



Ater Gorizia

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2017



		Esercizio in corso	Esercizio precedente
STATO PATRIMONIALE ATTIVO			
A	CREDITI VERSO SOCI		
A.I	per versamenti ancora dovuti		
A.II	per versamenti già richiamati		
B	IMMOBILIZZAZIONI		
B.I	Immateriali		
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento		
B.I.2	Costi di sviluppo		
B.I.3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	46.195	71.588
B.I.4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5	Avviamento		
B.I.6	Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7	Altre immob.immateriali		
	TOTALE	B.I	46.195
			71.588
B.II	Materiali		
B.II.1	Terreni e fabbricati	136.072.866	136.765.541
B.II.2	Impianti e macchinario		
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.4	Altri beni	60.135	82.523
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti	32.836.218	29.726.789
	TOTALE	B.II	168.969.219
			166.574.853
B.III	Finanziarie		
B.III.1	Partecipazioni in:		
B.III.1.a	Partecipazioni in imprese controllate		
B.III.1.b	Partecipazioni in imprese collegate		
B.III.1.c	Partecipazioni in imprese controllanti		
B.III.1.d	Partecipazioni in Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.1.d-bis	Partecipazioni in altre imprese		
B.III.2	Crediti:		
B.III.2.a	Crediti verso imprese controllate		
B.III.2.b	Crediti verso imprese collegate		
B.III.2.c	Crediti verso controllanti		
B.III.2.d	Crediti verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.2.d-bis	Crediti verso altri		
B.III.3	Altri titoli		
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi		
	TOTALE	B	169.015.414
			166.646.441
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I	Rimanenze		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione		
C.I.5	Acconti		
C.I.4	Prodotti finiti e merci		
C.II	Crediti		
C.II.1	Crediti verso clienti		
C.II.1.a	Crediti verso clienti entro dodici mesi	2.497.031	2.141.843
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	2.093.106	2.315.987
	TOTALE	C.II.1	4.590.137
			4.457.830
C.II.2	Crediti verso imprese controllate		
C.II.3	Crediti verso imprese collegate		
C.II.4	Crediti verso controllanti		
C.II.5	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis	Crediti tributari	851.263	50.917
C.II.5-ter	Imposte anticipate		
C.II.5-quater	Crediti verso altri		
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	2.667.339	2.860.201
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	1.636.582	1.636.582
	TOTALE	C.II.5-quater	4.303.921
	TOTALE	C.II.5	5.155.184
	TOTALE	C.II	9.745.321
			9.005.530
C.III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
C.III.1	Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2	Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3	Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3-bis	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
C.III.4	Altre partecipazioni		
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6	Altri titoli	2.871.698	2.829.749
	TOTALE	2.871.698	2.829.749
C.IV	Disponibilità liquide		
C.IV.1	Depositi bancari e postali		
C.IV.1.a	Banche	623.411	1.713.590
C.IV.1.b	Poste	177.814	146.112
	TOTALE	801.225	1.859.702
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	7.577	10.380
	TOTALE	808.802	1.870.082
	TOTALE	13.425.821	13.705.361
D	Ratei e Risconti		
D.1	Ratei attivi	5.564	5.857
D.2	Risconti attivi	6.861	10.618
	TOTALE	12.425	16.475
	TOTALE ATTIVO	182.453.660	180.368.277

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A	PATRIMONIO NETTO		
A.I	Capitale		
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III	Riserva di rivalutazione		
A.IV	Riserva legale	424	424
A.V	Riserva statutaria		
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate		
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi	122.858.140	121.985.168
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	3.236.274	3.153.210
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	140.383	83.064
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	TOTALE	126.235.221	125.221.866
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	264.091	382.049
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	26.019.115	23.861.959
	TOTALE B	26.283.206	24.244.008
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	2.113.762	2.139.186
D	DEBITI		
D.1	Obbligazioni		
D.2	Obbligazioni convertibili		
D.3	Debiti verso soci per finanziamenti		
D.4	Debiti verso banche		
D.4.a	Debiti verso banche entro 12 mesi	81.226	76.547
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi	330.146	411.533
	TOTALE D.4	411.372	488.080
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	984.988	1.139.445
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	20.305.269	21.290.256
	TOTALE D.5	21.290.257	22.429.701
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi	399.439	550.392
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi	794.036	793.752
	TOTALE D.6	1.193.475	1.344.144
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	1.444.989	1.698.296
	TOTALE D.7	1.444.989	1.698.296
D.8	Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.9	Debiti verso imprese controllate		
D.10	Debiti verso imprese collegate		
D.11	Debiti verso controllanti		
D.11-bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12	Debiti tributari	748.989	103.505
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	47.170	134.786
D.14	Altri Debiti	2.578.377	2.438.005
	TOTALE D	27.714.629	28.636.517

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
E	Ratei e Risconti		
E.1	Ratei passivi	5.824	8.082
E.2	Risconti passivi	101.017	118.619
TOTALE E		106.841	126.701
TOTALE PASSIVO E NETTO		182.453.659	180.368.278

CONTO ECONOMICO

A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.480.067	5.772.560
A.2	Variazione delle rimanenze di prod. in corso di lavorazione, semilav. e finiti		
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordianzione		
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	167.425	294.777
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	1.844.160	1.614.390
A.5.b	Altri ricavi e proventi	774.291	716.698
TOTALE A.5		2.618.451	2.331.088
TOTALE A		9.265.943	8.398.425
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	10.274	12.099
B.7	Per servizi	1.411.970	1.489.888
B.8	Per godimento di beni di terzi	17.275	19.963
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.229.725	2.153.370
B.9.b	Oneri sociali	646.156	608.901
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	195.340	188.277
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	10.854	10.507
TOTALE B.9		3.082.075	2.961.055
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.393	31.042
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	693.138	697.446
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	139.403	178.590
TOTALE B.10		857.934	907.078
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi	240.598	69.819
B.13	Altri accantonamenti	2.286.000	1.608.100
B.14	Oneri diversi di gestione	703.103	663.684
TOTALE B		8.609.229	7.731.686
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)		656.714	666.739
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15	Proventi da partecipazioni		
C.15.a	in imprese controllate		
C.15.b	in imprese collegate		
C.15.c	in imprese controllanti		
C.15.d	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16	Altri proventi finanziari:		
C.16.a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.a.1	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllate		
C.16.a.2	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese collegate		
C.16.a.3	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllanti		
C.16.a.4	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16.b	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	61.636	35.604
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	30.836	51.624
C.16.d.1	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllate		
C.16.d.2	Proventi diversi dai precedenti, da imprese collegate		
C.16.d.3	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllanti		
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
TOTALE C.16		92.472	87.228
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	13.750	20.913
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
TOTALE C.17		13.750	20.913
TOTALE (15 + 16 - 17 ± 17 bis)		78.722	66.315

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18	Rivalutazioni:		
D.18.a	di partecipazioni		
D.18.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.18.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.18.d	Strumenti finanziari derivati		
D.19	Svalutazioni		
D.19.a	di partecipazioni		
D.19.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.19.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.19.d	Strumenti finanziari derivati		
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B ± C ± D)	735.436	733.056
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	0	0
E.20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-595.053	-649.992
E.21	Utile (perdite) dell'esercizio	140.383	83.064



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2017

PREMESSA

Il Bilancio dell’Azienda è redatto, in base a quanto indicato dall’art. 45 della L.R. 19.02.2016 n. 1 pubblicata sul 4° S.O. n. 12 del 22.02.2016 al B.U. della Regione F.V.G. n. 7 di data 17.02.2016, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio viene portato all’approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell’art. 12 dello Statuto di Ater Gorizia e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

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 sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare. Inoltre, secondo quanto stabilito dall’art. 38 della L.R. 1/2016, relativa alla *Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater*, l’Azienda ha prioritariamente la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dalla programmazione regionale nei settori dell’abitazione e dei servizi residenziali e sociali.

Gli alloggi gestiti dall’ATER alla data del 31.12.2017 sono in totale n. 4618 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all’edilizia sovvenzionata n. 4126
- alloggi in proprietà destinati all’edilizia convenzionata n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all’edilizia sovvenzionata n. 419
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata n. 9

FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

I fatti di rilievo intervenuti nel corso dell’esercizio sono esposti nella Relazione sulla Gestione oltre che ripresi nel corso della trattazione oggetto della presente nota.

CRITERI DI FORMAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 tengono conto delle novità introdotte nell’ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell’articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 2423, parte integrante del bilancio d’esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro”



compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, del Codice civile, la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società 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. La scelta è stata dettata da chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel nostro settore specifico; questi finanziamenti sono dei contributi in conto capitale finalizzati alla realizzazione delle attività sopraindicate e potranno in futuro essere appostati a conto economico per le relative quote di competenza.

La quota versata da parte dell'Amministrazione Regionale per il Fondo sociale di cui all'art. 44 della LR 1/2016 viene contabilizzata in una voce di ricavo nei contributi in conto esercizio, in quanto utilizzata per effettuare manutenzioni contabilizzate nel conto economico.

DEROGHE

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

VARIAZIONI DI STIME

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



IMMOBILIZZAZIONI

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto delle licenze d'uso di software utilizzati in Azienda e da acquisizione di diritti d'autore, sono iscritte al costo originariamente sostenuto, comprensivo delle eventuali spese accessorie.

Dette immobilizzazioni sono state capitalizzate e sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio per le stesse quote fiscalmente deducibili in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione sia economica che tecnica a quote costanti.

Aliquote di ammortamento applicate:

Procedure informatiche	20,00 %
Diritti d'autore	33,33 %

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo, come esposto in premessa, degli oneri accessori di diretta imputazione. Si ricorda in proposito che l'Ente non si è avvalso di nessuna legge di rivalutazione monetaria.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione sono iscritte sulla base dello stato di avanzamento dei lavori nell'anno di riferimento, comprensivi, secondo criteri consolidati, di tutti i costi direttamente imputabili al cantiere tra i quali i costi del personale professionale sia interno che esterno.

I costi di manutenzione, qualora di natura conservativa rispetto agli immobili cui si riferiscono, sono imputati al conto economico dell'esercizio; se di natura incrementativa, cioè apportano dei miglioramenti apprezzabili ai corrispondenti immobili, vengono capitalizzati in modo da aumentarne il valore, e ciò viene effettuato mediante la ripartizione dei costi stessi ad ogni singola unità fisica di appartenenza compresa nei libri inventari e dei cespiti.

In generale, le quote di ammortamento imputate al Conto Economico sono calcolate in considerazione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Anche nell'esercizio 2017 si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali. 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.

In sostanza gli immobili vengono considerati come strumento di una complessa attività immobiliare che riguarda non il mero godimento di una risorsa, ma l'organizzazione di un'impresa che, in base ai vari disposti normativi, opera per la costruzione, la gestione, la manutenzione e ristrutturazione dei beni immobili che sono di fatto strumentali ad una attività economica.

Per quanto riguarda gli immobili in diritto di superficie, si ricorda che essi concorrono al processo di ammortamento solo finanziario, in modo da compensare la perdita che si subirà alla scadenza dei 99 anni dell'atto convenzionale con il comune concedente il diritto di superficie, in forza delle afferenti obbligazioni



insite negli atti di convenzione che prevedono la devoluzione gratuita alla fine della concessione amministrativa stessa.

Per quanto riguarda le aliquote utilizzate, esse sono ridotte al 50% per i beni entrati in funzione nel corso dell'esercizio.

Aliquote di ammortamento applicate sul valore dei beni:

Alloggi di proprietà.....	0,30 %
Alloggi in diritto di superficie	1,01 %
Unità immobiliari strumentali.....	3,00 %
Mobili e arredi.....	12,00 %
Macchine contabili d'ufficio.....	20,00 %
Attrezzature tecniche.....	15,00 %
Automezzi (autofurgoni).....	20,00 %
Autovetture.....	25,00 %

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

CREDITI

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

I crediti di natura commerciale tipicamente a breve termine e senza significativi costi di transizione, il principio contabile non produce cambiamenti rispetto alle precedenti prassi.

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

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

Per quanto riguarda la morosità dell'utenza, si ritiene adeguato il Fondo Svalutazione Crediti ottenuto mediante svalutazione progressiva dei crediti ad aliquote crescenti quanto più datati sono gli stessi crediti.

DEBITI

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta in quanto trattasi in prevalenza di debiti nei confronti di



Amministrazioni pubbliche e quindi non svalutabili. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

RATEI E RISCONTI

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Non presenti al 31.12.2017.

TITOLI

Sono presenti n.2 polizze d'investimento a capitalizzazione e n.2 polizze di investimento a incasso cedola. Tutti i titoli sono iscritti nell'attivo circolante.

PARTECIPAZIONI

Non presenti al 31.12.2017.

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 erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Per i dettagli sui singoli fondi si rimanda alla relativa trattazione nell'apposita sezione della presente Nota integrativa.

FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

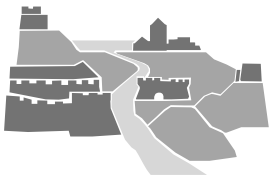
Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D.Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Per parte del personale una quota di TFR viene versata in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Generali Italia SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomo per Le case Popolari, comunque denominati, ed i contributi in conto capitale sono



considerati apporti patrimoniali iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione o imposizione fiscale.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota IRES ridotta al 50% (dunque pari al 13,75% fino all'esercizio 2016 e pari al 12,00% per l'esercizio 2017) per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29.09.1973, n. 601.

L'aliquota IRAP applicata risulta sempre quella ordinaria del 3,90%, in quanto anche per l'esercizio 2017 l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92%, non rientrando nei parametri previsti dalla Legge finanziaria regionale 2006 (LR 2/2006, art. 2, comma 2, lettere a e b), ossia aumento del valore della produzione netta e costo del personale.

La formulazione della norma stabilisce che, per gli immobili non strumentali locati da imprese, il reddito ai fini delle imposte dirette sia individuato nel valore maggiore risultante dal confronto tra il reddito fondiario e quello derivante dal canone di locazione ridotto, per un massimo del 5%, delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute. L'art. 185 dello stesso DPR 917/86 prevede però che per i fabbricati dati in locazione a regime legale, la determinazione del reddito è in misura pari al canone di locazione ridotto del 15%.

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte, si tiene conto dell'accantonamento delle imposte differite IRES o dell'utilizzo delle imposte differite IRES ed IRAP.

Sono calcolate le imposte differite IRES 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.

L'IRAP, ai sensi dell'art. 2 del D.L. 201/2011, è stato portato in deduzione dal reddito imponibile IRES, in misura pari alla quota imponibile delle spese del personale dipendente, al netto delle deduzioni calcolate ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 446/1997 (c.d. "Cuneo Fiscale").

RICONOSCIMENTO RICAVI

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, 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.



CRITERI DI RETTIFICA, CRITERI DI CONVERSIONE DEI VALORI ESPRESSI IN VALUTA

L'Ater non ha proventi e oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine e non ha operazioni in valuta.

GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

L'Azienda ha beni di terzi (stampanti fotocopiatrici multifunzione a noleggio).

L'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

Le garanzie rilasciate sui beni propri sono relative ad ipoteche rilasciate a favore di banche per la costruzione di alloggi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni (variazioni in diminuzione per cessazioni lavorative):

Organico	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Dirigenti	3	4	(1)
Quadri	4	4	---
Impiegati	53	53	---
Operai	---	---	---
TOTALE	60	61	(1)

Dei 53 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2017, n. 2 unità sono a tempo determinato e n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Il contratto vigente alla data del 31.12.2017 per il personale non dirigente è il CCNL Federcasa 2016-2018 dd. 28.12.2017.

Per il personale dirigente il contratto collettivo di riferimento è il CCNL CISPEL 2009-2013, (testo coordinato CCNL Dirigenti Cispel 9 febbraio 2012) con regolamento integrativo in vigore dal 01.07.2016.

A novembre 2017 è stato applicato il nuovo modello organizzativo aziendale e la dotazione organica del personale, successivamente modificati a decorrere dal mese di dicembre ed entrambi approvati con determinazioni del Direttore generale.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono cessati tre rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato.

Nel mese di gennaio è stato assunto un dipendente a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di giugno e di agosto sono stati assunti due dipendenti a tempo pieno e determinato, il primo assunto inizialmente fino al 31.12.2017 e poi prorogato fino al 30.06.2018 e il secondo fino al 28.02.2018.



Nel mese di agosto e di novembre sono stati trasformati due rapporti di lavoro a tempo pieno da tempo determinato a tempo indeterminato.

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa.

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
0	0	0

B) Immobilizzazioni

B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
46.195	71.588	(25.393)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2016	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2017
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 – Costi di sviluppo	---	---	---	---	---
B.I.3 - Diritti brevetti industriali	71.588	---	---	25.393	46.195
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 – Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 – Altre	---	---	---	---	---
TOTALE	71.588	---	---	25.393	46.195

I valori si riferiscono prevalentemente ai software in uso aziendale ed in via residuale a un diritto d'autore relativo a trattati in materia di diritto amministrativo acquisito nell'esercizio 2009 per iniziali € 10.000 completamente ammortizzato (33,33%).



Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

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

Per detti beni non sono state eseguite rivalutazioni e svalutazioni.

B.II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
168.969.219	166.574.854	2.394.365

B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	150.022.603	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione economica	---	
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.257.062)	
Svalutazione esercizi precedenti	---	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2016	136.765.541	1.395.737
Acquisizione dell'esercizio		
Acquisti e reinserimenti patrimoniali	44.115	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	(69.467)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	623	
Giroconti negativi (riclassificazione)		
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(667.946)	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2017	136.072.866	1.395.737

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta di decremento pari a € 69.467 è relativa alle cessioni di alloggi; la posta incrementativa di € 44.115 si riferisce invece alle acquisizioni immobiliari effettuate nell'esercizio.

B.II.2 Impianti e macchinari

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

Non presenti in bilancio.

B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali

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

Non presenti in bilancio.



B.II.4 Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	749.386
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(666.863)
Svalutazione esercizi precedenti	---
Saldo al 31.12.2016	82.523
Acquisizione dell'esercizio	2.804
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Ammortamenti dell'esercizio	(25.192)
Saldo al 31.12.2017	60.135

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 2.804 si riferisce agli acquisti effettuati nell'esercizio.

Per il dettaglio della categoria **Altri Beni** si può fare riferimento alla tabella che segue.

B.II.4 ALTRI BENI						
	Costo storico al 31.12.201	Acquis.ni Capit.ni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2017
Mobili e arredi uffici	338.428	964	---	7.021	(313.167)	26.225
Macchine contabili d'ufficio	284.486	1.100	----	17.915	(252.536)	33.050
Attrezz. tecniche e di manutenzione	30.594	740	----	256	(30.474)	860
Automezzi e Autofurgoni	95.878	---	---	---	(95.878)	0
TOTALE	749.386	2.804	----	25.192	-692.055	60.135



B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2016	29.726.789
Acquisizione dell'esercizio	3.109.429
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Saldo al 31.12.2017	32.836.218

La categoria **Immobilizzazioni Materiali in Corso e Acconti** si è movimentata come indicato nella tabella seguente, dove sono elencati i cantieri in corso d'opera con il valore di incremento/decremento rispetto all'esercizio precedente. La colonna "decrementi" indica in linea di massima che è stata ultimata la fase di costruzione/ristrutturazione e che il valore dell'immobilizzazione in corso è stato portato ad incremento degli stabili in proprietà/strumentali.

E' in corso una verifica delle immobilizzazioni materiali ove da tempo non si sono riscontrate variazioni.

B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI				
CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Gorizia - via Formica 12 R.E. 8 alloggi - L. 179/92	252,04	0,00	0,00	252,04
Gorizia - via Mazzini R.E. 19 alloggi - L.R. 75/82	53.196,61	748,38	0,00	53.944,99
Gorizia - via Vittorio Veneto R.E. 39 alloggi - L.R. 75/82	1.769,14	2.609,21	0,00	4.378,35
Gorizia - Campagnuzza N.c. 60 alloggi e urb - C.d.Q. 2	2.239.316,82	0,00	0,00	2.239.316,82
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168,20	0,00	0,00	290.168,20
Gorizia - via Pola 5 Ristrutt. Ex convitto F. Filzi	143,80	0,00	143,80	0,00
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	542.047,81	0,00	0,00	542.047,81
Monfalcone - via Valentinis R.E. 30 alloggi - L. 21/01 (conv.)	225.598,76	49.416,61	58,48	274.956,89
San Canzian d'Isonzo via Verzegnassi 30 - 32	52.529,25	0,00	0,00	52.529,25
Medea - via Trieste 13	107.504,14	0,00	0,00	107.504,14



Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Cormons – via Conti Zucco 42	69.656,50	0,00	0,00	69.656,50
Cormons - via Conti Zucco 44	96.163,27	0,00	0,00	96.163,27
Capriva del Friuli - via Battisti 45	142.560,20	0,00	0,00	142.560,20
Staranzano - via Dobbia 3	101.544,20	0,00	0,00	101.544,20
M.S. L.R. 47/91 - Global 9/05	774,76	0,00	0,00	774,76
San Canzian d'Isonzo – Begliano N.c. 16 alloggi – L.R. 6/03	1.871.293,69	200.752,37	1.892,05	2.070.154,01
Adeguamento impiantistico sede	282.996,90	0,00	0,00	282.996,90
Romans d'Isonzo - via Sauro 7	153.509,07	0,00	0,00	153.509,07
M.S. alloggi L.R.47/91 - biennio 2006/2007	5.587,20	0,00	0,00	5.587,20
M.S. 18 alloggi Gruppo 1/07 – L.R. 47/91	791.456,29	0,00	0,00	791.456,29
M.S. 18 alloggi Gruppo 3/07 – L.R. 47/91	775.630,09	0,00	0,00	775.630,09
M.S. 17 alloggi Gruppo 4/07 – L.R. 6/03	606.032,06	0,00	0,00	606.032,06
M.S. 16 alloggi Gruppo 5/07 – L.R. 6/03	664.382,92	0,00	0,00	664.382,92
M.S. 15 alloggi Gruppo 6/07 – L.R. 6/03	673.286,47	0,00	0,00	673.286,47
Gorizia - via Trieste 65-de Brignoli 3	71.418,68	0,00	0,00	71.418,68
Gorizia - via Cicuta 20-26-32-36	43.408,56	0,00	0,00	43.408,56
MSA 05.1/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	559.773,50	0,00	0,00	559.773,50
MSA 05.2/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	701.440,96	0,00	0,00	701.440,96
MSA 05.3/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	504.625,11	0,00	0,00	504.625,11
Gorizia - via Bellaveduta	20.078,00	0,00	0,00	20.078,00
MSA 01.1/12 – L.R. 47/91 Comuni vari	1.149.820,84	0,00	0,00	1.149.820,84
MSA 01.2/12 – L.R. 47/91 Comuni vari	1.114.422,52	0,00	0,00	1.114.422,52



Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 10 alloggi – Piano Casa	91.340,44	0,00	0,00	91.340,44
Turriaco - via Benco R.E. 4 alloggi - fondi cer	246.156,35	16.219,67	0,00	262.376,02
Gorizia – Campagnuzza N.C. 60 alloggi – C.d.Q. 2	4.264.227,96	1.643.887,39	0,00	5.908.115,35
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 8 alloggi – Piano Casa	14.318,97	0,00	0,00	14.318,97
MSA 15/15 – 5 alloggi Gorizia	144.617,59	420,84	0,00	145.038,43
Gorizia - via Giustiniani 84-86 M.S. e riqualificazione energetica	126.034,27	201.188,22	83,20	327.139,29
Gorizia - via Ascoli 16 R.E. 6 alloggi	59.024,39	36.194,61	500,00	94.719,00
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	8.672,11	40.827,78	0,00	49.499,89
MSA 16-02 – 5 alloggi Gradisca d'Isonzo	8.702,04	30,00	0,00	8.732,04
MSA 16-03 - 5 alloggi Gorizia	7.493,82	126.145,05	0,00	133.638,87
MSA 16-04 - 3 alloggi Monfalcone - Ronchi dei Legionari	4.750,32	77.744,87	0,00	82.495,19
MSA 16-05 - 1 alloggio Gorizia	1.148,38	23.925,60	0,00	25.073,98
MSA 16-06 - 3 alloggi Monfalcone	4.882,62	0,00	0,00	4.882,62
Monfalcone - via Valentinis 70 M.S. 20 alloggi	0,00	14.750,00	0,00	14.750,00
Accordo quadro alloggi 1	0,00	29.600,00	0,00	29.600,00
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	0,00	14.500,00	0,00	14.500,00
Gradisca d'Isonzo - via Dante 37 M.S. 4 alloggi	0,00	4.799,00	0,00	4.799,00
MSA 16-07 - 5 alloggi Monfalcone	0,00	127.153,67	0,00	127.153,67
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	0,00	21.862,90	0,00	21.862,90
Gorizia - via Sile 5-7	113.052,53	0,00	0,00	113.052,53
Gorizia - via Rabatta M.S. 6 alloggi – L.R. 6/03	7.134,88	8.058,96	0,00	15.193,84
Monfalcone - via Valentinis 72	431.114,78	0,00	0,00	431.114,78



CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Romans d'Isonzo – via Lavoret N.C. 12 alloggi – L.R. 6/03	106.542,81	0,00	0,00	106.542,81
Ronchi dei Legionari - via Matteotti N.C. 10 alloggi – L.R. 6/03	21.862,30	80,00	0,00	21.942,30
Comuni vari MS 43 stabili – L.R. 6/03	1.955.761,01	2.100,00	0,00	1.957.861,01
Staranzano - via dei Madrani N.C. 8 alloggi – L.R. 6/03	2.543,00	0,00	0,00	2.543,00
Staranzano - via f.lli Zambon R.E. 5 alloggi – L.R. 6/03	6.106,25	0,00	0,00	6.106,25
Gradisca d'Isonzo - via Galilei 19-21 MSS 02.3/09 – L.R. 6/03	9.179,50	0,00	0,00	9.179,50
Monfalcone - via Carli 4-6-8 MSS 02.6/09 – L.R.6/03	11.596,40	0,00	0,00	11.596,40
Comuni vari MSA 03.01/09 - L.R.6/03	830.388,74	0,00	0,00	830.388,74
Comuni vari MSA 03.02/09 - L.R. 6/03	811.143,26	0,00	0,00	811.143,26
Comuni vari MSA 03.03/09 - L.R. 6/03	811.395,45	0,00	0,00	811.395,45
Comuni vari MSA 03.04/09 - L.R. 6/03	788.928,06	0,00	0,00	788.928,06
Gorizia - via del Carso N.C. 36 alloggi - L.R. 6/03	241.760,54	0,00	0,00	241.760,54
Cormons - via S. Daniele M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	234.209,59	0,00	0,00	234.209,59
Romans d'Isonzo - via Monache 2 M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	46.284,42	0,00	0,00	46.284,42
M.S. alloggi sfitti 2012	199.777,86	0,00	0,00	199.777,86
Comuni vari M.S. 6 impianti tecnologici	610.862,68	143,80	0,00	611.006,48
Grado via Reparò Largo 2-4-6 M.S. centrale termica	762,76	0,00	0,00	762,76
Moraro piazza Sant'Andrea 1,2,5 M.S. centrale termica	1.299,83	0,00	0,00	1.299,83
Installazione contabilizzazione D.Lgs. 102/2014	18.381,08	97.411,39	0,00	115.792,47
Staranzano – via Gramsci M.S. 01/2013 – 5 alloggi	17.728,90	0,00	0,00	17.728,90
Cormons – via Bancaria M.S. 02/2013 - 10 alloggi	522.055,42	0,00	0,00	522.055,42
Monfalcone M.S. 03/2013 – 10 alloggi	537.106,34	0,00	0,00	537.106,34



CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Gorizia M.S. 04/2013 - 11 alloggi	550.053,00	0,00	0,00	550.053,00
Cormons – via Ara Pacis 13-15-17-21 M.S. 05/2013 - 6 alloggi	9.197,05	0,00	0,00	9.197,05
Staranzano - S. Pier - S. Canzian M.S. 06/2013 - 5 alloggi	234.586,69	0,00	0,00	234.586,69
Grado – Mossa - S. Lorenzo – Capriva M.S. 07/2013 - 5 alloggi	236.530,10	6.679,46	0,00	243.209,56
Medea – Romans – Villesse – Farra M.S. 09/2013 - 5 alloggi	147.299,27	61.239,32	27.564,77	180.973,82
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	314.166,76	38.472,39	0,00	352.639,15
Comuni vari Accordo quadro 1	612.335,37	76.597,96	0,00	688.933,33
Comuni vari M.S. da 09/2015 a 11/2015 – 7 alloggi	123.472,70	20.661,22	6.000,00	138.133,92
Comuni vari M.S. da 12/2015 a 14/2015 - 5 alloggi	135.022,63	9.483,18	1.665,00	142.840,81
M.S. 3 alloggi in Savogna d’Is. via Bevk 12 MSA 13-08	133.389,77	2.826,30	0,00	136.216,07
Accordo quadro alloggi 2	0,00	185.799,99	0,00	185.799,99
Monfalcone - via Giacich M.S. copertura	0,00	5.006,00	0,00	5.006,00
TOTALE ARROTONDATO	29.726.789	3.147.336	37.907	32.836.218

Anche nel corso del 2017 l’Azienda ha svolto attività tecnica per conto di amministrazioni pubbliche diverse e nello specifico per l’Amministrazione Comunale di Gorizia nell’ambito dell’intervento dei Contratti di Quartiere II per il quale è stata curata la Direzione dei Lavori della scuola materna.

