste PRU Flavia L2 lavori in acc.oneri conc (fatt.Comune)	59.702,64
Crediti v/ Comune di Trieste MS LR 1/2016 PI 858	63.704,79
Crediti v/ Comune di Trieste progetto PINQUA	98.808,28
Crediti v/ Comune di Trieste PNRR 790 Str. Di Fiume PI 922	51.509,41
Crediti v/ Comune di Muggia LR1/16 PI 841	2.197,55
Crediti v/ Prosenectute convenzionata	3.022,59
Crediti v/ Ater Gorizia	19.948,22
Crediti v/ imprese per anticipo costi pubblicaz bandi gare	3.438,54
Crediti v/ altri Enti e Imprese	95.302,84
Crediti v/ Caccia Burlo P. 520-521 PI 833	29.107,80
Crediti v/ Comune Trieste PI 508 Niccolini	101.015,26
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia Lotto 2 lavori in acc.oneri conc.	10.087,61
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia Lotto 2 Regie acc. oneri conc.	24.559,08
Crediti v/proprietari per anticipi da rifatturare	28.245,77
Condomini c/anticipi da rifatturare	242,55
Crediti v/ condomini spese reversibili 2022	1.024.165,78
Crediti v/ condomini spese reversibili 2023	220.972,17
Crediti v/ Condomini Comodato Comune di Trieste 2022	70.664,45
Crediti v/ Condomini Comodato Comune di Trieste 2023	2.189,71
Note credito da emettere	-2.465,75
Fondo svalutazione crediti	-6.787.967,51
Totale	16.080.045,20

I crediti verso utenti per spese reversibili costituiscono la sommatoria delle spese sostenute per conto dell'utenza oggetto di rendicontazione. Tali conti saranno chiusi, previa verifica, contestualmente all'approvazione del Rendiconto delle spese reversibili per l'anno 2022, presumibilmente nel mese di giugno 2023.

I crediti verso utenti in stabili condominiali esterni corrispondono alle spese pagate per le

gestioni condominiali e trovano contropartita nei debiti per acconti da utenti in stabili condominiali esterni. Tali poste genereranno il conguaglio per spese reversibili degli utenti in stabili condominiali esterni a chiusura dei Rendiconti delle singole Amministrazioni Stabili.

Nella sezione del Passivo è rilevata la posta del debito di Ater verso l'utenza per Euro 411.648,49 per restituzione competenze.

Nella tabella seguente si indica l'aliquota di svalutazione dei crediti v/inquilini suddivisi per annata di formazione e distinti tra crediti v/inquilini cessati e attivi.

Descrizione	Importi crediti v/inquilini (dettaglio)	Importi crediti v/inquilini attivi (subtotali)	Importi crediti v/inquilini (totali)	% Svalut.	Importo relativo del F.do rischi su crediti al 31/12/2022
Crediti v/inquilini cessati			3.511.547,66		
Crediti v/inquilini cessati in carico al legale	1.708.632,14			85%	1.452.337,32
Altri crediti v/inquilini cessati	1.802.915,52			100%	1.802.915,52
Crediti v/ inquilini attivi			8.833.735,18		
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale		2.829.095,54			
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale ante 2019	527.349,41			75%	395.512,06
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2019	372.159,85			75%	279.119,89
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2020	528.962,71			73%	386.142,78
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2021	614.121,97			60%	368.473,18
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2022	786.501,60			20%	157.300,32
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale		6.004.639,64			-
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale ante 2022	2.484.128,40			50%	1.242.064,20
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale anno 2022	3.520.511,24			20%	704.102,25
Totale	12.345.282,84		12.345.282,84	54,98%	6.787.967,51

Nella tabella che segue viene fornito il dettaglio delle movimentazioni del fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2022:

Descrizione	Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	Fondo svalutazione art. 106 Tuir	Totale
Saldo al 31/12/2021	7.354.377,17	67.434,97	7.421.812,14
Utilizzo nell'esercizio	2.159.669,37	67.434,97	2.227.104,34
Accantonamento dell'esercizio	1.531.533,30	61.726,41	1.593.259,71

Saldo al 31/12/2022	6.726.241,10	61.726,41	6.787.967,51
----------------------------	---------------------	------------------	---------------------

I crediti verso i clienti oltre i 12 mesi ammontano complessivamente a Euro 952.940,16. Di seguito si indica il dettaglio dei crediti oltre i 12 mesi.

Crediti v/cessionari per il pagamento rateale del prezzo di cessione.

Descrizione	Importo
Cessione alloggi ex ENLRP	45.240,08
Cessione alloggi L.R. 24/99 Piani di vendita	119.927,31
Cessione alloggi L.R. 6/03 Piano di vendita 2010	741.371,69
per un totale di	906.539,08

La quota scaduta dei crediti verso gli assegnatari per cessione alloggi, notificata su base annuale, in caso di mancato pagamento viene trasferita tra i crediti a breve nella voce "Crediti v/inquilini per morosità pregressa".

Altri crediti v/ clienti oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti v/GPL per spese anticipate Prog. 508	36.465,46
Crediti per incassi rateali vari	8.285,60
Crediti v/proprietari L.R.2/06 P.696 D'Alviano 19/1 PI 810	1.650,02
Totale	46.401,08

I crediti tributari a fine anno sono così composti:

Descrizione	Importo
Crediti v/Erario per IRES	130.486,00
Crediti v/Erario per IRAP	0,00
Credito v/Erario per bonus edilizi	25.637,58
Crediti v/Erario per rimborso Imposta di Registro e bolli	4.973,00
Totale	161.096,58

Il dettaglio degli altri crediti è rappresentato nelle seguenti tabelle:

Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi per Euro 296.394,75.

Descrizione	Importo
Crediti v/dipendenti	
Anticipi a dipendenti per rimodulazione stipendi	16.947,32
Per un totale di	16.947,32
Crediti v/altri soggetti	
Credito v/INPS per contenzioso contrib, imp.sostitutiva, anticipi TFR	189.735,27
Altri crediti v/istituti previdenziali	3.529,02
Crediti v/ Poste per pagamento anticipato servizio di corrispondenza	8.035,45
Crediti diversi	20.412,51
Cauzioni attive	321,14
Crediti v/ C.C.I.A.A. per pagamento anticipato servizi e diritti vari	1.167,20
Crediti v/ assicurazioni per anticipo polizze	2.180,00

Crediti per interessi su c/c	36.429,33
Crediti per lavori 110% cantieri aperti	17.637,51
Per un totale di	279.447,43
Per un totale complessivo di	296.394,75

Crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi:

Descrizione	Importo
Crediti verso altri soggetti	
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori Prog.520	401.080,32
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori Prog.565 e PI 846	357.071,42
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazioni Prog.660 L.r. 6 art.22	152.107,56
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazioni Prog.565 37 alloggi L.r. 6 art.22	352.460,91
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia I lotto urbanizzazioni Comune TS PI 120	15.516,55
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia I lotto urbanizzazioni Comune TS PI 121	539,60
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia I lotto PI 113	1.548.972,20
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia I lotto PI 213	352.251,48
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazioni Pru Flavia II lotto PI 524 37 alloggi	672.121,88
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazioni Pru Flavia Comune di Trieste lotto I urb.	294.730,00
Crediti v/ Generali polizza UCO PLUS	2.101.757,32
TOTALE	6.248.609,24

I crediti per anticipazioni su Fondo Unico in attesa di erogazione, per complessivi Euro 2.884.131,71, riguardano spese già anticipate dall'Ater in attesa di liquidazione e/o erogazione da parte della Regione.

I crediti appena menzionati, per quanto attiene i lavori su stabili di proprietà dell'Azienda, trovano contropartita nella sezione del Passivo nei debiti verso il Fondo Unico, debiti che saranno estinti, al momento dell'erogazione del finanziamento, con l'iscrizione della Riserva.

I crediti verso la Regione per anticipazioni ai sensi della L.R. 6/2003, D.P.Reg.119/2004 art. 22, per complessivi Euro 504.568,47, costituiscono saldi di anticipazioni regionali la cui erogazione è prevista a fine lavori. Tali poste sono comprese nei finanziamenti di cui all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma F.V.G. e Ater di Trieste stipulato in data 07/07/2006 e rinegoziato il 22/10/2009, all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma F.V.G. e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, nonché riguardano le risorse regionali assegnate per l'anno 2008.

Questi crediti verso la Regione per anticipazioni trovano contropartita, nella sezione del Passivo, nei debiti verso la Regione da estinguere in forma rateale.

Tra i crediti a lungo termine è stata iscritta anche la polizza di capitalizzazione Generali 'Uco Plus' stipulata a febbraio 2019 per la durata di 7 anni. Il valore esposto a Bilancio

corrisponde a quello comunicato dalla compagnia di assicurazione alla fine dell'anno 2022.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nel Bilancio 2022 non sono iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

IV. Disponibilità liquide

Nella tabella seguente viene fornito il valore delle disponibilità liquide e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Depositi bancari e postali	13.459.221,59	14.679.717,72	-1.220.496,13
Denaro e valori in cassa	12.458,98	10.757,65	1.701,33
Totale	13.471.680,57	14.690.475,37	-1.218.794,80

Di seguito il dettaglio della voce:

Descrizione	Importo al 31/12/2022	Importo al 31/12/2021	Variazioni
Cassa	9.600,83	6.539,50	3.061,33
Carte prepagate Monte dei Paschi	2.858,15	4.218,15	-1.360,00
Totale	12.458,98	10.757,65	1.701,33
Banca Monte dei Paschi - conto cassiere	6.794.643,48	7.958.573,10	-1.163.929,62
ccp n. 15962343 incasso competenze	2.708,14	8.069,81	-5.361,67
ccp n. 1347 incasso competenze	194.203,34	172.309,83	21.893,51
ccp n. 22760334 incasso competenze (pignoramenti a carico inquilini)	11.774,88	5.428,02	6.346,86
Banca Popolare Friuladria	67,56	140.175,84	-140.108,28
Unicredit c/pigioni	10.344,35	53.214,59	-42.870,24
Banca Mediocredito Friuli-Venezia Giulia	0,00	21.468,97	-21.468,97
Banca Generali CC8500851452	1.413.181,95	40.581,10	1.372.600,85
Banca Generali CC8500900319 Fondi SICAV	0,00	280.000,00	-280.000,00
Banca Popolare di Cividale	5.029.219,97	5.999.896,46	-970.676,49
Banca Monte dei Paschi - c/c 4137735	132,81	0,00	132,81
Banca Monte dei Paschi - c/c 41477.14	2.945,11	0,00	2.945,11
Totale	13.459.221,59	14.679.717,72	-1.220.496,13
Totale complessivo	13.471.680,57	14.690.475,37	-1.218.794,80

La situazione finanziaria risultante al 31/12/2022 è dettagliatamente descritta nella sezione "Fatti di rilievo" della presente Nota.

