

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2023



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	47.717		48.696
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	47.717	48.696
B.II	Materiali			
B.II.1	Terreni e fabbricati	157.772.257		159.433.056
B.II.2	Impianti e macchinario			
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali			
B.II.4	Altri beni	92.231		81.744
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti	16.751.063		11.717.808
	TOTALE	B.II	174.615.551	171.232.608
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	174.663.268	171.281.304
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	2.189.832		2.246.837
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	879.639		1.037.252
	TOTALE	C.II.1	3.069.471	3.284.089
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	133.359		22.410
C.II.5-ter	Imposte anticipate			
C.II.5-quater	Crediti verso altri			
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	1.846.144		1.909.997
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	250.000		250.000
	TOTALE	C.II.5-quater	2.096.144	2.159.997
	TOTALE	C.II.5	2.229.503	2.182.407
	TOTALE	C.II	5.298.974	5.466.496

			Esercizio in corso	Esercizio precedente
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			
C.III.4	Altre partecipazioni			
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi			
C.III.6	Altri titoli		3.092.569	3.061.046
	TOTALE	C.III	3.092.569	3.061.046
C.IV	Disponibilità liquide			
C.IV.1	Depositi bancari e postali			
	C.IV.1.a Banche		5.215.755	5.029.347
	C.IV.1.b Poste		248.498	516.147
	TOTALE	C.IV.1	5.464.253	5.545.494
C.IV.3	Denaro e valori in cassa		6.074	5.752
	TOTALE	C.IV	5.470.327	5.551.246
	TOTALE	C	13.861.870	14.078.788
D	Ratei e Risconti			
D.1	Ratei attivi		3.191	3.050
D.2	Risconti attivi		52.647	41.707
	TOTALE	D	55.838	44.757
	TOTALE ATTIVO		188.580.976	185.404.849

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
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	139.313.565	134.244.149
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	6.784.227	6.773.711
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	9.977	10.516
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	TOTALE	A 146.108.193	141.028.800
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	134.364	191.198
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	22.076.642	21.682.644
	TOTALE B	22.211.006	21.873.842
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO		
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		40.574
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi		
	TOTALE D.4	0	40.574
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	960.629	959.545
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	14.587.229	15.547.766
	TOTALE D.5	15.547.858	16.507.311
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi	30.257	28.411
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi		793.752
	TOTALE D.6	30.257	822.163
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	1.020.314	918.028
	TOTALE D.7	1.020.314	918.028
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	75.620	449.231
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	136.859	133.589
D.14	Altri Debiti	1.875.440	1.731.670
	TOTALE D	18.686.348	20.602.566
E	Ratei e Risconti		
E.1	Ratei passivi	19.367	82.245
E.2	Risconti passivi	31.342	40.020
	TOTALE E	50.709	122.265
	TOTALE PASSIVO E NETTO	188.580.976	185.404.849

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
CONTO ECONOMICO			
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.235.201	6.523.838
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	114.382	232.476
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	2.080.500	1.722.784
A.5.b	Altri ricavi e proventi	1.276.535	1.050.766
	TOTALE A.5	3.357.035	2.773.550
	TOTALE A	9.706.618	9.529.864
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	35.252	31.255
B.7	Per servizi	2.271.596	2.077.942
B.8	Per godimento di beni di terzi	28.437	15.289
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.620.679	2.425.317
B.9.b	Oneri sociali	729.892	670.786
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	210.375	320.695
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	695	3.173
	TOTALE B.9	3.561.641	3.419.971
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	26.057	21.103
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.623.251	1.612.457
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	112.922	143.306
	TOTALE B.10	1.762.230	1.776.866
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi	26.236	196.826
B.13	Altri accantonamenti	880.000	600.000
B.14	Oneri diversi di gestione	719.966	689.952
	TOTALE B	9.285.358	8.808.101
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	421.260	721.763
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	41.729	46.324
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	245.691	10.374
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	287.420	56.698
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	13.004	-2.546
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
	TOTALE C.17	13.004	-2.546
	TOTALE (15 + 16 - 17 ± 17 bis)	274.416	59.244

		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)	695.676	781.007
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	0	0
E.20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-685.699	-770.491
E.21	Utile (perdite) dell'esercizio	9.977	10.516

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2023

PREMESSA

Il Bilancio dell'Azienda è redatto in base a quanto indicato dall'art. 14 della L.R. 06.08.2019 n. 14 pubblicata sul S.O. n. 25 del 09.08.2019 al B.U. della Regione F.V.G. n. 32 di data 07.08.2019, 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. 14 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 e al mantenimento del patrimonio immobiliare. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 14/2019, relativa all'*Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla legge regionale 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica*, 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 31.12.2023 sono in totale n. 4.674 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata n. 4.133
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata n. 477

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

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 31.12.2023 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 e 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 e 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 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 a 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 2023 si è proceduto a 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.