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI ESECUZIONE

- Intervento di nuova costruzione di 60 alloggi ed opere di urbanizzazione

Contratti di Quartiere II - Campagnuzza

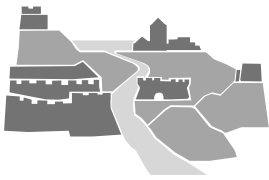
Gorizia – via del Carso

Impresa I.T.I. – Modena

Importo Totale Q.T.E.: € 13.700.000

I lavori, consegnati il 31.03.2014, sono proceduti con discreta continuità e regolarità e, nel corso del 2017, si è pervenuti all’ultimazione delle opere.

Alla data del 31.12.2017 sono in corso le attività tecniche catastali, la realizzazione da parte di AcegasApsAmga della cabina di trasformazione che fornirà la corrente elettrica alle urbanizzazioni ed alla palazzina di 36 alloggi nonché il Collaudo delle opere.



- **Intervento di Straordinaria Manutenzione di 6 alloggi a Monfalcone – MSA 16-03**
Impresa Alpicos – Tolmezzo (UD)
Importo Totale Q.T.E.: € 160.000.
- **Intervento di Straordinaria Manutenzione di 5 alloggi a Gorizia – MSA 16-01**
Impresa Electrix – Cervignano d. F. (UD)
Importo Totale Q.T.E.: € 185.000.
- **Intervento di Straordinaria Manutenzione dell'edificio di Monfalcone via Bagni 14**
Impresa Edilprogress – Mariano d. F. (Go)
Importo Totale Q.T.E.: € 34.200
- **Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti**
Nel corso del 2017 l'Azienda ha continuato a approfondire risorse ed impegno nell'attività di recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell'utenza.
Per quanto attiene agli interventi di manutenzione ordinaria, sono stati realizzati parte tramite l'accordo quadro stipulato nel 2015 con 4 operatori economici conclusosi nel corso dell'esercizio e parte con un nuovo accordo quadro, stipulato a luglio 2017 con 6 operatori economici per far fronte al maggior numero di alloggi sfitti riconsegnati dall'utenza.
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono stati invece realizzati tramite 5 appalti distinti. Complessivamente gli interventi hanno reso disponibili all'assegnazione n. 73 alloggi di cui n. 64 provenienti da manutenzione ordinaria e n. 9 da manutenzione straordinaria.
Il numero degli alloggi resi disponibili all'assegnazione è lievemente calato rispetto all'anno precedente sia a causa dei tempi tecnici per la conclusione della procedura di appalto del nuovo accordo quadro sia in considerazione che molte risorse sono state impegnate sul fronte delle attività progettuali sia di manutenzione alloggi sia di interventi complessi le cui tempistiche erano dettate rispettivi canali di finanziamento.
- **Interventi di installazione dei sistemi di contabilizzazione del calore**
Importo totale Q.T.E.: € 150.000
Nel corso del 2017 sono stati portati a termine gli interventi per la posa dei sistemi di contabilizzazione in dotazione agli alloggi serviti da centrali termiche condominiali, obbligo disposto dalle vigenti normative in materia.
I sistemi sono stati resi disponibili per l'utilizzo dall'inizio della stagione invernale 2017-2018.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI PROGETTAZIONE

- **Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti in località varie della Provincia**
Importo Totale Q.T.E.: € 1.168.000
Sono stati completati i progetti per la manutenzione straordinaria di 36 alloggi in località varie della Provincia di Gorizia ed avviata la procedura di gara
- **Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi**
Gorizia - via Ascoli 16.
Importo Totale Q.T.E.: € 865.000
E' stato completato il progetto esecutivo dell'intervento ed avviata la procedura di gara.



- **Intervento di ristrutturazione di un edificio di 24 alloggi.**
Monfalcone - via Valentinis 70
Importo Totale Q.T.E.: € 2.000.000
E' in fase di stesura il progetto definitivo dell'intervento.
- **Interventi di rifacimento di centrali termiche.**
Importo Totale Q.T.E.: € 160.000
Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico sono stati programmati n. 2 interventi di rifacimento delle centrali termiche a servizio di un complesso edilizio a Grado in via Reparo Largo e di un edificio a Moraro. Nel corso del 2017 è stata completata la progettazione esecutiva degli impianti in modo tale da poter procedere con l'affidamento dei lavori e la loro realizzazione nel corso del 2018.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI REALIZZATI PER CONTO TERZI

- **Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia di cui al D.P.C.M. 25.05.2016**
Importo Totale QTE: € 18.000.000
L'Azienda sta eseguendo la progettazione dei seguenti interventi attinenti proprio patrimonio immobiliare:
Ambito 1: via Campagnuzza, realizzazione di 18 alloggi;
Ambito 2: via Pola 5 ex Collegio Filzi, realizzazione di un centro polifunzionale comprendente una palestra, un ostello, alloggi per le emergenze abitative e per utenze fragili;
Ambito 3: via Pola 1, realizzazione di 10 alloggi.
Il progetto comprende anche un "Ambito 4", di competenza dell'Amministrazione Comunale, relativo alla realizzazione di piste ciclabili nel quartiere di Campagnuzza ed opere di urbanizzazione primaria.
Il progetto, inserito nella graduatoria approvata con D.P.C.M. 06.12.2016 collocato in 98^a posizione, rientra nei ri-finanziamenti del Programma straordinario e in data 18.12.2017 è stata sottoscritta tra il Ministero e il Comune di Gorizia la prevista Convenzione atta a definire modalità e tempistiche del finanziamento.

B.III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
0	0	0

Non presenti in bilancio.

C) Attivo circolante

C.I Rimanenze

Nulla da segnalare in quanto la posta non è valorizzata al pari dell'esercizio precedente.



C.II Crediti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
9.745.321	9.005.530	739.791

E' una posta di bilancio particolarmente complessa ed articolata nei suoi componenti, in stretta funzione con l'ampiezza dei servizi e dei destinatari, la cui scomposizione per matrice giuridico-contrattuale verrà di seguito esplicitata. Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6 C.C.).

CREDITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI

Nella categoria dei **Crediti verso utenza conto bollettazione**, che esprime in sostanza la morosità verso gli affittuari, si riscontra un aumento di € 405.459 rispetto al passato esercizio, ma a tale proposito va segnalato che va ancora utilizzato l'intero Fondo Sociale Comuni-Ater pari a circa € 300.000 in quanto, a seguito delle novità introdotte dalla LR 1/2016, il nuovo Regolamento è stato approvato solo sul finire dell'esercizio.

Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza si segnala che il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato per l'importo di € 110.142 ed in considerazione delle dinamiche relative alla morosità pregressa e del contestuale monitoraggio della stessa, si ritiene opportuno incrementare lo stanziamento residuo con un ulteriore accantonamento di € 139.402 al fine di portare la capienza del Fondo a € 520.910.

Dall'anno 2009 sono ricomprese in detto raggruppamento poste denominate **Crediti per servizi reversibili**, derivanti dal mutato sistema di contabilizzazione di detti servizi. Fino a tutto l'esercizio 2008, infatti, la contabilizzazione veniva effettuata a costi e ricavi, mentre con il 2009 si è dato corso alla gestione dei servizi reversibili "in nome e per conto" dell'utenza. E' stata impostata una gestione a conti patrimoniali, contabilizzando gli acquisti dei servizi in conti di credito vs/utenti denominati appunto "Crediti per servizi reversibili" e gli addebiti all'utenza in conti di debito denominati "Debiti per servizi reversibili".

In considerazione delle modalità di addebito di questi importi all'utenza, nel corso dell'esercizio di competenza vengono contabilizzate le quote di acconto mentre le quote di saldo vengono addebitate con la bollettazione del secondo semestre dell'anno successivo, a conclusione di tutta l'attività di rendicontazione e di ripartizione che viene svolta nel primo semestre dell'anno successivo tramite l'apposito software messo a disposizione dalla Regione per il tramite dell'INSIEL.

La suddetta impostazione contabile ha trovato l'avvallo da parte del Collegio dei Revisori in seno al coordinamento delle ATER Regionali.

CREDITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI

Crediti verso Enti mutuatari per somme da erogare

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 1.636.582 ed è sostanzialmente in linea con il valore dell'esercizio precedente.



Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.497.031	2.093.106	4.590.137
C.II.5-bis – Crediti tributari	851.263	0	851.263
C.II.5-quater - Crediti verso altri	2.667.339	1.636.582	4.303.921
TOTALE	6.015.633	3.729.688	9.745.321

I movimenti delle varie poste **Crediti** sono illustrati nella tabella seguente:

C.II CREDITI			
VOCI/SOTTOVOCI	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
ENTRO 12 MESI			
VERSO CLIENTI	2.633.492	384.449	3.017.941
Clienti	400.545	-6.193	394.352
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	1.991.125	405.459	2.396.584
Crediti per cessioni rateali	241.822	-14.817	227.005
VERSO ERARIO:	50.917	800.346	851.263
Credito IRAP	0	89.003	89.003
Credito IRES	19.265	0	19.265
Erario c/ant.Imposte Dirette	22.410	705.125	727.535
Erario c/to IVA	9.242	-9.242	0
Erario c.to ritenute IRES	0	15.460	15.460
VERSO ALTRI:	2.860.201	-192.862	2.667.339
Anticipazioni e crediti diversi	778.981	-262.955	516.026
Crediti v/INA per tfr dipendenti	2.078.208	70.093	2.148.301
Cauzioni	3.012	0	3.012
OLTRE 12 MESI			
VERSO CLIENTI	2.315.987	-222.881	2.093.106
Crediti per cessioni rateali	2.315.987	-222.881	2.093.106
VERSO ALTRI:	1.636.582	0	1.636.582
Enti mutuatari per somme da erogare	1.636.582	0	1.636.582
TOTALE	9.497.180	769.051	10.266.231
Fondo svalutazione crediti	-491.650	-29.260	-520.910
TOTALE	9.005.530	739.791	9.745.321

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito **Fondo svalutazione crediti** che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Incremento	Decremento	Totale
Saldo al 31.12.2016			491.650
Utilizzo nell'esercizio	---	110.142	(110.142)
Accantonamento esercizio	139.402	---	139.402
Saldo al 31.12.2017			520.910



A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.396.584 di cui alla tabella Crediti, si evidenzia di seguito la suddivisione per anni di maturazione con specifica indicazione dell'importo complessivo del credito verso assegnatari cessati.

Riepilogo morosità al 31.12.2017	
Anno	Importo
2006 e prec.	21.484,02
2007	17.507,06
2008	23.007,71
2009	25.763,31
2010	45.179,70
2011	51.484,42
2012	69.573,13
2013	143.094,79
2014	214.534,86
2015	280.561,71
2016	360.478,69
2017	1.143.914,87
TOTALE	2.396.584,27

di cui:

Assegnatari attivi	1.983.859,80
Assegnatari cessati	412.724,47
TOTALE MOROSITA'	2.396.584,27

Il dato comprende:

- 1) gli assegnatari attivi e cessati;
- 2) gli alloggi, i negozi e i box in locazione, proprietà e riscatto;
- 3) le pratiche legali.

Per quanto riguarda la morosità relativa all'anno 2017, si evidenzia che:

- una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2018, portando il valore da € 1.143.914,87 a € 931.038,99;
- non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2017, pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.



Gli **Altri crediti** al 31.12.2017 risultano così costituiti:

ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Anticipazioni per c.to imprese per contr.d'appalto	-75,14	32,00	-43,14
Crediti per mo conv.com.gorizia	15.726,21	-15.726,21	0,00
Crediti per mo conv.com.grado	48.978,62	0,00	48.978,62
Crediti per mo conv.com.san floriano del collio	11.717,14	1.065,28	12.782,42
Crediti per mo propr.convenz.com.grado 2013	5.048,00	0,00	5.048,00
Crediti per mo propr.convenz.com.gorizia	929,01	-929,01	0,00
Crediti per mo propr.convenz.com.grado	12.219,43	0,00	12.219,43
Crediti per mo propr.convenz.proprieta' fincantiert	998,91	-998,91	0,00
Crediti per mo propr.convenz.quartiere di panzano	616,51	0,00	616,51
Crediti per ms conv.com.gorizia	14.678,98	-14.678,98	0,00
Crediti per ms conv.com.grado	17.848,63	1.489,69	19.338,32
Crediti per ms conv.com.monfalcone	35.603,21	2.582,99	38.186,20
Crediti per ms conv.quartiere di panzano	49.570,35	0,00	49.570,35
Crediti per ms propr.conv.quartiere panzano	2.443,60	0,00	2.443,60
Anticipazioni diverse	445,00	0,00	445,00
Rfvg contributi d'esercizio	36.636,19	-4.699,77	31.936,42
Crediti diversi	25.215,96	1.274,11	26.490,07
Anticipo costi futuri	3.953,86	-1.270,26	2.683,60
Crediti per fatture da emettere	3.498,67	69.253,30	72.751,97
Credito v/o inail per maggior pagamento del premio	0,00	374,79	374,79
Omnitel-credito per rimborso sanzione	115,15	0,00	115,15
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	50,02	0,00	50,02
Anticipaz.manutenzioni convenz.comuni diversi	2.635,47	0,00	2.635,47
Inps- anticipo imp.sost.11% tfr f.do di tesoreria	701,91	225,13	927,04
Crediti v/condomini convenz.go via carducci 6..20	2.732,59	0,00	2.732,59
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	23.947,80	-70.265,44	-46.317,64
Anticip.per condomini - quote ater e proprietari	119.357,18	-55.957,77	63.399,41
Anticipi per conto proprietari condomini panzano	5.862,82	0,00	5.862,82
Dep.to infrutt. contr.mutui ex edilacii	17.911,08	0,00	17.911,08
Crediti servizi reversibili anno 2016	319.614,08	-319.614,08	0,00
Crediti servizi reversibili anno 2017	0,00	144.887,99	144.887,99
TOTALE ARROTONDATO	778.981	-262.955	516.026

In relazione alle **Anticipazioni e Crediti Diversi** è in corso un'attività di verifica sull'effettiva sussistenza degli stessi e ciò con particolare riferimento ai crediti nei confronti dei Comuni generatisi nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, ed attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà.

In questo ambito si è conclusa nel corso del 2017 l'attività di verifica dei rapporti con il Comune di Gorizia a seguito della quale sono stati chiusi tutti i conti relativi a tale convenzione.



Le **Cauzioni** al 31.12.2017 risultano così costituite:

CAUZIONI	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Aziende municipalizzate	4,85	0,00	4,85
Consorzio acquedotto gradisca	41,32	0,00	41,32
E.n.e.l.	1.734,00	0,00	1.734,00
Telecom (sip)	100,71	0,00	100,71
Diverse garanzie depositarie	684,49	0,00	684,49
Cauzioni versate	446,49	0,00	446,49
TOTALE ARROTONDATO	3.012	0	3.012

I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2017 risultano così costituiti:

CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI	Saldo al 31.12.201	Variazioni	Saldo al 31.12.201
RFVG - RE 40 alloggi Gorizia – via Vittorio Veneto - GO/EP/759	423.705,27	0,00	423.705,27
RFVG - RE 20 alloggi Gorizia – via Mazzini - GO/EP/766	246.393,02	0,00	246.393,02
RFVG - MS Comuni della Provincia di Gorizia - GO/EP/799	71.949,70	0,00	71.949,70
RFVG - NC 16 alloggi loc. Begliano - GO/EP/787	250.000,00	0,00	250.000,00
RFVG - NC 8 alloggi Staranzano – via dei Madrani - GO/EP/791	175.000,00	0,00	175.000,00
RFVG - MS 6 alloggi Gorizia – via Rabatta - GO/E9/792	95.050,55	0,00	95.050,55
RFVG - NC 10 alloggi Ronchi dei Leg. – via Matteotti - GO/EP/797	180.000,00	0,00	180.000,00
RFVG – Riqualficazione energ. Gorizia – via Cordaioli – GO/EP/802	0,00	0,00	0,00
RFVG - NC 12 alloggi Romans d’Isonzo – via Lavoret - GO/EP/794	191.000,00	0,00	191.000,00
Cassa Depositi Prestiti 368,5 (milioni di Lire)	3.483,45	0,00	3.483,45
TOTALE ARROTONDATO	1.636.582	0,00	1.636.582

C.III Attività finanziarie

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
2.871.698	2.829.749	41.949

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	31.12.2017
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	2.829.749	41.949	---	2.871.698
TOTALE	2.829.749	41.949	---	2.871.698



E' valorizzata in bilancio la voce **Altri titoli** (v. Tabella Attivo Circolante – voce Altri Titoli), nella quale sono collocati gli investimenti della liquidità compiuti dall'Ente.

I titoli di cui alla precedente tabella consistono in n. 4 polizze di cui due a capitalizzazione e due che prevedono l'incasso di cedola a ricorrenza annuale, polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2017:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	848.040
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192	€	1.024.657
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.193	€	679.321
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.194	€	319.680

C.IV Disponibilità liquide

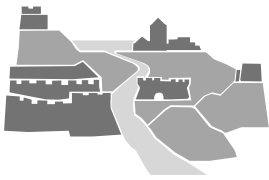
Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
808.802	1.870.082	(1.061.280)

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.859.702	-1.058.477	801.225
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	10.380	-2.803	7.577
TOTALE	1.870.082	-1.061.280	808.802

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.859.702	-1.058.477	801.225
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	0	0	0
<i>Banca conto competenze</i>	<i>534,84</i>	<i>279,11</i>	<i>813,95</i>
<i>Pagamenti Banca c.to</i>	<i>0,00</i>	<i>1.180,70</i>	<i>1.180,70</i>
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	<i>1.713.055,37</i>	<i>-</i>	<i>621.416,89</i>
C.IV.b – Banche	1.713.590	-1.090.179	623.411
<i>C/C Postale 3590</i>	<i>146.111,70</i>	<i>31.701,85</i>	<i>177.813,55</i>
C.IV.c – Poste	146.112	31.702	177.814
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	10.380	-2.803	7.577
<i>Valori bollati</i>	<i>168,00</i>	<i>94,00</i>	<i>262,00</i>
<i>Cassa</i>	<i>10.080,00</i>	<i>-2.868,82</i>	<i>7.211,18</i>
<i>Fondo Registro Imprese Telepmaco Pay</i>	<i>131,70</i>	<i>-28,20</i>	<i>103,50</i>
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	10.380	-2.803	7.577
TOTALE	1.870.082	-1.061.280	808.802



Il saldo rappresenta le disponibilità in conto presso gli istituti bancari e postali nella forma di liquidità pura e di immediato utilizzo, e dal fondo cassa tenuto in Azienda.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
12.425	16.475	(4.050)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31.12.2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.C.):

Descrizione	Importo
Ratei attivi per cedole polizze	5.564
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	5.068
Risconti attivi per pubblicazione di avvisi gare e varie	331
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	1.014
Risconti attivi per garanzia su beni mobili	448
TOTALE	12.425

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.C.)

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
126.235.221	125.221.866	1.013.355

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Riserva ordinaria	423,96	0,00	423,96
Riserva in sosp. Imp. DPR 917/86	5.895.980,02	0,00	5.895.980,02
Riserva tassata DPR 917/86	3.639.563,53	0,00	3.639.563,53
Riserva contributi non tassati IRES	88.446.793,81	818.971,41	89.265.765,32
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.034,45	0,00	2.332.034,45
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302,28	0,00	19.911.302,28
Versamenti in conto capitale	15.493,71	0,00	15.493,71
Riserva tassata IRES/IRAP	1.744.000,00	54.000,00	1.798.000,00



Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Arrotondamento	0,03	0,00	0,03
Utili (perdite) portati a nuovo	3.153.210,14	83.063,72	3.236.273,86
Utile (perdita) dell'esercizio	83.063,72	57.319,63	140.383,35
TOTALE ARROTONDATO	125.221.866	1.013.355	126.235.221

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 818.971, comunque inferiore all'esercizio precedente, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sulla L.R. 47/1991, sulla L.R. 6/2003 – art. 23 D.P.Reg. 0119/2004, e su altri canali di finanziamento a fondo perduto.

E' stato inoltre incassato un finanziamento per € 54.000 dalla Regione F.V.G. in base alla L.R. 6/2003 per l'acquisto di n. 12 alloggi a Gorizia in via Carducci di edilizia convenzionata, registrato nella Riserva tassata IRES/IRAP in quanto assoggettato alla doppia tassazione. Il contributo è relativo alla settima annualità di n. 10 rate complessive.

L'utile d'esercizio, che ammonta a € 140.383 e che ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo, trova qui effettiva collocazione anche prima dell'approvazione del bilancio.

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
26.283.206	24.244.008	2.039.198

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	31.12.2017
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	382.049	---	117.958	264.091
Altri fondi	23.861.959	2.935.313	778.157	26.019.115
TOTALE	24.244.008	2.935.313	896.115	26.283.206

Il **Fondo imposte differite** accoglie le imposte accantonate nel rispetto delle regole all'uopo previste dal disposto sia del Codice civile che della norma tributaria.

E' calcolato sulla rateizzazione delle plusvalenze (sia ai fini IRES che IRAP) e dei contributi in conto capitale (ai fini IRAP).



La voce **Altri Fondi** al 31.12.2017 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Acconto rate mutuo dal 26° al 35° anno	29.689	0	29.689
F.do sociale ex art.16 lr 24/99 per man. str.	2.769.627	0	2.769.627
Fondo sociale regione FVG	3.171.638	0	3.171.638
Fondo sociale Comuni	1.035.694	164.142	1.199.836
Fondo manutenzioni stabili	2.638.040	1.802.465	4.440.505
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	9.347.072	0	9.347.072
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 da tassare	1.753.314	0	1.753.314
Fondo plusvalenze reinvestite	2.423.744	0	2.423.744
Fondo oneri rischi personale	13.000	-13.000	0
F.do variabile inc. Dirigenti compreso oneri	0	240.834	240.834
F.do accantonamento rischi per imposte	110.142	240.000	350.142
Fondo rischi per cause pendenti	570.000	-277.286	292.714
TOTALE	23.861.959	2.157.156	26.019.115

Va evidenziato che la maggior parte dei fondi elencati, ed in particolare quelli che accolgono gli stanziamenti più cospicui, non hanno natura di potenziali debiti per rischio di perdite bensì costituiscono accantonamento di somme a copertura sia di interventi realizzati o da realizzarsi sia delle quote di competenza dell'ATER in qualità di proprietario che allo stato attuale sono collocati nei conti di contabilità relativi ai crediti servizi reversibili.

A completamento dell'attività di chiusura dei conti di contabilità sono in corso di verifica i diversi Fondi Sociali, il Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 già tassato, il Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 da tassare ed il Fondo plusvalenze reinvestite, i cui importi risultano pressoché totalmente impegnati ed i cui eventuali residui verranno destinati al riatto degli alloggi rilasciati dall'utenza.

A chiusura dell'esercizio finanziario 2017 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 2.286.000 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale nonché ai costi degli interventi programmati e previsionati per l'anno 2017 e non completati nel corso dell'esercizio stesso.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari ad € 350.142 comprende un accantonamento eseguito nell'anno 2000 per € 71.161 relativamente ad avvisi di accertamento imposta ILOR anni 1981/1982. Si sta provvedendo, di concerto con l'ufficio legale, agli opportuni approfondimenti in ordine alla definitiva cancellazione dell'accantonamento. Un ulteriore importo pari ad € 38.980, accertato nell'anno 2011, riguarda un accantonamento di imposte per ammortamento finanziario stabili dedotto nell'anno 2008, accantonamento effettuato a seguito della decisione (anno 2011) di riprendere a tassazione l'ammortamento finanziario che in precedenza veniva per l'appunto dedotto ai fini delle imposte sul reddito. Inoltre a chiusura dell'esercizio finanziario 2017 è stato disposto un accantonamento prudenziale di € 240.000 per far fronte ad eventuali accertamenti in ordine alla TASI che potrebbero derivare in caso di interpretazione restrittiva della definizione delle unità immobiliari soggette a detta imposta in considerazione delle modifiche che i Comuni hanno portato e stanno portando ai regolamenti per la determinazione della stessa.



Nel **Fondo Rischi per Cause Pendenti** sono state accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale. Complessivamente l'importo accantonato ammonta a € 292.714 e comprende somme stanziare a fronte di cause in materia di diritto del lavoro e controversie pendenti di diverso tipo.

Infine si segnala il **Fondo Sociale Comuni** ove confluiscono le quote versate dai Comuni e la corrispondente quota versata dall'ATER ai sensi dell'art. 44 – comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2016. Tale fondo viene di prassi prioritariamente destinato alla copertura della morosità e per la parte residuale ad interventi di manutenzione del patrimonio. Si evidenzia che, a causa di quanto già esposto in merito all'adozione del nuovo regolamento per la gestione del suddetto fondo, le Amministrazioni comunali stanno provvedendo al versamento delle quote di loro competenza per l'esercizio 2017 nel corso dell'anno 2018.

C) **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
2.113.762	2.139.186	(25.424)

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	31.12.2017
TFR - movimenti del periodo	2.139.186	146.412	171.836	2.113.762

Come anticipato nella prefazione alla presente nota integrativa, il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità della legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D.Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 né quelle versate al fondo tesoreria dell'INPS.

Come detto, per parte del personale una quota di TFR viene versata in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Generali Italia SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

D) **Debiti**

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

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
27.714.629	28.636.517	(921.888)



Ater Gorizia

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.C.):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debito verso il personale	537.229		537.229
Debiti verso banche	81.226	330.146	411.372
Debiti verso altri finanziatori	984.988	20.305.269	21.290.257
Acconti	399.439	794.036	1.193.475
Debiti verso fornitori	1.444.989	0	1.444.989
Debiti tributari	748.989	0	748.989
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	47.170	0	47.170
Altri debiti	2.041.148	0	2.041.148
TOTALE	6.285.178	21.429.451	27.714.629

I debiti al 31.12.2017 risultano così costituiti:

Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	0,00	305.218,39	305.218,39
Debito vs dipendenti ferie non godute	0,00	232.010,86	232.010,86
TOTALE ARROTONDATO	0,00	537.229	537.229

Si è provveduto alla rivisitazione ed alla razionalizzazione dei conti di debito nei confronti del personale tramite la creazione di due nuovi conti.