Per quanto attiene la liquidità è da evidenziare ancora che la stessa è comprensiva di stanziamenti vincolati per lavori destinati all'incremento del patrimonio immobiliare in corso di esecuzione o comunque già programmati. Nella "Relazione sulla Gestione" si riporta il dettaglio dei fondi giacenti vincolati alle suddette finalità.

D) Ratei e risconti

(Art. 2427, primo comma, n. 7, C.C.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
503.603,47	372.904,26	130.699,21

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione finanziaria. L'importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza. Non sussistono, al 31/12/2022, ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

E) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, n.ri 4, 7 e 7bis, C.C.)

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
460.542.827,85	454.769.803,93	5.773.023,92

Nel Patrimonio Netto non sono presenti riserve o altri fondi che possano concorrere alla formazione del reddito imponibile dell'Azienda.

Si espone di seguito la movimentazione delle voci di Patrimonio Netto nell'esercizio corrente.

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Fondo di dotazione	639.006,39			639.006,39
Riserve di rivalutazione	0			0,00
Riserva legale	0			0,00
Riserva statutaria	0			0,00
Altre riserve	0			0,00
Riserva straordinaria	0			0,00
Riserve in sospensione d'imposta per contributi in conto capitale	98.047.205,01			98.047.205,01
Riserva esente per finanziamenti esenti da imposte ex art. 55 T.U.I.R.	21.397.194,39			21.397.194,39
Riserva tassata IRES ed IRAP per contributi in conto capitale	42.186.467,54	242.795,53	38.604,48	42.390.658,59
Riserva esente IRES e tassata IRAP per contributi in conto capitale per lavori e per acquisizioni immobiliari a titolo gratuito	291.622.472,81	5.789.640,78	225.795,99	297.186.317,60
Utili portati a nuovo	874.767,19	2.690,60		877.457,79
Utile dell'esercizio	2.690,60	4.988,08	2.690,60	4.988,08
Totale	454.769.803,93	6.040.114,99	267.091,07	460.542.827,85

L'aumento del patrimonio è dovuto principalmente alla contabilizzazione, tra le riserve tassate, dei contributi in conto capitale incassati nell'anno. La colonna decrementi corrisponde alle imposte correnti e differite conseguenti alla percezione dei contributi.

Riserva tassata IRPEG/IRES/IRAP

La Riserva Tassata I.R.P.E.G./I.R.E.S. ed I.R.A.P. per finanziamenti E.R.P. e contributi in conto capitale su mutui, ammonta ad Euro 42.390.658,59 è formata dai finanziamenti e dai contributi realizzati, al netto delle imposte correnti e differite.

Di seguito l'ammontare dei Contributi in c/Capitale per mutui percepiti nel 2022 che determinano l'incremento della Riserva.

Descrizione	Importo
Contributi in c/Capitale su mutui	242.795,53
Per un totale di Euro	242.795,53

Nel dettaglio tale Riserva tassata è così formata e utilizzata:

Anno realizzo contr.	Quota contributo da assoggettare ad imposte dirette	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRPEG/IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRPEG/IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRAP	Rettifiche positive riserve per variazioni aliquote d'imposta IRPEG / IRAP	Riserva tassata per finanziamenti ERP e contributi in c/ capitale iscritta a Bilancio
1998	3.660.327,41	225.720,19	439.239,29	51.854,64	103.709,28	0	2.839.804,01
1999	5.758.602,20	266.335,35	770.213,04	61.185,15	183.555,45	0	4.477.313,21
2000	1.694.304,86	62.689,28	240.591,29	14.401,59	57.606,37	0	1.319.016,33
2001	1.692.649,77	60.935,39	238.663,62	14.387,52	57.550,09	0	1.321.113,15
2002	1.524.417,26	54.879,02	207.320,76	12.957,55	51.830,20	15.664,82	1.213.094,55
2003	15.886.689,65	540.147,45	2.097.043,04	135.036,86	540.147,44	9.652,87	12.583.967,73
2004	1.324.314,69	43.702,38	174.809,52	11.256,67	45.026,68	0	1.049.519,44
2005	2.596.524,05	85.685,29	342.741,16	22.070,45	88.281,80	0	2.057.745,35
2006	991.159,33	32.708,26	130.833,04	8.424,85	33.699,40	0	785.493,78
2007	707.892,28	23.360,44	77.868,16	6.017,08	22.086,24	38.949,65	617.510,01
2007 variazione	-320.866,06	-10.588,58	-35.295,28	-2.727,36	-10.011,04	19.893,52	-242.350,28
2008	808.761,07	22.240,93	88.963,72	31.541,68	0	0	666.014,74
2009	933.008,43	25.657,73	102.630,92	36.387,33	0	0	768.332,45
2010	1.517.899,49	41.742,24	166.968,92	59.198,08	0	0	1.249.990,25
2011	836.930,93	23.015,60	92.062,40	32.640,31	0	0	689.212,62
2012	775.149,66	85.266,48	21.316,62	30.230,84	0	0	638.335,72
2013	714.462,51	19.647,72	78.590,88	27.864,04	0	0	588.359,87
2014	730.892,85	20.099,55	80.398,20	28.504,82	0	0	601.890,28
2015	2.637.397,67	72.978,44	262.421,06	102.216,68	-7.616,86	0	2.207.398,35
2016	621.441,14	17.089,63	59.658,36	24.236,20	0	0	520.456,95
2017	6.355.164,73	152.523,96	610.095,84	247.851,43	0	0	5.344.693,50
2018	389.738,41	9.353,72	37.414,88	15.199,80	0	0	327.770,01
2019	213.057,23	5.113,37	20.453,48	8.309,23	0	0	179.181,15
2020	222.517,03	5.340,41	21.361,64	8.678,16	0	0	187.136,82
2021	232.422,79	5.578,15	22.312,60	9.064,49	0	0	195.467,55
2022	242.795,53	5.827,09	23.308,36	9.469,03	0	0	204.191,05
Totali	52.747.654,91	1.897.049,49	6.371.985,52	1.006.257,12	1.165.865,05	84.160,86	42.390.658,59

Riserva tassata IRAP

Tale Riserva è stata movimentata dal 2003 dai finanziamenti tassati IRAP.

La Riserva è rilevata al netto delle imposte correnti.

In seguito alla modifica della normativa relativa all'IRAP, dal 2008 i contributi in c/ capitale vengono tassati interamente nell'anno di percezione: la tassazione differita non è più consentita.

Nel 2022 tale Riserva è incrementata per i finanziamenti destinati a lavori incrementativi del patrimonio, come di seguito indicati.

Contributi in conto capitale da tassare IRAP			
Esercizio 2022			
Descrizione	Importo contributo 2022	Imposta dell'anno	Incremento netto Riserva
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	1.082.934,55	42.234,45	1.040.700,10
L.R. 1/2016	809.526,98	31.571,55	777.955,43
PRIUS MELARA	927.258,40	36.163,08	891.095,32
PNRR	2.969.920,85	115.826,91	2.854.093,94
Totali	5.789.640,78	225.795,99	5.563.844,79

Nella tabella che segue il dettaglio degli incrementi per anno della riserva e le variazioni.

Anno realizzo contr.	Importo finanziamento ERP	Utilizzo diretto riserva per imposta corrente IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposta differita IRAP	Rettifiche positive per variazioni aliquote d'imposta IRAP e altre variazioni	Riserva tassata per finanziamenti ERP iscritta a Bilancio
2002	179.668.744,45	1.527.184,25	6.108.737,00	0,00	172.032.823,20
2003	5.372.422,16	45.665,59	182.662,36	0,00	5.144.094,21
2004	6.037.757,59	51.320,94	205.283,76	0,00	5.781.152,89
2004 variazione	-2.618.025,09	-111.266,07	0,00	0,00	-2.506.759,02
2005	8.727.744,21	74.185,83	296.743,32	0,00	8.356.815,06
2006	7.493.523,55	63.694,96	254.779,84	0,00	7.175.048,75
2006 variazione	-201.717,22	-8.572,98	0,00	0,00	-193.144,24
2007	11.748.636,35	77.505,46	284.490,56	32.181,76	11.418.822,09
2007 variazione	-2.630.347,54	0,00	0,00	0,00	-2.630.347,54
2008	14.748.553,08	575.193,57	0,00	0,00	14.173.359,51
2009	14.563.705,86	567.984,52	0,00	0,00	13.995.721,34
2010	15.697.035,01	612.184,36	0,00	0,00	15.084.850,65
2011	6.659.776,34	259.730,55	0,00	0,00	6.400.045,79
2012	4.929.883,36	194.261,71	0,00	1.995,54	4.737.617,19
2013	5.524.508,10	215.455,82	0,00	0,00	5.309.052,28
2014	4.338.769,46	169.212,01	0,00	0,00	4.169.557,45
2015	3.398.569,57	132.544,22	0,00	0,00	3.266.025,35
2016	4.905.160,49	191.301,26	0,00	0,00	4.713.859,23
2017	4.684.596,00	182.699,23	0,00	0,00	4.501.896,77
2018	1.407.966,18	54.910,67	0,00	0,00	1.353.055,51
	-133.527,30				-133.527,30
2019	4.952.422,04	193.144,46	0,00	0,00	4.759.277,58

	-523.405,29				-523.405,29
2020	2.237.101,22	66.834,14	0,00	0,00	2.170.267,08
2021	3.190.753,67	124.439,40	0,00	0,00	3.066.314,27
2022	5.789.640,78	225.795,99	0,00	0,00	5.563.844,79
Totali	309.970.247,03	5.485.409,89	7.332.696,84	34.177,30	297.186.317,60

B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma n. 4, C.C.)

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.

Le passività potenziali sono rilevate in Bilancio ed iscritte nei Fondi quando sono ritenute probabili ed è stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La tabella che segue espone l'ammontare e la variazione dei fondi rischi e oneri.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
11.564.722,57	11.090.909,42	473.813,15

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Per imposte differite	85.967,38	133.052,26	34.602,19	184.417,45
Altri	11.004.942,04	950.546,74	575.183,66	11.380.305,12
Totale	11.090.909,42	1.083.599,00	609.785,85	11.564.722,57

Fondo imposte differite

Gli accantonamenti al Fondo Imposte Differite rappresentano l'onere per imposte che gravano sulle differenze temporanee tra il risultato civilistico e l'imponibile fiscale.