Si evidenzia che Ater Gorizia ha iniziato il processo di ammortamento sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale nell'anno 2013, utilizzando l'aliquota dello 0,2%, poi incrementata fino all'attuale 1,0% in quanto ritenuta più rappresentativa dell'effettivo deperimento degli immobili.

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

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 a un'attività economica.

Per quanto sopra, si reputa che l'attuale percentuale dell'1,0%, sia adeguata allo scopo cui è preposta.

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.....	1,00 %
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 antecedentemente 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.

Essendo i crediti di natura commerciale tipicamente a breve termine e senza significativi costi di transazione, 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 durevole di 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 antecedentemente 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 di natura certa e ammontare determinato. 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 31.12.2023.

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 31.12.2023.

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 è stata versata – fino all'esercizio di competenza 2019 - in

apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Assicurazioni Generali SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono state 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, e 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% (pari al 12,00% per l'esercizio 2023) 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 2023 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) e s.m.i.

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 e dell'utilizzo delle imposte differite IRES e IRAP.

Sono calcolate le imposte differite IRES relative alle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi e degli altri beni immobili, nonché quelle relative ad alcuni 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 a 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 a 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:

Organico	31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Dirigenti	4	4	---
Quadri	5	4	1
Impiegati	64	52	12
Operai	---	---	---
TOTALE	73	60	13

I n. 64 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2023 sono n. 61 a tempo indeterminato e n. 3 a tempo determinato, di cui n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Nel corso dell'esercizio 2023:

- sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di n. 6 dipendenti di cui n. 4 per pensionamento e n. 2 per dimissioni in periodo di prova;
- è cessato il rapporto a tempo pieno e determinato di n. 1 dipendente per dimissioni in periodo di prova;
- sono stati assunti n. 16 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato e n. 4 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato;
- si è verificato n. 1 avanzamento nell'Area Quadri.

Il contratto vigente alla data del 31.12.2023 per il personale non dirigente è il CCNL Federcasa 2019-2021 dd. 04.10.2022 e in corso di successivo rinnovo.

Per il personale dirigente il contratto collettivo di riferimento è CCNL Dirigenti Federcasa-Federmanager (ex Cispel) rinnovato il 2018 con scadenza 31.12.2020.

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
---	---	---

B) Immobilizzazioni

B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
47.717	48.696	(979)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2022	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2023
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 – Costi di sviluppo	---	---	---	---	---
B.I.3 - Diritti brevetti industriali	48.696	25.078	---	26.057	47.717
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 – Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 – Altre	---	---	---	---	---
TOTALE	48.696	25.078	---	26.057	47.717

I valori si riferiscono prevalentemente ai software in uso.

L'incremento si riferisce all'implementazione/adeguamento del software documentale e del software di gestione utenza.

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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
174.615.551	171.232.608	3.382.943

B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	179.048.722	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione economica	---	
Ammortamenti esercizi precedenti	(19.615.666)	
Svalutazione esercizi precedenti	---	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2022	159.433.056	1.743.160
Acquisizione dell'esercizio	---	
Acquisti e reinserimenti patrimoniali	---	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	(74.970)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	---	
Giroconti negativi (riclassificazione)	---	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.585.829)	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2023	157.772.257	1.743.160

Le cessioni si riferiscono alle alienazioni di n. 7 alloggi residenziali sfitti avvenute nel corso dell'esercizio a seguito dell'attuazione di Piani Vendita di precedenti annualità.

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	813.170
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(731.426)
Svalutazione esercizi precedenti	---
Saldo al 31.12.2022	81.744
Acquisizione dell'esercizio	47.909
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	(37.422)
Saldo al 31.12.2023	92.231

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 47.909 si riferisce agli acquisti di materiale informatico 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 31.12.2022	+Acquis.ni -Cessioni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2023
Mobili e arredi uffici	360.210	(11.872)	---	6.509	(333.935)	14.403
Macchine contabili d'ufficio	330.555	47.909	---	18.279	(319.627)	58.837
Attrezz. tecniche e di manutenzione	32.472	---	---	390	(31.847)	625
Automezzi e Autofurgoni	89.933	(28.829)	---	12.244	(42.738)	18.366
TOTALE	813.170	7.208	---	37.422	(728.147)	92.231

B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2022	11.717.808
Acquisizione dell'esercizio	5.323.657
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	(290.402)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Saldo al 31.12.2023	16.751.063

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 a incremento degli stabili in proprietà/strumentali ovvero a utilizzo dei fondi precedentemente stanziati.

Nel corso dell'esercizio è proseguita la verifica delle immobilizzazioni in corso ove da tempo non si sono riscontrate variazioni.