Debiti verso Banche

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2017
Banca Generali C/C8500518847 – Apertura credito garantita	-159,98
Banca Generali C/C8500544296 - Apertura credito garantita	-2,04
TOTALE ARROTONDATO	-162

Il valore negativo esiguo dei due conti correnti è dovuto all'addebito di bolli e commissioni di legge; nel corso dell'esercizio 2017 è stata fatta richiesta di estinzione di entrambi i conti.



Ater Gorizia

Mutui

I Mutui sono così suddivisi:

Mutui con Istituti di Credito

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2017
CARIFVG (già CARIGO) pos. 53527743	179.763,34
CARIFVG (già CARIGO) pos. 53527741	213.476,54
Intesa San Paolo (già CARIPLO) pos. 61229376	14.228,75
Intesa San Paolo (già CARIPLO) pos. 61229871	4.065,38
TOTALE ARROTONDATO	411.534

Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2017
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	920.864,92
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	27.934,73
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	153.155,61
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	3.360.886,13
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	567.470,77
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	296.866,40
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Maziini	1.560.489,24
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	881.454,34
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	1.106.795,75
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	695.513,76
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.999.999,96
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.399.999,96
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	760.404,38
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	312.960,00
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.440.000,00
Decr. 825/2010 – Riqualificazione energetica Gorizia - via Cordaioli	339.970,22
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	760.821,38
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.516.616,74
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	101.747,26
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	387.822,42
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	128.815,89
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	723.333,32
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.846.333,34
TOTALE ARROTONDATO	21.290.257



Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Anticipi quota capitale in c.to prezzo – riscatti	426.449,65	0,00	426.449,65
Saldi quota capitale in c.to prezzo – riscatto	315.363,32	0,00	315.363,32
Rate quota capitale in c.to prezzo – riscatto	29.316,19	0,00	29.316,19
Rate quota capitale in c.to prezzo I.r. 75/82	22.622,78	0,00	22.622,78
Conto rettifiche sezionale ante esercizio corrente	888,76	-604,88	283,88
Acconti man. Ordinaria a partire dal 2008	269.889,93	0,00	269.889,93
Conguaglio servizi reversibili condominiali	129.549,46	0,00	129.549,46
Acconto quote di gestione	110.457,76	-110.457,76	0,00
Acconto lavori	32.424,00	-32.424,00	0,00
Debiti servizi reversibili utenza anno 2014	7.181,92	-7.181,92	0,00
TOTALE ARROTONDATO	1.344.144	-150.669	1.193.475

Debiti Tributari

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Ritenute erar. Dipendenti ed assimilati	87.339,56	-87.339,56	0,00
Ritenute erar. A terzi	0,00	3.777,00	3.777,00
IRES-IRAP	9.787,96	703.222,00	713.009,96
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	956,78	-994,31	-37,53
Ritenute IRES condomini cod. 1020	3.959,70	-352,88	3.606,82
Erario c/imposta sostitutiva TFR	1.460,54	648,30	2.108,84
Debito IVA	0,00	26.523,81	26.523,81
TOTALE ARROTONDATO	103.505	645.484	748.989

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Ritenute INPS a collaboratori	-70,88	70,88	0,00
Riduz. Compensi dipend. Pubblici l. 662/96	1.007,76	0,00	1.007,76
Ritenute previdenziali a dipendenti	36.374,34	-41.183,97	-4.809,63
INPDAP-debito per dipendenti cessati	18.712,56	-10.105,58	8.606,98
INPDAP dipendenti	78.761,93	-36.397,00	42.364,93
TOTALE ARROTONDATO	134.786	-87.616	47.170



Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Cauzioni inquilini	532.000,97	4.775,88	536.776,85
Cauzioni imprese	14.048,53		14.048,53
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	600,00		600,00
Debito verso ina per TFR annuo	0,00		0,00
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	695.570,87	-317.968,30	377.602,57
Fondo accant retribuzione incentivante personale	195.736,88	-195.736,88	0,00
Fondo convenzione Comune Gorizia	170.316,20	-29.630,19	140.686,01
Fondo convenzione Comune Grado	153.937,61	66.938,56	220.876,17
Fondo convenzione Comune Monfalcone	360.086,06		360.086,06
Fondo convenzione Comune S. Floriano del Collio	24.145,00	9.075,00	33.220,00
Fondo convenzione quartiere Panzano	6.627,38		6.627,38
Fondo vendita alloggi Comune di Grado	23.135,72		23.135,72
Piano di vendita 2010-Comune Monfalcone	80.312,24	37.041,12	117.353,36
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	21.481,04	31.117,92	52.598,96
Alloggi Stato ceduti	34.680,61		34.680,61
Quote sindac. Addeb. Acc. Mensile	5.811,49	4.225,71	10.037,20
Diverse	802,58	2.053,99	2.856,57
Conto sospesi contabilita' sezionale	19.391,58	-19.391,58	0,00
Debiti per Fatture da ricevere	86.027,17	8.015,53	94.042,70
Debiti dell'esercizio	1.558,37	2.661,78	4.220,15
Debiti verso clienti	0,00		0,00
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	11.845,31	492,53	12.337,84
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	-110,90	-527,89	-638,79
TOTALE ARROTONDATO	2.438.005	-396.857	2.041.148

In analogia a quanto evidenziato nella sezione *Anticipazioni e Crediti Diversi*, parallelamente agli approfondimenti relativi ai crediti nei confronti dei Comuni, è in corso la verifica dei debiti nei confronti degli stessi (qui indicati quali Fondi) anch'essi generatisi nell'ambito delle Convenzioni di gestione alloggi ora scadute.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
106.841	126.701	(19.860)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Sussistono al 31.12.2017 risconti aventi durata superiore ai 5 anni, che riguardano la cessione rateale di alloggi con l'emissione di fattura comprensiva di tutti gli interessi e contabilizzati per la quota di competenza annua.



La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.C.):

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Ratei passivi	8.081,98	-2.258,37	5.823,61
Risconti passivi	118.619,11	-17.601,61	101.017,50
TOTALE ARROTONDATO	126.701	-19.860	106.841

CONTI D'ORDINE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.C.)

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31.12.2017 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche/garanzie:

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
CER f. di impegni l. 865-166-513-457	37.039.711,32	0,00	37.039.711,32
Alloggi comunali in gestione	3.246.170,33	0,00	3.246.170,33
Garanzie reali rilasciate	4.684.420,25	0,00	4.684.420,25
TOTALE ARROTONDATO	44.970.302	0,00	44.970.302

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
9.265.943	8.398.425	867.518

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.772.560	707.507	6.480.067
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	294.777	-127.352	167.425
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	2.331.088	287.363	2.618.451
TOTALE	8.398.425	867.518	9.265.943

A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Canoni locazione alloggi	5.156.938,27	679.409,63	5.836.347,90
Canoni locazione locali ad uso diverso	164.845,34	-16.304,05	148.541,29
Affitti delle aree	6,20	0,00	6,20
Compensi gestione alloggi comunali	3.336,25	66.798,97	70.135,22
Quote di amministrazione	319.740,33	-2.227,33	317.513,00



Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Rimborsi da inquilini per danni	6.641,43	-3.004,15	3.637,28
Compensi per rendicontazione riscatti	9.122,14	185,51	9.307,65
Rimborsi per istruttoria pratica	6.161,60	-4.234,95	1.926,65
Rendicontazione servizi	31.596,90	-5.382,50	26.214,40
Diritti recapito fatture	31.347,00	-432,00	30.915,00
Regie diverse	38.992,82	-8.408,59	30.584,23
Diritti segreteria appalti	3.831,90	1.106,30	4.938,20
TOTALE ARROTONDATO	5.772.560	707.507	6.480.067

Canoni locazione alloggi

I canoni, calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione, indipendentemente dalla data del loro effettivo incasso, presentano, rispetto al valore di € 5.156.938 dell'esercizio precedente, un incremento di € 679.409; il significativo incremento è dovuto principalmente alla profonda innovazione introdotta dal nuovo regime di determinazione dei canoni di locazione di edilizia sovvenzionata in base ai disposti dell'art. 17 del D.P.Reg. 0208/2016 che, individuando quali parametri di riferimento il canone oggettivo dell'alloggio e l'ISEE dell'assegnatario, ha consentito di contemperare sia la necessità di tutelare le fasce di reddito più basse che quella di allineare il canone medio applicato a quello delle altre Ater regionali.

Regie diverse

In questo conto confluiscono i compensi che vengono riconosciuti all'Azienda da soggetti terzi per lo svolgimento di attività tecniche.

Sono ivi ricompresi i corrispettivi per prestazioni tecniche nei confronti dei condomini amministrati dall'ATER.

Recupero imposta di registro

La voce recupero imposta di registro deriva dall'importo bollettato nell'esercizio a rimborso dell'imposta sostenuta e rilevata negli Oneri diversi di gestione. Il valore dipende strettamente dall'entità dei nuovi canoni locativi; le variazioni sono pertanto fisiologiche e conseguenti ai costi anno per anno sostenuti e a tale titolo recuperabili.

A.4 Incremento immobilizzazioni per lavori interni

Introdotta per la prima volta nel consuntivo economico 2002, rappresenta la quantificazione dei costi del personale interno direttamente impiegato nella realizzazione di quegli interventi edilizi per i quali non vengono più redditualizzate le regie di stazione appaltante riconosciute forfettariamente a valere sui finanziamenti statali e regionali. Detto elemento reddituale va inteso come posta rettificativa dei correlati costi del personale presenti per la loro totalità nella sezione dei costi al B9, e viene qui contabilizzata in virtù del criterio di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile laddove espressamente narra che *"il costo di produzione dei beni immobili comprende i costi direttamente imputabili ad esse"*.

E' bene quindi precisare che si tratta di una posta figurativa di ricavo cui non corrisponde un entrata finanziaria, ma che bilancia le corrette modalità di calcolo dei costi storici dei beni immobili costruendi e/o costruiti dall'Ente, alla stessa stregua di qualunque altra società costruttrice. Esso rientra nel concetto base di ragionevole imputabilità di cui al citato articolo sulla base di un foglio di lavoro per singolo cantiere



Ater Gorizia

tenuto dai responsabili dei singoli interventi.

L'importo complessivamente consuntivato nell'anno 2017 è pari ad € 167.425 come da dettaglio di seguito evidenziato:

INTERVENTO	Importo
Gorizia - Via Pola 1 R.E. 10 Alloggi – Bando Periferie	14.500,00
Monfalcone - Via Valentinis 70 M.S. 20 Alloggi	14.750,00
Gradisca D'Isonzo - Via Dante 37 M.S. 4 Alloggi	4.799,00
Comuni Vari Ms 43 Stabili – L.R. 6/03	2.100,00
Accordo Quadro Ms Alloggi	29.600,00
Monfalcone - Via Giacich Ms Copertura	5.006,00
Gorizia Via Ascoli 16 R.E. 6 Alloggi	23.806,00
Comuni Vari Accordo Quadro Mo Alloggi	19.697,95
Installazione Contabilizzazione D.Lgs. 102/2014calore	15.083,36
Comuni Vari M.S. Da 01/2015 A 08/2015 - 15 Alloggi	21.482,11
Ms.A. 16-01 - 6 Alloggi Monfalcone	4.144,98
Ms.A. 16-03 - 5 Alloggi Gorizia	3.592,65
Ms.A. 16-05 - Msa 1 Alloggio Gorizia	1.210,33
Ms.A. 16-07 - 5 Alloggi Monfalcone	3.199,38
Ms.A. 16-04 - 3 Alloggi Monfalcone - Ronchi Dei Legionari	4.453,42
TOTALE	167.425,18



A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Altri proventi e ricavi diversi	50.037,53	191.835,90	241.873,43
Rimborsi inail ed enti diversi	379,59	-253,76	125,83
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	94.551,73	-54.675,49	39.876,24
Sopravvenienze attive ordinarie	177.295,18	52.863,54	230.158,72
Proventi da spese legali incassate	10.221,21	2.871,58	13.092,79
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	140.622,38	26.123,15	166.745,53
Contributi f.do sociale regione fvg	1.589.031,62	255.128,38	1.844.160,00
Contributi in conto esercizio su mutui scaduti	25.358,04	-25.358,04	0,00
Plusvalenze da alienazione immobili	242.617,16	-160.198,52	82.418,64
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	973,78	-973,78	0,00
TOTALE ARROTONDATO	2.331.088	287.363	2.618.451

Ricavi e proventi diversi

I ricavi e proventi diversi sono quelli definibili con riguardo ad una attività aggiuntiva non ripetibile perché non derivanti da una attività propositiva propria ma derivativa di volontà di terzi. Si tratta quindi di ricavi ottenuti non in modo continuativo, in quanto afferenti ad un'attività che si esaurisce in se stessa.

In questo ambito si segnala in particolare l'importo derivante dalla vendita di titoli di efficienza energetica TEE pari a euro 40.227,20.

Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati

Riguardano i risarcimenti assicurativi a seguito della definizione dei sinistri.

Sopravvenienze attive ordinarie

A partire dall'esercizio 2016 si evidenzia la contabilizzazione delle componenti attive straordinarie nelle sopravvenienze attive ordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015.

Tra queste, si segnalano in particolare gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti nei confronti dell'utenza - venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate - e nei confronti degli enti previdenziali in virtù del favorevole pronunciamento giurisprudenziale in ordine ad un contenzioso.

Plusvalenze da cessione di beni immobili

Il valore dell'attuale esercizio è pari ad € 82.418,64.

Sono state rilevate n. 2 cessioni di alloggi sfitti in relazione al Piano di Vendita n. 1/2015 situati in fabbricati con quota Ater minoritaria nei Comuni di Farra d'Isonzo e Gorizia. Tali cessioni sono avvenute in ossequio ai dettami normativi e regolamentari vigenti all'epoca della pubblicazione del suddetto Piano di Vendita, nonché secondo quanto stabilito dal Regolamento aziendale, di cui ultima variazione ed approvazione con Delibera Amministratore Unico n. 17 dd. 27 agosto 2014.

Inoltre nel corso del 2017 si è concretizzata l'alienazione di un'unità Immobiliare diversa sita a Grado in via Grego 15, la cessione di un box a Ronchi dei Legionari a perfezionamento della cessione avvenuta anni



prima dell'alloggio di cui costituisce pertinenza e la cessione di un terreno costituente un'estremità residua della particella oggetto del cantiere di San Canzian d'Isonzo in via del Canalon.

Contributo Regione F.V.G. – Fondo Sociale

Nell'ambito dei contributi il valore più rilevante è costituito dal contributo della Regione F.V.G. - Fondo Sociale, pari ad € 1.844.160.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio è stato incrementato di € 254.160 a seguito dell'introduzione di criteri calmieratori dei canoni di locazione applicati ai nuclei monocomponenti, rappresenta lo stanziamento da parte della Regione F.V.G. per finanziare interventi di manutenzione del patrimonio dell'Azienda.

B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
8.609.229	7.731.686	877.543

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	12.099	-1.825	10.274
B.07 - Servizi	1.489.888	-77.918	1.411.970
B.08 - Godimento di beni di terzi	19.963	-2.688	17.275
B.09 - Costi per il personale	2.961.055	121.020	3.082.075
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	907.078	-49.144	857.934
B.12 - Accantonamenti per rischi	69.819	170.779	240.598
B.13 - Altri accantonamenti	1.608.100	677.900	2.286.000
B.14 - Oneri diversi di gestione	663.684	39.419	703.103
TOTALE	7.731.686	877.543	8.609.229

B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un decremento pari a € 77.918.

L'analisi sulle singole voci, che presentano ognuna una diversa distribuzione ed un diverso comportamento, può essere rilevata dalla lettura della tabella sotto esposta, che riporta analiticamente tutte le spese di questa categoria, distribuite per natura e in parte per destinazione, in ciò dando un primo e sia pur approssimativo ordine di grandezza dei costi ad esse afferenti.

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Spese per amministratori e sindaci	10.891,30	459,15	11.350,45
Spese funzionamento uffici	91.480,01	-2.277,49	89.202,52
Spese postali	11.476,24	-1.499,14	9.977,10
Spese telefonia cellulare	3.189,94	2.873,14	6.063,08
Spese telefonia fissa	13.778,76	-427,84	13.350,92
Manut. E ripar. Macchine/attrezzature	0,00	72,00	72,00
Gestione sistemi informativi	34.791,26	5.467,16	40.258,42



Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Spese di rappresentanza	0,00	702,72	702,72
Spese gestione autovetture	9.178,42	-2.118,40	7.060,02
Spese per corsi seminari e convegni	2.795,87	909,98	3.705,85
Incarichi professionali e consulenze	53.717,43	9.402,90	63.120,33
Collaborazioni e prestazioni varie	1.352,00	-638,00	714,00
Attrezzature costo inf.516,46 euro	1.625,55	-723,17	902,38
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	2.691,53	4.634,01	7.325,54
Spese per sicurezza, medico e simili	572,19	1.981,81	2.554,00
Buoni pasto	64.974,76	-1.487,67	63.487,09
Spese per servizi vari bancari e postali	17.624,30	-3.258,21	14.366,09
Spese varie e indeducibili	32,74	26,19	58,93
Spese per componenti e commissioni	1.555,90	2.546,30	4.102,20
Assicurazioni varie dipendenti	13.943,08	392,29	14.335,37
Spese assicurative generali	32.773,00	5.027,00	37.800,00
Contributi al circolo ricreativo	1.302,00	-21,00	1.281,00
Garanzie su beni mobili	0,00	0	0
Rimborsi piè di lista trasferte dipendenti	3.334,64	-67,80	3.266,84
Costi per personale in distacco da altri enti	0,00	0	0
Servizi diversi	0,00	0	0
Voucher	0,00	0	0
Assicurazioni incendio rc stabili	93.343,00	-538,00	92.805,00
Spese varie di amministrazione patrimonio	16.642,23	-3.032,95	13.609,28
Spese gestione bandi alloggi	437,00	-437,00	0
Manutenzione stabili quota residenziale	730.029,62	-42.586,86	687.442,76
Spese riscossione canoni	26.471,09	5.310,62	31.781,71
Spese gestione furgoni	1.170,66	-344,82	825,84
Contributi all'utenza per miglitorie	107.917,10	-45.912,38	62.004,72
Manutenzione sede	20.207,26	-3.171,72	17.035,54
Manutenzione stabili quota non residenziale	23.619,25	-15.676,65	7.942,60
Risarcimento danni a terzi	7.913,76	470,64	8.384,40
Spese professionali tecniche	5.039,85	-2.439,85	2.600,00
Spese varie per interventi edilizi	1.814,00	-1.750,70	63,30
Diritti e spese varie gestione patrimonio	2.949,47	-954,77	1.994,70
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	32.641,21	3.369,95	36.011,16
Costo traslochi e sgomberi	26.298,99	8.638,64	34.937,63
Spese immobili in condomini amministr. Ater	20.312,68	-837,94	19.474,74
TOTALE ARROTONDATO	1.489.888	-77.918	1.411.970



Spese per manutenzione

Per quanto riguarda le Spese per manutenzione e le relative fonti di finanziamento, si possono esaminare le due seguenti tabelle:

COSTI MANUTENZIONE

Descrizione	Importo
Manutenzione stabili quota residenziale	687.443
Manutenzione sede	17.036
Manutenzione stabili quota non residenziale	7.943
Contributi all'utenza per migliorie	62.005
TOTALE	774.427

FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.844.160
TOTALE	1.844.160

Va specificato che, per dare un esatto termine di confronto tra costi e fonti di finanziamento, ai costi delle manutenzioni sopra evidenziati va aggiunta l'IVA indetraibile che sulle voci di spesa sopra elencate ammonta a complessivi € 52.156 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 2.286.000, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2017 per incarichi professionali esterni ammonta ad € 63.120, importo pressoché in linea con quanto speso nell'esercizio precedente pari ad € 53.717.

Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 2.600, attengono esclusivamente agli incarichi i cui costi non possono essere considerati incrementativi del patrimonio (progettazioni urbanistiche, progettazione opere di urbanizzazione, incarichi svolti da professionisti esterni nell'ambito di prestazioni che ATER svolge per conto terzi).

B.09 Costi per il personale

La voce comprende la spesa per il personale dipendente, in applicazione del disposto dei CCNL collettivi applicati, dei contratti individuali, della contrattazione e dei regolamenti aziendali.

Come accennato in prefazione, nel corso dell'esercizio 2017 sono cessati tre rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato.

Nel mese di gennaio è stato assunto un dipendente a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di giugno e di agosto sono stati assunti due dipendenti a tempo pieno e determinato, il primo assunto inizialmente fino al 31.12.2017 e poi prorogato fino al 30.06.2018 e il secondo fino al 28.02.2018.



Nel mese di agosto e di novembre sono stati trasformati due rapporti di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa.

Il dettaglio dei costi per il personale è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Salari e stipendi	2.021.437,17	206,99	2.021.644,16
Lavoro straordinario	23.309,31	-3.733,03	19.576,28
Retribuzioni incentivanti	70.000,00	79.576,00	149.576,00
Accantonamento retribuzioni incentivanti	38.623,00	306,01	38.929,01
Oneri sociali e previdenziali	579.224,41	66.931,43	646.155,84
Oneri su retribuzioni incentivanti	19.305,38	-19.305,38	0,00
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	10.371,43	-10.371,43	0,00
Trattamento di fine rapporto	188.276,49	7.062,99	195.339,48
Rimborsi vari ai dipendenti	1.100,00	-500,00	600,00
Sussidi al personale	9.407,36	846,68	10.254,04
TOTALE ARROTONDATO	2.961.055	121.020	3.082.075

Le variazioni più significative derivano dalla razionalizzazione dei conti di debito nei confronti del personale con la conseguente rivisitazione degli importi accantonati.

Anche nel corso dell'anno 2017 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti in maternità obbligatoria e/o in congedo parentale, nonché in congedo ex D.Lgs. 51/2001 e in permesso ex L. 104/1992 per assistenza a familiari disabili; la contabilizzazione di detti contributi avviene in detrazione del costo del personale.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Ammortamento sist. Inform. E opere ingegno	31.042,39	-5.649,16	25.393,23
Ammortamento tecnico stabili	384.894,69	166,70	385.061,39
Ammortamento finanziario stabili	282.884,57	0,00	282.884,57
Ammortamento macchine contabili ufficio	21.960,39	-4.045,41	17.914,98
Ammortamento mobili arredi ufficio	7.505,85	-484,30	7.021,55
Ammortamento attrezzature tecniche	200,18	55,46	255,64
TOTALE ARROTONDATO AMMORTAMENTI	728.488	-9.957	718.531
Svalutazione dei crediti	178.589,59	-39.187,10	139.402,49
TOTALE ARROTONDATO SVALUTAZIONI	178.589	-39.187	139.402

La prima posta comprende gli **ammortamenti** di competenza per quanto ritenuto di accantonare in



ossequio al principio di prudenza amministrativa dei fatti concretatisi, ed è stata commentata nelle corrispondenti voci dello stato patrimoniale che accolgono tale processo di accumulazione.

I valori degli ammortamenti eseguiti con riferimento alle varie tipologie di cespiti sono evidenziati nella tabella, mentre delle aliquote e dei criteri utilizzati è già stata fatta menzione nella parte introduttiva della presente relazione.

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, nell'anno 2017 si è proceduto ad un ulteriore accantonamento, come precedentemente evidenziato.

B.12 Accantonamenti per rischi

Per l'anno 2017 è stato effettuato un minimo accantonamento pari ad € 598 al Fondo rischi per cause pendenti, che viene adeguato al valore complessivo ritenuto prudenziale di € 292.714. Inoltre, come già evidenziato nella sezione relativa ai conti del passivo, è stato disposto un accantonamento di € 240.000 per eventuali accertamenti in ordine alla TASI.

B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Accantonamenti per manutenzioni	1.608.100,00	677.900,00	2.286.000,00
TOTALE ARROTONDATO	1.608.100	677.900	2.286.000

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 2.286.000, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2017 per interventi di manutenzione eseguiti su condomini e per spese reversibili di competenza di alloggi sfitti che, stante le modalità di ripartizione ai soggetti interessati, alla chiusura dell'esercizio contabile risultano ancora iscritti nel conto dello Stato Patrimoniale; inoltre sono stati accantonati fondi per la copertura dei costi degli interventi programmati e previsionati nell'anno 2016 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso. Sono infine stati previsti i fondi per futuri interventi di manutenzione/sostituzione serramenti e per l'accordo quadro relativo alla sostituzione generatori autonomi di calore.

B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Imposte indirette e tasse	2.840,31	245,66	3.085,97
Imposta di registro	119.602,60	21.361,40	140.964,00
Contributi associativi diversi	18.877,07	682,56	19.559,63
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	6.320,89	-1.066,35	5.254,54
Imposta di bollo	93.665,34	6.718,25	100.383,59
Altri oneri di gestione	3.214,64	4.568,51	7.783,15
Sopravvenienze passive / insuss. Att. Ordinarie	35.258,12	16.729,88	51.988,00
Fondo sociale quota Ater	150.595,48	0,00	150.595,48
IVA indetraibile pro-rata	67.308,13	1.996,36	69.304,49
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	57.837,78	-5.681,68	52.156,10



Ater Gorizia

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
IMU-TASI	108.164,00	-6.136,00	102.028,00
TOTALE ARROTONDATO	663.684	39.419	703.103

In questa sezione sono riportati quei costi che, pur essendo ripetitivi (quali quelli delle imposte indirette), in alcuni casi rappresentano anche movimenti estemporanei (minusvalenze e sopravvenienze), cioè dovuti a cause esterne, spesso non prevedibili.

L'**imposta di registro** viene per metà recuperata in capo agli utenti.

L'**IMU** è stata corrisposta esclusivamente per le U.I.D. e per le aree edificabili, e la **TASI** per gli alloggi sfitti e per le U.I.D. nei Comuni laddove detta imposta è stata applicata anche alle tipologie di U.I. di proprietà dell'Azienda.

Sotto l'aspetto fiscale si precisa che, come da più parti chiarito, la TASI risulta in linea generale deducibile per cassa ai sensi dell'art. 99 del D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.). Nel caso delle Ater tale deduzione trova un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferiti agli immobili destinati alla locazione, così come previsto dall'art. 90 del già citato Testo Unico.

Il **Fondo sociale quota Ater** è pari a € 150.595, e corrisponde a quanto stanziato per le medesime finalità dai Comuni.

Il valore delle **soprapvenienze passive ordinarie** nell'anno 2017 è dovuto principalmente all'accantonamento degli oneri previdenziali a carico dell'Azienda relativi alla retribuzione variabile incentivante di competenza di annualità precedenti al 2016.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
78.722	66.316	12.406

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFGV)	31.336	0	31.336
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	35.604	26.032	61.636
C.16.d - Interessi attivi diversi	51.624	-20.788	30.836
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	-52.248	7.162	-45.086
TOTALE	66.316	12.406	78.722

Rappresenta un differenziale tra i proventi finanziari ed i correlati oneri in ossequio a quanto dettato dal Codice Civile. Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per la cifra suesposta e risulta lievemente superiore a quello dell'esercizio precedente.

L'importo di € 61.636 si riferisce al plusvalore generato dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 30.836 si riferisce ad interessi attivi su giacenze bancarie e postali, su cessioni rateali ed interessi di mora.



D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
0	0	0

D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2017.