Nella tabella seguente viene esposto il dettaglio delle movimentazioni dei Fondi Imposte Differite:

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Fondo imposte differite plusvalenze patrimoniali	35.669,96	109.743,90	9.216,54	136.197,32
Fondo imposte differite per contributi in c/capitale tassati	50.297,42	23.308,36	25.385,65	48.220,13
Totale	85.967,38	133.052,26	34.602,19	184.417,45

Altri fondi rischi e oneri

Nella seguente tabella il dettaglio degli altri Fondi Rischi ed Oneri e le variazioni avvenute nel corso dell'esercizio:

Descrizione	31/12/2021	Incrementi	Decrementi	31/12/2022
Fondo rischi per controversie legali in corso	395.409,84	0,00	0,00	395.409,84
Fondo oneri sociali art.13 L.R. 14/2019	143.555,00	137.544,99	156.099,99	125.000,00
Fondo per manutenzioni beni immobili	9.069.100,21	660.000,00	0,00	9.729.100,21
Fondo manutenzione straordinaria immobili di terzi quote C)	1.396.876,99	153.001,75	419.083,67	1.130.795,07
Totale	11.004.942,04	950.546,74	575.183,66	11.380.305,12

L'utilizzo relativo al fondo manutenzione straordinaria immobili di terzi quote C) copre i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per manutenzioni su parti comuni di immobili di proprietà di terzi.

Per consentire il rispetto della programmazione della manutenzione ordinaria prevista per l'anno 2023 si provvede all'accantonamento di Euro 660.000,00 al fondo per manutenzioni ordinarie beni immobili.

Fondo rischi per controversie legali

Il Fondo Rischi per controversie legali al 31/12/2022 ammonta ad Euro 395.409,84.

Nella tabella seguente vengono esposti gli accantonamenti al fondo.

FONDO RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI IN CORSO						
C/ 30/15/30 (ex 0600300100) Fondo Rischi per controversie legali in corso						
ANNO ACCANTONAMENTO	DESCRIZIONE CONTROVERSIA	IMPORTO ACCANTONAMENTO	IMPORTO UTILIZZO E/O STORNO	ANNO UTILIZZO E/O STORNO	IMPORTO RESIDUO FONDO AL 31/12/2022 (PER SINGOLA CONTROVERSIA)	SITUAZIONE FISCALE
2014	Controversia INPS	290.000,00			290.000,00	operata tassazione
2019	Controversia legale ex dipendente	600.000,00	494.590,16	2021	105.409,84	operata tassazione
Totale accantonamenti e totale utilizzi		890.000,00	494.590,16			
Totale Fondo Rischi per controversie legali in corso al 31.12.2022				Euro	395.409,84	

- Controversie INPS

L'Inps ha avviato tre procedimenti, a seguito di sentenze della Corte di Appello triestina favorevoli ad Ater, per i seguenti importi: a) Euro 493.200,00, di cui Euro 114.000,00 costituenti l'importo residuo rimasto in contestazione; b) Euro 73.600,00 più Euro 74.600,00, che sono stati già pagati ad INPS a seguito di sentenza di primo grado sfavorevole; c) Euro 325.607,00. Pertanto, complessivamente l'importo ancora da pagare, in caso di soccombenza, ammontava circa ad Euro 440.000,00.

All'esito delle due udienze tenutesi in data 21/06/22 in Camera di Consiglio, con due diverse Ordinanze la Suprema Corte ha accolto i ricorsi di INPS relativi alle liti (più risalenti nel tempo) di cui alle lettere a) e b) sopra citate. Tenendo conto di suddette pronunce, precedute dalla sentenza della Suprema Corte su analoga lite sfavorevole ad Ater Alto Friuli (n.18395/19), che paiono cristallizzare un orientamento non favorevole alla tesi di Ater, si ritiene congruo, allo stato, mantenere lo

stanziamento del 2014 di Euro 290.000,00 a fondo rischi, quale importo di probabile soccombenza, sia per la problematica in discussione con l'INPS circa la decorrenza della riclassificazione Ater (che potrebbe comportare una sensibile riduzione del dovuto), sia perché è ancora pendente la lite di cui al punto c) con cui viene richiesto in pagamento l'importo maggiore.

- Controversia ex dipendente Ater

Si tratta di un ricorso promosso dai tre eredi di un collega pensionato, deceduto per mesotelioma pleurico, asseritamente contratto per l'esposizione all'amianto nel corso dell'attività lavorativa alle dipendenze dell'Ente, i cui fatti salienti vengono fatti risalire agli anni 1964-74. La vertenza è stata chiusa in via transattiva con gli eredi con il pagamento nel 2021 dell'importo di Euro 494.590,16 a fronte di uno stanziamento al fondo rischi che era stato operato per 600.000,00 nel 2019. Stante la possibilità di un'azione di rivalsa da parte dell'INAIL in conseguenza della Sentenza della Corte d'Appello di Trieste si ritiene di poter mantenere l'importo residuo di Euro 105.409,84 a fondo rischi.

Controversie con rischio possibile:

- Controversia con dipendente Ater

In data 10.12.2021 è stato notificato ricorso da un dipendente che chiede un inquadramento superiore con pagamento degli arretrati dal 2004 a luglio 2021 per complessivi Euro 40.000,00 (comunque da ridursi notevolmente in esito al contraddittorio giudiziale). La difesa è stata affidata ad un legale esterno. La prossima udienza è fissata al 27.09.2023. L'ufficio legale ritiene il rischio possibile.

- Controversia con imprese

BENUSSI / SOCIM SPA / UNIPOL SAI – danni appalto lavori pubblici – ricorso avversario in Cassazione per condanna alle spese legali stimabili in Euro 100.000,00. L'ufficio legale ritiene il rischio possibile.

C) Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

(Rif. art. 2427, primo comma, n.4, C.C.)

La tabella che segue indica il valore del fondo TFR presente in azienda e la sua variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
902.448,25	968.679,97	-66.231,72

Qui di seguito il dettaglio della variazione del Fondo TFR.

Variazioni	Valore
Fondo al 31/12/2021	968.679,97
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2022	85.199,24
Decremento per utilizzo nell'esercizio per liquidazioni	-367.161,84
Recuperi TFR dipendenti cessati	229.191,90
Imposta sostitutiva 2022	-59.380,24
Recupero imposta sostitutiva su rivalutazione quota INPS	45.919,31

Arrotondamento TFR	-0,09
Totale al 31/12/2022	902.448,25

Il Fondo accantonato, per Euro 902.448,25, rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2022 verso i dipendenti in forza a tutto il 2006.

Di seguito la tabella indica le quote TFR maturate nel 2022 versate alla Tesoreria INPS e al fondo Previambiente sulla base della scelta del dipendente.

Quota TFR maturata nel 2022 versata all' INPS	248.162,70
Quota TFR maturata nel 2022 versata a Previambiente	95.508,74
Quote 2022 destinate ai fondi di previdenza	343.671,44

La tabella successiva riporta il costo complessivo per TFR 2022.

Totale accantonamento 2022 destinato ai fondi di previdenza	343.671,44
Rivalutazione del fondo al 31/12/2022	355.312,82
Rivalutazione relativa al fondo INPS	-270.113,58
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2022	85.199,24
Minor costo TFR per rimborso distacco Direttore anno 2022	-4.040,32
Totale costo TFR al 31/12/2022	424.830,36

D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.C.)

La tabella illustra l'ammontare dei debiti e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
62.478.995,97	66.526.560,91	-4.047.564,94

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Nell'anno non sono iscritti nuovi debiti di valore rilevante con scadenza oltre i dodici mesi.

I debiti sono così suddivisi:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				0,00
Obbligazioni convertibili				0,00
Debiti verso banche	1.797.229,51	7.059.025,76		8.856.255,27
Debiti verso altri finanziatori	2.258.354,15	32.636.681,90		34.895.036,05
Acconti	6.742.510,03			6.742.510,03
Debiti verso fornitori	2.781.012,86			2.781.012,86
Debiti costituiti da titoli di credito				0,00
Debiti verso imprese controllate				0,00
Debiti verso imprese collegate				0,00
Debiti verso controllanti				0,00

Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				0,00
Debiti tributari	551.555,97			551.555,97
Debiti verso istituti di previdenza	645.343,92			645.343,92
Altri debiti	2.001.435,85	6.005.846,02		8.007.281,87
Totale	16.777.442,29	45.701.553,68	0,00	62.478.995,97

Non vi sono debiti costituiti da titoli di credito, né debiti v/società controllate collegate e controllanti e debiti v/imprese sottoposte al controllo delle controllanti.

Debiti entro i 12 mesi

I debiti entro i 12 mesi, per Euro 16.488.502,38 vengono dettagliatamente riportati nelle tabelle seguenti.

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Istituti bancari in scadenza nell'esercizio successivo	1.797.229,51
Totale	1.797.229,51

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Cassa DD.PP. in scadenza nell'esercizio successivo	138.661,44
Debiti per quote capitale anticipazioni regionali in scadenza nell'esercizio successivo	2.119.692,71
Totale	2.258.354,15

Debiti per acconti

Descrizione	Importo
Debiti per incassi competenza utenza	411.648,49
Restituzione competenze ad inquilini	411.648,49
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili	5.866.273,59
Debiti per acconti utenza per servizi vari a rendiconto	3.630.708,90
Debiti per acconti utenza per servizi riscaldamento a rendiconto	2.235.564,69
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili stabili amministrati da terzi	464.587,95
Debiti per acconti spese condominiali	464.587,95
Totale	6.742.510,03

Debiti v/fornitori

Descrizione	Importo
Debiti v/imprese e professionisti per fatture da pagare	2.120.246,69
Debiti v/fornitori per fatture in arrivo exerc. successivo	549.011,99
Note di credito da ricevere	-30.814,17
Debiti per fatture da ricevere ritenute a garanzia appalti 5%	24.493,79

Debiti v/fornitori per fatture da ricevere (importo stimato)	118.074,56
Totale	2.781.012,86

Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debiti v/Erario c/imposta sostitutiva su TFR	36.675,07
Debiti v/Erario c/IVA	69.772,10
Debiti v/Erario per ritenute IRPEF dipendenti	162.064,57
Debiti v/Erario per ritenute d'acconto IRPEF professionisti ed amministratori	17.658,05
Debiti v/Regione per IRAP	255.310,00
Altri Debiti tributari	10.076,18
Totale	551.555,97