B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI				
CANTIERI	Saldo al 31.12.2022	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2023
Ronchi d.L. – Case Pater N.C. 16 alloggi	---	8.828	---	8.828
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168	---	(290.168)	---
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	2.070.714	508.834	---	2.579.548
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	147.497	---	---	147.497
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	130.148	3.330	---	133.478
Bando Periferie – Gorizia Via Campagnuzza - N.C. 18 alloggi	1.010.681	---	---	1.010.681
Accordo quadro alloggi 1	780.527	---	---	780.527
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	976.920	344.207	---	1.321.127
Farra d’Isonzo – Manutezione straordinaria stabili	225.516	46.885	---	272.401
S. Lorenzo Isontino – Via Udine 38 - Recupero 4 alloggi	6.852	---	---	6.852
All_19-01 Accordo quadro M.S.	1.171.216	---	(234)	1.170.982
All_19-02 Accordo quadro M.S.	1.198.755	230	---	1.198.985
All_19-03 Accordo quadro M.S.	1.253.741	4.056	---	1.257.797
Capriva Via Dante 33 – Riqualficazione energetica n. 3 alloggi	265.887	32.619	---	298.506
San Canzian d’Isonzo Via Donati – Riqualficazione energetica n. 6 alloggi	500.667	5.497	---	506.164
All_20-01 Accordo quadro M.S.	66.237	841.662	---	907.899
Gorizia Via Marega 28-64 Riq. Amb. Energ.	453.062	1.120.452	---	1.573.514
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	245.236	---	---	245.236
S. Canzian d’Isonzo Rione F.Ili Cervi Via Vespucci-Pellico – Bonifica amianto	12.415	---	---	12.415
All_19-90 Accordo quadro Riatto 3	812.219	---	---	812.219

CANTIERI	Saldo al 31.12.2022	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2023
Monfalcone Via Castellieri 47-53 Riq. En.	778	169.654	---	170.432
All_21-90 Accordo quadro Riatto 4	347	368.113	---	368.460
Grado Via Argine Moreri 50 Recupero Edilizio n. 6 alloggi	31.176	522.837	---	554.013
Monfalcone Via Valentinis 72 M.S./Riatto	4.265	372.923	---	377.188
Fogliano Redipuglia Via Bersaglieri 18 M.S. 20 alloggi	4.952	423.993	---	428.945
Monfalcone Via Romana 124-126 M.S. 12 alloggi	48.384	220.140	---	268.524
Gorizia Via Mochetta 45 M.S./Riatto 4 alloggi	9.448	329.397	---	338.845
TOTALE	11.717.808	5.323.657	(290.402)	16.751.063

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

PROGRAMMI EDILIZI IN ESECUZIONE

Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti

Nel corso del 2023 è proseguita l'attività di recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell'utenza.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono stati eseguiti dall'Ufficio Riatto Alloggi mentre quelli di manutenzione straordinaria sono stati eseguiti dall'Area Progettazione ed Esecuzione Lavori tramite gli Accordi Quadro di seguito evidenziati:

AQ_MOA 21-90: aggiudicazione definitiva Provv. 130 dd 12.10.2022

Importo Totale QE di AQ.: € 1.400.000

Operatori economici aggiudicatari: TEKNA COSTRUZIONI S.r.l. – GALETTO IMPIANTI DI GIORGIO GALETTO & C. s.a.s. – APRILE ALESSANDRO S.r.l. – ORZAN ALESSANDRO – FITEKNO S.r.l. – PM SERVICE S.r.l.;

Importo aggiudicazione 6 x 148.000 €;

Accordo Quadro sottoscritto il 13.12.2022

Durata dell'Accordo Quadro: 540 giorni.

AQ_MSA 20-01: aggiudicazione definitiva Provv. 86 dd 06.07.2022

Importo Totale QE di AQ.: € 2.600.000

Operatori economici aggiudicatari: ITA PROGETTI S.r.l. – BORDON F.LLI S.r.l. - GALETTO IMPIANTI DI GIORGIO GALETTO & C. s.a.s.- NG COSTRUZIONI ED IMPIANTI S.r.l.;

Importo aggiudicazione 4 x 490.000 €;

Accordo Quadro sottoscritto il 26.09.2022

Durata dell'Accordo Quadro: 600 giorni.

Intervento di recupero degli edifici "ex Catasto" ed "ex Pretura" per la realizzazione di 13 alloggi a Cormons, Via Sauro 11, 13

Impresa: SECIS S.r.l. di Marcon (VE)

Importo Totale Q.T.E.: € 2.640.000

I lavori, iniziati nel mese di settembre 2020, sono stati ultimati nel mese di marzo 2023.

Le opere sono in fase di collaudo.

Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un edificio di 6 alloggi a Farra d'Isonzo, via Trento 5

Impresa: IDROTERMICA MERIDIONALE di MASTANDREA LUIGI di Giovinazzo (BA)

Importo Totale Q.T.E.: € 730.000

Nel mese di novembre 2021 sono stati consegnati i lavori, la cui ultimazione era prevista nel mese di marzo 2023. Con Provvedimento del Direttore del 20.10.2023 il Direttore ha disposto la risoluzione contrattuale a causa di gravi ritardi nell'esecuzione dei lavori da parte dell'Appaltatore.

E' stata attivata la procedura prevista dall'art. 110 del D.Lgs. 50/2016 al fine di stipulare un contratto con altra Impresa per la prosecuzione delle opere.

Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei Comuni capoluogo di provincia. - Progetto "QUARTIERE DELLA CAMPAGNUZZA" - DPCM 25 maggio 2016

Ambito 1 Gorizia via della Campagnuzza

Ambito 2b Gorizia via Pola 5 ex Collegio "F. Filzi"

Ambito 3 Gorizia via Pola 1

Ambito 1) Costruzione di un complesso residenziale per complessivi 18 alloggi a Gorizia, via della Campagnuzza

Importo Totale Q.T.E. € 4.000.000

Impresa: Edilgamma S.r.l. di Carmagnola (TO)

I lavori, iniziati nel mese di maggio 2020, si sono protratti per tutto il 2021 ed in data 07.06.2022 è stata disposta la risoluzione contrattuale per gravi ritardi nell'esecuzione degli stessi.

Si è avviata la procedura prevista dall'art. 110 del D.Lgs. 50/2016 al fine di stipulare un contratto con altra Impresa per la prosecuzione delle opere.

Ambito 2) Intervento di recupero dell'ex Collegio "F. Filzi", a Gorizia via Pola 5

Sono state avviate le attività di rimozione materiali contenenti amianto (Fase 1) con l'Impresa FRIULANA COSTRUZIONI S.r.l., che dovrebbero concludersi nel mese di aprile 2024.

Le attività sono propedeutiche all'intervento di demolizione dell'ex Collegio (Fase 2).

Ambito 3) Lavori di recupero dello stabile di per la realizzazione di 10 alloggi a Gorizia via Pola 1

Impresa appaltatrice: Consorzio Stabile Appaltitalia, Caltagirone (CT);

Impresa esecutrice: Zara Appalti S.r.l., Aversa (CE)

Importo Totale QTE: € 2.400.000

I lavori sono iniziati nel mese di giugno 2020; stante il cronoprogramma inoltrato dall'Impresa, la loro ultimazione era prevista nel mese di giugno 2023; seppure i lavori siano sostanzialmente ultimati almeno al 90 %, ad oggi non sono state presentate tutte le Certificazioni relative agli impianti realizzati, nonostante i solleciti inoltrati alla Ditta. La mancata presentazione delle dichiarazioni di conformità impedisce alla Stazione Appaltante di sostituirsi all'appaltatore nell'ultimazione delle opere.

Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e Piano Nazionale degli investimenti Complementari (PNC)

Programma "Sicuro, verde e sociale" previsto dal D.L. 59/2021, convertito con modificazioni dalla L. 101/2021 e relativo D.P.C.M. 15 settembre 2021

Importo aggiornato del Q.T.E. del Programma: € 11.607.887,43

Manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica ed ambientale di due fabbricati per complessivi 68 alloggi localizzati a Gorizia in via Marega 28-46 (Lotto 1) e 48-64 (Lotto 2).

Importo Totale Q.T.E. per i due Lotti € 4.537.887,43

Lotto 1 - Gorizia - via Marega 28/46

Importo Totale Q.T.E. € 2.579.855,82

Impresa: LA.RE.FIN. S.r.l. di Napoli

I lavori, iniziati nel mese di ottobre 2022, sono in corso di esecuzione e si protrarranno fino a maggio 2025.

Lotto 2 - Gorizia - via Marega 48/64

Importo Totale Q.T.E. € 1.958.031,61

Impresa: MAR.SAL.RESTAURI S.r.l. di Napoli

I lavori, iniziati nel mese di ottobre 2022, sono in corso di esecuzione e si protrarranno fino a dicembre 2024.

Intervento di ristrutturazione edilizia previa demolizione e ricostruzione di un edificio per complessivi 6 alloggi sito a Grado in viale Argine dei Moreri n. 50

Importo Totale Q.T.E.: € 1.985.000

Nel corso del 2023 si è svolta la procedura di gara e si è addivenuti all'aggiudicazione dell'appalto ed alla sottoscrizione del contratto con l'Impresa TECNO SERVICE S.u.r.l.

I lavori sono iniziati nel mese di giugno e la conclusione è prevista per luglio 2025.