D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2017.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
595.053	649.992	(54.939)

Imposte	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
E.22 Imposte sul reddito di esercizio			
IRES	486.170	-21.169	465.001
IRAP	224.319	23.690	248.009
TOTALE E.22	710.489	2.521	713.010
Imposte differite	-60.497	-57.460	-117.957
TOTALE E.23	-60.497	-57.460	-117.957
TOTALE IMPOSTE	649.992	-54.939	595.053

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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 ai membri del Collegio Sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.C.).



Ater Gorizia

Le voci sono comprensive di compensi lordi, oneri previdenziali, spese e rimborsi spese, ecc.

Qualifica	Compenso
Collegio Sindacale	11.350

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 140.383,35.

Nota conclusiva

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

ATER GORIZIA
RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2017

2017

Schema n. 1: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	€ 140.383
Imposte sul reddito	€ 595.053
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	-€ 78.722
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	€ 0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	€ 656.714

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamenti ai fondi	€ 2.721.937
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 718.531
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	

2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn € 3.440.468

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-€ 132.306
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 403.976
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 4.050
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 19.860
Altre variazioni del capitale circolante netto	-€ 709.185

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn -€ 1.261.277

Altre rettifiche

Interessi incassati/(pagati)	€ 78.722
(Imposte sul reddito pagate)	€ 50.431
Dividendi incassati	
Utilizzo dei fondi	-€ 708.163

4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche -€ 579.010

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 2.256.895

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali	-€ 3.087.504
(Investimenti)	€ 3.087.504
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Immobilizzazioni immateriali	€ 0
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Immobilizzazioni finanziarie	€ 0
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Attività Finanziarie non immobilizzate -€ 1.026.936

(Investimenti)	€ 1.026.936
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) -€ 4.114.441

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 4.679
Accensione finanziamenti	€ 0
Rimborso finanziamenti	-€ 81.387

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	€ 872.971

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) € 796.263

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c) -€ 1.061.280

Disponibilità liquide al 1 gennaio € 1.870.082

Disponibilità liquide al 31 dicembre € 808.802



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2017

PREMESSE

Il Bilancio dell'Azienda è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 45 della L.R. 19.02.2016 n. 1 pubblicata sul 4° S.O. n. 12 del 22.02.2016 al B.U. della Regione F.V.G. n. 7 di data 17.02.2016 ed in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, artt. 2423 e seguenti.

In particolare la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, illustra l'andamento della gestione aziendale nel corso dell'esercizio ed evidenzia i principali dati del bilancio chiuso al 31.12.2017 con particolare riguardo agli investimenti realizzati ed ai programmi avviati nel corso dell'esercizio medesimo.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 12 dello Statuto di Ater Gorizia approvato con D.P.Reg. n. 0242/Pres. dd. 07.12.2016 e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

ATTIVITÀ E PROGRAMMI DELL'ESERCIZIO

Investimenti immobiliari

Come già evidenziato nella Nota Integrativa che accompagna il Bilancio, si riporta il dato relativo agli investimenti in alloggi di proprietà effettuati nel corso del 2017 che evidenzia un incremento complessivo di 3,1 milioni di euro, inferiore rispetto all'incremento di 4,6 milioni dell'esercizio precedente.

La motivazione della maggior entità del decremento, rispetto all'andamento degli ultimi esercizi finanziari, è da ricercarsi nell'ultimazione dei lavori avvenuta nel corso dell'esercizio dell'importante intervento costruttivo relativo alla costruzione di 60 alloggi a Gorizia in via del Carso, finanziata con i fondi statali del Contratto di Quartiere 2 e con anticipazioni regionali.

Per quanto attiene agli interventi in corso, dettagliatamente descritti nella Nota Integrativa, in questa sede si evidenzia il costante impegno profuso nel recupero degli alloggi di risulta anche in considerazione degli stanziamenti della prima citata L. 80/2014 in riferimento alla quale sono stati rispettati tutti i termini e le scadenze previste per l'avvio e per la conclusione dei lavori; questo canale contributivo, che sino ad ora ha stanziato € 1.748.705,18, ha permesso di realizzare nel corso del 2017 interventi di manutenzione ordinaria su 40 alloggi per un importo complessivo di € 282.451,13 ed interventi di manutenzione straordinaria su 23 alloggi, di cui 4 già ultimati, 6 in corso di realizzazione e 13 in fase di affidamento, per un importo complessivo di € 767.453,91.

Inoltre vanno evidenziate le D.G.R. 1953/2017 e 2293/2017 con le quali sono stati rispettivamente approvati il "Piano annuale 2017" di cui all'art. 4 – comma 4 della L.R. 1/2016 e l'ammissione a finanziamento ai sensi del D.P.Reg. 0208/2016 delle seguenti iniziative proposte dall'Azienda nell'ambito dei Tavoli Territoriali di propria competenza:

- Monfalcone – via Valentinis 70/B		
Manutenzione straordinaria di un edificio di n. 10 alloggi	€	999.500
- Gorizia – via Ascoli 16/int		
Recupero di n. 6 alloggi	€	457.800
- San Lorenzo Isontino – via Udine		
Recupero di n. 4 alloggi	€	600.000



Si segnala anche l'intervento di Cormons in via Sauro (ristrutturazione di due edifici per la realizzazione di n. 13 alloggi), che aveva ottenuto un finanziamento di € 540.000 a valere sugli stanziamenti dell'Edilizia Convenzionata, per il quale sembra giunto a conclusione l'iter del trasferimento del finanziamento concesso nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa per l'intervento di Gorizia in via Campagnuzza (nuova costruzione n. 18 alloggi) stralciato dalla programmazione poiché troppo oneroso.

Infine si menziona il Fondo Sociale di cui alla L.R. 1/2016, destinato prevalentemente alla manutenzione del patrimonio, che nel corso dell'esercizio è stato incrementato di € 254.160 rispetto a quanto concesso nel 2016 a seguito dell'introduzione di criteri calmieratori dei canoni di locazione applicati ai nuclei monocomponenti.

Un ultimo cenno va al "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" di cui al D.P.C.M. 25.05.2016, relativamente al quale in data 18.12.2017 è stata sottoscritta tra il Ministero e il Comune di Gorizia la prevista Convenzione atta a definire modalità e tempistiche del finanziamento. Nell'ambito di questo programma, del valore complessivo di € 18.000.000, l'Azienda è coinvolta in tre dei quattro interventi che lo costituiscono e per i quali ha avviato la progettazione:

- Ambito 1: via Campagnuzza, realizzazione di 18 alloggi (€ 4.000.000);
- Ambito 2: via Pola 5 ex Collegio Filzi, realizzazione di un centro polifunzionale comprendente una palestra, un ostello, alloggi per le emergenze abitative e per utenze fragili (€ 10.400.000);
- Ambito 3: via Pola 1, realizzazione di 10 alloggi (€ 2.400.000).

Nel corso dell'anno sono stati portati a conclusione i seguenti lavori:

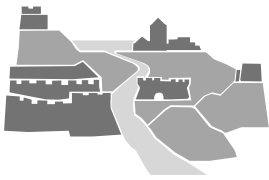
- Gorizia – via del Carso
Costruzione di 60 alloggi e relative opere di urbanizzazione (Contratti di quartiere II)
- Monfalcone – località varie
Appalto MSA 16-04 - Manutenzione straordinaria n. 3 alloggi
- Gorizia – via del Prato
Appalti MSA 16-05 – Manutenzione straordinaria n. 1 alloggio
- Monfalcone – località varie
Appalto MSA 16-07 - Manutenzione straordinaria n. 5 alloggi
- Gorizia – via Giustiniani 84-86
Intervento di efficientamento energetico dell'edificio

Al 31.12.2017 risultano in corso di esecuzione i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare:

- Monfalcone – località varie
Appalto MSA 16-01 - Manutenzione straordinaria n. 6 alloggi
- Gorizia – località varie
Appalti MSA 16-03 – Manutenzione straordinaria n. 5 alloggi
- Monfalcone – via Bagni
Appalto MSS 17-06 - Manutenzione straordinaria edifici

Al 31.12.2017 inoltre risultano in corso di affidamento i seguenti interventi:

- Gradisca d'Isonzo – località varie
Appalto MSA 16-02 - Manutenzione straordinaria n. 5 alloggi



- Comuni vari
Accordo quadro per interventi di manutenzione straordinaria alloggi

La riduzione delle risorse, in particolare di quelle destinate al finanziamento dei nuovi interventi di costruzione, ha portato a concentrarsi soprattutto sull'attività di recupero degli alloggi sfitti, che nel corso del 2017 ha visto la messa a disposizione di 73 alloggi, di cui 64 a seguito di manutenzione ordinaria e 9 a seguito di manutenzione straordinaria, garantendo così un soddisfacente numero di abitazioni disponibili all'assegnazione e quindi di introiti all'Azienda derivanti dai canoni.

Al fine di accelerare e snellire l'attività di riassetto alloggi, in particolare di quelli che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, l'Azienda si era dotata nel corso del 2015 dello strumento dell'Accordo Quadro sottoscritto con 4 operatori economici, che si è dimostrato uno strumento molto flessibile ed idoneo a tali fattispecie di interventi e che ha consentito di incrementare il numero degli alloggi resi disponibili rispetto all'anno precedente. Vista la positiva esperienza, nel corso del 2017 si è proceduto all'attivazione di un secondo Accordo Quadro ampliando il numero degli operatori da 4 a 6 al fine di consentire un numero maggiore di interventi a fronte della considerazione che, sul totale degli alloggi annualmente riconsegnati dall'utenza, la percentuale degli alloggi che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria sta aumentando rispetto a quelli richiedenti i più complessi interventi di manutenzione straordinaria.

Con riferimento agli stabili in condominio permangono le difficoltà nel far approvare interventi di manutenzione che eccedano l'ordinario, anche laddove la situazione manutentiva dello stabile li imporrebbe e nonostante gli sgravi fiscali tuttora riconosciuti ai proprietari; tale difficoltà il più delle volte è imputabile alle ristrettezze economiche in cui versa la generalità dell'utenza compresa quella proprietaria dell'alloggio di residenza. Per le stesse motivazioni si manifestano con sempre maggior frequenza ritardi e complicazioni nel recupero delle spese sostenute per gli interventi eseguiti sugli stabili in condominio.

Acquisizioni e vendite

Nel corso del 2017 si è conclusa positivamente l'alienazione di un'unità immobiliare non residenziale che aveva visto andare deserte ben due procedure di vendita:

- ambulatorio sito a Grado in via Grego 15

Inoltre nel corso dell'esercizio si è proceduto al riacquisto di un alloggio al fine di razionalizzare la gestione degli stabili

- Mariano del Friuli – via Roma 24 € 40.000

Per quanto attiene alle alienazioni avvenute nel corso del 2017 si rimanda alla sezione 2. Plusvalenze.

Altre attività

Nel settore informatico si è completato il percorso di adozione del desktop virtuale e sono proseguite le attività di studio e di formazione propedeutiche all'introduzione del nuovo software gestionale "Resys Web".

Nel corso del 2017 sono state completate le attività conseguenti alla chiusura dei bandi di concorso per Gorizia e Monfalcone, nell'ambito dei quali sono state raccolte quasi 1.000 domande, che hanno portato alla pubblicazione della graduatoria definitiva relativamente al Comune di Gorizia e di quella provvisoria per il Comune di Monfalcone.

Relativamente alla determinazione dei canoni, l'anno 2017 ha visto la piena applicazione dei disposti dell'art. 17 del D.P.Reg. 0208/2016 che ha individuato quali parametri di riferimento il canone oggettivo



dell'alloggio e l'ISEE dell'assegnatario. Questa profonda innovazione ha consentito all'Azienda di rimodulare l'applicazione dei canoni temperando la necessità di tutelare le fasce di reddito più basse con quella di allineare il canone medio applicato a quello delle altre Ater regionali nell'ottica del principio di convergenza.

COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Il bilancio consuntivo dell'anno 2017 si chiude con un utile di € 140.383 dopo aver computato imposte sul reddito per complessivi € 595.053 ed accantonato risorse per € 2.666.000, di cui € 139.402 ad incremento del fondo svalutazione crediti, € 598 ad incremento del fondo per cause pendenti, € 240.00 ad incremento del fondo rischi per imposte e € 2.286.000 ad incremento del fondo manutenzione stabili.

Il sensibile aumento dell'utile è attribuibile, pressoché totalmente, alla diminuzione dell'aliquota IRES che ha comportato una riduzione del carico delle imposte dirette anche in considerazione delle imposte differite già accantonate sulla scorta di un'aliquota maggiore.

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 140.383,35.

Nel seguito si esaminano gli aspetti più rilevanti che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2016 e la conseguente formazione del bilancio.

1. Canoni

I ricavi per canoni, che ammontano a complessivi € 5.984.895,39 sono così suddivisi:

1. Edilizia Pubblica Sovvenzionata	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 5.248.492,78
- Alloggi di proprietà dei Comuni	€ 344.672,85
2. Edilizia Pubblica Convenzionata	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 183.060,82
3. Altre tipologie	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 60.121,45
4. Unità immobiliari ad uso diverso	
- U.I.D. di proprietà ATER	€ 148.541,29
5. Aree	
- Aree di proprietà ATER.....	€ 6,20

I canoni di ERP registrano un sensibile incremento sia per quanto esposto nella sezione precedente relativamente all'introduzione dell'ISEE quale parametro di calcolo sia in considerazione che la base reddituale sulla scorta della quale furono calcolati i canoni 2016 era quella rilevata in occasione del c.d. censimento redditi del 2013 e ciò comportò un gettito particolarmente basso.

Per quanto riguarda i canoni di locazione delle unità immobiliari diverse (negozi, uffici ecc) si evidenzia una lieve diminuzione rispetto all'esercizio 2016 pari ad euro € 16.304,05 a fronte della disdetta di alcuni contratti di locazione.

La continua attività di monitoraggio della morosità ha portato ad una riduzione di € 738.455,91 di quella formatasi sino al 2016, mentre per quella corrente relativa al 2017 si evidenzia che una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2018 portando il valore da € 1.143.914,87 a € 931.038,99



e che non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2017 pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.

In questo ambito si segnala che, nel corso dell'esercizio 2017, le attività di analisi dei crediti inesigibili dell'utenza ha portato all'utilizzo dell'apposito Fondo per € 110.141,62.

2. Plusvalenze

Le plusvalenze per alienazione immobili dell'esercizio 2017 sono molto contenute in considerazione della scarsa propensione all'acquisto; i ricavi ottenuti nel 2017 ammontano a € 82.418 conseguenti alle seguenti alienazioni per le quali viene indicata anche la relativa plusvalenza:

- Gorizia - via Mocchetta 43 (alloggio).....	€	8.397,71
- San Canzian d'Isonzo - via del Canalon (area).....	€	3.261,96
- Ronchi dei Legionari - via XXV Aprile (n. 1 box).....	€	500,00
- Grado - via Grego 15 (ambulatorio)	€	62.500,00
- Farra d'Isonzo - via Trento 12 (alloggio).....	€	7.758,97

3. Attività tipica

Per quanto riguarda le ulteriori attività svolte dall'Azienda si segnalano:

1. Ricavi dalla gestione del patrimonio

In queste attività rientrano la gestione degli alloggi del Comune di San Floriano del Collio, le amministrazioni condominiali nonché le attività rendicontazione e di gestione pratiche diverse.

Il gettito di queste attività ammonta a € 425.097 al lordo della quota di competenza dell'ATER in qualità di proprietario nell'ambito condominiale.

L'incremento di € 55.140 rispetto a quanto fatto registrare lo scorso esercizio è da attribuire alla definizione dei rapporti intercorsi con il Comune di Gorizia relativamente a passate gestioni di alloggi di proprietà dello stesso con la conseguente rilevazione dei compensi derivanti dalla suddetta attività.

2. Ricavi per attività tecniche-amministrative

In questa voce sono compresi i compensi per attività tecniche svolte conto terzi (Comune di Gorizia), per le attività connesse alle gare di appalto e relativi contratti, le spese legali incassate nonché le immobilizzazioni per lavori interni dettagliatamente descritte nella Nota Integrativa.

Il gettito di queste attività ammonta a € 216.040 e indica una consistente flessione rispetto a quanto fatto rilevare nello scorso esercizio (€ 347.823); tale riduzione, da attribuire essenzialmente alla contrazione delle immobilizzazioni per lavori interni, è un fenomeno destinato a mantenersi nel medio periodo in considerazione della sempre minor attività costruttiva derivante dalla generale diminuzione dei finanziamenti.

4. Altri ricavi e proventi

In questa sezione si segnalano i rimborsi ricevuti dalla compagnia assicuratrice per danni subiti dal patrimonio di proprietà o gestito dall'Azienda.

Con riferimento a questa attività si evidenzia che nel corso del 2017 sono state aperte n. 80 pratiche per il rimborso di danni da sinistri agli alloggi o alle parti comuni dei fabbricati gestiti/amministrati dall'ATER.

Nel corso dell'anno sono invece state definite complessivamente n. 44 pratiche (21 relative al 2017, 21 relative al 2016 e 2 relative ad anni precedenti) per un importo complessivo di risarcimenti di € 39.876.

Nell'esercizio 2017 sono cresciuti i risultati finanziari derivanti dalla negoziazione dei titoli di efficienza energetica (TEE) che ha portato un risultato utile di € 40.227,20.



Parimenti a quanto fatto nell'esercizio 2016, anche per l'esercizio 2017 nei Ricavi diversi è stato annoverato il recupero dell'imposta di registro (€ 166.746) in analogia al costo che è stato rilevato negli Oneri diversi del conto economico.

Per quanto riguarda le sopravvenienze attive ordinarie, a partire dall'esercizio 2016 accolgono le componenti attive straordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015.

Tra queste, si segnalano in particolare gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti nei confronti dell'utenza - venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate - e nei confronti degli enti previdenziali in virtù del favorevole pronunciamento giurisprudenziale in ordine ad un contenzioso.

5. Fondo Sociale

Il contributo per il Fondo Sociale, che copre la differenza tra il canone che l'Azienda dovrebbe percepire dalle fasce più deboli dell'utenza e quello effettivamente percepito, ha registrato un incremento di € 254.160 rispetto a quello dell'esercizio precedente a seguito di uno specifico intervento regionale a fronte dell'introduzione di criteri calmieratori dei canoni di locazione applicati ai nuclei monocomponenti.

Si evidenzia come tale risorsa risulti essere sempre più necessaria ed indispensabile per mantenere un adeguato livello di manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati.

6. Risultato della gestione di investimento della liquidità

Nonostante il trend in riduzione dei tassi di interesse e la progressiva diminuzione della liquidità disponibile conseguente all'utilizzo per le attività manutentive e costruttive, si evidenzia un risultato positivo della gestione finanziaria che rileva un saldo netto di € 78.722.

Non sono presenti strumenti finanziari che esponano l'Azienda a rischi finanziari rilevanti.

7. Servizi

Manutenzioni

Nel corso del 2017 sono stati aperti circa 2.200 ordini di lavoro a seguito di segnalazione di guasti che hanno dato luogo a spese per complessivi € 712.422, a cui si aggiungono quelli relativi alla quota di competenza dell'Ater per lavori eseguiti su condomini, i cui stanziamenti sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione stimati in € 500.000, nonché ai lavori di manutenzione eseguiti nel corso del 2017 il cui iter tecnico-amministrativo non ha trovato completamento entro l'esercizio stimati in € 654.000.

Oltre agli interventi manutentivi sopra evidenziati sono stati concessi contributi all'utenza, principalmente per la sostituzione dei generatori di calore autonomi, per complessivi € 112.605 di cui € 62.005 registrati nel conto economico e € 50.600 nel Fondo manutenzione stabili.

Tale impegno economico è stato reso possibile dal mantenimento del fondo sociale erogato dalla Regione, con gli incrementi di cui si è detto in precedenza, e dalla conferma dell'esenzione IMU per gli alloggi sociali.

8. Costo del Personale

Il costo del personale è lievemente aumentato a seguito della revisione dello stanziamento per il premio di risultato e dei relativi oneri a carico dell'Azienda.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono cessati n. 3 rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato dei quali n. 1 relativo a dipendente con qualifica dirigenziale.



Nel mese di gennaio è stato assunto n. 1 dipendente a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna; nel mese di giugno e di agosto sono stati assunti n. 2 dipendenti a tempo pieno e determinato, entrambi in ruoli amministrativi, per sopperire alle necessità di uffici con temporanee carenze di organico e/o gravati da attività di tipo straordinario.

Nel mese di agosto e di novembre sono stati trasformati n. 2 rapporti di lavoro a tempo pieno da tempo determinato a tempo indeterminato.

A novembre 2017 sono stati adottati il nuovo modello organizzativo aziendale e la dotazione organica del personale, parzialmente modificati con determinazione assunta nel mese di dicembre.

Sul finire dell'anno sono stati pubblicati n. 3 avvisi di selezione del personale per l'assunzione di n. 4 dipendenti sia tecnici che amministrativi per far fronte alle carenze di organico.

9. Ammortamenti

Per quanto riguarda gli ammortamenti, anche nell'esercizio 2017 si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali ed in ottemperanza a quanto previsto dalle linee di convergenza, utilizzando la medesima aliquota utilizzata nell'esercizio 2016 pari allo 0,30%.

10. Accantonamenti

Come già accennato, per quanto riguarda gli accantonamenti, il bilancio 2017 vede uno stanziamento di € 2.286.000 finalizzato alla copertura economica dell'attività manutentiva, uno di € 139.402 per l'incremento del fondo svalutazione credit, uno di € 240.00 per l'incremento del fondo rischi per imposte ed uno di € 598 per l'incremento del fondo cause pendenti.

Relativamente al Fondo Rischi per Cause Pendenti si segnala che nel corso del 2018 vi è stato il pronunciamento della Corte di Cassazione in merito ad una causa di lavoro che ha visto la soccombenza del dipendente ricorrente; a seguito di ciò è stato cancellato l'accantonamento di € 250.000 all'uopo predisposto e nel contempo sono state accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale per complessivi € 292.714 e comprende somme stanziare a fronte di cause in materia di diritto del lavoro e controversie pendenti di diverso tipo.

11. Oneri diversi di gestione

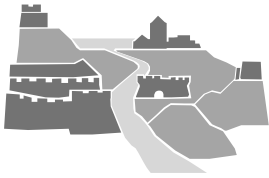
Si segnala la contabilizzazione in detta sezione delle componenti passive straordinarie così riclassificate ai sensi del DLgs. 139/2015.

12. Imposte

Le imposte sul reddito di esercizio ammontano complessivamente a € 595.053 e vedono una riduzione di € 54.939 rispetto a quelle dell'esercizio precedente, principalmente dovuta alla diminuzione dell'aliquota IRES da 13,75% a 12,00%.

Relativamente al carico fiscale derivante dalle imposte indirette si sottolinea il ridotto carico dell'IMU stante il mantenimento dell'esenzione dal pagamento dell'imposta per gli alloggi sociali; tale imposta è stata quindi corrisposta esclusivamente per le unità immobiliari diverse e per le aree edificabili.

Per quanto invece riguarda la TASI, questa è stata corrisposta nei Comuni ove è stata applicata anche alle tipologie di U.I. di proprietà dell'Azienda.



Complessivamente il carico di IMU e TASI nell'esercizio 2017 è stato di € 102.028, in linea rispetto ai € 108.164 dell'esercizio 2016.

Si evidenzia infine che per il 2017 il carico derivante dall'IVA indetraibile ammonta complessivamente a € 121.461, di cui € 52.156 ascrivibili alle spese per manutenzioni ed € 69.305 relativi alle altre attività; il valore dell'imposta rilevata nell'esercizio 2017 è pressoché invariato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

Come più volte evidenziato, il livello di tassazione in capo alle Ater è pur sempre elevato e penalizza fortemente le Aziende limitando la possibilità di investire sul patrimonio con interventi di manutenzione e di riqualificazione.

Si segnala che, sempre con riferimento alle continue attività condotte sulle partite in arretrato con conseguente cancellazione dei relativi conti di contabilità, sono continuate nel 2017 e continueranno anche nell'esercizio 2018 le verifiche su crediti e debiti generatisi nei confronti dei Comuni nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, ed attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà; inoltre analoghe verifiche sono in corso anche sui fondi con particolare riferimento ai diversi Fondi Sociali, al Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 già tassato, al Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 da tassare ed al Fondo plusvalenze reinvestite, i cui importi risultano pressoché totalmente impegnati ed i cui eventuali residui verranno destinati agli interventi di manutenzione del patrimonio con particolare riguardo agli alloggi rilasciati dall'utenza.

ALTRE INFORMAZIONI

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2017 sono in totale n. 4.618 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata n. 4.112
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata n. 419
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata n. 9

Oltre a questi l'Azienda gestisce ulteriori 1.233 alloggi ai fini della ripartizione delle spese reversibili per servizi e per manutenzioni.



Ater Gorizia

Gli alloggi sono così suddivisi per Comune:

COMUNE	PROPRIETA'		PROPRIETÀ DI TERZI
	ATER	COMUNI	Gestione Spese Reversibili
Capriva del Friuli	46		11
Cormons	201	41	70
Doberdo' del Lago	12		4
Dolegna del Collio	10	4	3
Farra d'Isonzo	37		21
Fogliano - Redipuglia	50		6
Gorizia	1.392		390
Gradisca d'Isonzo	197	23	35
Grado	116	58	70
Mariano del Friuli	61	11	15
Medea	46		
Monfalcone	953	259	249
Moraro	19	3	6
Mossa	39	10	18
Romans d'Isonzo	96		38
Ronchi dei Legionari	288	10	105
Sagrado	51		29
San Canzian d'Isonzo	252		87
San Floriano del Collio	0	9	
San Lorenzo Isontino	12		6
San Pier d'Isonzo	60		11
Savogna d'Isonzo	13		3
Staranzano	149		25
Turriaco	55		14
Villesse	35		17
TOTALI	4.190	428	1.233
	4.618		
	5.851		



L'attività concernente i bandi di concorso può essere così sintetizzata:

- Bandi pubblicati nel 2017..... 0
- Graduatorie definitive 2
 - * Gorizia
 - * Monfalcone
- Graduatorie integrative..... 13
 - * Capriva del Friuli
 - * Cormons
 - * Farra d'Isonzo
 - * Grado
 - * Gradisca d'Isonzo
 - * Mossa
 - * Sagrado
 - * San Canzian d'Isonzo
 - * San Pier d'Isonzo
 - * Savogna d'Isonzo
 - * Staranzano
 - * Turriaco
 - * Villesse

L'Ufficio Bandi ed Assegnazioni e l'Ufficio Locazioni e Riscossione Canonici hanno fatto fronte alle loro scadenze garantendo le attività ed i servizi rivolti all'utenza.