Debiti v/Istituti di Previdenza

Descrizione	Importo
Debiti v/ENPDEP per quote a carico dipendenti	234,23
Debiti v/INPDAP per quote a carico dipendenti	62.557,64
Debiti v/Previambiente per quote a carico dipendenti	2.271,54
Debiti v/INPS per contributi di amministratori e professionisti	3.132,44
Debiti v/INAIL per contributi	589,29
Debiti v/INPS per quote a carico Ater	18.889,73
Debiti v/ENPDEP per quote a carico Ater	703,08
Debiti v/INPDAP per quote a carico Ater	186.061,90
Debiti v/Previambiente per quote a carico Ater	16.438,21
Debiti v/INPS per TFR fondo tesoreria	37.482,36
Debiti v/Enti previdenziali diversi per contributi su competenze dipendenti maturate negli anni precedenti	316.983,50
Totale	645.343,92

Altri debiti entro i 12 mesi

Descrizione	Importo
Debiti vs il personale	1.166.146,23
Debiti v/dipendenti per fondo produttività	659.312,50
Debiti v/dipendenti per ferie non godute ed ore straordinarie da compensare in anni succ.	505.491,12
Debiti v/dipendenti per quote riscatto CPDEL e ricongiunzioni	76,65
Debiti v/dipendenti per cessione del quinto	1.251,96
Altri debiti v/dipendenti	14,00
Debiti vs condomini amministrati da terzi	16.142,97
Debiti v/ condomini vari	16.142,97
Debiti vs utenza	531.022,80
Debiti v/inquilini per recupero spese forfettarie antenne	9.000,00

Debiti v/inquilini per sfitti, rimborsi e mancati incassi vari	500.000,00	
Debiti v/inquilini per fotovoltaico	10.499,30	
Debiti per quote da versare a sindacati inquilini	11.523,50	
Debiti vs Comuni per gestione alloggi		191.479,72
Debiti v/Comune di Trieste conv.chiusa per MS alloggi in comodato	164.508,11	
Debiti diversi v/condomini alloggi del Comune di Trieste in comodato	26.971,61	
Debiti vs altri soggetti		96.644,13
Debiti per residui passivi ex Provincia	8.846,63	
Debiti vari	87.797,50	
Totale		2.001.435,85

I debiti per spese reversibili verso l'utenza e quelli verso l'utenza in amministrazioni condominiali esterne sono corrispondenti agli acconti addebitati.

Tali importi, confrontati con i crediti di cui alle spese sostenute riferite ai Rendiconti 2022 tenuto conto delle spese a carico Ater per alloggi sfitti di Euro 406.569,24, daranno luogo ai conguagli per spese reversibili.

Debiti oltre i 12 mesi

I debiti oltre i 12 mesi, per Euro 50.038.058,53, vengono di seguito elencati.

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale mutui bancari in scadenza oltre l'anno 2023 e fino a conclusione del piano di ammortamento	7.059.025,76
Totale	7.059.025,76

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote residue anticipazioni regionali ai sensi dell'art. 80 L.R. 75/82 e anticipazioni regionali ai sensi L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04, art. 22, in scadenza oltre l'anno 2023 e fino a conclusione del piano di ammortamento	32.491.852,30
Debiti v/Cassa DD.PP. per rate mutui in scadenza oltre l'anno 2023 e fino a conclusione del piano di ammortamento	144.829,60
Totale	32.636.681,90

Altri debiti oltre i 12 mesi

Descrizione	Importi
Debiti v/Fondo Unico Regionale	3.033.432,22
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia lotto 1 pi 113	1.548.972,20
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia pi 213	352.251,48
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia 37 alloggi (compl.47) pi 524	672.121,88
debiti v/f.do unico già erogato Comune Trieste pru Flavia arredo	82.633,10
debiti v/f.do unico - f.do riserva arrotondamenti e interessi c/c bit	377.453,56

Debiti verso Comuni e altri Enti per lavori		512.082,12
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via Molino a Vento	333.760,69	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione largo Niccolini - prog. 508	69.348,83	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via Carsia opicina - prog. 486	108.972,60	
Debiti v/ proprietari per lavori		253.219,14
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.711 Zorutti 5	533,01	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.673 Severi 2	1.227,28	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.675 Riostorto 9 Muggia	273,38	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.676 Vigneti 22/4	3.634,75	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.699 Pergolesi 2	12.206,38	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.700 Pergolesi 4	9.197,01	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.701 Colorni 4	12.673,88	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.702 Colorni 2	9.947,36	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.706 Zorutti 9	25.009,92	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.710 Zorutti 11	13.835,32	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.709 Zorutti 15	21.551,10	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.708 Zorutti 13	24.382,80	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.692 Conti 19	24.031,50	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.693 D'Annunzio 38	4.808,98	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.688 Schiaparelli 14	12.234,37	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.705 Trissino 25	8.798,40	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.695 Abro 1	22.311,51	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.694 Abro 3	9.390,21	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.697 Riostorto 7 Muggia	16.785,60	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.698 D'Alviano 21	3.927,77	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.704 Trissino 27	8.655,50	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.703 Trissino 23	7.803,11	
Debiti per cauzioni		2.194.022,81
cauzioni inquilini	1.906.810,98	
cauzioni inquilini - Comune Trieste	48.223,39	
cauzioni inquilini fruttifere	32.844,87	
cauzioni locali d'affari fruttifere	195.157,57	
debiti per caparra confirmatoria cessione e locazione magazzini e altri locali ad uso non abitativo	4.986,00	
cauzione piani di vendita	6.000,00	
Debiti per vendite rateali immobili		13.089,73
Debiti per cessione alloggi l.r.75/82 e l.r.13/98 e altri beni immobili contratti in corso di stipula	7.020,60	
Debiti cessione aree di proprietà Ater in corso di stipula	4.062,00	
debiti per cessione alloggi l.r. 6/2003 per contratti in corso di stipula	2.007,13	
totale		6.005.846,02

Alcune precisazioni riguardo ai debiti indicati nella precedente tabella.

Debiti v/Fondo Unico Regionale

I debiti verso Fondo Unico Regionale per lavori in attesa di erogazione evidenziano i lavori ancora da eseguire a fronte di finanziamenti concessi o già erogati. Sono correlati,

nella sezione dell'Attivo, ai crediti verso il Fondo Unico Regionale.

Al momento dell'erogazione, i conti di credito si chiuderanno con l'incasso del finanziamento, quelli di debito saranno stornati a specifica riserva nella sezione Patrimonio Netto.

L'importo di Euro 82.633,10 rappresenta una quota di finanziamento Fondo Unico già erogata ma per interventi da eseguire a favore del Comune di Trieste.

I debiti verso il Fondo Unico per finanziamenti già erogati, per complessivi Euro 377.453,56, rappresentano debiti effettivi per finanziamenti già incassati in relazione a lavori ancora da eseguire.

I restanti debiti verso il Fondo Unico di Euro 2.158.346,37, che trovano contropartita nella sezione dell'Attivo nei crediti verso Fondo Unico, saranno estinti al momento di erogazione del finanziamento, con l'iscrizione degli stessi a Riserva.

Debiti per mutui e anticipazioni regionali

I mutui bancari e le anticipazioni regionali, che costituiscono una parte considerevole della situazione debitoria dell'Azienda, sono stati stipulati per finanziare interventi di nuova costruzione, recupero edilizio, manutenzione straordinaria e per nuove acquisizioni immobiliari.

Di seguito vengono indicate, in modo dettagliato, tutte le situazioni debitorie, riportando, per ognuna di esse, sia l'oggetto del finanziamento sia la consistenza del debito residuo alla data del 31/12/2022.

Debiti v/Istituti bancari per mutui 2022

Nota: le cifre indicate nella parentesi costituiscono codifica ad uso interno

Descrizione	Debito al 31/12/2022
Mutuo Intesa San Paolo (ex Cariplo) pos.401/238063 L.400.000.000 (412)	23.940,14
Mutuo Friuladria pos.04173002555050000 (451)	1.459.066,39
Mutuo Friuladria pos.041730026563400000 (452)	775.977,08
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (453)	119.380,93
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (454)	6.477.890,73
Totale	8.856.255,27

Debiti v/Cassa Depositi e Prestiti per mutui 2022

Nota: le cifre indicate nella parentesi costituiscono codifica ad uso interno

Descrizione	Debito al 31/12/2022
Mutuo CDDPP N.4452757 Acq. Via Rismondo (49)	283.491,04
Totale	283.491,04

Debiti verso Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia per anticipazioni art. 80 L.R. 75/82 e per anticipazioni L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/Pres. art. 22 anno 2022

POSIZIONE	INTERVENTO	Debito al 31/12/2022
Decr.EST/1200-TS/EP/622	Acquisto 49 alloggi Lloyd Adriatico	1.168.577,38
Decr.EST/212-TS/EP/623	Acquisto stabile via Caprin 29	525.225,04
Decr.EST/706-TS/EP/622	Acquisto 15 alloggi Lloyd Adriatico	464.150,64
Decr.EST/626-TS/EP/584	Via degli Artisti 7	268.713,44

Decr.Alp.1512/TS/EP/627	Acquisto stabile via del Seminario	1.959.559,95
Decr.1000	M.S. 44 alloggi loc. varie Trieste	447.241,99
Alp.5/2639/TS/EP/635	PEEP Opicina	290.946,53
Alp.5/2656/TS/EP/628	Acquisto stabile Pondaes/Capitolina	3.049.006,37
Alp.5/1045/TS7EP/539	Androna Aldraga	490.634,01
Decr.2670/TS/EP/539	Androna Aldraga integr.	446.466,01
Decr.Liq.Alp.5/1278/TS/EP/649	Via Grego 34-44 ascensori	651.666,58
Decr.1694/ED/1/6/S	Casa Stolfa Aurisina	764.294,89
Decr.Alp.5/1803/TS/EP/661	Acquisto stabile via della Tesa	9.878.057,38
Decr.Alp.5/518/TS/EP/660	Acquisto stabile via Udine	1.878.872,97
Decr.Alp.2511/ED/1/S6/S	Via del Ghirlandaio 29	487.533,76
Decr.Alp.5/1223/TS/EP/650	Via Donaggio 1-19 sost.caldaie canne fumarie	272.481,72
Decr.Alp.5/1290/TS/EP/659	Via C. dell'Acqua 48 alloggi	912.645,36
Decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	1.015.863,42
Alp.5/465/TS/EP/655	Via Orlandini 50-54 58	180.614,49
Decr.Liq.Alp.5/1278/TS/EP/663	Via Grego 34-44 ascensori	31.362,74
Alp.5/464/TS/EP/650	Comprensorio ex Maddalena 22 alloggi	3.588.840,82
Alp.5/460/TS/EP/662	PRU Flavia	2.232.252,49
Decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	378.693,02
Decr.2212/ED/1/6/S	Via Grego 34-44 impianti termici	223.993,09
Alp.5/394/TS/EP/666	MS 6 alloggi	116.497,94
Alp.5/462/TS/EP/654	Via Battera 9-11	104.500,00
1605/ED/1/6/S	Acquisto via Zara	2.782.852,98
TOTALE		34.611.545,01

Alla data del 31/12/2022 i debiti per mutui e anticipazioni ammontano ad Euro 43.751.291,32

E) Ratei e risconti

La tabella che segue evidenzia il valore dei ratei e risconti al 31/12/2022 e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.032.521,65	1.277.631,99	-245.110,34

I ratei e i risconti passivi rappresentano i debiti finanziari o in natura per costi di competenza che avranno la loro manifestazione numeraria in esercizi successivi o per ricavi già incassati ma di competenza di esercizi futuri.