Intervento di manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica e adeguamento sismico e riatto degli alloggi di un fabbricato per complessivi 12 alloggi sito a Monfalcone in via Valentinis n. 72

Importo Totale Q.T.E.: € 2.170.000

Nel corso del 2023 si è svolta la procedura di gara e si è addivenuti all'aggiudicazione dell'appalto ed alla sottoscrizione del contratto con l'Impresa TECNO SERVICE S.u.r.l.

I lavori sono iniziati nel mese di giugno e la conclusione è prevista per giugno 2025.

Lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato per complessivi 20 alloggi sito a Fogliano Redipuglia, via Bersaglieri n.18. Riqualificazione energetica involucro, sostituzione caldaie termoautonome e realizzazione di un nuovo ascensore.

Importo Totale Q.T.E.: € 1.515.000

Nel corso del 2023 si è svolta la procedura di gara e si è addivenuti all'aggiudicazione dell'appalto ed alla sottoscrizione del contratto con il Raggruppamento temporaneo d'Impresa TEKNA COSTRUZIONI S.r.l./I.CO.S. di Degano S.r.l.

I lavori sono iniziati nel mese di maggio e la conclusione è prevista per maggio 2025.

Lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato per complessivi 12 alloggi sito a Monfalcone via Romana 124 – 126.

Riqualificazione energetica involucro.

Importo Totale Q.T.E.: € 800.000

Nel corso del 2023 si è svolta la procedura di gara e si è addivenuti all'aggiudicazione dell'appalto ed alla sottoscrizione del contratto con l'Impresa SATIPELL S.r.l.u.

I lavori sono iniziati nel mese di giugno e la conclusione è prevista per agosto 2024.

Lavori di manutenzione straordinaria di un fabbricato per complessivi 4 alloggi sito a Gorizia via Mochetta 45.

Riqualificazione energetica involucro e riatto degli alloggi.

Importo Totale Q.T.E.: € 600.000

Nel corso del 2023 si è svolta la procedura di gara e si è addivenuti all'aggiudicazione dell'appalto ed alla sottoscrizione del contratto con l'Impresa FRIULANA COSTRUZIONI S.r.l.

I lavori sono iniziati nel mese di aprile e la conclusione è prevista per gennaio 2024.

Intervento di manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica e ambientale di due fabbricati di complessivi 24 alloggi a Monfalcone Via Castellieri 47-49, 51-53

Importo Totale Q.T.E. per i due stabili € 1.740.000

Nel corso del 2023 si sono svolte le procedure di gara e si è addivenuti all'aggiudicazione dei due Lotti e alla sottoscrizione dei contratti d'appalto con le seguenti Imprese:

Lotto 1 - Impresa TEKNA COSTRUZIONI S.r.l.

Importo Totale Q.T.E € 871.636,87

Lotto 2 - Impresa GALETTO IMPIANTI s.a.s.

Importo Totale Q.T.E € 868.363,13

Per entrambi i Lotti i lavori sono iniziati nel mese di ottobre e la conclusione è prevista per ottobre 2024.

PROGRAMMI EDILIZI IN PROGETTAZIONE

Programma integrato di edilizia residenziale sociale

Comune di Ronchi dei Legionari - Case Pater

Delibera CIPE 22 dicembre 2017, n. 127 - D.I. 3 maggio 2021, n. 193

Importo Totale Q.T.E.: € 3.540.000

L'intervento, presentato alla Regione nel 2019, ha avuto la formale approvazione da parte del CIPE e la conseguente concessione del finanziamento nel corso del 2021; nel corso del 2022 è stato avviato il confronto con il Comune per la predisposizione del Masterplan relativo agli indirizzi urbanistici dell'intera area oggetto dell'intervento.

Nel corso del 2024 si dovrà attendere la predisposizione della variante al PRGC da parte dell'Amministrazione Comunale per poter dare seguito alla progettazione degli edifici.

B.III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
---	---	---

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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
5.298.974	5.466.496	(167.522)

E' una posta di bilancio particolarmente complessa e 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 degli affittuari, si riscontra una diminuzione di € 22.874 rispetto al passato esercizio, pari al 0,80%.

Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza, si segnala che il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nell'esercizio per € 100.995, mentre - a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare ulteriori accantonamenti per € 112.922. Il Fondo ammonta pertanto a € 804.400.

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/Softime.

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 Clienti per cessioni rateali

Si riferiscono alle quote scadenti oltre l'esercizio 2024 dei crediti per cessioni di alloggi con modalità di pagamento rateale avvenute in annualità pregresse, l'importo residuo al 31.12.2023 ammonta a € 879.639.