La sintesi delle attività è riassunta nei dati seguenti:

- Contratti di edilizia sovvenzionata 96
 - di cui:
 - * Fascia A..... 88
 - * Fascia B..... 8
- Contratti di edilizia convenzionata..... 1
- Contratti di altro tipo (U.I.D. e progetti sociali) 7
- Contratti a seguito cambio alloggio 11
 - di cui:
 - * Cambi consensuali..... 3
 - * Cambi per casi peculiari e gravi..... 7
 - * Cambi a seguito bando..... 1
- Volture..... 22
- Pratiche di revisione canoni.....544



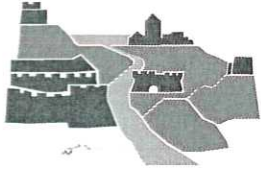
Al 31.12.2017 le domande di edilizia pubblica sovvenzionata inserite in graduatoria e non ancora soddisfatte sono così suddivise per Comune:

Capriva del Friuli.....	0
Cormons	68
Doberdò' del Lago.....	15
Dolegna del Collio.....	2
Farra d'Isonzo	16
Fogliano - Redipuglia	10
Gorizia.....	416
Gradisca d'Isonzo.....	17
Grado	61
Mariano del Friuli	22
Medea.....	14
Monfalcone	434
Moraro.....	12
Mossa	13
Romans d'Isonzo.....	41
Ronchi dei Legionari	133
Sagrado.....	27
San Canzian d'Isonzo	40
San Lorenzo Isontino	14
San Pier d'Isonzo.....	3
Savogna d'Isonzo	1
Staranzano.....	77
Turriaco.....	28
Villesse.....	<u>7</u>
TOTALI.....	1.471

CONCLUSIONI

Dopo le analisi effettuate, si può sostenere che l'esercizio 2017 è stato in sostanza positivo per quanto riguarda l'equilibrio economico che dovrebbe essere garantito anche per i prossimi esercizi in considerazione che la generale revisione dei canoni effettuata a fronte dell'introduzione del parametro ISEE, sebbene siano stati introdotti alcuni correttivi a fronte dei quali vi è stato l'intervento regionale, ha consentito all'Azienda di avvicinarsi con gradualità ai valori medi delle altre realtà regionali con il conseguente auspicato incremento del gettito derivante dai canoni di locazione.

Per quanto attiene il futuro, l'Azienda proseguirà nelle attività di competenza per il conseguimento degli scopi istituzionali prestando particolare attenzione all'obiettivo di una riduzione degli alloggi sfitti e delle tempistiche per giungere all'assegnazione degli alloggi disponibili nonché al rafforzamento del monitoraggio delle situazioni di morosità e di mancato utilizzo degli alloggi assegnati; il tutto con lo scopo di incrementare l'offerta di alloggi sociali per far fronte ad una domanda che rimane sostenuta per il perdurare della crisi economica e occupazionale. Su questo fronte si sottolinea che molto dipenderà dalle risorse che la Regione e lo Stato intenderanno assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.



Ater Gorizia

Infine il 2017 ha visto la prosecuzione delle attività finalizzate alla convergenza tra le Ater regionali, conseguente all'entrata a regime della L.R. 1/2016 - *Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater* e dei suoi regolamenti di attuazione, con la conseguente omogeneizzazione delle azioni amministrative messe in atto dalle singole Aziende. In particolare dette attività nel corso del 2017 hanno portato all'adozione dei seguenti regolamenti condivisi:

- regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria;
- regolamento del fondo sociale per l'edilizia sovvenzionata ex art. 44 della L.R. 1/2016;
- codice etico e di comportamento;
- regolamento per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione.

Come diretta conseguenza dell'approvazione del Regolamento del fondo sociale per l'edilizia sovvenzionata, sul finire dell'anno sono stati avviati specifici incontri con le amministrazioni comunali per addivenire alla condivisione dei parametri e dei criteri sulla scorta dei quali determinare sia l'ammontare delle risorse sia la destinazione delle stesse, con lo scopo precipuo di assicurare concretamente la tutela delle fasce più deboli degli utenti dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

IL DIRETTORE GENERALE

(ing. Alessandra Gargiulo)



Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al Direttore dell'ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Gorizia

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'ATER DI GORIZIA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Direttore e del collegio unico dei revisori dei conti

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Direttore è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come



un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Direttore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio, avendo valutato che non sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività.

Il collegio unico dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- * abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- * abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- * abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;
- * siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Direttore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;



- * abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- * abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Direttore dell'ATER DI GORIZIA è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER DI GORIZIA al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI GORIZIA al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI GORIZIA al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

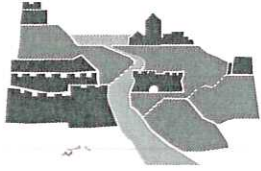
B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito dal Direttore, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai



Ater Gorizia

responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo effettuato la nostra attività di vigilanza convocando anche riunioni con la Regione del Friuli Venezia Giulia ed invitando l'ATER DI GORIZIA ad inviare, per competenza, i verbali redatti da questo Collegio alla stessa Regione Friuli Venezia Giulia. Il Collegio ha inoltre controllato che alla medesima Regione venissero inoltre inviate, in conformità a quanto previsto dalla legge e dallo statuto, le delibere assunte dal Direttore Generale.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio unico dei revisori dei conti pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, il Direttore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al Direttore di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli uffici amministrativi.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER DI GORIZIA in nota integrativa.

Trieste, 25 maggio 2018

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

Dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan

dott. Andrea Zampar



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2017

PREMESSA

Il Bilancio dell'Azienda è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 45 della L.R. 19.02.2016 n. 1 pubblicata sul 4° S.O. n. 12 del 22.02.2016 al B.U. della Regione F.V.G. n. 7 di data 17.02.2016, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 12 dello Statuto di Ater Gorizia e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

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 sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art. 38 della L.R. 1/2016, relativa alla *Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater*, l'Azienda ha prioritariamente la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dalla programmazione regionale nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali.

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2017 sono in totale n. 4618 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata n. 4126
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata n. 419
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata n. 9

FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

I fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio sono esposti nella Relazione sulla Gestione oltre che ripresi nel corso della trattazione oggetto della presente nota.

CRITERI DI FORMAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro"



compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, del Codice civile, la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2017 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società 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. La scelta è stata dettata da chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel nostro settore specifico; questi finanziamenti sono dei contributi in conto capitale finalizzati alla realizzazione delle attività sopraindicate e potranno in futuro essere appostati a conto economico per le relative quote di competenza.

La quota versata da parte dell'Amministrazione Regionale per il Fondo sociale di cui all'art. 44 della LR 1/2016 viene contabilizzata in una voce di ricavo nei contributi in conto esercizio, in quanto utilizzata per effettuare manutenzioni contabilizzate nel conto economico.

DEROGHE

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

VARIAZIONI DI STIME

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



IMMOBILIZZAZIONI

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto delle licenze d'uso di software utilizzati in Azienda e da acquisizione di diritti d'autore, sono iscritte al costo originariamente sostenuto, comprensivo delle eventuali spese accessorie.

Dette immobilizzazioni sono state capitalizzate e sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio per le stesse quote fiscalmente deducibili in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione sia economica che tecnica a quote costanti.

Aliquote di ammortamento applicate:

Procedure informatiche	20,00 %
Diritti d'autore	33,33 %

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo, come esposto in premessa, degli oneri accessori di diretta imputazione. Si ricorda in proposito che l'Ente non si è avvalso di nessuna legge di rivalutazione monetaria.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione sono iscritte sulla base dello stato di avanzamento dei lavori nell'anno di riferimento, comprensivi, secondo criteri consolidati, di tutti i costi direttamente imputabili al cantiere tra i quali i costi del personale professionale sia interno che esterno.

I costi di manutenzione, qualora di natura conservativa rispetto agli immobili cui si riferiscono, sono imputati al conto economico dell'esercizio; se di natura incrementativa, cioè apportano dei miglioramenti apprezzabili ai corrispondenti immobili, vengono capitalizzati in modo da aumentarne il valore, e ciò viene effettuato mediante la ripartizione dei costi stessi ad ogni singola unità fisica di appartenenza compresa nei libri inventari e dei cespiti.

In generale, le quote di ammortamento imputate al Conto Economico sono calcolate in considerazione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Anche nell'esercizio 2017 si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali. 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.

In sostanza gli immobili vengono considerati come strumento di una complessa attività immobiliare che riguarda non il mero godimento di una risorsa, ma l'organizzazione di un'impresa che, in base ai vari disposti normativi, opera per la costruzione, la gestione, la manutenzione e ristrutturazione dei beni immobili che sono di fatto strumentali ad una attività economica.

Per quanto riguarda gli immobili in diritto di superficie, si ricorda che essi concorrono al processo di ammortamento solo finanziario, in modo da compensare la perdita che si subirà alla scadenza dei 99 anni dell'atto convenzionale con il comune concedente il diritto di superficie, in forza delle afferenti obbligazioni



insite negli atti di convenzione che prevedono la devoluzione gratuita alla fine della concessione amministrativa stessa.

Per quanto riguarda le aliquote utilizzate, esse sono ridotte al 50% per i beni entrati in funzione nel corso dell'esercizio.

Aliquote di ammortamento applicate sul valore dei beni:

Alloggi di proprietà.....	0,30 %
Alloggi in diritto di superficie	1,01 %
Unità immobiliari strumentali.....	3,00 %
Mobili e arredi.....	12,00 %
Macchine contabili d'ufficio.....	20,00 %
Attrezzature tecniche.....	15,00 %
Automezzi (autofurgoni)	20,00 %
Autovetture.....	25,00 %

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

CREDITI

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

I crediti di natura commerciale tipicamente a breve termine e senza significativi costi di transizione, il principio contabile non produce cambiamenti rispetto alle precedenti prassi.

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

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

Per quanto riguarda la morosità dell'utenza, si ritiene adeguato il Fondo Svalutazione Crediti ottenuto mediante svalutazione progressiva dei crediti ad aliquote crescenti quanto più datati sono gli stessi crediti.

DEBITI

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta in quanto trattasi in prevalenza di debiti nei confronti di



Amministrazioni pubbliche e quindi non svalutabili. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

RATEI E RISCONTI

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Non presenti al 31.12.2017.

TITOLI

Sono presenti n.2 polizze d'investimento a capitalizzazione e n.2 polizze di investimento a incasso cedola. Tutti i titoli sono iscritti nell'attivo circolante.

PARTECIPAZIONI

Non presenti al 31.12.2017.

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 erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Per i dettagli sui singoli fondi si rimanda alla relativa trattazione nell'apposita sezione della presente Nota integrativa.

FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D.Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Per parte del personale una quota di TFR viene versata in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Generali Italia SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa 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 iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione o imposizione fiscale.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota IRES ridotta al 50% (dunque pari al 13,75% fino all'esercizio 2016 e pari al 12,00% per l'esercizio 2017) per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29.09.1973, n. 601.

L'aliquota IRAP applicata risulta sempre quella ordinaria del 3,90%, in quanto anche per l'esercizio 2017 l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92%, non rientrando nei parametri previsti dalla Legge finanziaria regionale 2006 (LR 2/2006, art. 2, comma 2, lettere a e b), ossia aumento del valore della produzione netta e costo del personale.

La formulazione della norma stabilisce che, per gli immobili non strumentali locati da imprese, il reddito ai fini delle imposte dirette sia individuato nel valore maggiore risultante dal confronto tra il reddito fondiario e quello derivante dal canone di locazione ridotto, per un massimo del 5%, delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute. L'art. 185 dello stesso DPR 917/86 prevede però che per i fabbricati dati in locazione a regime legale, la determinazione del reddito è in misura pari al canone di locazione ridotto del 15%.

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte, si tiene conto dell'accantonamento delle imposte differite IRES o dell'utilizzo delle imposte differite IRES ed IRAP.

Sono calcolate le imposte differite IRES 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.

L'IRAP, ai sensi dell'art. 2 del D.L. 201/2011, è stato portato in deduzione dal reddito imponibile IRES, in misura pari alla quota imponibile delle spese del personale dipendente, al netto delle deduzioni calcolate ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 446/1997 (c.d. "Cuneo Fiscale").

RICONOSCIMENTO RICAVI

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, 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.



CRITERI DI RETTIFICA, CRITERI DI CONVERSIONE DEI VALORI ESPRESSI IN VALUTA

L'Ater non ha proventi e oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine e non ha operazioni in valuta.

GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

L'Azienda ha beni di terzi (stampanti fotocopiatrici multifunzione a noleggio).

L'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

Le garanzie rilasciate sui beni propri sono relative ad ipoteche rilasciate a favore di banche per la costruzione di alloggi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni (variazioni in diminuzione per cessazioni lavorative):

Organico	31.12.2017	31.12.2016	Variazioni
Dirigenti	3	4	(1)
Quadri	4	4	---
Impiegati	53	53	---
Operai	---	---	---
TOTALE	60	61	(1)

Dei 53 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2017, n. 2 unità sono a tempo determinato e n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Il contratto vigente alla data del 31.12.2017 per il personale non dirigente è il CCNL Federcasa 2016-2018 dd. 28.12.2017.

Per il personale dirigente il contratto collettivo di riferimento è il CCNL CISPEL 2009-2013, (testo coordinato CCNL Dirigenti Cispel 9 febbraio 2012) con regolamento integrativo in vigore dal 01.07.2016.

A novembre 2017 è stato applicato il nuovo modello organizzativo aziendale e la dotazione organica del personale, successivamente modificati a decorrere dal mese di dicembre ed entrambi approvati con determinazioni del Direttore generale.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono cessati tre rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato.

Nel mese di gennaio è stato assunto un dipendente a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di giugno e di agosto sono stati assunti due dipendenti a tempo pieno e determinato, il primo assunto inizialmente fino al 31.12.2017 e poi prorogato fino al 30.06.2018 e il secondo fino al 28.02.2018.



Nel mese di agosto e di novembre sono stati trasformati due rapporti di lavoro a tempo pieno da tempo determinato a tempo indeterminato.

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa.

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
0	0	0

B) Immobilizzazioni

B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
46.195	71.588	(25.393)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2016	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2017
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 – Costi di sviluppo	---	---	---	---	---
B.I.3 - Diritti brevetti industriali	71.588	---	---	25.393	46.195
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 – Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 – Altre	---	---	---	---	---
TOTALE	71.588	---	---	25.393	46.195

I valori si riferiscono prevalentemente ai software in uso aziendale ed in via residuale a un diritto d'autore relativo a trattati in materia di diritto amministrativo acquisito nell'esercizio 2009 per iniziali € 10.000 completamente ammortizzato (33,33%).



Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

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

Per detti beni non sono state eseguite rivalutazioni e svalutazioni.

B.II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
168.969.219	166.574.854	2.394.365

B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	150.022.603	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione economica	---	
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.257.062)	
Svalutazione esercizi precedenti	---	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2016	136.765.541	1.395.737
Acquisizione dell'esercizio		
Acquisti e reinserimenti patrimoniali	44.115	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	(69.467)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	623	
Giroconti negativi (riclassificazione)		
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(667.946)	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2017	136.072.866	1.395.737

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta di decremento pari a € 69.467 è relativa alle cessioni di alloggi; la posta incrementativa di € 44.115 si riferisce invece alle acquisizioni immobiliari effettuate nell'esercizio.

B.II.2 Impianti e macchinari

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

Non presenti in bilancio.

B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali

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

Non presenti in bilancio.



B.II.4 Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	749.386
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(666.863)
Svalutazione esercizi precedenti	---
Saldo al 31.12.2016	82.523
Acquisizione dell'esercizio	2.804
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Ammortamenti dell'esercizio	(25.192)
Saldo al 31.12.2017	60.135

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 2.804 si riferisce agli acquisti effettuati nell'esercizio.

Per il dettaglio della categoria **Altri Beni** si può fare riferimento alla tabella che segue.

B.II.4 ALTRI BENI						
	Costo storico al 31.12.201	Acquis.ni Capit.ni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2017
Mobili e arredi uffici	338.428	964	---	7.021	(313.167)	26.225
Macchine contabili d'ufficio	284.486	1.100	----	17.915	(252.536)	33.050
Attrezz. tecniche e di manutenzione	30.594	740	----	256	(30.474)	860
Automezzi e Autofurgoni	95.878	---	---	---	(95.878)	0
TOTALE	749.386	2.804	----	25.192	-692.055	60.135



B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2016	29.726.789
Acquisizione dell'esercizio	3.109.429
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Saldo al 31.12.2017	32.836.218

La categoria **Immobilizzazioni Materiali in Corso e Acconti** si è movimentata come indicato nella tabella seguente, dove sono elencati i cantieri in corso d'opera con il valore di incremento/decremento rispetto all'esercizio precedente. La colonna "decrementi" indica in linea di massima che è stata ultimata la fase di costruzione/ristrutturazione e che il valore dell'immobilizzazione in corso è stato portato ad incremento degli stabili in proprietà/strumentali.

E' in corso una verifica delle immobilizzazioni materiali ove da tempo non si sono riscontrate variazioni.

B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI				
CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Gorizia - via Formica 12 R.E. 8 alloggi - L. 179/92	252,04	0,00	0,00	252,04
Gorizia - via Mazzini R.E. 19 alloggi - L.R. 75/82	53.196,61	748,38	0,00	53.944,99
Gorizia - via Vittorio Veneto R.E. 39 alloggi - L.R. 75/82	1.769,14	2.609,21	0,00	4.378,35
Gorizia - Campagnuzza N.c. 60 alloggi e urb - C.d.Q. 2	2.239.316,82	0,00	0,00	2.239.316,82
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168,20	0,00	0,00	290.168,20
Gorizia - via Pola 5 Ristrutt. Ex convitto F. Filzi	143,80	0,00	143,80	0,00
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	542.047,81	0,00	0,00	542.047,81
Monfalcone - via Valentinis R.E. 30 alloggi - L. 21/01 (conv.)	225.598,76	49.416,61	58,48	274.956,89
San Canzian d'Isonzo via Verzegnassi 30 - 32	52.529,25	0,00	0,00	52.529,25
Medea - via Trieste 13	107.504,14	0,00	0,00	107.504,14



Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Cormons – via Conti Zucco 42	69.656,50	0,00	0,00	69.656,50
Cormons - via Conti Zucco 44	96.163,27	0,00	0,00	96.163,27
Capriva del Friuli - via Battisti 45	142.560,20	0,00	0,00	142.560,20
Staranzano - via Dobbia 3	101.544,20	0,00	0,00	101.544,20
M.S. L.R. 47/91 - Global 9/05	774,76	0,00	0,00	774,76
San Canzian d'Isonzo – Begliano N.c. 16 alloggi – L.R. 6/03	1.871.293,69	200.752,37	1.892,05	2.070.154,01
Adeguamento impiantistico sede	282.996,90	0,00	0,00	282.996,90
Romans d'Isonzo - via Sauro 7	153.509,07	0,00	0,00	153.509,07
M.S. alloggi L.R.47/91 - biennio 2006/2007	5.587,20	0,00	0,00	5.587,20
M.S. 18 alloggi Gruppo 1/07 – L.R. 47/91	791.456,29	0,00	0,00	791.456,29
M.S. 18 alloggi Gruppo 3/07 – L.R. 47/91	775.630,09	0,00	0,00	775.630,09
M.S. 17 alloggi Gruppo 4/07 – L.R. 6/03	606.032,06	0,00	0,00	606.032,06
M.S. 16 alloggi Gruppo 5/07 – L.R. 6/03	664.382,92	0,00	0,00	664.382,92
M.S. 15 alloggi Gruppo 6/07 – L.R. 6/03	673.286,47	0,00	0,00	673.286,47
Gorizia - via Trieste 65-de Brignoli 3	71.418,68	0,00	0,00	71.418,68
Gorizia - via Cicuta 20-26-32-36	43.408,56	0,00	0,00	43.408,56
MSA 05.1/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	559.773,50	0,00	0,00	559.773,50
MSA 05.2/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	701.440,96	0,00	0,00	701.440,96
MSA 05.3/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	504.625,11	0,00	0,00	504.625,11
Gorizia - via Bellaveduta	20.078,00	0,00	0,00	20.078,00
MSA 01.1/12 – L.R. 47/91 Comuni vari	1.149.820,84	0,00	0,00	1.149.820,84
MSA 01.2/12 – L.R. 47/91 Comuni vari	1.114.422,52	0,00	0,00	1.114.422,52



Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 10 alloggi – Piano Casa	91.340,44	0,00	0,00	91.340,44
Turriaco - via Benco R.E. 4 alloggi - fondi cer	246.156,35	16.219,67	0,00	262.376,02
Gorizia – Campagnuzza N.C. 60 alloggi – C.d.Q. 2	4.264.227,96	1.643.887,39	0,00	5.908.115,35
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 8 alloggi – Piano Casa	14.318,97	0,00	0,00	14.318,97
MSA 15/15 – 5 alloggi Gorizia	144.617,59	420,84	0,00	145.038,43
Gorizia - via Giustiniani 84-86 M.S. e riqualificazione energetica	126.034,27	201.188,22	83,20	327.139,29
Gorizia - via Ascoli 16 R.E. 6 alloggi	59.024,39	36.194,61	500,00	94.719,00
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	8.672,11	40.827,78	0,00	49.499,89
MSA 16-02 – 5 alloggi Gradisca d'Isonzo	8.702,04	30,00	0,00	8.732,04
MSA 16-03 - 5 alloggi Gorizia	7.493,82	126.145,05	0,00	133.638,87
MSA 16-04 - 3 alloggi Monfalcone - Ronchi dei Legionari	4.750,32	77.744,87	0,00	82.495,19
MSA 16-05 - 1 alloggio Gorizia	1.148,38	23.925,60	0,00	25.073,98
MSA 16-06 - 3 alloggi Monfalcone	4.882,62	0,00	0,00	4.882,62
Monfalcone - via Valentinis 70 M.S. 20 alloggi	0,00	14.750,00	0,00	14.750,00
Accordo quadro alloggi 1	0,00	29.600,00	0,00	29.600,00
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	0,00	14.500,00	0,00	14.500,00
Gradisca d'Isonzo - via Dante 37 M.S. 4 alloggi	0,00	4.799,00	0,00	4.799,00
MSA 16-07 - 5 alloggi Monfalcone	0,00	127.153,67	0,00	127.153,67
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	0,00	21.862,90	0,00	21.862,90
Gorizia - via Sile 5-7	113.052,53	0,00	0,00	113.052,53
Gorizia - via Rabatta M.S. 6 alloggi – L.R. 6/03	7.134,88	8.058,96	0,00	15.193,84
Monfalcone - via Valentinis 72	431.114,78	0,00	0,00	431.114,78



CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Romans d'Isonzo – via Lavoret N.C. 12 alloggi – L.R. 6/03	106.542,81	0,00	0,00	106.542,81
Ronchi dei Legionari - via Matteotti N.C. 10 alloggi – L.R. 6/03	21.862,30	80,00	0,00	21.942,30
Comuni vari MS 43 stabili – L.R. 6/03	1.955.761,01	2.100,00	0,00	1.957.861,01
Staranzano - via dei Madrani N.C. 8 alloggi – L.R. 6/03	2.543,00	0,00	0,00	2.543,00
Staranzano - via f.lli Zambon R.E. 5 alloggi – L.R. 6/03	6.106,25	0,00	0,00	6.106,25
Gradisca d'Isonzo - via Galilei 19-21 MSS 02.3/09 – L.R. 6/03	9.179,50	0,00	0,00	9.179,50
Monfalcone - via Carli 4-6-8 MSS 02.6/09 – L.R.6/03	11.596,40	0,00	0,00	11.596,40
Comuni vari MSA 03.01/09 - L.R.6/03	830.388,74	0,00	0,00	830.388,74
Comuni vari MSA 03.02/09 - L.R. 6/03	811.143,26	0,00	0,00	811.143,26
Comuni vari MSA 03.03/09 - L.R. 6/03	811.395,45	0,00	0,00	811.395,45
Comuni vari MSA 03.04/09 - L.R. 6/03	788.928,06	0,00	0,00	788.928,06
Gorizia - via del Carso N.C. 36 alloggi - L.R. 6/03	241.760,54	0,00	0,00	241.760,54
Cormons - via S. Daniele M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	234.209,59	0,00	0,00	234.209,59
Romans d'Isonzo - via Monache 2 M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	46.284,42	0,00	0,00	46.284,42
M.S. alloggi sfitti 2012	199.777,86	0,00	0,00	199.777,86
Comuni vari M.S. 6 impianti tecnologici	610.862,68	143,80	0,00	611.006,48
Grado via Reparò Largo 2-4-6 M.S. centrale termica	762,76	0,00	0,00	762,76
Moraro piazza Sant'Andrea 1,2,5 M.S. centrale termica	1.299,83	0,00	0,00	1.299,83
Installazione contabilizzazione D.Lgs. 102/2014	18.381,08	97.411,39	0,00	115.792,47
Staranzano – via Gramsci M.S. 01/2013 – 5 alloggi	17.728,90	0,00	0,00	17.728,90
Cormons – via Bancaria M.S. 02/2013 - 10 alloggi	522.055,42	0,00	0,00	522.055,42
Monfalcone M.S. 03/2013 – 10 alloggi	537.106,34	0,00	0,00	537.106,34



CANTIERI	Saldo al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2017
Gorizia M.S. 04/2013 - 11 alloggi	550.053,00	0,00	0,00	550.053,00
Cormons – via Ara Pacis 13-15-17-21 M.S. 05/2013 - 6 alloggi	9.197,05	0,00	0,00	9.197,05
Staranzano - S. Pier - S. Canzian M.S. 06/2013 - 5 alloggi	234.586,69	0,00	0,00	234.586,69
Grado – Mossa - S. Lorenzo – Capriva M.S. 07/2013 - 5 alloggi	236.530,10	6.679,46	0,00	243.209,56
Medea – Romans – Villesse – Farra M.S. 09/2013 - 5 alloggi	147.299,27	61.239,32	27.564,77	180.973,82
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	314.166,76	38.472,39	0,00	352.639,15
Comuni vari Accordo quadro 1	612.335,37	76.597,96	0,00	688.933,33
Comuni vari M.S. da 09/2015 a 11/2015 – 7 alloggi	123.472,70	20.661,22	6.000,00	138.133,92
Comuni vari M.S. da 12/2015 a 14/2015 - 5 alloggi	135.022,63	9.483,18	1.665,00	142.840,81
M.S. 3 alloggi in Savogna d’Is. via Bevk 12 MSA 13-08	133.389,77	2.826,30	0,00	136.216,07
Accordo quadro alloggi 2	0,00	185.799,99	0,00	185.799,99
Monfalcone - via Giacich M.S. copertura	0,00	5.006,00	0,00	5.006,00
TOTALE ARROTONDATO	29.726.789	3.147.336	37.907	32.836.218

Anche nel corso del 2017 l’Azienda ha svolto attività tecnica per conto di amministrazioni pubbliche diverse e nello specifico per l’Amministrazione Comunale di Gorizia nell’ambito dell’intervento dei Contratti di Quartiere II per il quale è stata curata la Direzione dei Lavori della scuola materna.

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI ESECUZIONE

- **Intervento di nuova costruzione di 60 alloggi ed opere di urbanizzazione**

Contratti di Quartiere II - Campagnuzza

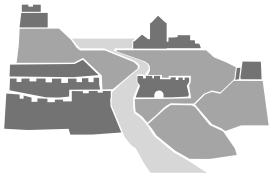
Gorizia – via del Carso

Impresa I.T.I. – Modena

Importo Totale Q.T.E.: € 13.700.000

I lavori, consegnati il 31.03.2014, sono proceduti con discreta continuità e regolarità e, nel corso del 2017, si è pervenuti all’ultimazione delle opere.

Alla data del 31.12.2017 sono in corso le attività tecniche catastali, la realizzazione da parte di AcegasApsAmga della cabina di trasformazione che fornirà la corrente elettrica alle urbanizzazioni ed alla palazzina di 36 alloggi nonché il Collaudo delle opere.