I risconti passivi di durata superiore a cinque anni sono quelli relativi a:

- contributo in conto impianti, di originari Euro 826.331,04, erogato dal Comune di Trieste per l'acquisizione di n. 49 alloggi già di proprietà del Lloyd Adriatico;
- contributo in conto impianti, di originari Euro 115.000,00 e ridotto successivamente a Euro 93.885,53, erogato dal Comune di Trieste per il recupero dei locali siti in via dell'Istria n. 44, da adibire a Portierato Sociale;
- contributo in conto impianti di Euro 108.114,00 erogato dal Comune di Trieste per il progetto POGAS-Via Flavia.

Tali poste vengono riportate in conto economico in quote annuali corrispondenti alla

percentuale di ammortamento effettuata sui beni di riferimento.

- Inoltre, tra i risconti sono presenti quelli relativi agli interessi attivi di dilazione riguardanti le cessioni rateali degli alloggi di cui al piano di vendita 2010, fatturati nel 2011 e di competenza di esercizi successivi per originari Euro 428.416,78 al netto della quota 2011;

Conto Economico

A) Valore della produzione

Nella tabella seguente si riporta il valore della produzione e la sua variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
32.193.224,55	29.534.015,13	2.659.209,42

Il decremento del Valore della produzione è determinato quasi esclusivamente dalla riduzione dei ricavi per canoni di locazione.

Si precisa che il valore della produzione è composto per l'83,98% da canoni di locazione e dai contributi in conto esercizio:

- i canoni ammontano complessivamente a Euro 21.379.595,53;
- i contributi in conto esercizio sono pari a Euro 5.655.214,27.

Nel 2022 i contributi in conto esercizio hanno subito una variazione negativa di Euro 119.939,56.

Di seguito le principali voci del valore della produzione e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	22.794.296,59	21.736.738,08	1.057.558,51
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	254.529,07	580.846,58	-326.317,51
Altri ricavi e proventi	9.144.398,89	7.216.430,47	1.927.968,42
Totale	32.193.224,55	29.534.015,13	2.659.209,42

Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad eventuali operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

Per quanto attiene la quota 2022 del contributo “Fondo Sociale Regionale ex art. 13 L.R. 14/2019”, l’importo di Euro 5.277.600,00 è interamente destinato a lavori di manutenzione ordinaria degli stabili ed è rilevato tra i Ricavi in quanto contributo in c/esercizio.

Si rappresenta di seguito un’analisi comparativa dei Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni.

Descrizione	importo anno 2022	importo anno 2021	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater Edilizia Sovvenzionata	16.856.148,22	15.820.083,24	1.036.064,98
Canoni alloggi proprietà Comune di Trieste Edilizia Sovvenzionata	1.138.056,91	1.124.248,70	13.808,21
Canoni alloggi proprietà Comune di Muggia Edilizia Sovvenzionata	56.032,44	51.616,17	4.416,27
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	18.050.237,57	16.995.948,11	1.054.289,46
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Convenzionata	592.011,37	605.024,48	-13.013,11
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Privata	163.808,30	165.428,70	-1.620,40
Canoni alloggi proprietà Ater parcheggio	106.450,54	114.723,72	-8.273,18
Canoni socio assistenziali stabili Ater	125.300,00	128.100,00	-2.800,00
Canoni alloggi Comune di Trieste in comodato	989.530,71	1.002.896,19	-13.365,48
Totale altri canoni alloggi	1.977.100,92	2.016.173,09	-39.072,17
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. sovvenzionata	983.818,99	941.489,64	42.329,35
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. convenzionata	18.737,88	18.183,24	554,64
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Trieste stabili ed. sovvenzionata	228.320,87	221.713,22	6.607,65
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Muggia stabili ed. sovvenzionata	2.706,60	2.600,76	105,84
Totale canoni locali	1.233.584,34	1.183.986,86	49.597,48
Canoni concessioni terreni e diritti diversi	118.672,70	111.937,95	6.734,75
Totale altri canoni	118.672,70	111.937,95	6.734,75
Quote amministrazione alloggi ceduti	352.812,12	366.755,04	-13.942,92
Quote manutenzione alloggi ceduti	693.477,58	719.391,42	-25.913,84
Corrispettivo gestione spese reversibili	159.983,53	133.245,47	26.738,06
Totale ricavi per amministraz e manutenz alloggi ceduti	1.206.273,23	1.219.391,93	-13.118,70
Regie su lavori per conto terzi	0,00	453,36	-453,36
Totale ricavi per regie lavori	0,00	453,36	-453,36
Compensi per amministrazione condominiale	109.742,05	95.907,57	13.834,48
Diritti di segreteria	80.203,58	93.906,53	-13.702,95
Compensi per Convenzioni su gestione stabili	18.482,20	17.945,12	537,08
Sopravvenienze attive da incassi per cessione alloggi demaniali	0,00	1.087,56	-1.087,56
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	208.427,83	208.846,78	-418,95
Totale	22.794.296,59	21.736.738,08	1.057.558,51

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

I ricavi per incrementi patrimoniali sono così suddivisi:

Descrizione	importo
Regie su lavori con utilizzo finanziamenti	254.529,07
Regie su lavori con utilizzo di risorse proprie	0,00
Totale	254.529,07

I ricavi per “Regie su interventi incrementativi del patrimonio proprio” rappresentano ricavi forfettari a fronte di spese generali e di spese tecniche inerenti agli interventi costruttivi, di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria su patrimonio immobiliare Ater, fanno riferimento al comma 2 dell’art. 56 della L.R. 31/05/2002 n. 14.

Altri Ricavi e Proventi

Gli altri ricavi e proventi sono così suddivisi:

Altri ricavi e proventi		Importi	Saldi	Totali
Proventi diversi				97.678,28
	Diritti e proventi vari		97.678,28	
	Diritti su quote associaz. sindacali riscosse	3.563,37		
	Rivalutazione premi polizze personale	44.953,35		
	Penali su lavori	6.283,89		
	Proventi diversi	42.625,29		
	Arrotondamenti attivi diversi	44,88		
	Omaggi da fornitori	207,50		
Rimborsi spese				935.126,34
	Rimborsi da utenza		568.136,08	
	Rimborso spese esazione diritti	32.252,54		
	Recupero spese lavori e danni e recupero morosità	3.703,06		
	Recupero forfettario spese pozzi neri	47.895,56		
	Rimborso imposta registro e bolli	478.402,32		
	Rimborso imposte alloggi Comune TS in comodato	5.882,60		
	Rimborsi da imprese e da altri per spese su contratti, lavori e varie		27.251,22	
	Recupero spese varie	9.486,30		
	Rimborso spese amministrative forfettarie amministrazioni condominiali	17.764,92		
	Rimborsi per spese legali		98.326,20	
	Rimborso spese legali	98.326,20		
	Risarcimenti per danni a stabili da assicurazioni e da altri		241.412,84	
	Rimborsi da assicurazioni e altri per danni fabbricati	241.412,84		
Ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari				1.264.133,49
	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di alloggi		1.263.833,49	
	Plusval patrimoniali da cessioni di alloggi	1.263.833,49		

	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di locali/aree Plusval patrimoniali da cessioni di locali/aree	300,00	300,00	
Contributi in conto esercizio	Contributi diversi in conto esercizio Contributi regionali c/eserc. sup. quota interessi mutui Contributo in c/esercizio Energy Care Contributi vari in c/esercizio Contributo regionali c/eserc. Fondo Sociale L.R. 14/2019 Contributo in c/esercizio DL 47/14	20.275,22 53.677,12 30.339,45 5.277.600,00 273.322,48	5.655.214,27	5.655.214,27
Altri contributi	Contributi in conto impianti Quote contributi c/impianti acquisizione alloggi Lloyd Adriatico Quote contributi c/impianti realizzazione POGAS Flavia Quote contributi c/impianti costruzione Portierato Sociale	8.346,77 3.243,42 2.816,57	14.406,76	14.406,76
Altri ricavi	Ricavi riferiti a esercizi precedenti Sopravvenienze attive diverse Variaz positive per conguagli su preventivi condomini Utilizzo Fondo M.S. per lavori su stabili di terzi con utilizzo "Quote c)" Utilizzo Fondo M.S. Regie quote c)	907.346,78 245.512,59 24.980,38	1.152.859,37 24.980,38	1.177.839,75
		9.144.398,89	9.144.398,89	9.144.398,89

Si segnala che nell'anno 2022 è stata operata una riclassificazione di una posta contabile, avente natura di minore costo, dalla voce A5 alla voce B7 del conto economico. Al fine di una più corretta esposizione e comparabilità dei bilanci si è provveduto a operare la medesima riclassificazione anche per il bilancio 2021, esposto in comparazione, senza che ne consegua una variazione nella differenza tra Valore e Costi della Produzione.

B) Costi della produzione

Nella tabella seguente si riporta il totale dei costi della produzione dell'esercizio in corso e di quello precedente con la relativa variazione.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
30.753.548,93	28.208.189,35	2.545.359,58

Nella seguente tabella si riportano i valori delle voci del costo della produzione per gli anni 2022 e 2021, nonché le variazioni delle voci di conto economico.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	71.010,99	63.678,04	7.332,95

Servizi (nel caso al netto dell'utilizzo del fondo di manutenzione ordinaria stabili)	11.625.091,44	10.829.403,35	795.688,09
Costi per godimento di beni di terzi	36.385,00	23.987,14	12.397,86
Costi per il personale	7.929.456,06	7.718.554,80	210.901,26
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	12.438,24	23.544,76	-11.106,52
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.735.196,09	5.632.636,61	102.559,48
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.593.259,71	716.789,81	876.469,90
Variazione rimanenze materie prime	-6.048,95	1.898,22	-7.947,17
Accantonamento per rischi	0,00	0,00	0,00
Altri accantonamenti	950.546,74	284.389,99	666.156,75
Oneri diversi di gestione	2.806.213,61	2.913.306,63	-107.093,02
Totale	30.753.548,93	28.208.189,35	2.545.359,58

Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e delle merci.