Crediti verso Enti mutuanti per somme da erogare

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 250.000, invariata rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.189.832	879.639	3.069.471
C.II.5-bis – Crediti tributari	133.359	---	133.359
C.II.5-quater - Crediti verso altri	1.846.144	250.000	2.096.144
TOTALE	4.169.335	1.129.639	5.298.974

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

C.II CREDITI			
VOCI/SOTTOVOCI	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
ENTRO 12 MESI			
VERSO CLIENTI	3.039.310	(45.078)	2.994.232
Clienti	41.002	5.807	46.809
Crediti per fatture da emettere	14.691	(3.615)	11.076
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	2.840.623	(22.873)	2.817.750
Crediti per imp. reg. Comune Gorizia	4.074	---	4.074
Crediti per cessioni rateali	138.920	(24.397)	114.523
VERSO ERARIO	22.410	110.949	133.359
Erario c/ant.Imposte Dirette	22.410	110.949	133.359
VERSO ALTRI	1.909.997	(63.853)	1.846.144
Anticipazioni e crediti diversi	439.475	161.722	601.197
Crediti v/INA per tfr dipendenti	1.457.400	(223.178)	1.234.222
Cauzioni	13.122	(2.397)	10.725
OLTRE 12 MESI			
VERSO CLIENTI	1.037.252	(157.613)	879.639
Crediti per cessioni rateali	1.037.252	(157.613)	879.639
VERSO ALTRI	250.000	---	250.000
Enti mutuatari per somme da erogare	250.000	---	250.000
TOTALE	6.258.969	(155.595)	6.103.374
Fondo svalutazione crediti	(792.473)	(11.927)	(804.400)
TOTALE	5.466.496	(167.522)	5.298.974

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 31.12.2022	---	---	792.473
Utilizzo nell'esercizio	---	(100.995)	(100.995)
Accantonamento esercizio	112.922	---	112.922
Saldo al 31.12.2023	112.922	(100.995)	804.400

A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.817.750 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 31.12.2023	
Anno	Importo
2018 e prec.	304.116
2019	121.764
2020	248.160
2021	321.463
2022	544.173
2023	1.278.073
TOTALE	2.817.750

di cui:

Assegnatari attivi	2.152.627
Assegnatari cessati	665.123
TOTALE MOROSITA'	2.817.750

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 2023, si evidenzia che:

- una quota della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2024, portando il valore da € 1.278.073 a € 878.329;
- alla data del 31/12 non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2022 per € 99.626, precisando che tale importo è stato riconosciuto e contabilizzato entro il 28 febbraio 2024. Inoltre alla stessa data non è stato imputato l'intero Fondo sociale 2023 pari a Euro 339.538 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.

Gli Altri crediti al 31.12.2023 risultano così costituiti:

ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Crediti per mo conv.com.San Floriano del Collio	15.810	---	15.810
Crediti per ms conv.com.Grado	(7.091)	---	(7.091)
Crediti per ms conv.com.Monfalcone	29.250	845	30.095
Crediti per ms condomini propr. com. Grado	61.182	(8.391)	52.791
Rfvg contributi d'esercizio	10.245	(10.245)	---
Crediti diversi	---	163.986	163.986
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	129	---	129
Anticipaz.manutenzioni convenz.comuni diversi	2.636	---	2.636
Crediti v/condomini convenz.go via carducci 6..20	2.733	---	2.733
Crediti da sentenze	40.536	(800)	39.736
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	5.232	---	5.232
Anticipi per conto proprietari condomini Panzano	5.863	---	5.863
Crediti servizi reversibili anno 2021	26.833	(19.429)	7.404
Crediti servizi reversibili anno 2022	246.117	(214.162)	31.955
Crediti servizi reversibili anno 2023	---	249.918	249.918
TOTALE	439.475	161.722	601.197

La voce **Crediti diversi** si riferisce principalmente al credito verso l'Istituto cassiere, al netto delle ritenute fiscali, per gli interessi maturati sul c/c di tesoreria nell'anno 2023, liquidati nel 2024.

I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2023 risultano così costituiti:

CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI	Saldo al 31.12.2022	Variaz.	Saldo al 31.12.2023
RFVG - NC 16 alloggi loc. Begliano - GO/EP/787	250.000	---	250.000
TOTALE	250.000	---	250.000

C.III Attività finanziarie

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
3.092.569	3.061.046	31.523

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2022	Incrementi	Decrementi	31.12.2023
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	3.061.046	31.523	---	3.092.569
TOTALE	3.061.046	31.523	---	3.092.569

E' valorizzata in bilancio la voce **Altri titoli** (v. Tabella Attivo Circolante – voce Altri Titoli), nella quale sono collocati gli investimenti temporanei 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 - di immediata liquidabilità nel caso necessitasse il loro disinvestimento - polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2023:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	983.460
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192	€	1.110.108
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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
5.470.327	5.551.246	(80.919)

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	5.545.494	(81.241)	5.464.253
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	5.752	322	6.074
TOTALE	5.551.246	(80.919)	5.470.327