- **Intervento di Straordinaria Manutenzione di 6 alloggi a Monfalcone – MSA 16-03**
Impresa Alpicos – Tolmezzo (UD)
Importo Totale Q.T.E.: € 160.000.
- **Intervento di Straordinaria Manutenzione di 5 alloggi a Gorizia – MSA 16-01**
Impresa Electrix – Cervignano d. F. (UD)
Importo Totale Q.T.E.: € 185.000.
- **Intervento di Straordinaria Manutenzione dell'edificio di Monfalcone via Bagni 14**
Impresa Edilprogress – Mariano d. F. (Go)
Importo Totale Q.T.E.: € 34.200
- **Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti**
Nel corso del 2017 l'Azienda ha continuato a approfondire risorse ed impegno nell'attività di recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell'utenza.
Per quanto attiene agli interventi di manutenzione ordinaria, sono stati realizzati parte tramite l'accordo quadro stipulato nel 2015 con 4 operatori economici conclusosi nel corso dell'esercizio e parte con un nuovo accordo quadro, stipulato a luglio 2017 con 6 operatori economici per far fronte al maggior numero di alloggi sfitti riconsegnati dall'utenza.
Gli interventi di manutenzione straordinaria sono stati invece realizzati tramite 5 appalti distinti. Complessivamente gli interventi hanno reso disponibili all'assegnazione n. 73 alloggi di cui n. 64 provenienti da manutenzione ordinaria e n. 9 da manutenzione straordinaria.
Il numero degli alloggi resi disponibili all'assegnazione è lievemente calato rispetto all'anno precedente sia a causa dei tempi tecnici per la conclusione della procedura di appalto del nuovo accordo quadro sia in considerazione che molte risorse sono state impegnate sul fronte delle attività progettuali sia di manutenzione alloggi sia di interventi complessi le cui tempistiche erano dettate rispettivi canali di finanziamento.
- **Interventi di installazione dei sistemi di contabilizzazione del calore**
Importo totale Q.T.E.: € 150.000
Nel corso del 2017 sono stati portati a termine gli interventi per la posa dei sistemi di contabilizzazione in dotazione agli alloggi serviti da centrali termiche condominiali, obbligo disposto dalle vigenti normative in materia.
I sistemi sono stati resi disponibili per l'utilizzo dall'inizio della stagione invernale 2017-2018.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI PROGETTAZIONE

- **Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti in località varie della Provincia**
Importo Totale Q.T.E.: € 1.168.000
Sono stati completati i progetti per la manutenzione straordinaria di 36 alloggi in località varie della Provincia di Gorizia ed avviata la procedura di gara
- **Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi**
Gorizia - via Ascoli 16.
Importo Totale Q.T.E.: € 865.000
E' stato completato il progetto esecutivo dell'intervento ed avviata la procedura di gara.



- **Intervento di ristrutturazione di un edificio di 24 alloggi.**
Monfalcone - via Valentinis 70
Importo Totale Q.T.E.: € 2.000.000
E' in fase di stesura il progetto definitivo dell'intervento.
- **Interventi di rifacimento di centrali termiche.**
Importo Totale Q.T.E.: € 160.000
Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico sono stati programmati n. 2 interventi di rifacimento delle centrali termiche a servizio di un complesso edilizio a Grado in via Reparo Largo e di un edificio a Moraro. Nel corso del 2017 è stata completata la progettazione esecutiva degli impianti in modo tale da poter procedere con l'affidamento dei lavori e la loro realizzazione nel corso del 2018.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI REALIZZATI PER CONTO TERZI

- **Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia di cui al D.P.C.M. 25.05.2016**
Importo Totale QTE: € 18.000.000
L'Azienda sta eseguendo la progettazione dei seguenti interventi attinenti proprio patrimonio immobiliare:
Ambito 1: via Campagnuzza, realizzazione di 18 alloggi;
Ambito 2: via Pola 5 ex Collegio Filzi, realizzazione di un centro polifunzionale comprendente una palestra, un ostello, alloggi per le emergenze abitative e per utenze fragili;
Ambito 3: via Pola 1, realizzazione di 10 alloggi.
Il progetto comprende anche un "Ambito 4", di competenza dell'Amministrazione Comunale, relativo alla realizzazione di piste ciclabili nel quartiere di Campagnuzza ed opere di urbanizzazione primaria.
Il progetto, inserito nella graduatoria approvata con D.P.C.M. 06.12.2016 collocato in 98^a posizione, rientra nei ri-finanziamenti del Programma straordinario e in data 18.12.2017 è stata sottoscritta tra il Ministero e il Comune di Gorizia la prevista Convenzione atta a definire modalità e tempistiche del finanziamento.

B.III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
0	0	0

Non presenti in bilancio.

C) Attivo circolante

C.I Rimanenze

Nulla da segnalare in quanto la posta non è valorizzata al pari dell'esercizio precedente.



C.II Crediti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
9.745.321	9.005.530	739.791

E' una posta di bilancio particolarmente complessa ed articolata nei suoi componenti, in stretta funzione con l'ampiezza dei servizi e dei destinatari, la cui scomposizione per matrice giuridico-contrattuale verrà di seguito esplicitata. Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6 C.C.).

CREDITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI

Nella categoria dei **Crediti verso utenza conto bollettazione**, che esprime in sostanza la morosità verso gli affittuari, si riscontra un aumento di € 405.459 rispetto al passato esercizio, ma a tale proposito va segnalato che va ancora utilizzato l'intero Fondo Sociale Comuni-Ater pari a circa € 300.000 in quanto, a seguito delle novità introdotte dalla LR 1/2016, il nuovo Regolamento è stato approvato solo sul finire dell'esercizio.

Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza si segnala che il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato per l'importo di € 110.142 ed in considerazione delle dinamiche relative alla morosità pregressa e del contestuale monitoraggio della stessa, si ritiene opportuno incrementare lo stanziamento residuo con un ulteriore accantonamento di € 139.402 al fine di portare la capienza del Fondo a € 520.910.

Dall'anno 2009 sono ricomprese in detto raggruppamento poste denominate **Crediti per servizi reversibili**, derivanti dal mutato sistema di contabilizzazione di detti servizi. Fino a tutto l'esercizio 2008, infatti, la contabilizzazione veniva effettuata a costi e ricavi, mentre con il 2009 si è dato corso alla gestione dei servizi reversibili "in nome e per conto" dell'utenza. E' stata impostata una gestione a conti patrimoniali, contabilizzando gli acquisti dei servizi in conti di credito vs/utenti denominati appunto "Crediti per servizi reversibili" e gli addebiti all'utenza in conti di debito denominati "Debiti per servizi reversibili".

In considerazione delle modalità di addebito di questi importi all'utenza, nel corso dell'esercizio di competenza vengono contabilizzate le quote di acconto mentre le quote di saldo vengono addebitate con la bollettazione del secondo semestre dell'anno successivo, a conclusione di tutta l'attività di rendicontazione e di ripartizione che viene svolta nel primo semestre dell'anno successivo tramite l'apposito software messo a disposizione dalla Regione per il tramite dell'INSIEL.

La suddetta impostazione contabile ha trovato l'avvallo da parte del Collegio dei Revisori in seno al coordinamento delle ATER Regionali.

CREDITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI

Crediti verso Enti mutuatari per somme da erogare

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 1.636.582 ed è sostanzialmente in linea con il valore dell'esercizio precedente.



Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.497.031	2.093.106	4.590.137
C.II.5-bis – Crediti tributari	851.263	0	851.263
C.II.5-quater - Crediti verso altri	2.667.339	1.636.582	4.303.921
TOTALE	6.015.633	3.729.688	9.745.321

I movimenti delle varie poste **Crediti** sono illustrati nella tabella seguente:

C.II CREDITI			
VOCI/SOTTOVOCI	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
ENTRO 12 MESI			
VERSO CLIENTI	2.633.492	384.449	3.017.941
Clienti	400.545	-6.193	394.352
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	1.991.125	405.459	2.396.584
Crediti per cessioni rateali	241.822	-14.817	227.005
VERSO ERARIO:	50.917	800.346	851.263
Credito IRAP	0	89.003	89.003
Credito IRES	19.265	0	19.265
Erario c/ant.Imposte Dirette	22.410	705.125	727.535
Erario c/to IVA	9.242	-9.242	0
Erario c.to ritenute IRES	0	15.460	15.460
VERSO ALTRI:	2.860.201	-192.862	2.667.339
Anticipazioni e crediti diversi	778.981	-262.955	516.026
Crediti v/INA per tfr dipendenti	2.078.208	70.093	2.148.301
Cauzioni	3.012	0	3.012
OLTRE 12 MESI			
VERSO CLIENTI	2.315.987	-222.881	2.093.106
Crediti per cessioni rateali	2.315.987	-222.881	2.093.106
VERSO ALTRI:	1.636.582	0	1.636.582
Enti mutuatari per somme da erogare	1.636.582	0	1.636.582
TOTALE	9.497.180	769.051	10.266.231
Fondo svalutazione crediti	-491.650	-29.260	-520.910
TOTALE	9.005.530	739.791	9.745.321

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito **Fondo svalutazione crediti** che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Incremento	Decremento	Totale
Saldo al 31.12.2016			491.650
Utilizzo nell'esercizio	---	110.142	(110.142)
Accantonamento esercizio	139.402	---	139.402
Saldo al 31.12.2017			520.910



A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.396.584 di cui alla tabella Crediti, si evidenzia di seguito la suddivisione per anni di maturazione con specifica indicazione dell'importo complessivo del credito verso assegnatari cessati.

Riepilogo morosità al 31.12.2017	
Anno	Importo
2006 e prec.	21.484,02
2007	17.507,06
2008	23.007,71
2009	25.763,31
2010	45.179,70
2011	51.484,42
2012	69.573,13
2013	143.094,79
2014	214.534,86
2015	280.561,71
2016	360.478,69
2017	1.143.914,87
TOTALE	2.396.584,27

di cui:

Assegnatari attivi	1.983.859,80
Assegnatari cessati	412.724,47
TOTALE MOROSITA'	2.396.584,27

Il dato comprende:

- 1) gli assegnatari attivi e cessati;
- 2) gli alloggi, i negozi e i box in locazione, proprietà e riscatto;
- 3) le pratiche legali.

Per quanto riguarda la morosità relativa all'anno 2017, si evidenzia che:

- una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2018, portando il valore da € 1.143.914,87 a € 931.038,99;
- non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2017, pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.



Gli **Altri crediti** al 31.12.2017 risultano così costituiti:

ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Anticipazioni per c.to imprese per contr.d'appalto	-75,14	32,00	-43,14
Crediti per mo conv.com.gorizia	15.726,21	-15.726,21	0,00
Crediti per mo conv.com.grado	48.978,62	0,00	48.978,62
Crediti per mo conv.com.san floriano del collio	11.717,14	1.065,28	12.782,42
Crediti per mo propr.convenz.com.grado 2013	5.048,00	0,00	5.048,00
Crediti per mo propr.convenz.com.gorizia	929,01	-929,01	0,00
Crediti per mo propr.convenz.com.grado	12.219,43	0,00	12.219,43
Crediti per mo propr.convenz.proprieta' fincantiert	998,91	-998,91	0,00
Crediti per mo propr.convenz.quartiere di panzano	616,51	0,00	616,51
Crediti per ms conv.com.gorizia	14.678,98	-14.678,98	0,00
Crediti per ms conv.com.grado	17.848,63	1.489,69	19.338,32
Crediti per ms conv.com.monfalcone	35.603,21	2.582,99	38.186,20
Crediti per ms conv.quartiere di panzano	49.570,35	0,00	49.570,35
Crediti per ms propr.conv.quartiere panzano	2.443,60	0,00	2.443,60
Anticipazioni diverse	445,00	0,00	445,00
Rfvg contributi d'esercizio	36.636,19	-4.699,77	31.936,42
Crediti diversi	25.215,96	1.274,11	26.490,07
Anticipo costi futuri	3.953,86	-1.270,26	2.683,60
Crediti per fatture da emettere	3.498,67	69.253,30	72.751,97
Credito v/o inail per maggior pagamento del premio	0,00	374,79	374,79
Omnitel-credito per rimborso sanzione	115,15	0,00	115,15
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	50,02	0,00	50,02
Anticipaz.manutenzioni convenz.comuni diversi	2.635,47	0,00	2.635,47
Inps- anticipo imp.sost.11% tfr f.do di tesoreria	701,91	225,13	927,04
Crediti v/condomini convenz.go via carducci 6..20	2.732,59	0,00	2.732,59
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	23.947,80	-70.265,44	-46.317,64
Anticip.per condomini - quote ater e proprietari	119.357,18	-55.957,77	63.399,41
Anticipi per conto proprietari condomini panzano	5.862,82	0,00	5.862,82
Dep.to infrutt. contr.mutui ex edilaci	17.911,08	0,00	17.911,08
Crediti servizi reversibili anno 2016	319.614,08	-319.614,08	0,00
Crediti servizi reversibili anno 2017	0,00	144.887,99	144.887,99
TOTALE ARROTONDATO	778.981	-262.955	516.026

In relazione alle **Anticipazioni e Crediti Diversi** è in corso un'attività di verifica sull'effettiva sussistenza degli stessi e ciò con particolare riferimento ai crediti nei confronti dei Comuni generatisi nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, ed attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà.

In questo ambito si è conclusa nel corso del 2017 l'attività di verifica dei rapporti con il Comune di Gorizia a seguito della quale sono stati chiusi tutti i conti relativi a tale convenzione.



Le **Cauzioni** al 31.12.2017 risultano così costituite:

CAUZIONI	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Aziende municipalizzate	4,85	0,00	4,85
Consorzio acquedotto gradisca	41,32	0,00	41,32
E.n.e.l.	1.734,00	0,00	1.734,00
Telecom (sip)	100,71	0,00	100,71
Diverse garanzie depositarie	684,49	0,00	684,49
Cauzioni versate	446,49	0,00	446,49
TOTALE ARROTONDATO	3.012	0	3.012

I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2017 risultano così costituiti:

CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI	Saldo al 31.12.201	Variazioni	Saldo al 31.12.201
RFVG - RE 40 alloggi Gorizia – via Vittorio Veneto - GO/EP/759	423.705,27	0,00	423.705,27
RFVG - RE 20 alloggi Gorizia – via Mazzini - GO/EP/766	246.393,02	0,00	246.393,02
RFVG - MS Comuni della Provincia di Gorizia - GO/EP/799	71.949,70	0,00	71.949,70
RFVG - NC 16 alloggi loc. Begliano - GO/EP/787	250.000,00	0,00	250.000,00
RFVG - NC 8 alloggi Staranzano – via dei Madrani - GO/EP/791	175.000,00	0,00	175.000,00
RFVG - MS 6 alloggi Gorizia – via Rabatta - GO/E9/792	95.050,55	0,00	95.050,55
RFVG - NC 10 alloggi Ronchi dei Leg. – via Matteotti - GO/EP/797	180.000,00	0,00	180.000,00
RFVG – Riqualficazione energ. Gorizia – via Cordaioli – GO/EP/802	0,00	0,00	0,00
RFVG - NC 12 alloggi Romans d’Isonzo – via Lavoret - GO/EP/794	191.000,00	0,00	191.000,00
Cassa Depositi Prestiti 368,5 (milioni di Lire)	3.483,45	0,00	3.483,45
TOTALE ARROTONDATO	1.636.582	0,00	1.636.582

C.III Attività finanziarie

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
2.871.698	2.829.749	41.949

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	31.12.2017
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	2.829.749	41.949	---	2.871.698
TOTALE	2.829.749	41.949	---	2.871.698



E' valorizzata in bilancio la voce **Altri titoli** (v. Tabella Attivo Circolante – voce Altri Titoli), nella quale sono collocati gli investimenti della liquidità compiuti dall'Ente.

I titoli di cui alla precedente tabella consistono in n. 4 polizze di cui due a capitalizzazione e due che prevedono l'incasso di cedola a ricorrenza annuale, polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2017:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	848.040
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192	€	1.024.657
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.193	€	679.321
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.194	€	319.680

C.IV Disponibilità liquide

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
808.802	1.870.082	(1.061.280)

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.859.702	-1.058.477	801.225
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	10.380	-2.803	7.577
TOTALE	1.870.082	-1.061.280	808.802

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.859.702	-1.058.477	801.225
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	0	0	0
<i>Banca conto competenze</i>	<i>534,84</i>	<i>279,11</i>	<i>813,95</i>
<i>Pagamenti Banca c.to</i>	<i>0,00</i>	<i>1.180,70</i>	<i>1.180,70</i>
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	<i>1.713.055,37</i>	<i>-</i>	<i>621.416,89</i>
C.IV.b – Banche	1.713.590	-1.090.179	623.411
<i>C/C Postale 3590</i>	<i>146.111,70</i>	<i>31.701,85</i>	<i>177.813,55</i>
C.IV.c – Poste	146.112	31.702	177.814
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	10.380	-2.803	7.577
<i>Valori bollati</i>	<i>168,00</i>	<i>94,00</i>	<i>262,00</i>
<i>Cassa</i>	<i>10.080,00</i>	<i>-2.868,82</i>	<i>7.211,18</i>
<i>Fondo Registro Imprese Telepmaco Pay</i>	<i>131,70</i>	<i>-28,20</i>	<i>103,50</i>
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	10.380	-2.803	7.577
TOTALE	1.870.082	-1.061.280	808.802



Il saldo rappresenta le disponibilità in conto presso gli istituti bancari e postali nella forma di liquidità pura e di immediato utilizzo, e dal fondo cassa tenuto in Azienda.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
12.425	16.475	(4.050)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31.12.2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.C.):

Descrizione	Importo
Ratei attivi per cedole polizze	5.564
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	5.068
Risconti attivi per pubblicazione di avvisi gare e varie	331
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	1.014
Risconti attivi per garanzia su beni mobili	448
TOTALE	12.425

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.C.)

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
126.235.221	125.221.866	1.013.355

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Riserva ordinaria	423,96	0,00	423,96
Riserva in sosp. Imp. DPR 917/86	5.895.980,02	0,00	5.895.980,02
Riserva tassata DPR 917/86	3.639.563,53	0,00	3.639.563,53
Riserva contributi non tassati IRES	88.446.793,81	818.971,41	89.265.765,32
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.034,45	0,00	2.332.034,45
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302,28	0,00	19.911.302,28
Versamenti in conto capitale	15.493,71	0,00	15.493,71
Riserva tassata IRES/IRAP	1.744.000,00	54.000,00	1.798.000,00



Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Arrotondamento	0,03	0,00	0,03
Utili (perdite) portati a nuovo	3.153.210,14	83.063,72	3.236.273,86
Utile (perdita) dell'esercizio	83.063,72	57.319,63	140.383,35
TOTALE ARROTONDATO	125.221.866	1.013.355	126.235.221

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 818.971, comunque inferiore all'esercizio precedente, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sulla L.R. 47/1991, sulla L.R. 6/2003 – art. 23 D.P.Reg. 0119/2004, e su altri canali di finanziamento a fondo perduto.

E' stato inoltre incassato un finanziamento per € 54.000 dalla Regione F.V.G. in base alla L.R. 6/2003 per l'acquisto di n. 12 alloggi a Gorizia in via Carducci di edilizia convenzionata, registrato nella Riserva tassata IRES/IRAP in quanto assoggettato alla doppia tassazione. Il contributo è relativo alla settima annualità di n. 10 rate complessive.

L'utile d'esercizio, che ammonta a € 140.383 e che ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo, trova qui effettiva collocazione anche prima dell'approvazione del bilancio.

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
26.283.206	24.244.008	2.039.198

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	31.12.2017
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	382.049	---	117.958	264.091
Altri fondi	23.861.959	2.935.313	778.157	26.019.115
TOTALE	24.244.008	2.935.313	896.115	26.283.206

Il **Fondo imposte differite** accoglie le imposte accantonate nel rispetto delle regole all'uopo previste dal disposto sia del Codice civile che della norma tributaria.

E' calcolato sulla rateizzazione delle plusvalenze (sia ai fini IRES che IRAP) e dei contributi in conto capitale (ai fini IRAP).



La voce **Altri Fondi** al 31.12.2017 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Acconto rate mutuo dal 26° al 35° anno	29.689	0	29.689
F.do sociale ex art.16 lr 24/99 per man. str.	2.769.627	0	2.769.627
Fondo sociale regione FVG	3.171.638	0	3.171.638
Fondo sociale Comuni	1.035.694	164.142	1.199.836
Fondo manutenzioni stabili	2.638.040	1.802.465	4.440.505
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	9.347.072	0	9.347.072
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 da tassare	1.753.314	0	1.753.314
Fondo plusvalenze reinvestite	2.423.744	0	2.423.744
Fondo oneri rischi personale	13.000	-13.000	0
F.do variabile inc. Dirigenti compreso oneri	0	240.834	240.834
F.do accantonamento rischi per imposte	110.142	240.000	350.142
Fondo rischi per cause pendenti	570.000	-277.286	292.714
TOTALE	23.861.959	2.157.156	26.019.115

Va evidenziato che la maggior parte dei fondi elencati, ed in particolare quelli che accolgono gli stanziamenti più cospicui, non hanno natura di potenziali debiti per rischio di perdite bensì costituiscono accantonamento di somme a copertura sia di interventi realizzati o da realizzarsi sia delle quote di competenza dell'ATER in qualità di proprietario che allo stato attuale sono collocati nei conti di contabilità relativi ai crediti servizi reversibili.

A completamento dell'attività di chiusura dei conti di contabilità sono in corso di verifica i diversi Fondi Sociali, il Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 già tassato, il Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 da tassare ed il Fondo plusvalenze reinvestite, i cui importi risultano pressoché totalmente impegnati ed i cui eventuali residui verranno destinati al riatto degli alloggi rilasciati dall'utenza.

A chiusura dell'esercizio finanziario 2017 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 2.286.000 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale nonché ai costi degli interventi programmati e previsionati per l'anno 2017 e non completati nel corso dell'esercizio stesso.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari ad € 350.142 comprende un accantonamento eseguito nell'anno 2000 per € 71.161 relativamente ad avvisi di accertamento imposta ILOR anni 1981/1982. Si sta provvedendo, di concerto con l'ufficio legale, agli opportuni approfondimenti in ordine alla definitiva cancellazione dell'accantonamento. Un ulteriore importo pari ad € 38.980, accertato nell'anno 2011, riguarda un accantonamento di imposte per ammortamento finanziario stabili dedotto nell'anno 2008, accantonamento effettuato a seguito della decisione (anno 2011) di riprendere a tassazione l'ammortamento finanziario che in precedenza veniva per l'appunto dedotto ai fini delle imposte sul reddito. Inoltre a chiusura dell'esercizio finanziario 2017 è stato disposto un accantonamento prudenziale di € 240.000 per far fronte ad eventuali accertamenti in ordine alla TASI che potrebbero derivare in caso di interpretazione restrittiva della definizione delle unità immobiliari soggette a detta imposta in considerazione delle modifiche che i Comuni hanno portato e stanno portando ai regolamenti per la determinazione della stessa.



Nel **Fondo Rischi per Cause Pendenti** sono state accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale. Complessivamente l'importo accantonato ammonta a € 292.714 e comprende somme stanziare a fronte di cause in materia di diritto del lavoro e controversie pendenti di diverso tipo.

Infine si segnala il **Fondo Sociale Comuni** ove confluiscono le quote versate dai Comuni e la corrispondente quota versata dall'ATER ai sensi dell'art. 44 – comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2016. Tale fondo viene di prassi prioritariamente destinato alla copertura della morosità e per la parte residuale ad interventi di manutenzione del patrimonio. Si evidenzia che, a causa di quanto già esposto in merito all'adozione del nuovo regolamento per la gestione del suddetto fondo, le Amministrazioni comunali stanno provvedendo al versamento delle quote di loro competenza per l'esercizio 2017 nel corso dell'anno 2018.

C) **Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

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

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
2.113.762	2.139.186	(25.424)

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2016	Incrementi	Decrementi	31.12.2017
TFR - movimenti del periodo	2.139.186	146.412	171.836	2.113.762

Come anticipato nella prefazione alla presente nota integrativa, il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità della legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D.Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 né quelle versate al fondo tesoreria dell'INPS.

Come detto, per parte del personale una quota di TFR viene versata in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Generali Italia SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

D) **Debiti**

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

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
27.714.629	28.636.517	(921.888)



I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.C.):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debito verso il personale	537.229		537.229
Debiti verso banche	81.226	330.146	411.372
Debiti verso altri finanziatori	984.988	20.305.269	21.290.257
Acconti	399.439	794.036	1.193.475
Debiti verso fornitori	1.444.989	0	1.444.989
Debiti tributari	748.989	0	748.989
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	47.170	0	47.170
Altri debiti	2.041.148	0	2.041.148
TOTALE	6.285.178	21.429.451	27.714.629

I debiti al 31.12.2017 risultano così costituiti:

Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	0,00	305.218,39	305.218,39
Debito vs dipendenti ferie non godute	0,00	232.010,86	232.010,86
TOTALE ARROTONDATO	0,00	537.229	537.229

Si è provveduto alla rivisitazione ed alla razionalizzazione dei conti di debito nei confronti del personale tramite la creazione di due nuovi conti.

Debiti verso Banche

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2017
Banca Generali C/C8500518847 – Apertura credito garantita	-159,98
Banca Generali C/C8500544296 - Apertura credito garantita	-2,04
TOTALE ARROTONDATO	-162

Il valore negativo esiguo dei due conti correnti è dovuto all'addebito di bolli e commissioni di legge; nel corso dell'esercizio 2017 è stata fatta richiesta di estinzione di entrambi i conti.



Ater Gorizia

Mutui

I Mutui sono così suddivisi:

Mutui con Istituti di Credito

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2017
CARIFVG (già CARIGO) pos. 53527743	179.763,34
CARIFVG (già CARIGO) pos. 53527741	213.476,54
Intesa San Paolo (già CARIPLO) pos. 61229376	14.228,75
Intesa San Paolo (già CARIPLO) pos. 61229871	4.065,38
TOTALE ARROTONDATO	411.534

Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2017
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	920.864,92
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	27.934,73
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	153.155,61
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	3.360.886,13
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	567.470,77
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	296.866,40
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Maziini	1.560.489,24
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	881.454,34
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	1.106.795,75
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	695.513,76
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.999.999,96
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.399.999,96
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	760.404,38
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	312.960,00
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.440.000,00
Decr. 825/2010 – Riqualificazione energetica Gorizia - via Cordaioli	339.970,22
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	760.821,38
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.516.616,74
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	101.747,26
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	387.822,42
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	128.815,89
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	723.333,32
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.846.333,34
TOTALE ARROTONDATO	21.290.257



Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Anticipi quota capitale in c.to prezzo – riscatti	426.449,65	0,00	426.449,65
Saldi quota capitale in c.to prezzo – riscatto	315.363,32	0,00	315.363,32
Rate quota capitale in c.to prezzo – riscatto	29.316,19	0,00	29.316,19
Rate quota capitale in c.to prezzo l.r. 75/82	22.622,78	0,00	22.622,78
Conto rettifiche sezionale ante esercizio corrente	888,76	-604,88	283,88
Acconti man. Ordinaria a partire dal 2008	269.889,93	0,00	269.889,93
Conguaglio servizi reversibili condominiali	129.549,46	0,00	129.549,46
Acconto quote di gestione	110.457,76	-110.457,76	0,00
Acconto lavori	32.424,00	-32.424,00	0,00
Debiti servizi reversibili utenza anno 2014	7.181,92	-7.181,92	0,00
TOTALE ARROTONDATO	1.344.144	-150.669	1.193.475

Debiti Tributari

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Ritenute erar. Dipendenti ed assimilati	87.339,56	-87.339,56	0,00
Ritenute erar. A terzi	0,00	3.777,00	3.777,00
IRES-IRAP	9.787,96	703.222,00	713.009,96
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	956,78	-994,31	-37,53
Ritenute IRES condomini cod. 1020	3.959,70	-352,88	3.606,82
Erario c/imposta sostitutiva TFR	1.460,54	648,30	2.108,84
Debito IVA	0,00	26.523,81	26.523,81
TOTALE ARROTONDATO	103.505	645.484	748.989

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Ritenute INPS a collaboratori	-70,88	70,88	0,00
Riduz. Compensi dipend. Pubblici l. 662/96	1.007,76	0,00	1.007,76
Ritenute previdenziali a dipendenti	36.374,34	-41.183,97	-4.809,63
INPDAP-debito per dipendenti cessati	18.712,56	-10.105,58	8.606,98
INPDAP dipendenti	78.761,93	-36.397,00	42.364,93
TOTALE ARROTONDATO	134.786	-87.616	47.170



Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Cauzioni inquilini	532.000,97	4.775,88	536.776,85
Cauzioni imprese	14.048,53		14.048,53
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	600,00		600,00
Debito verso ina per TFR annuo	0,00		0,00
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	695.570,87	-317.968,30	377.602,57
Fondo accant retribuzione incentivante personale	195.736,88	-195.736,88	0,00
Fondo convenzione Comune Gorizia	170.316,20	-29.630,19	140.686,01
Fondo convenzione Comune Grado	153.937,61	66.938,56	220.876,17
Fondo convenzione Comune Monfalcone	360.086,06		360.086,06
Fondo convenzione Comune S. Floriano del Collio	24.145,00	9.075,00	33.220,00
Fondo convenzione quartiere Panzano	6.627,38		6.627,38
Fondo vendita alloggi Comune di Grado	23.135,72		23.135,72
Piano di vendita 2010-Comune Monfalcone	80.312,24	37.041,12	117.353,36
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	21.481,04	31.117,92	52.598,96
Alloggi Stato ceduti	34.680,61		34.680,61
Quote sindac. Addeb. Acc. Mensile	5.811,49	4.225,71	10.037,20
Diverse	802,58	2.053,99	2.856,57
Conto sospesi contabilita' sezionale	19.391,58	-19.391,58	0,00
Debiti per Fatture da ricevere	86.027,17	8.015,53	94.042,70
Debiti dell'esercizio	1.558,37	2.661,78	4.220,15
Debiti verso clienti	0,00		0,00
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	11.845,31	492,53	12.337,84
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	-110,90	-527,89	-638,79
TOTALE ARROTONDATO	2.438.005	-396.857	2.041.148

In analogia a quanto evidenziato nella sezione *Anticipazioni e Crediti Diversi*, parallelamente agli approfondimenti relativi ai crediti nei confronti dei Comuni, è in corso la verifica dei debiti nei confronti degli stessi (qui indicati quali Fondi) anch'essi generatisi nell'ambito delle Convenzioni di gestione alloggi ora scadute.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
106.841	126.701	(19.860)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Sussistono al 31.12.2017 risconti aventi durata superiore ai 5 anni, che riguardano la cessione rateale di alloggi con l'emissione di fattura comprensiva di tutti gli interessi e contabilizzati per la quota di competenza annua.