Descrizione	Importo
Materiali di manutenzione	28.990,85
Cancelleria e stampati	15.893,99
Vestiario dipendenti	556,98
Materiali e attrezzature di consumo	13.624,23
Carburanti	11.944,94
Totale	71.010,99

Costi per servizi

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per servizi.

Per Servizi	Importi	Saldi	Totali
Spese di funzionamento uffici e generali			844.439,47
Spese per servizi e manutenzioni uffici		382.824,68	
Illuminazione e forza motrice uffici	122.917,60		
Manutenzione uffici	107.651,98		
Pulizia uffici	47.752,76		
Servizi vigilanza uffici	24.391,27		
Consumi e manutenzione impianti uffici	79.211,07		
Spese nuova sede	900,00		
Spese postali e telefoniche		20.109,96	
Spese telefoniche	1.154,81		
Spese postali	18.955,15		
Spese per gestione automezzi		18.839,00	
Spese auto totalmente deducibili (furgoni)	2.666,51		
Spese auto parzialmente in deducibili (trasporto persone)	6.805,64		
Spese manut e riparaz auto totalmente deducibili (furgoni)	1.590,97		
Spese manut e riparaz auto parzialm in deducibili (trasporto persone)	7.775,88		

	Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio		190.480,53	
	Canoni manutenzione e assistenza tecnica	27.533,20		
	Canoni di assistenza Software	5.535,00		
	Consulenze informatiche	157.412,33		
	Spese generali e spese varie di gestione		232.185,30	
	Spese di rappresentanza	5.145,60		
	Spese elaborazione dati e connettività	146.826,86		
	Spese generali diverse	2.720,69		
	Servizi amministrativi diversi	59.673,51		
	Oneri bancari relativi a c/c Tesoreria e c/c/p	17.818,64		
Spese gestione stabili e utenza			478.881,15	1.292.679,90
	Spese per assicurazioni stabili			
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	418.471,77		
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	2.578,45		
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste Edil. sovvenzionata	38.466,25		
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia	1.920,68		
	Spese assicurazione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	17.444,00		
	Spese varie per gestione stabili		523.589,80	
	Spese condom. amministr. alloggi di proprietà Edil. sovvenzionata	405.544,94		
	Rimborsi a utenza per danni fabbricati	64.050,03		
	Spese condom. amministr. alloggi di proprietà Edilizia convenzionata	22.136,62		
	Spese condom. amministr. e servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	31.858,21		
	Spese varie per gestione utenza		290.208,95	
	Spese per riscossione canoni e recupero morosità	96.627,23		
	Spese varie inquilinato	40.993,00		
	Portierato sociale - Progetto Habitat	118.356,76		
	Altre spese tecniche	6.205,84		
	Gestione sociale auto-manutenzione PRIUS	28.026,12		
Spese manutenzione fabbricati			7.054.045,93	8.842.364,10
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater			
	Manutenzione ordinaria stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	3.860.541,67		
	Adeguamento impianti patrimonio immobiliare proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	254.857,82		
	Manutenzione aree scop. e giardinaggio stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	49.775,52		
	Int. manut. ord. per ripristino alloggi proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	1.188.040,74		
	Manutenzione ordinaria Rozzol Melara (convenzione Comune di Trieste)	166,00		
	Manut. ord. in guardiania Ater stabili da recuperare	3.580,00		
	Manutenzione impianti di riscaldamento stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	430.179,72		
	Pulizie aree esterne a carico ATER stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	7.018,00		
	Manutenzione impianti ascensori stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	322.567,81		
	Spese condominiali di manut. ordinaria Edilizia sovvenzionata Ater	817.121,58		

	Manut. ord. recupero pertinenze di proprietà ATER - aree esterne Edilizia sovvenzionata	35.941,50		
	Riqualificazione aree scoperte ATER - Edilizia sovvenzionata	75.987,17		
	Altri servizi a carico Ater stabili vari	8.268,40		
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste		622.438,10	
	Spese manut. ordinaria stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	475.541,43		
	Int. manut. ordinaria per ripristino alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	145.290,85		
	Adeguamento impianti immobili alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	475,00		
	Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	1.130,82		
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri Enti		32.844,32	
	Spese manut. ord. stabili edil.sovvenz. proprietà Comune di Muggia	8.464,00		
	Manutenz impianti di riscaldam stabili proprietà Comune di Muggia	1.186,82		
	Int. manut. ord. per ripristino alloggi propr. Comune di Muggia	22.626,50		
	Altre manutenz impianti stabili proprietà Comune di Muggia	567,00		
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater		336.696,01	
	Ripristino Alloggi ATER Ex Provincia TS	2.390,91		
	Manut. ordinaria stabili ATER Ex Provincia di Trieste	30.808,28		
	Spese manut. ordinaria stabili ATER edilizia convenzionata	71.590,05		
	Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini ATER	183.086,29		
	Int. manut .ord. per ripristino alloggi ATER edil. convenzionata	35.224,21		
	Spese condomin di manut. ord. stabili ATER edil. convenzionata	13.596,27		
	Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti		386.960,00	
	Spese manutenzione e altri servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	342.953,13		
	Spese condominiali di manutenzione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	44.006,87		
	Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari		803.483,03	
	MS quote C) stabili vari	394.103,29		
	Spese alloggi sfitti (di competenza dell'anno)	406.569,24		
	Altri servizi a carico Ater locali d'affari e magazzini	2.810,50		
	Utilizzo Fondi Manutenzione Edilizia Sovvenzionata		-394.103,29	
	Utilizzo F.do manutenzione quote C) (*)	-394.103,29		
Spese attività tecnica				202.555,97
	Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie		195.055,47	
	Spese tecniche (prog, dir.lav, collaudo)	195.055,47		
	Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche		7.500,50	
	Spese professionisti e diverse incarichi patrimonio	7.500,50		
Spese inerenti il personale				218.448,13

Spese per organi istituzionali	Spese diverse per personale dipendente e interinale		218.448,13	
	Viaggi e trasporti dipendenti	2.895,93		
	Spese mediche dipendenti	9.311,90		
	Costo mensa convenzionata	135.166,85		
	Partecipazione corsi, seminari e convegni dipendenti	46.275,13		
	Polizze assicurative diverse dipendenti	21.816,32		
	CRAI dipendenti	2.982,00		
				60.892,24
	Compensi per amministratori e collegio sindacale		52.328,61	
	Indennità collegio sindacale	22.578,64		
Compensi amministratori	29.749,97			
Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni		8.563,63		
Partecipazione a seminari, spese viaggio e altre spese amministratori	976,67			
INPS-INAIL per collaboraz. coordinate continuative - incarichi professionali e prestazioni occasionali	6.650,96			
Compensi commissioni accertam. requisiti soggettivi, commiss. varie	936,00			
Altre spese			163.711,63	
Spese varie		113.583,63		
Spese Direzione	44.491,26			
Contributi associativi	36.949,00			
Sopravv passive e insussistenze attive servizi	30.161,55			
Servizi per Progetto Super I	1.981,82			
Spese legali		17.928,75		
Spese legali	17.733,75			
Spese legali alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	195,00			
Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie		32.199,25		
Incarichi professionali legali vari	32.199,25			
	11.625.091,44	11.625.091,44	11.625.091,44	

(*) Si segnala che l'utilizzo del fondo MS su stabili di terzi quote C), per la parte non relativa alle regie, va indicato come minore costo nella voce B7, così come l'utilizzo del fondo per future manutenzioni su beni immobili di proprietà Ater.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i passaggi di categoria, gli scatti di retribuzione, il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge, nonché gli aumenti derivanti dall'applicazione dei contratti collettivi.

Nel dettaglio i costi per il personale sono così determinati:

Descrizione	Importo per conto	Importo per voce
Retribuzioni		4.910.933,79
Stipendi	4.767.762,83	
Ore straordinarie	143.170,96	
Salario accessorio		896.028,68
Produttività e salario accessorio	896.028,68	
Oneri previdenziali ed assicurativi a carico dell'Azienda		1.647.273,51
INPS - ENPDEP	99.275,21	

INPDAP	1.222.985,02	
Previambiente - Previdenza complementare	25.682,14	
Contributi personale per competenze da erogare anni successivi	197.642,26	
Contributi personale per competenze di anni pregressi - sopravvenienze	101.688,88	
Oneri assistenziali		27.491,93
INAIL	27.491,93	
Trattamento fine rapporto		424.830,36
Trattamento fine rapporto	424.830,36	
Altri costi		22.897,79
Rimborsi trasferte ecc.	22.897,79	
Totale costi per il personale		7.929.456,06

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

È stato eseguito l'ammortamento del software tenuto conto del periodo di utilizzo di quattro anni. La stima è stata eseguita in funzione della residua possibilità di utilizzazione dei beni.

Nella tabella viene riportata la quota annua di ammortamento e la percentuale applicata

Descrizione	Ammortamento 2022	% di ammortamento
Software	12.438,24	25

Ammortamento delle Immobilizzazioni Materiali

Per quanto concerne gli ammortamenti di beni materiali, si precisa che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Ammortamento Beni Immobili

Come disposto dal D.L. 223/2006 e succ. mod., nonché dall'aggiornata valutazione degli immobili introdotta nel Bilancio d'Esercizio 2006, il valore degli immobili tiene conto della distinzione tra area e bene. Il valore delle aree non è sottoposto ad ammortamenti.

Nella tabella vengono indicati la percentuale e l'ammontare dell'ammortamento degli alloggi e dei magazzini.

Descrizione	Ammortamento 2022	%le di ammortamento
Ammortamento tecnico alloggi di proprietà	3.948.558,19	1
Ammortamento tecnico magazzini e locali	530.662,38	3
Ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie	1.186.435,86	1/99
Totale	5.665.656,43	

Si ritiene, come già indicato nelle premesse, che l'aliquota di ammortamento dell'1% applicata agli alloggi di proprietà ben rappresenta la "durata economica" considerati l'oggetto sociale e la durata a tempo indeterminato dell'Azienda, nonché le politiche

manutentive attuate.