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	5.545.494	(81.241)	5.464.253
<i>Tesoreria Provinciale dello Stato</i>	---	---	---
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	---	---	---
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	5.029.347	186.406	5.215.753
<i>Carta di credito Nexi</i>	---	2	2
C.IV.b – Banche	5.029.347	186.408	5.215.755
<i>C/C Postale 3590</i>	516.147	(267.649)	248.498
C.IV.c – Poste	516.147	(267.649)	248.498
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	5.752	322	6.074
<i>Valori bollati</i>	436	(78)	358
<i>Cassa</i>	5.177	216	5.393
<i>Carta di credito postale prepagata</i>	76	(76)	---

<i>Fondo Registro Imprese Telemaco Pay</i>	63	260	323
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	5.752	322	6.074
TOTALE	5.551.246	(80.919)	5.470.327

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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
55.838	44.757	11.081

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 31.12.2023, 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	2.958
Ratei attivi diversi	233
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	40.212
Risconti attivi per polizze assicurative	6.023
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	2.730
Risconti attivi diversi	3.682
TOTALE	55.838

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
146.108.193	141.028.800	5.079.393

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
Riserva ordinaria	424	---	424
Riserva in sosp. Imp. DPR 917/86	5.895.980	---	5.895.980
Riserva tassata DPR 917/86	3.639.564	---	3.639.564
Riserva contributi non tassati IRES	100.489.774	5.069.416	105.559.190
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.035	---	2.332.035
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302	---	19.911.302
Versamenti in conto capitale	15.494	---	15.494
Riserva tassata IRES/IRAP	1.960.000	---	1.960.000
Utili (perdite) portati a nuovo	6.773.711	10.516	6.784.227
Utile (perdita) dell'esercizio	10.516	(539)	9.977
TOTALE	141.028.800	5.079.393	146.108.193

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 5.069.416, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sul D.P.C.M. 16.07.2009 – PNEA per complessivi € 1.280.396, sulla L. 208/2015 – Programma periferie per complessivi € 359.150, sulla L.R. 1/2016 per complessivi € 267.973, sulla L.R. 1/2016 integrazione risorse su interventi del Piano complementare al PNRR per complessivi € 255.011, sul Programma “Sicuro, verde e sociale” finanziato nell’ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari (PNC) al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021 per complessivi € 2.906.886.

L’utile d’esercizio, che ammonta a € 9.977 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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
22.211.006	21.873.842	337.164

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2022	Incrementi	Decrementi	31.12.2023
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	191.198	17.493	(74.327)	134.364
Altri fondi	21.682.644	1.435.500	(1.041.502)	22.076.642
TOTALE	21.873.842	1.452.993	(1.115.829)	22.211.006

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 e di parte dei contributi in conto capitale.

La voce **Altri Fondi** al 31.12.2023 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
Fondo sociale regione FVG	1.289.951	---	1.289.951
Fondo sociale Comuni	1.500.338	129.258	1.629.596
Fondo manutenzioni stabili	9.124.631	468.294	9.592.925
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	8.622.692	(290.168)	8.332.524
F.do variabile inc. dirigenti compreso oneri	281.210	60.378	341.588
F.do accantonamento rischi per imposte	560.142	---	560.142
Fondo rischi per cause pendenti	303.680	26.236	329.916
TOTALE	21.682.644	393.998	22.076.642

Va evidenziato che la maggior parte dei fondi sopra elencati, e 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 di interventi realizzati o da realizzarsi nonché delle quote di competenza dell'Ater in qualità di proprietario che allo stato attuale sono collocate nei conti di contabilità relativi ai crediti per servizi reversibili. A tale proposito, si evidenzia l'utilizzo avvenuto nell'esercizio – a fronte di interventi edilizi realizzati - del Fondo oneri futuri LR 75 tassato per € 290.168 e del Fondo Manutenzione Stabili per € 411.706.

A chiusura dell'esercizio finanziario 2023 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 880.000 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono parzialmente 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 preventivati per l'anno 2023 e non completati nel corso dell'esercizio stesso, ovvero per i quali si prevede un esborso supplementare per riserve o revisione prezzi.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari a € 560.142 comprende accantonamenti eseguiti in esercizi pregressi a seguito di avvisi di accertamento di imposte relativamente ai quali si sta provvedendo, di concerto con l'ufficio legale, agli opportuni approfondimenti in ordine alla definitiva cancellazione degli accantonamenti stessi. Inoltre, a chiusura dell'esercizio finanziario 2017 è stato disposto un accantonamento prudenziale di € 240.000, incrementato negli anni successivi, per far fronte ad eventuali accertamenti in ordine alla TASI che avrebbero potuto derivare in caso di interpretazione restrittiva della

definizione delle unità immobiliari soggette a detta imposta in considerazione delle modifiche che i Comuni hanno apportato ai regolamenti per la determinazione della stessa.