La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.C.):

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
Ratei passivi	8.081,98	-2.258,37	5.823,61
Risconti passivi	118.619,11	-17.601,61	101.017,50
TOTALE ARROTONDATO	126.701	-19.860	106.841

CONTI D'ORDINE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.C.)

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31.12.2017 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche/garanzie:

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
CER f. di impegni l. 865-166-513-457	37.039.711,32	0,00	37.039.711,32
Alloggi comunali in gestione	3.246.170,33	0,00	3.246.170,33
Garanzie reali rilasciate	4.684.420,25	0,00	4.684.420,25
TOTALE ARROTONDATO	44.970.302	0,00	44.970.302

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
9.265.943	8.398.425	867.518

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.772.560	707.507	6.480.067
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	294.777	-127.352	167.425
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	2.331.088	287.363	2.618.451
TOTALE	8.398.425	867.518	9.265.943

A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Canoni locazione alloggi	5.156.938,27	679.409,63	5.836.347,90
Canoni locazione locali ad uso diverso	164.845,34	-16.304,05	148.541,29
Affitti delle aree	6,20	0,00	6,20
Compensi gestione alloggi comunali	3.336,25	66.798,97	70.135,22
Quote di amministrazione	319.740,33	-2.227,33	317.513,00



Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Rimborsi da inquilini per danni	6.641,43	-3.004,15	3.637,28
Compensi per rendicontazione riscatti	9.122,14	185,51	9.307,65
Rimborsi per istruttoria pratica	6.161,60	-4.234,95	1.926,65
Rendicontazione servizi	31.596,90	-5.382,50	26.214,40
Diritti recapito fatture	31.347,00	-432,00	30.915,00
Regie diverse	38.992,82	-8.408,59	30.584,23
Diritti segreteria appalti	3.831,90	1.106,30	4.938,20
TOTALE ARROTONDATO	5.772.560	707.507	6.480.067

Canoni locazione alloggi

I canoni, calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione, indipendentemente dalla data del loro effettivo incasso, presentano, rispetto al valore di € 5.156.938 dell'esercizio precedente, un incremento di € 679.409; il significativo incremento è dovuto principalmente alla profonda innovazione introdotta dal nuovo regime di determinazione dei canoni di locazione di edilizia sovvenzionata in base ai disposti dell'art. 17 del D.P.Reg. 0208/2016 che, individuando quali parametri di riferimento il canone oggettivo dell'alloggio e l'ISEE dell'assegnatario, ha consentito di contemperare sia la necessità di tutelare le fasce di reddito più basse che quella di allineare il canone medio applicato a quello delle altre Ater regionali.

Regie diverse

In questo conto confluiscono i compensi che vengono riconosciuti all'Azienda da soggetti terzi per lo svolgimento di attività tecniche.

Sono ivi ricompresi i corrispettivi per prestazioni tecniche nei confronti dei condomini amministrati dall'ATER.

Recupero imposta di registro

La voce recupero imposta di registro deriva dall'importo bollettato nell'esercizio a rimborso dell'imposta sostenuta e rilevata negli Oneri diversi di gestione. Il valore dipende strettamente dall'entità dei nuovi canoni locativi; le variazioni sono pertanto fisiologiche e conseguenti ai costi anno per anno sostenuti e a tale titolo recuperabili.

A.4 Incremento immobilizzazioni per lavori interni

Introdotta per la prima volta nel consuntivo economico 2002, rappresenta la quantificazione dei costi del personale interno direttamente impiegato nella realizzazione di quegli interventi edilizi per i quali non vengono più redditualizzate le regie di stazione appaltante riconosciute forfettariamente a valere sui finanziamenti statali e regionali. Detto elemento reddituale va inteso come posta rettificativa dei correlati costi del personale presenti per la loro totalità nella sezione dei costi al B9, e viene qui contabilizzata in virtù del criterio di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile laddove espressamente narra che *"il costo di produzione dei beni immobili comprende i costi direttamente imputabili ad esse"*.

E' bene quindi precisare che si tratta di una posta figurativa di ricavo cui non corrisponde un entrata finanziaria, ma che bilancia le corrette modalità di calcolo dei costi storici dei beni immobili costruendi e/o costruiti dall'Ente, alla stessa stregua di qualunque altra società costruttrice. Esso rientra nel concetto base di ragionevole imputabilità di cui al citato articolo sulla base di un foglio di lavoro per singolo cantiere



Ater Gorizia

tenuto dai responsabili dei singoli interventi.

L'importo complessivamente consuntivato nell'anno 2017 è pari ad € 167.425 come da dettaglio di seguito evidenziato:

INTERVENTO	Importo
Gorizia - Via Pola 1 R.E. 10 Alloggi – Bando Periferie	14.500,00
Monfalcone - Via Valentinis 70 M.S. 20 Alloggi	14.750,00
Gradisca D'Isonzo - Via Dante 37 M.S. 4 Alloggi	4.799,00
Comuni Vari Ms 43 Stabili – L.R. 6/03	2.100,00
Accordo Quadro Ms Alloggi	29.600,00
Monfalcone - Via Giacich Ms Copertura	5.006,00
Gorizia Via Ascoli 16 R.E. 6 Alloggi	23.806,00
Comuni Vari Accordo Quadro Mo Alloggi	19.697,95
Installazione Contabilizzazione D.Lgs. 102/2014calore	15.083,36
Comuni Vari M.S. Da 01/2015 A 08/2015 - 15 Alloggi	21.482,11
Ms.A. 16-01 - 6 Alloggi Monfalcone	4.144,98
Ms.A. 16-03 - 5 Alloggi Gorizia	3.592,65
Ms.A. 16-05 - Msa 1 Alloggio Gorizia	1.210,33
Ms.A. 16-07 - 5 Alloggi Monfalcone	3.199,38
Ms.A. 16-04 - 3 Alloggi Monfalcone - Ronchi Dei Legionari	4.453,42
TOTALE	167.425,18



A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Altri proventi e ricavi diversi	50.037,53	191.835,90	241.873,43
Rimborsi inail ed enti diversi	379,59	-253,76	125,83
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	94.551,73	-54.675,49	39.876,24
Sopravvenienze attive ordinarie	177.295,18	52.863,54	230.158,72
Proventi da spese legali incassate	10.221,21	2.871,58	13.092,79
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	140.622,38	26.123,15	166.745,53
Contributi f.do sociale regione fvg	1.589.031,62	255.128,38	1.844.160,00
Contributi in conto esercizio su mutui scaduti	25.358,04	-25.358,04	0,00
Plusvalenze da alienazione immobili	242.617,16	-160.198,52	82.418,64
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	973,78	-973,78	0,00
TOTALE ARROTONDATO	2.331.088	287.363	2.618.451

Ricavi e proventi diversi

I ricavi e proventi diversi sono quelli definibili con riguardo ad una attività aggiuntiva non ripetibile perché non derivanti da una attività propositiva propria ma derivativa di volontà di terzi. Si tratta quindi di ricavi ottenuti non in modo continuativo, in quanto afferenti ad un'attività che si esaurisce in se stessa.

In questo ambito si segnala in particolare l'importo derivante dalla vendita di titoli di efficienza energetica TEE pari a euro 40.227,20.

Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati

Riguardano i risarcimenti assicurativi a seguito della definizione dei sinistri.

Sopravvenienze attive ordinarie

A partire dall'esercizio 2016 si evidenzia la contabilizzazione delle componenti attive straordinarie nelle sopravvenienze attive ordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015.

Tra queste, si segnalano in particolare gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti nei confronti dell'utenza - venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate - e nei confronti degli enti previdenziali in virtù del favorevole pronunciamento giurisprudenziale in ordine ad un contenzioso.

Plusvalenze da cessione di beni immobili

Il valore dell'attuale esercizio è pari ad € 82.418,64.

Sono state rilevate n. 2 cessioni di alloggi sfitti in relazione al Piano di Vendita n. 1/2015 situati in fabbricati con quota Ater minoritaria nei Comuni di Farra d'Isonzo e Gorizia. Tali cessioni sono avvenute in ossequio ai dettami normativi e regolamentari vigenti all'epoca della pubblicazione del suddetto Piano di Vendita, nonché secondo quanto stabilito dal Regolamento aziendale, di cui ultima variazione ed approvazione con Delibera Amministratore Unico n. 17 dd. 27 agosto 2014.

Inoltre nel corso del 2017 si è concretizzata l'alienazione di un'unità Immobiliare diversa sita a Grado in via Grego 15, la cessione di un box a Ronchi dei Legionari a perfezionamento della cessione avvenuta anni



prima dell'alloggio di cui costituisce pertinenza e la cessione di un terreno costituente un'estremità residua della particella oggetto del cantiere di San Canzian d'Isonzo in via del Canalon.

Contributo Regione F.V.G. – Fondo Sociale

Nell'ambito dei contributi il valore più rilevante è costituito dal contributo della Regione F.V.G. - Fondo Sociale, pari ad € 1.844.160.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio è stato incrementato di € 254.160 a seguito dell'introduzione di criteri calmieratori dei canoni di locazione applicati ai nuclei monocomponenti, rappresenta lo stanziamento da parte della Regione F.V.G. per finanziare interventi di manutenzione del patrimonio dell'Azienda.

B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
8.609.229	7.731.686	877.543

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	12.099	-1.825	10.274
B.07 - Servizi	1.489.888	-77.918	1.411.970
B.08 - Godimento di beni di terzi	19.963	-2.688	17.275
B.09 - Costi per il personale	2.961.055	121.020	3.082.075
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	907.078	-49.144	857.934
B.12 - Accantonamenti per rischi	69.819	170.779	240.598
B.13 - Altri accantonamenti	1.608.100	677.900	2.286.000
B.14 - Oneri diversi di gestione	663.684	39.419	703.103
TOTALE	7.731.686	877.543	8.609.229

B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un decremento pari a € 77.918.

L'analisi sulle singole voci, che presentano ognuna una diversa distribuzione ed un diverso comportamento, può essere rilevata dalla lettura della tabella sotto esposta, che riporta analiticamente tutte le spese di questa categoria, distribuite per natura e in parte per destinazione, in ciò dando un primo e sia pur approssimativo ordine di grandezza dei costi ad esse afferenti.

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Spese per amministratori e sindaci	10.891,30	459,15	11.350,45
Spese funzionamento uffici	91.480,01	-2.277,49	89.202,52
Spese postali	11.476,24	-1.499,14	9.977,10
Spese telefonia cellulare	3.189,94	2.873,14	6.063,08
Spese telefonia fissa	13.778,76	-427,84	13.350,92
Manut. E ripar. Macchine/attrezzature	0,00	72,00	72,00
Gestione sistemi informativi	34.791,26	5.467,16	40.258,42



Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Spese di rappresentanza	0,00	702,72	702,72
Spese gestione autovetture	9.178,42	-2.118,40	7.060,02
Spese per corsi seminari e convegni	2.795,87	909,98	3.705,85
Incarichi professionali e consulenze	53.717,43	9.402,90	63.120,33
Collaborazioni e prestazioni varie	1.352,00	-638,00	714,00
Attrezzature costo inf.516,46 euro	1.625,55	-723,17	902,38
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	2.691,53	4.634,01	7.325,54
Spese per sicurezza, medico e simili	572,19	1.981,81	2.554,00
Buoni pasto	64.974,76	-1.487,67	63.487,09
Spese per servizi vari bancari e postali	17.624,30	-3.258,21	14.366,09
Spese varie e indeducibili	32,74	26,19	58,93
Spese per componenti e commissioni	1.555,90	2.546,30	4.102,20
Assicurazioni varie dipendenti	13.943,08	392,29	14.335,37
Spese assicurative generali	32.773,00	5.027,00	37.800,00
Contributi al circolo ricreativo	1.302,00	-21,00	1.281,00
Garanzie su beni mobili	0,00	0	0
Rimborsi piè di lista trasferte dipendenti	3.334,64	-67,80	3.266,84
Costi per personale in distacco da altri enti	0,00	0	0
Servizi diversi	0,00	0	0
Voucher	0,00	0	0
Assicurazioni incendio rc stabili	93.343,00	-538,00	92.805,00
Spese varie di amministrazione patrimonio	16.642,23	-3.032,95	13.609,28
Spese gestione bandi alloggi	437,00	-437,00	0
Manutenzione stabili quota residenziale	730.029,62	-42.586,86	687.442,76
Spese riscossione canoni	26.471,09	5.310,62	31.781,71
Spese gestione furgoni	1.170,66	-344,82	825,84
Contributi all'utenza per miglione	107.917,10	-45.912,38	62.004,72
Manutenzione sede	20.207,26	-3.171,72	17.035,54
Manutenzione stabili quota non residenziale	23.619,25	-15.676,65	7.942,60
Risarcimento danni a terzi	7.913,76	470,64	8.384,40
Spese professionali tecniche	5.039,85	-2.439,85	2.600,00
Spese varie per interventi edilizi	1.814,00	-1.750,70	63,30
Diritti e spese varie gestione patrimonio	2.949,47	-954,77	1.994,70
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	32.641,21	3.369,95	36.011,16
Costo traslochi e sgomberi	26.298,99	8.638,64	34.937,63
Spese immobili in condomini amministr. Ater	20.312,68	-837,94	19.474,74
TOTALE ARROTONDATO	1.489.888	-77.918	1.411.970



Spese per manutenzione

Per quanto riguarda le Spese per manutenzione e le relative fonti di finanziamento, si possono esaminare le due seguenti tabelle:

COSTI MANUTENZIONE

Descrizione	Importo
Manutenzione stabili quota residenziale	687.443
Manutenzione sede	17.036
Manutenzione stabili quota non residenziale	7.943
Contributi all'utenza per migliorie	62.005
TOTALE	774.427

FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.844.160
TOTALE	1.844.160

Va specificato che, per dare un esatto termine di confronto tra costi e fonti di finanziamento, ai costi delle manutenzioni sopra evidenziati va aggiunta l'IVA indetraibile che sulle voci di spesa sopra elencate ammonta a complessivi € 52.156 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 2.286.000, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2017 per incarichi professionali esterni ammonta ad € 63.120, importo pressoché in linea con quanto speso nell'esercizio precedente pari ad € 53.717.

Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 2.600, attengono esclusivamente agli incarichi i cui costi non possono essere considerati incrementativi del patrimonio (progettazioni urbanistiche, progettazione opere di urbanizzazione, incarichi svolti da professionisti esterni nell'ambito di prestazioni che ATER svolge per conto terzi).

B.09 Costi per il personale

La voce comprende la spesa per il personale dipendente, in applicazione del disposto dei CCNL collettivi applicati, dei contratti individuali, della contrattazione e dei regolamenti aziendali.

Come accennato in prefazione, nel corso dell'esercizio 2017 sono cessati tre rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato.

Nel mese di gennaio è stato assunto un dipendente a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di giugno e di agosto sono stati assunti due dipendenti a tempo pieno e determinato, il primo assunto inizialmente fino al 31.12.2017 e poi prorogato fino al 30.06.2018 e il secondo fino al 28.02.2018.



Nel mese di agosto e di novembre sono stati trasformati due rapporti di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa.

Il dettaglio dei costi per il personale è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Salari e stipendi	2.021.437,17	206,99	2.021.644,16
Lavoro straordinario	23.309,31	-3.733,03	19.576,28
Retribuzioni incentivanti	70.000,00	79.576,00	149.576,00
Accantonamento retribuzioni incentivanti	38.623,00	306,01	38.929,01
Oneri sociali e previdenziali	579.224,41	66.931,43	646.155,84
Oneri su retribuzioni incentivanti	19.305,38	-19.305,38	0,00
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	10.371,43	-10.371,43	0,00
Trattamento di fine rapporto	188.276,49	7.062,99	195.339,48
Rimborsi vari ai dipendenti	1.100,00	-500,00	600,00
Sussidi al personale	9.407,36	846,68	10.254,04
TOTALE ARROTONDATO	2.961.055	121.020	3.082.075

Le variazioni più significative derivano dalla razionalizzazione dei conti di debito nei confronti del personale con la conseguente rivisitazione degli importi accantonati.

Anche nel corso dell'anno 2017 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti in maternità obbligatoria e/o in congedo parentale, nonché in congedo ex D.Lgs. 51/2001 e in permesso ex L. 104/1992 per assistenza a familiari disabili; la contabilizzazione di detti contributi avviene in detrazione del costo del personale.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Ammortamento sist. Inform. E opere ingegno	31.042,39	-5.649,16	25.393,23
Ammortamento tecnico stabili	384.894,69	166,70	385.061,39
Ammortamento finanziario stabili	282.884,57	0,00	282.884,57
Ammortamento macchine contabili ufficio	21.960,39	-4.045,41	17.914,98
Ammortamento mobili arredi ufficio	7.505,85	-484,30	7.021,55
Ammortamento attrezzature tecniche	200,18	55,46	255,64
TOTALE ARROTONDATO AMMORTAMENTI	728.488	-9.957	718.531
Svalutazione dei crediti	178.589,59	-39.187,10	139.402,49
TOTALE ARROTONDATO SVALUTAZIONI	178.589	-39.187	139.402

La prima posta comprende gli **ammortamenti** di competenza per quanto ritenuto di accantonare in



ossequio al principio di prudenza amministrativa dei fatti concretatisi, ed è stata commentata nelle corrispondenti voci dello stato patrimoniale che accolgono tale processo di accumulazione.

I valori degli ammortamenti eseguiti con riferimento alle varie tipologie di cespiti sono evidenziati nella tabella, mentre delle aliquote e dei criteri utilizzati è già stata fatta menzione nella parte introduttiva della presente relazione.

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, nell'anno 2017 si è proceduto ad un ulteriore accantonamento, come precedentemente evidenziato.

B.12 Accantonamenti per rischi

Per l'anno 2017 è stato effettuato un minimo accantonamento pari ad € 598 al Fondo rischi per cause pendenti, che viene adeguato al valore complessivo ritenuto prudenziale di € 292.714. Inoltre, come già evidenziato nella sezione relativa ai conti del passivo, è stato disposto un accantonamento di € 240.000 per eventuali accertamenti in ordine alla TASI.

B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Accantonamenti per manutenzioni	1.608.100,00	677.900,00	2.286.000,00
TOTALE ARROTONDATO	1.608.100	677.900	2.286.000

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 2.286.000, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2017 per interventi di manutenzione eseguiti su condomini e per spese reversibili di competenza di alloggi sfitti che, stante le modalità di ripartizione ai soggetti interessati, alla chiusura dell'esercizio contabile risultano ancora iscritti nel conto dello Stato Patrimoniale; inoltre sono stati accantonati fondi per la copertura dei costi degli interventi programmati e previsionati nell'anno 2016 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso. Sono infine stati previsti i fondi per futuri interventi di manutenzione/sostituzione serramenti e per l'accordo quadro relativo alla sostituzione generatori autonomi di calore.

B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
Imposte indirette e tasse	2.840,31	245,66	3.085,97
Imposta di registro	119.602,60	21.361,40	140.964,00
Contributi associativi diversi	18.877,07	682,56	19.559,63
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	6.320,89	-1.066,35	5.254,54
Imposta di bollo	93.665,34	6.718,25	100.383,59
Altri oneri di gestione	3.214,64	4.568,51	7.783,15
Sopravvenienze passive / insuss. Att. Ordinarie	35.258,12	16.729,88	51.988,00
Fondo sociale quota Ater	150.595,48	0,00	150.595,48
IVA indetraibile pro-rata	67.308,13	1.996,36	69.304,49
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	57.837,78	-5.681,68	52.156,10



Ater Gorizia

Descrizione	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
IMU-TASI	108.164,00	-6.136,00	102.028,00
TOTALE ARROTONDATO	663.684	39.419	703.103

In questa sezione sono riportati quei costi che, pur essendo ripetitivi (quali quelli delle imposte indirette), in alcuni casi rappresentano anche movimenti estemporanei (minusvalenze e sopravvenienze), cioè dovuti a cause esterne, spesso non prevedibili.

L'**imposta di registro** viene per metà recuperata in capo agli utenti.

L'**IMU** è stata corrisposta esclusivamente per le U.I.D. e per le aree edificabili, e la **TASI** per gli alloggi sfitti e per le U.I.D. nei Comuni laddove detta imposta è stata applicata anche alle tipologie di U.I. di proprietà dell'Azienda.

Sotto l'aspetto fiscale si precisa che, come da più parti chiarito, la TASI risulta in linea generale deducibile per cassa ai sensi dell'art. 99 del D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.). Nel caso delle Ater tale deduzione trova un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferiti agli immobili destinati alla locazione, così come previsto dall'art. 90 del già citato Testo Unico.

Il **Fondo sociale quota Ater** è pari a € 150.595, e corrisponde a quanto stanziato per le medesime finalità dai Comuni.

Il valore delle **soprapvenienze passive ordinarie** nell'anno 2017 è dovuto principalmente all'accantonamento degli oneri previdenziali a carico dell'Azienda relativi alla retribuzione variabile incentivante di competenza di annualità precedenti al 2016.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
78.722	66.316	12.406

Descrizione	31.12.2016	Variazioni	31.12.2017
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFVG)	31.336	0	31.336
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	35.604	26.032	61.636
C.16.d - Interessi attivi diversi	51.624	-20.788	30.836
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	-52.248	7.162	-45.086
TOTALE	66.316	12.406	78.722

Rappresenta un differenziale tra i proventi finanziari ed i correlati oneri in ossequio a quanto dettato dal Codice Civile. Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per la cifra suesposta e risulta lievemente superiore a quello dell'esercizio precedente.

L'importo di € 61.636 si riferisce al plusvalore generato dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 30.836 si riferisce ad interessi attivi su giacenze bancarie e postali, su cessioni rateali ed interessi di mora.



D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
0	0	0

D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2017.

D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2017.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2017	Saldo al 31.12.2016	Variazioni
595.053	649.992	(54.939)

Imposte	Saldo al 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2017
E.22 Imposte sul reddito di esercizio			
IRES	486.170	-21.169	465.001
IRAP	224.319	23.690	248.009
TOTALE E.22	710.489	2.521	713.010
Imposte differite	-60.497	-57.460	-117.957
TOTALE E.23	-60.497	-57.460	-117.957
TOTALE IMPOSTE	649.992	-54.939	595.053

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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.

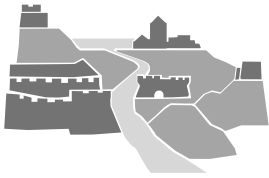
Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

(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 ai membri del Collegio Sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.C.).



Ater Gorizia

Le voci sono comprensive di compensi lordi, oneri previdenziali, spese e rimborsi spese, ecc.

Qualifica	Compenso
Collegio Sindacale	11.350

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 140.383,35.

Nota conclusiva

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



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2017

PREMESSE

Il Bilancio dell'Azienda è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 45 della L.R. 19.02.2016 n. 1 pubblicata sul 4° S.O. n. 12 del 22.02.2016 al B.U. della Regione F.V.G. n. 7 di data 17.02.2016 ed in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, artt. 2423 e seguenti.

In particolare la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, illustra l'andamento della gestione aziendale nel corso dell'esercizio ed evidenzia i principali dati del bilancio chiuso al 31.12.2017 con particolare riguardo agli investimenti realizzati ed ai programmi avviati nel corso dell'esercizio medesimo.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 12 dello Statuto di Ater Gorizia approvato con D.P.Reg. n. 0242/Pres. dd. 07.12.2016 e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

ATTIVITÀ E PROGRAMMI DELL'ESERCIZIO

Investimenti immobiliari

Come già evidenziato nella Nota Integrativa che accompagna il Bilancio, si riporta il dato relativo agli investimenti in alloggi di proprietà effettuati nel corso del 2017 che evidenzia un incremento complessivo di 3,1 milioni di euro, inferiore rispetto all'incremento di 4,6 milioni dell'esercizio precedente.

La motivazione della maggior entità del decremento, rispetto all'andamento degli ultimi esercizi finanziari, è da ricercarsi nell'ultimazione dei lavori avvenuta nel corso dell'esercizio dell'importante intervento costruttivo relativo alla costruzione di 60 alloggi a Gorizia in via del Carso, finanziata con i fondi statali del Contratto di Quartiere 2 e con anticipazioni regionali.

Per quanto attiene agli interventi in corso, dettagliatamente descritti nella Nota Integrativa, in questa sede si evidenzia il costante impegno profuso nel recupero degli alloggi di risulta anche in considerazione degli stanziamenti della prima citata L. 80/2014 in riferimento alla quale sono stati rispettati tutti i termini e le scadenze previste per l'avvio e per la conclusione dei lavori; questo canale contributivo, che sino ad ora ha stanziato € 1.748.705,18, ha permesso di realizzare nel corso del 2017 interventi di manutenzione ordinaria su 40 alloggi per un importo complessivo di € 282.451,13 ed interventi di manutenzione straordinaria su 23 alloggi, di cui 4 già ultimati, 6 in corso di realizzazione e 13 in fase di affidamento, per un importo complessivo di € 767.453,91.