Si fa presente che, per effetto dell'applicazione dell'art. 23 del D.P.R. 4 febbraio 1988 n. 42, che consentiva, ai sensi dell'art. 54 del previgente D.P.R. n. 597/1973, il reinvestimento delle plusvalenze precedentemente accantonate in apposito fondo, nell'anno 1988 l'ammontare del Fondo inerente all'accantonamento delle plusvalenze effettuato nel 1986 è stato trasferito al Fondo Ammortamento riguardante gli immobili entrati in esercizio nell'anno stesso.

Più precisamente, il Fondo Ammortamento, così costituito ed ammontante a Lire 3.084.418.762, è stato abbinato agli stabili edificati in diritto di superficie siti in Trieste, Via Don Bosco n.ri 23-25-27-29-31, per complessivi n. 60 alloggi.

Conseguentemente a quanto sopra, con la rilevazione delle residuali quote spettanti per l'anno 2005, i beni in questione risultano completamente ammortizzati.

Ammortamento Beni Mobili

Le quote d'ammortamento dei beni mobili sono state calcolate con l'applicazione dell'aliquota ordinaria, ridotta del 50% per l'anno di acquisizione 2022 ritenendo che tale quota rispetti l'effettivo utilizzo del cespite.

La seguente tabella illustra le quote d'ammortamento divise per categoria di beni mobili e distingue l'ammortamento dei beni acquistati nel 2022 da quello dei beni acquistati in precedenti periodi di imposta.

Descrizione per categoria beni mobili ammortizzati	Acquisizioni ante 2022 Quota ammortam. 2022	%le	Acquisizioni 2022 Quota ammortam. 2022		50% del coeff.
Attrezzature	2.502,40	12,5	0		6,25
Attrezzature inferiori a 516 Euro					
Totale ammortamento Attrezzature	2.502,40		0	2.502,40	
Altri beni mobili					
Mobili ed arredi	5.893,51	12	827,30		6
Macchine ufficio e computer		20			10
Autoveicoli	7.910,90	25			12,5
Hardware e software di base	34.929,56	20	4.194,71		10
Impianti telefonici		20			10
Mobili ed arredi inferiori a 516 Euro		100	6.296,48		
Macchine ufficio e computer inferiori a 516 Euro		100			
Hardware e software di base inferiori a 516 Euro		100	6.984,80		
Impianti telefonici inferiori a 516 Euro		100			
Totale ammortamento Altri beni				67.037,26	
Tot. distinto per acq ante 2022 e acq del 2022	51.236,37		18.303,29		
Totale complessivo				69.539,66	

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Non sono state eseguite svalutazioni di immobilizzazioni.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

A fronte di crediti verso inquilini per morosità pregresse piuttosto elevati e di ammontare

pari a Euro 12.345.282,84 l'Azienda ha ritenuto di accantonare al fondo rischi su crediti un importo pari a Euro 1.593.259,71.

Accantonamento per rischi

Non sono stati effettuati accantonamenti per fondi rischi.

Altri accantonamenti

Nella tabella seguente si indicano gli accantonamenti al fondo oneri.

Descrizione	Accantonamento
Accantonamento al F.do Sociale LR 14/2019	137.544,99
Accantonamento al F.do future manutenzioni	660.000,00
Accantonamento per manutenzione straordinaria stabili di terzi - quote C)	153.001,75
Totale accantonamento a Fondi Oneri	950.546,74

Oneri diversi di gestione

Nella tabella che segue un dettaglio degli oneri diversi di gestione per l'esercizio 2022.

Oneri diversi di gestione		Importi	Totali per voce	Totali
Totale Imposte indirette				2.679.318,18
IMU	IMU		748.587,00	
	IMU	748.587,00		
Altre imposte indirette	IVA indetraibile		1.051.133,91	
	IVA indetraibile	1.051.133,91		
	Imposte, tasse e diritti vari per attività amministrativa		335.774,31	
	Imposta di bollo, tasse e diritti vari per attività amministrativa	335.774,31		
	Imposte di registro, bollo e diritti per attività legale		41.434,69	
	Imposte di registro, bollo e diritti vari per attività legale	40.960,11		
	Imposte di registro, bollo per attiv.legale alloggi Comune TS in comodato	474,58		
	Imposta di registro, bollo e diritti vari per gestione stabili		496.186,12	
	Imposte di registro e bollo per gestione stabili	493.465,12		
	Imposte di registro e bollo alloggi Comune TS in comodato Ater	2.721,00		
	Imposte e diritti ipotecari, catastali e condono edilizio		6.202,15	
	Imposte e diritti ipotecari e catastali	6.202,15		
Oneri diversi	Oneri vari		126.895,43	126.895,43
	Abbonamenti on line, libri e giornali	13.987,14		
	Abbuoni, arrotondamenti passivi	46,71		
	Costi per Convenzioni Comune	18.482,20		
	Sanzioni su imposte e condoni	28.572,06		
	Sopravvenienze passive per oneri di gestione	64.143,80		
	Minusvalenze cessione alloggi	1.663,52		
			2.806.213,61	2.806.213,61

Dalla tabella si evince che l'Azienda sostiene costi per imposte indirette per Euro 2.679.318,18.

Si precisa che parte dei costi per imposta di registro vengono recuperati con addebito di quota parte agli utenti. Il recupero nell'anno 2022 è stato di circa Euro 484.000,00.

C) Proventi e oneri finanziari

Di seguito la tabella che rappresenta l'importo della voce proventi e oneri finanziari e la relativa variazione.

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
-38.833,68	-90.017,86	51.184,18

Nella tabella seguente viene riportato il dettaglio dei proventi e oneri.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Plusvalenza da alienazione titoli immobilizzati	1.424,97	0,00	1.424,97
Proventi finanziari da titoli immobilizzati	128.502,16	77.661,89	50.840,27
Altri proventi finanziari iscritti nell'attivo circolante	0,00	21.174,22	-21.174,22
Altri proventi diversi dai precedenti	129.261,09	166.321,08	-37.059,99
(Interessi e altri oneri finanziari)	-298.021,90	-355.175,05	57.153,15
Totale	-38.833,68	-90.017,86	51.184,18

Sono compresi in questa sezione anche i contributi in conto esercizio che vanno a ridurre direttamente, per complessivi Euro 29.531,86, gli interessi sui mutui.

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.C.)

Non ci sono stati proventi da partecipazioni in quanto l'Azienda non detiene più alcuna partecipazione.

Altri proventi finanziari

Nella tabella seguente il dettaglio della voce.

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante				0,00	0,00
Interessi su obbligazioni				0,00	0,00
Plusvalenze da cessione titoli immobilizzati				1.424,97	1.424,97
Interessi su titoli immobilizzati				128.502,16	128.502,16
Interessi e rendimenti bancari e postali				49.233,64	49.233,64
Interessi da clienti				0,00	0,00

Altri proventi				80.027,45	80.027,45
Utili su cambi				0,00	0,00
Arrotondamento				0,00	0,00
Totali	0,00	0,00	0,00	259.188,22	259.188,22

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.C.)

Gli interessi e gli oneri finanziari da debiti verso altri sono dettagliati nella seguente tabella.

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui edilizia sovvenzionata	233.058,25
Interessi passivi su mutui altri interventi	90.649,19
Indennità di mora per ritardati pagamenti	0,50
Interessi passivi su depositi cauzioni inquilini	22,72
Interessi passivi diversi	16,88
Oneri bancari relativi a mutui e a investimenti finanziari	10,88
Sopravv. passive oneri e interessi finanziari	338,59
Perdita su negoziazione titoli	3.456,75
Contributi in c/esercizio per interessi su mutui	-29.531,86
Per un totale di Euro	298.021,90

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nel Bilancio 2022 non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2022	Saldo al 31/12/2021	Variazioni
1.395.853,86	1.233.117,32	162.736,54

La voce contiene le imposte dell'esercizio, l'imposta sostitutiva e le imposte differite rilevate per tener conto delle differenze temporanee sorte nell'esercizio.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015, sono rilevate eventuali imposte dirette riferite ad Esercizi precedenti.

Il debito per imposte o l'eventuale credito è rilevato alla voce Debiti/Crediti tributari al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Descrizione	31/12/2022	31/12/2021	Variazioni
Imposte correnti:	1.359.668,15	1.374.851,54	-15.183,39
IRES	1.152.297,00	1.326.244,00	-173.947,00
IRAP	201.009,00	47.449,00	153.560,00
Imposte sostitutive	6.362,15	1.158,54	5.203,61
Imposte esercizi precedenti:	-38.956,00	-288,00	-38.668,00

Imposte esercizi precedenti IRAP	0,00	-288,00	288,00
Imposte esercizi precedenti IRES	-38.956,00	0,00	-38.956,00
Imposte differite (anticipate):	75.141,71	-141.446,22	216.587,93
IRES	75.141,71	-141.446,22	216.587,93
IRAP	0,00	0,00	0,00
Totale	1.395.853,86	1.233.117,32	162.736,54

Si evidenzia che le imposte dell'esercizio potrebbero subire modifiche in sede di redazione di dichiarazione annuale. Di ciò sarà tenuto conto, riportando le eventuali differenze, nel Conto Consuntivo del successivo esercizio.

Si precisa che a norma dell'art. 88 del TUIR tutti i contributi o finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti non sono sottoposti a tassazione ai fini I.R.E.S., mentre rimangono tassati ai fini I.R.A.P..

Imposte Differite

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile si evidenzia quanto segue: le imposte differite, rilevate a seguito di differenze temporanee sorte nell'esercizio, sono state calcolate applicando le aliquote vigenti per il 2022.

La tabella seguente espone il dettaglio della movimentazione della voce Imposte Differite.

Descrizione	Accantonamenti per imposte differite anno 2022	Utilizzi per imposte differite anno 2022	Rettifiche per variazione aliquota	Saldo movimentazione conti imposte differite 2022
Imposte differite IRES	109.743,90	34.602,19		75.141,71
Totale	109.743,90	34.602,19	0,00	75.141,71

A seguito della modifica della normativa dell'I.R.A.P. avvenuta nel 2008, non risulta più possibile dilazionare in cinque anni la tassazione dei contributi in c/capitale e le plusvalenze patrimoniali. Pertanto, non sono più accantonate imposte differite IRAP, mentre quelle da utilizzare si sono esaurite nell'esercizio 2011.