Inoltre vanno evidenziate le D.G.R. 1953/2017 e 2293/2017 con le quali sono stati rispettivamente approvati il "Piano annuale 2017" di cui all'art. 4 – comma 4 della L.R. 1/2016 e l'ammissione a finanziamento ai sensi del D.P.Reg. 0208/2016 delle seguenti iniziative proposte dall'Azienda nell'ambito dei Tavoli Territoriali di propria competenza:

- Monfalcone – via Valentinis 70/B		
Manutenzione straordinaria di un edificio di n. 10 alloggi	€	999.500
- Gorizia – via Ascoli 16/int		
Recupero di n. 6 alloggi	€	457.800
- San Lorenzo Isontino – via Udine		
Recupero di n. 4 alloggi	€	600.000



Si segnala anche l'intervento di Cormons in via Sauro (ristrutturazione di due edifici per la realizzazione di n. 13 alloggi), che aveva ottenuto un finanziamento di € 540.000 a valere sugli stanziamenti dell'Edilizia Convenzionata, per il quale sembra giunto a conclusione l'iter del trasferimento del finanziamento concesso nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa per l'intervento di Gorizia in via Campagnuzza (nuova costruzione n. 18 alloggi) stralciato dalla programmazione poiché troppo oneroso.

Infine si menziona il Fondo Sociale di cui alla L.R. 1/2016, destinato prevalentemente alla manutenzione del patrimonio, che nel corso dell'esercizio è stato incrementato di € 254.160 rispetto a quanto concesso nel 2016 a seguito dell'introduzione di criteri calmieratori dei canoni di locazione applicati ai nuclei monocomponenti.

Un ultimo cenno va al "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" di cui al D.P.C.M. 25.05.2016, relativamente al quale in data 18.12.2017 è stata sottoscritta tra il Ministero e il Comune di Gorizia la prevista Convenzione atta a definire modalità e tempistiche del finanziamento. Nell'ambito di questo programma, del valore complessivo di € 18.000.000, l'Azienda è coinvolta in tre dei quattro interventi che lo costituiscono e per i quali ha avviato la progettazione:

- Ambito 1: via Campagnuzza, realizzazione di 18 alloggi (€ 4.000.000);
- Ambito 2: via Pola 5 ex Collegio Filzi, realizzazione di un centro polifunzionale comprendente una palestra, un ostello, alloggi per le emergenze abitative e per utenze fragili (€ 10.400.000);
- Ambito 3: via Pola 1, realizzazione di 10 alloggi (€ 2.400.000).

Nel corso dell'anno sono stati portati a conclusione i seguenti lavori:

- Gorizia – via del Carso
Costruzione di 60 alloggi e relative opere di urbanizzazione (Contratti di quartiere II)
- Monfalcone – località varie
Appalto MSA 16-04 - Manutenzione straordinaria n. 3 alloggi
- Gorizia – via del Prato
Appalti MSA 16-05 – Manutenzione straordinaria n. 1 alloggio
- Monfalcone – località varie
Appalto MSA 16-07 - Manutenzione straordinaria n. 5 alloggi
- Gorizia – via Giustiniani 84-86
Intervento di efficientamento energetico dell'edificio

Al 31.12.2017 risultano in corso di esecuzione i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare:

- Monfalcone – località varie
Appalto MSA 16-01 - Manutenzione straordinaria n. 6 alloggi
- Gorizia – località varie
Appalti MSA 16-03 – Manutenzione straordinaria n. 5 alloggi
- Monfalcone – via Bagni
Appalto MSS 17-06 - Manutenzione straordinaria edifici

Al 31.12.2017 inoltre risultano in corso di affidamento i seguenti interventi:

- Gradisca d'Isonzo – località varie
Appalto MSA 16-02 - Manutenzione straordinaria n. 5 alloggi



- Comuni vari
Accordo quadro per interventi di manutenzione straordinaria alloggi

La riduzione delle risorse, in particolare di quelle destinate al finanziamento dei nuovi interventi di costruzione, ha portato a concentrarsi soprattutto sull'attività di recupero degli alloggi sfitti, che nel corso del 2017 ha visto la messa a disposizione di 73 alloggi, di cui 64 a seguito di manutenzione ordinaria e 9 a seguito di manutenzione straordinaria, garantendo così un soddisfacente numero di abitazioni disponibili all'assegnazione e quindi di introiti all'Azienda derivanti dai canoni.

Al fine di accelerare e snellire l'attività di riassetto alloggi, in particolare di quelli che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, l'Azienda si era dotata nel corso del 2015 dello strumento dell'Accordo Quadro sottoscritto con 4 operatori economici, che si è dimostrato uno strumento molto flessibile ed idoneo a tali fattispecie di interventi e che ha consentito di incrementare il numero degli alloggi resi disponibili rispetto all'anno precedente. Vista la positiva esperienza, nel corso del 2017 si è proceduto all'attivazione di un secondo Accordo Quadro ampliando il numero degli operatori da 4 a 6 al fine di consentire un numero maggiore di interventi a fronte della considerazione che, sul totale degli alloggi annualmente riconsegnati dall'utenza, la percentuale degli alloggi che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria sta aumentando rispetto a quelli richiedenti i più complessi interventi di manutenzione straordinaria.

Con riferimento agli stabili in condominio permangono le difficoltà nel far approvare interventi di manutenzione che eccedano l'ordinario, anche laddove la situazione manutentiva dello stabile li imporrebbe e nonostante gli sgravi fiscali tuttora riconosciuti ai proprietari; tale difficoltà il più delle volte è imputabile alle ristrettezze economiche in cui versa la generalità dell'utenza compresa quella proprietaria dell'alloggio di residenza. Per le stesse motivazioni si manifestano con sempre maggior frequenza ritardi e complicazioni nel recupero delle spese sostenute per gli interventi eseguiti sugli stabili in condominio.

Acquisizioni e vendite

Nel corso del 2017 si è conclusa positivamente l'alienazione di un'unità immobiliare non residenziale che aveva visto andare deserte ben due procedure di vendita:

- ambulatorio sito a Grado in via Grego 15

Inoltre nel corso dell'esercizio si è proceduto al riacquisto di un alloggio al fine di razionalizzare la gestione degli stabili

- Mariano del Friuli – via Roma 24 € 40.000

Per quanto attiene alle alienazioni avvenute nel corso del 2017 si rimanda alla sezione 2. Plusvalenze.

Altre attività

Nel settore informatico si è completato il percorso di adozione del desktop virtuale e sono proseguite le attività di studio e di formazione propedeutiche all'introduzione del nuovo software gestionale "Resys Web".

Nel corso del 2017 sono state completate le attività conseguenti alla chiusura dei bandi di concorso per Gorizia e Monfalcone, nell'ambito dei quali sono state raccolte quasi 1.000 domande, che hanno portato alla pubblicazione della graduatoria definitiva relativamente al Comune di Gorizia e di quella provvisoria per il Comune di Monfalcone.

Relativamente alla determinazione dei canoni, l'anno 2017 ha visto la piena applicazione dei disposti dell'art. 17 del D.P.Reg. 0208/2016 che ha individuato quali parametri di riferimento il canone oggettivo



dell'alloggio e l'ISEE dell'assegnatario. Questa profonda innovazione ha consentito all'Azienda di rimodulare l'applicazione dei canoni temperando la necessità di tutelare le fasce di reddito più basse con quella di allineare il canone medio applicato a quello delle altre Ater regionali nell'ottica del principio di convergenza.

COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Il bilancio consuntivo dell'anno 2017 si chiude con un utile di € 140.383 dopo aver computato imposte sul reddito per complessivi € 595.053 ed accantonato risorse per € 2.666.000, di cui € 139.402 ad incremento del fondo svalutazione crediti, € 598 ad incremento del fondo per cause pendenti, € 240.00 ad incremento del fondo rischi per imposte e € 2.286.000 ad incremento del fondo manutenzione stabili.

Il sensibile aumento dell'utile è attribuibile, pressoché totalmente, alla diminuzione dell'aliquota IRES che ha comportato una riduzione del carico delle imposte dirette anche in considerazione delle imposte differite già accantonate sulla scorta di un'aliquota maggiore.

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 140.383,35.

Nel seguito si esaminano gli aspetti più rilevanti che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2016 e la conseguente formazione del bilancio.

1. Canoni

I ricavi per canoni, che ammontano a complessivi € 5.984.895,39 sono così suddivisi:

1. Edilizia Pubblica Sovvenzionata	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 5.248.492,78
- Alloggi di proprietà dei Comuni	€ 344.672,85
2. Edilizia Pubblica Convenzionata	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 183.060,82
3. Altre tipologie	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 60.121,45
4. Unità immobiliari ad uso diverso	
- U.I.D. di proprietà ATER	€ 148.541,29
5. Aree	
- Aree di proprietà ATER.....	€ 6,20

I canoni di ERP registrano un sensibile incremento sia per quanto esposto nella sezione precedente relativamente all'introduzione dell'ISEE quale parametro di calcolo sia in considerazione che la base reddituale sulla scorta della quale furono calcolati i canoni 2016 era quella rilevata in occasione del c.d. censimento redditi del 2013 e ciò comportò un gettito particolarmente basso.

Per quanto riguarda i canoni di locazione delle unità immobiliari diverse (negozi, uffici ecc) si evidenzia una lieve diminuzione rispetto all'esercizio 2016 pari ad euro € 16.304,05 a fronte della disdetta di alcuni contratti di locazione.

La continua attività di monitoraggio della morosità ha portato ad una riduzione di € 738.455,91 di quella formatasi sino al 2016, mentre per quella corrente relativa al 2017 si evidenzia che una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2018 portando il valore da € 1.143.914,87 a € 931.038,99



e che non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2017 pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.

In questo ambito si segnala che, nel corso dell'esercizio 2017, le attività di analisi dei crediti inesigibili dell'utenza ha portato all'utilizzo dell'apposito Fondo per € 110.141,62.

2. Plusvalenze

Le plusvalenze per alienazione immobili dell'esercizio 2017 sono molto contenute in considerazione della scarsa propensione all'acquisto; i ricavi ottenuti nel 2017 ammontano a € 82.418 conseguenti alle seguenti alienazioni per le quali viene indicata anche la relativa plusvalenza:

- Gorizia - via Mocchetta 43 (alloggio).....	€	8.397,71
- San Canzian d'Isonzo - via del Canalon (area).....	€	3.261,96
- Ronchi dei Legionari - via XXV Aprile (n. 1 box).....	€	500,00
- Grado - via Grego 15 (ambulatorio)	€	62.500,00
- Farra d'Isonzo - via Trento 12 (alloggio).....	€	7.758,97

3. Attività tipica

Per quanto riguarda le ulteriori attività svolte dall'Azienda si segnalano:

1. Ricavi dalla gestione del patrimonio

In queste attività rientrano la gestione degli alloggi del Comune di San Floriano del Collio, le amministrazioni condominiali nonché le attività rendicontazione e di gestione pratiche diverse.

Il gettito di queste attività ammonta a € 425.097 al lordo della quota di competenza dell'ATER in qualità di proprietario nell'ambito condominiale.

L'incremento di € 55.140 rispetto a quanto fatto registrare lo scorso esercizio è da attribuire alla definizione dei rapporti intercorsi con il Comune di Gorizia relativamente a passate gestioni di alloggi di proprietà dello stesso con la conseguente rilevazione dei compensi derivanti dalla suddetta attività.

2. Ricavi per attività tecniche-amministrative

In questa voce sono compresi i compensi per attività tecniche svolte conto terzi (Comune di Gorizia), per le attività connesse alle gare di appalto e relativi contratti, le spese legali incassate nonché le immobilizzazioni per lavori interni dettagliatamente descritte nella Nota Integrativa.

Il gettito di queste attività ammonta a € 216.040 e indica una consistente flessione rispetto a quanto fatto rilevare nello scorso esercizio (€ 347.823); tale riduzione, da attribuire essenzialmente alla contrazione delle immobilizzazioni per lavori interni, è un fenomeno destinato a mantenersi nel medio periodo in considerazione della sempre minor attività costruttiva derivante dalla generale diminuzione dei finanziamenti.

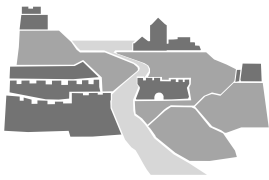
4. Altri ricavi e proventi

In questa sezione si segnalano i rimborsi ricevuti dalla compagnia assicuratrice per danni subiti dal patrimonio di proprietà o gestito dall'Azienda.

Con riferimento a questa attività si evidenzia che nel corso del 2017 sono state aperte n. 80 pratiche per il rimborso di danni da sinistri agli alloggi o alle parti comuni dei fabbricati gestiti/amministrati dall'ATER.

Nel corso dell'anno sono invece state definite complessivamente n. 44 pratiche (21 relative al 2017, 21 relative al 2016 e 2 relative ad anni precedenti) per un importo complessivo di risarcimenti di € 39.876.

Nell'esercizio 2017 sono cresciuti i risultati finanziari derivanti dalla negoziazione dei titoli di efficienza energetica (TEE) che ha portato un risultato utile di € 40.227,20.



Parimenti a quanto fatto nell'esercizio 2016, anche per l'esercizio 2017 nei Ricavi diversi è stato annoverato il recupero dell'imposta di registro (€ 166.746) in analogia al costo che è stato rilevato negli Oneri diversi del conto economico.

Per quanto riguarda le sopravvenienze attive ordinarie, a partire dall'esercizio 2016 accolgono le componenti attive straordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015.

Tra queste, si segnalano in particolare gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti nei confronti dell'utenza - venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate - e nei confronti degli enti previdenziali in virtù del favorevole pronunciamento giurisprudenziale in ordine ad un contenzioso.

5. Fondo Sociale

Il contributo per il Fondo Sociale, che copre la differenza tra il canone che l'Azienda dovrebbe percepire dalle fasce più deboli dell'utenza e quello effettivamente percepito, ha registrato un incremento di € 254.160 rispetto a quello dell'esercizio precedente a seguito di uno specifico intervento regionale a fronte dell'introduzione di criteri calmieratori dei canoni di locazione applicati ai nuclei monocomponenti.

Si evidenzia come tale risorsa risulti essere sempre più necessaria ed indispensabile per mantenere un adeguato livello di manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati.

6. Risultato della gestione di investimento della liquidità

Nonostante il trend in riduzione dei tassi di interesse e la progressiva diminuzione della liquidità disponibile conseguente all'utilizzo per le attività manutentive e costruttive, si evidenzia un risultato positivo della gestione finanziaria che rileva un saldo netto di € 78.722.

Non sono presenti strumenti finanziari che esponano l'Azienda a rischi finanziari rilevanti.

7. Servizi

Manutenzioni

Nel corso del 2017 sono stati aperti circa 2.200 ordini di lavoro a seguito di segnalazione di guasti che hanno dato luogo a spese per complessivi € 712.422, a cui si aggiungono quelli relativi alla quota di competenza dell'Ater per lavori eseguiti su condomini, i cui stanziamenti sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione stimati in € 500.000, nonché ai lavori di manutenzione eseguiti nel corso del 2017 il cui iter tecnico-amministrativo non ha trovato completamento entro l'esercizio stimati in € 654.000.

Oltre agli interventi manutentivi sopra evidenziati sono stati concessi contributi all'utenza, principalmente per la sostituzione dei generatori di calore autonomi, per complessivi € 112.605 di cui € 62.005 registrati nel conto economico e € 50.600 nel Fondo manutenzione stabili.

Tale impegno economico è stato reso possibile dal mantenimento del fondo sociale erogato dalla Regione, con gli incrementi di cui si è detto in precedenza, e dalla conferma dell'esenzione IMU per gli alloggi sociali.

8. Costo del Personale

Il costo del personale è lievemente aumentato a seguito della revisione dello stanziamento per il premio di risultato e dei relativi oneri a carico dell'Azienda.

Nel corso dell'esercizio 2017 sono cessati n. 3 rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato dei quali n. 1 relativo a dipendente con qualifica dirigenziale.



Nel mese di gennaio è stato assunto n. 1 dipendente a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna; nel mese di giugno e di agosto sono stati assunti n. 2 dipendenti a tempo pieno e determinato, entrambi in ruoli amministrativi, per sopperire alle necessità di uffici con temporanee carenze di organico e/o gravati da attività di tipo straordinario.

Nel mese di agosto e di novembre sono stati trasformati n. 2 rapporti di lavoro a tempo pieno da tempo determinato a tempo indeterminato.

A novembre 2017 sono stati adottati il nuovo modello organizzativo aziendale e la dotazione organica del personale, parzialmente modificati con determinazione assunta nel mese di dicembre.

Sul finire dell'anno sono stati pubblicati n. 3 avvisi di selezione del personale per l'assunzione di n. 4 dipendenti sia tecnici che amministrativi per far fronte alle carenze di organico.

9. Ammortamenti

Per quanto riguarda gli ammortamenti, anche nell'esercizio 2017 si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali ed in ottemperanza a quanto previsto dalle linee di convergenza, utilizzando la medesima aliquota utilizzata nell'esercizio 2016 pari allo 0,30%.

10. Accantonamenti

Come già accennato, per quanto riguarda gli accantonamenti, il bilancio 2017 vede uno stanziamento di € 2.286.000 finalizzato alla copertura economica dell'attività manutentiva, uno di € 139.402 per l'incremento del fondo svalutazione credit, uno di € 240.00 per l'incremento del fondo rischi per imposte ed uno di € 598 per l'incremento del fondo cause pendenti.

Relativamente al Fondo Rischi per Cause Pendenti si segnala che nel corso del 2018 vi è stato il pronunciamento della Corte di Cassazione in merito ad una causa di lavoro che ha visto la soccombenza del dipendente ricorrente; a seguito di ciò è stato cancellato l'accantonamento di € 250.000 all'uopo predisposto e nel contempo sono state accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale per complessivi € 292.714 e comprende somme stanziare a fronte di cause in materia di diritto del lavoro e controversie pendenti di diverso tipo.

11. Oneri diversi di gestione

Si segnala la contabilizzazione in detta sezione delle componenti passive straordinarie così riclassificate ai sensi del DLgs. 139/2015.

12. Imposte

Le imposte sul reddito di esercizio ammontano complessivamente a € 595.053 e vedono una riduzione di € 54.939 rispetto a quelle dell'esercizio precedente, principalmente dovuta alla diminuzione dell'aliquota IRES da 13,75% a 12,00%.

Relativamente al carico fiscale derivante dalle imposte indirette si sottolinea il ridotto carico dell'IMU stante il mantenimento dell'esenzione dal pagamento dell'imposta per gli alloggi sociali; tale imposta è stata quindi corrisposta esclusivamente per le unità immobiliari diverse e per le aree edificabili.

Per quanto invece riguarda la TASI, questa è stata corrisposta nei Comuni ove è stata applicata anche alle tipologie di U.I. di proprietà dell'Azienda.



Complessivamente il carico di IMU e TASI nell'esercizio 2017 è stato di € 102.028, in linea rispetto ai € 108.164 dell'esercizio 2016.

Si evidenzia infine che per il 2017 il carico derivante dall'IVA indetraibile ammonta complessivamente a € 121.461, di cui € 52.156 ascrivibili alle spese per manutenzioni ed € 69.305 relativi alle altre attività; il valore dell'imposta rilevata nell'esercizio 2017 è pressoché invariato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

Come più volte evidenziato, il livello di tassazione in capo alle Ater è pur sempre elevato e penalizza fortemente le Aziende limitando la possibilità di investire sul patrimonio con interventi di manutenzione e di riqualificazione.

Si segnala che, sempre con riferimento alle continue attività condotte sulle partite in arretrato con conseguente cancellazione dei relativi conti di contabilità, sono continuate nel 2017 e continueranno anche nell'esercizio 2018 le verifiche su crediti e debiti generatisi nei confronti dei Comuni nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, ed attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà; inoltre analoghe verifiche sono in corso anche sui fondi con particolare riferimento ai diversi Fondi Sociali, al Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 già tassato, al Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 da tassare ed al Fondo plusvalenze reinvestite, i cui importi risultano pressoché totalmente impegnati ed i cui eventuali residui verranno destinati agli interventi di manutenzione del patrimonio con particolare riguardo agli alloggi rilasciati dall'utenza.

ALTRE INFORMAZIONI

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2017 sono in totale n. 4.618 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata n. 4.112
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata n. 419
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata n. 9

Oltre a questi l'Azienda gestisce ulteriori 1.233 alloggi ai fini della ripartizione delle spese reversibili per servizi e per manutenzioni.



Ater Gorizia

Gli alloggi sono così suddivisi per Comune:

COMUNE	PROPRIETA'		PROPRIETÀ DI TERZI
	ATER	COMUNI	Gestione Spese Reversibili
Capriva del Friuli	46		11
Cormons	201	41	70
Doberdo' del Lago	12		4
Dolegna del Collio	10	4	3
Farra d'Isonzo	37		21
Fogliano - Redipuglia	50		6
Gorizia	1.392		390
Gradisca d'Isonzo	197	23	35
Grado	116	58	70
Mariano del Friuli	61	11	15
Medea	46		
Monfalcone	953	259	249
Moraro	19	3	6
Mossa	39	10	18
Romans d'Isonzo	96		38
Ronchi dei Legionari	288	10	105
Sagrado	51		29
San Canzian d'Isonzo	252		87
San Floriano del Collio	0	9	
San Lorenzo Isontino	12		6
San Pier d'Isonzo	60		11
Savogna d'Isonzo	13		3
Staranzano	149		25
Turriaco	55		14
Villesse	35		17
TOTALI	4.190	428	1.233
	4.618		
	5.851		



L'attività concernente i bandi di concorso può essere così sintetizzata:

- Bandi pubblicati nel 2017..... 0
- Graduatorie definitive 2
 - * Gorizia
 - * Monfalcone
- Graduatorie integrative..... 13
 - * Capriva del Friuli
 - * Cormons
 - * Farra d'Isonzo
 - * Grado
 - * Gradisca d'Isonzo
 - * Mossa
 - * Sagrado
 - * San Canzian d'Isonzo
 - * San Pier d'Isonzo
 - * Savogna d'Isonzo
 - * Staranzano
 - * Turriaco
 - * Villesse

L'Ufficio Bandi ed Assegnazioni e l'Ufficio Locazioni e Riscossione Canoni hanno fatto fronte alle loro scadenze garantendo le attività ed i servizi rivolti all'utenza.

La sintesi delle attività è riassunta nei dati seguenti:

- Contratti di edilizia sovvenzionata 96
 - di cui:
 - * Fascia A..... 88
 - * Fascia B..... 8
- Contratti di edilizia convenzionata..... 1
- Contratti di altro tipo (U.I.D. e progetti sociali) 7
- Contratti a seguito cambio alloggio 11
 - di cui:
 - * Cambi consensuali..... 3
 - * Cambi per casi peculiari e gravi..... 7
 - * Cambi a seguito bando..... 1
- Volture..... 22
- Pratiche di revisione canoni.....544



Al 31.12.2017 le domande di edilizia pubblica sovvenzionata inserite in graduatoria e non ancora soddisfatte sono così suddivise per Comune:

Capriva del Friuli	0
Cormons	68
Doberdò' del Lago.....	15
Dolegna del Collio.....	2
Farra d'Isonzo	16
Fogliano - Redipuglia	10
Gorizia.....	416
Gradisca d'Isonzo.....	17
Grado	61
Mariano del Friuli	22
Medea.....	14
Monfalcone	434
Moraro.....	12
Mossa	13
Romans d'Isonzo.....	41
Ronchi dei Legionari	133
Sagrado.....	27
San Canzian d'Isonzo	40
San Lorenzo Isontino	14
San Pier d'Isonzo.....	3
Savogna d'Isonzo	1
Staranzano.....	77
Turriaco.....	28
Villesse	<u>7</u>
TOTALI.....	1.471

CONCLUSIONI

Dopo le analisi effettuate, si può sostenere che l'esercizio 2017 è stato in sostanza positivo per quanto riguarda l'equilibrio economico che dovrebbe essere garantito anche per i prossimi esercizi in considerazione che la generale revisione dei canoni effettuata a fronte dell'introduzione del parametro ISEE, sebbene siano stati introdotti alcuni correttivi a fronte dei quali vi è stato l'intervento regionale, ha consentito all'Azienda di avvicinarsi con gradualità ai valori medi delle altre realtà regionali con il conseguente auspicato incremento del gettito derivante dai canoni di locazione.

Per quanto attiene il futuro, l'Azienda proseguirà nelle attività di competenza per il conseguimento degli scopi istituzionali prestando particolare attenzione all'obiettivo di una riduzione degli alloggi sfitti e delle tempistiche per giungere all'assegnazione degli alloggi disponibili nonché al rafforzamento del monitoraggio delle situazioni di morosità e di mancato utilizzo degli alloggi assegnati; il tutto con lo scopo di incrementare l'offerta di alloggi sociali per far fronte ad una domanda che rimane sostenuta per il perdurare della crisi economica e occupazionale. Su questo fronte si sottolinea che molto dipenderà dalle risorse che la Regione e lo Stato intenderanno assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.



Ater Gorizia

Infine il 2017 ha visto la prosecuzione delle attività finalizzate alla convergenza tra le Ater regionali, conseguente all'entrata a regime della L.R. 1/2016 - *Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater* e dei suoi regolamenti di attuazione, con la conseguente omogeneizzazione delle azioni amministrative messe in atto dalle singole Aziende. In particolare dette attività nel corso del 2017 hanno portato all'adozione dei seguenti regolamenti condivisi:

- regolamento per l'affidamento di lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria;
- regolamento del fondo sociale per l'edilizia sovvenzionata ex art. 44 della L.R. 1/2016;
- codice etico e di comportamento;
- regolamento per la ripartizione degli oneri di gestione e manutenzione.

Come diretta conseguenza dell'approvazione del Regolamento del fondo sociale per l'edilizia sovvenzionata, sul finire dell'anno sono stati avviati specifici incontri con le amministrazioni comunali per addivenire alla condivisione dei parametri e dei criteri sulla scorta dei quali determinare sia l'ammontare delle risorse sia la destinazione delle stesse, con lo scopo precipuo di assicurare concretamente la tutela delle fasce più deboli degli utenti dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

IL DIRETTORE GENERALE

(ing. Alessandra Gargiulo)



Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al Direttore dell'ATER Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Gorizia

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c."

A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39

Relazione sulla revisione contabile del bilancio d'esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d'esercizio dell'ATER DI GORIZIA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2017, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2017 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

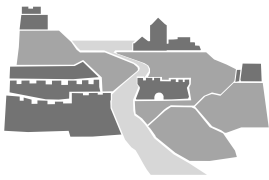
Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell'ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Responsabilità del Direttore e del collegio unico dei revisori dei conti

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Direttore è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come



un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Direttore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio, avendo valutato che non sussistono le condizioni per la liquidazione della Società o per l'interruzione dell'attività.

Il collegio unico dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- * abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;
- * abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- * abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;
- * siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Direttore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;



- * abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- * abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Direttore dell'ATER DI GORIZIA è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER DI GORIZIA al 31/12/2017, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI GORIZIA al 31/12/2017 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER DI GORIZIA al 31/12/2017 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito dal Direttore, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle sue controllate e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai



responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo effettuato la nostra attività di vigilanza convocando anche riunioni con la Regione del Friuli Venezia Giulia ed invitando l'ATER DI GORIZIA ad inviare, per competenza, i verbali redatti da questo Collegio alla stessa Regione Friuli Venezia Giulia. Il Collegio ha inoltre controllato che alla medesima Regione venissero inoltre inviate, in conformità a quanto previsto dalla legge e dallo statuto, le delibere assunte dal Direttore Generale.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio unico dei revisori dei conti pareri previsti dalla legge.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, il Direttore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al Direttore di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2017, così come redatto dagli uffici amministrativi.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER DI GORIZIA in nota integrativa.

Trieste, 25 maggio 2018

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

Dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan

dott. Andrea Zampar