L'utilizzo per le imposte differite I.R.E.S., indicato nella tabella sopra riportata, di Euro 34.602,19, rettifica l'imposta IRES 2022 per le quote di imposte calcolate sulle plusvalenze e i contributi percepiti in anni precedenti.

Nell'esercizio 2022 non sono state rilevate rettifiche a seguito variazione aliquote.

Nel dettaglio gli utilizzi dei Fondi.

Descrizione	Importo	Utilizzo 2022
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali	9.216,54	

Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione contribuiti in c/capitale	25.385,65	
Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRPEG / IRES		34.602,19
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali per variazione aliquota	0,00	
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione contribuiti in c/capitale per variazione aliquota	0,00	
Totale decremento/incremento Fondo Imposte differite IRPEG / IRES per variazione aliquota		0,00
Per un totale di Euro		34.602,19

Utilizzo Riserve Tassate per Imposte Correnti e Differite

Sia le imposte correnti che le imposte differite accantonate nell'anno, riferite alla tassazione dei contribuiti in conto capitale e dei finanziamenti, sono state imputate direttamente in diminuzione della relativa Riserva.

La tabella seguente riporta il dettaglio dei contribuiti incassati nel 2022 ed espone il valore della riserva al netto delle imposte:

Descrizione	Importo contribuiti iscritti a riserva nell'anno 2022	Importo riserva utilizzato per imposte nell'anno 2022	Importo riserva iscritta nel 2022 al netto delle imposte correnti e differite
Contributi relativi al 2022 per mutui tassati ai fini IRES ed IRAP:	242.795,53		204.191,05
IRES anno 2022		5.827,09	
IRAP anno 2022		9.469,03	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		23.308,36	
Finanziamenti per lavori relativi al 2022 tassati ai fini IRAP:			
Finanziamento LR 1/16	809.526,98		777.955,43
		31.571,55	
Contributi in conto capitale D.L. 47/2014 destinati a MS	1.082.934,55		1.040.700,10
		42.234,45	
Contributi PNRR	2.969.920,85		2.854.093,94
		115.826,91	
Contributi Prius Melara	927.258,40		891.095,32
		36.163,08	
Totale	6.032.436,31	264.400,47	5.768.035,84

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del C.C. si evidenzia quanto segue:

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono state operate rettifiche di valore che hanno riguardato le voci del Conto Economico o dello Stato Patrimoniale.

Nel presente Bilancio non ricorrono le condizioni per le quali necessiti dare dimostrazione del disinquinamento fiscale di cui al D.Lgs. 6/2003.

Accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono stati eseguiti accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Fiscalità anticipata

In via prudenziale, come già nei precedenti Esercizi, non si ritiene di iscrivere nel presente bilancio imposte anticipate a valere su componenti negativi di reddito che producono il rinvio della deducibilità.

Fiscalità differita

La fiscalità latente relativa alle rettifiche di valore ed agli accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie viene espressa dall'accantonamento effettuato al Fondo Imposte differite e dal suo utilizzo negli anni successivi alla rilevazione di plusvalenze e incasso di contributi in conto capitale.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.C.)

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.C.)

L'Azienda non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio dei Revisori (art. 2427, primo comma, n. 16, C.C.).

Qualifica	Compenso
Compensi Amministratori	29.749,97
Indennità Collegio dei Revisori	22.578,64

Ai compensi indicati vanno aggiunti i costi per rimborsi spese che sono pari a Euro 976,67 e i costi per oneri previdenziali a carico dell'Ente per Euro 6.650,96.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella Nota Integrativa del Bilancio di Esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni - si considera che in virtù dell'essere Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP e, quindi, operanti di fatto fuori mercato e fuori concorrenza, quanto le Aziende territoriali di Edilizia Residenziale Pubblica ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge. Pur

non ritenendo la norma in argomento applicabile all'Ater, per completezza di esposizione si considera opportuno allegare una tabella riepilogativa dei contributi incassati nel 2022:

Ente erogatore	legge di riferimento	decreto di concessione	finalità/causale	incasso anno 2022
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/05 art. 4 c.57-LR 02/06 art.6 c. 54-LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e per i relativi lavori di valorizzazione ambientale	30.720,09
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/05 art. 4 c.57-LR 02/06 art.6 c. 54-LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e per i relativi lavori di valorizzazione ambientale	199.680,47
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 55 dd.26/08/77 - LR 2/80	LL.PP./1544/TS/EP/70	Costruzione edificio 12 alloggi comune Duino Aurisina loc.Aurisina Cave	12.394,97
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/05 art. 4 c.57-LR 02/06 art.6 c. 54-LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	3.937,57
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/05 art. 4 c.57-LR 02/06 art.6 c. 54-LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	25.594,29
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 14/2019	Decreto n. 12220/GRFVG dd. 08/09/22	Fondo Sociale	5.277.600,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	L. 178/2020 art.1 c.71	Delibera n. 330 dd. 11/03/2022	Fondo attività tecnica e prestazioni professionali	11.863,20
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. A	Decreto n. 1573/TERINF dd. 13/04/22	MO Alloggi località varie	273.322,48
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	7366/GRFVG dd 22/07/2022	MS Alloggi località varie	91.022,46
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	7366/GRFVG dd 22/07/2022	MS Alloggi località varie	91.021,95
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	29142/GRFVG dd 07/12/22	MS Alloggi località varie	76.520,06
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	29142/GRFVG dd 07/12/22	MS Alloggi località varie	76.945,31
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	25508/grfvg dd.24/11/22	MS Alloggi località varie	37.110,86
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	8941/GRFVG dd. 09/08/2022	MS Alloggi località varie	624.435,13
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	8941/GRFVG dd. 09/08/2022 e 25508/GRFVG dd.24/11/22	MS Alloggi località varie	216.316,41
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	MIT DL 47/14 conv. con modif. dalla L. 80/14 lett. B	25508/GRFVG dd.24/11/22	MS Alloggi località varie	62.579,83
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	LR.1/16 DPRReg.208/2016	15760/GRFVG dd 05/10/2022	P.761 P.le Europa	243.517,27
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	LR.1/16 DPRReg.208/2016	9839/GRFVG dd. 17/08/22	MS Alloggi località varie	63.704,79

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	LR.1/16 DPRReg.208/2016	15761/GRFVG dd. 5/10/2022	MS Alloggi località varie	249.186,61
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	LR.1/16 DPRReg.208/2016	25467/GRFVG dd 24/11/22	MS Alloggi località varie	253.118,31
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	LR.1/16 DPRReg.208/2016	9838/GRFVG dd 17/08/22	MS Alloggi località varie	39.541,44
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3364/GRFVG dd. 06/06/2022	P 790 Trieste - Strada di Fiume 50, 52, 56 (proprietà comune di Trieste)	87.531,50
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3365/GRFVG dd. 06/06/2022	P 779 Trieste - Viale Tartini 10, 12, 14	741.900,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3363/GRFVG dd. 06/06/2022	P 791 Sgonico - Loc. Baita Sales 64	21.522,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3362/GRFVG dd. 06/06/2022	P 792 Sgonico - Loc. Gabrovizza S. Primo 57, 57/A	34.148,25
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3372/GRFVG dd. 06/06/2022	P 795 Trieste - Via Mascagni 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	515.737,71
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3361/GRFVG dd. 06/06/2022	P 793 Trieste - Via Tonello 1, 15	112.696,50
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3481/GRFVG dd. 07/06/2022	P 794 S. Dorligo - Loc. Domio 73, 75, 76, 111, 119	75.178,18
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3793/GRFVG dd. 13/06/2022	P 679 Trieste - Via Gradisca n.ri 2 e 4 e via Gemona n.ri 1-13 solo dispari	877.206,71
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualficazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	3794/GRFVG dd. 13/06/2022	P 687 Trieste - Via Prato 1 - Via Pendice Scoglietto 26	504.000,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia	Contributo Europeo		Contributo Energy Care - Saldo Contributo nazionale residui 2020	53.677,12
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia	Contributo Europeo		Contributo SUPER I H2020 Project GA N. 101028220 2ND PRE FIN	18.476,25

Comune/Presidenza Consiglio dei Ministri	programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia		Bando periferia Rozzol Melara	927.258,40
---	--	--	----------------------------------	------------

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad Euro 4.988,08.

Nota conclusiva

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Direttore
(Ing. Franco Korenika)

Il Funzionario Direttivo
(Dott.ssa Valentina Parapat)

Ater di Trieste

Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE

Rendiconto Finanziario 2022

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

		2022
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
	Utile (perdita) dell'esercizio	4.988,00
	Imposte sul reddito	1.395.854,00
	Totale Proventi e oneri finanziari	38.834,00
	(Dividendi)	0,00
	(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-1.258.712,00
	1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	180.964,00
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
	Accantonamenti ai fondi	1.375.377,00
	Ammortamenti delle immobilizzazioni	5.747.634,00
	Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00
	Altre rettifiche per elementi non monetari	-39.854,00
	Totale rettifiche elementi non monetari	7.083.157,00
	2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	7.264.121,00
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
	Incremento delle rimanenze	-6.049,00
	Incremento dei crediti vs clienti	-1.733.199,00
	Decremento dei debiti verso fornitori	8.509,00
	Decremento ratei e risconti attivi	-130.699,00
	Incremento ratei e risconti passivi	-245.110,00
	Incremento di altri crediti	248.746,00
		-1.857.802,00
	3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	5.406.319,00
<i>Altre rettifiche</i>		
	Interessi netti incassati	-38.834,00
	Imposte sul reddito pagate	-1.152.858,00
	Dividendi incassati	0,00
	Utilizzo dei fondi	-967.795,00
	Totale altre rettifiche	-2.159.487,00
	4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	3.246.832,00
	Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.246.832,00
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		-5.985.594,00
	Investimenti in immobilizzazioni	7.459.951,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.474.357,00
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		-5.896,00
	(Investimenti)	5.896,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		594.015,00
	(Investimenti)	580.805,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.174.820,00
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>		-847.283,00
	(Investimenti)	847.283,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-6.244.758,00
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
	Rimborso finanziamenti a breve termine	66.679,00
	Accensione finanziamenti	0,00
	Rimborso finanziamenti a lungo termine	-4.055.584,00
<i>Mezzi propri</i>		
	Aumento di capitale a pagamento	0,00
	Cessione (acquisto) di azioni proprie	0,00
	Contributi in c/capitale	5.768.036,00
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.779.131,00
	decremento delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-1.218.795,00
	Disponibilità liquide al 1 gennaio 2022	14.690.476,00
	Disponibilità liquide al 31 dicembre 2022	13.471.681,00