Nel **Fondo Rischi per Cause Pendenti** sono 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 € 329.916 e comprende somme stanziare principalmente a fronte di cause in materia di lavori appaltati.

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 a interventi di manutenzione del patrimonio. Si evidenzia che le Amministrazioni comunali stanno provvedendo al versamento delle quote di loro competenza per l'esercizio 2023 nel corso dell'anno 2024.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
1.524.720	1.777.376	(252.656)

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2022	Incrementi	Decrementi	31.12.2023
TFR - movimenti del periodo	1.777.376	25.110	(277.766)	1.524.720

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 è stata versata – fino all'esercizio di competenza 2019 - in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Assicurazioni Generali 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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
18.686.348	20.602.566	(1.916.218)

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	499.900	---	499.900
Debiti verso altri finanziatori	960.629	14.587.229	15.547.858
Acconti	30.257	---	30.257
Debiti verso fornitori	1.020.314	---	1.020.314
Debiti tributari	75.620	---	75.620
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	136.859	---	136.859
Altri debiti	1.375.540	---	1.375.540
TOTALE	4.099.119	14.587.229	18.686.348

I debiti al 31.12.2023 risultano così costituiti:

Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	241.739	27.279	269.018
Debito vs dipendenti ferie non godute	264.450	(33.568)	230.882
TOTALE	506.189	(6.289)	499.900

Mutui

I Mutui sono così suddivisi:

Mutui con Istituti di Credito

Nel corso del 2023 sono state rimborsate le ultime rate dell'unico finanziamento esistente con Intesa San Paolo. L'azienda pertanto non ha più debiti nei confronti del sistema bancario.

Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2023
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	555.858
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	15.963
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	98.559
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	2.271.992
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	388.270
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	203.119
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Mazzini	1.067.703
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	651.510
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	818.066
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	551.614
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.500.000
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.048.325
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	570.303
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	234.720
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.080.000
Decr. 825/2010 – Riqualficazione energetica Gorizia - via Cordaioli	254.978
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	570.616
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.152.629
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	79.137
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	301.640
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	100.190
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	568.333
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.464.333
TOTALE	15.547.858

Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Debiti servizi reversibili utenza anno 2018	(84)	---	(84)
Debiti servizi reversibili utenza anno 2019	13.577	2.357	15.934
Debiti servizi reversibili utenza anno 2020	11.137	3.270	14.407
Debiti servizi reversibili utenza anno 2021	3.781	(3.781)	---
Anticipi quota capitale in c.to prezzo – riscatti	426.450	(426.450)	---
Saldi quota capitale in c.to prezzo – riscatto	315.363	(315.363)	---
Rate quota capitale in c.to prezzo – riscatto	29.316	(29.316)	---
Rate quota capitale in c.to prezzo l.r. 75/82	22.623	(22.623)	---
TOTALE	822.163	(791.906)	30.257

La riduzione di tali poste è dovuta allo stralcio di posizioni debitorie per debiti rivenienti a fronte di cessioni di alloggi gestiti dall'Azienda di proprietà di Stato/Demanio/CER/Regione – di competenza di esercizi precedenti -, relativamente ai quali non vi fu negli anni passati alcuna determinazione in merito alle somme nel tempo accantonate e destinate a tali Enti, a seguito delle intervenute modifiche normative che comportarono il trasferimento della proprietà degli alloggi all'Azienda, e quindi la non debenza di tali somme all'Ente di provenienza.

Debiti Tributari

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Anticipo imposta sost. TFR c/INPS	(10.101)	10.101	---
Ritenute erar. dipendenti e assimilati	64.172	5.359	69.531
Ritenute erar. a terzi	12.958	(12.186)	772
IRES-IRAP	342.896	(342.896)	---
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	334	1.199	1.533
Ritenute IRES condomini cod. 1020	115	1.466	1.581
Erario c/imposta sostitutiva TFR	23.015	(49.788)	(26.773)
Debito IVA	15.842	13.134	28.976
TOTALE	449.231	(373.611)	75.620

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Ritenute INPS a collaboratori	521	(117)	404
Ritenute previdenziali a dipendenti	133.068	3.387	136.455
TOTALE	133.589	3.270	136.859

Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Cauzioni inquilini	662.336	8.586	670.922
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	6.900	1.983	8.883
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	264.340	148.780	413.120
Fondo convenzione Comune S. Floriano del Collio	38.110	7.920	46.030
Fondo vendita alloggi Comune di Grado	23.136	---	23.136
Piano di vendita 2010-Comune Monfalcone	40.448	(7.975)	32.473
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	49.530	(8.154)	41.376
Alloggi Stato ceduti	34.681	---	34.681
Quote sindac. addeb. acc. mensile	9.286	(53)	9.233
Diverse	59.927	(19.515)	40.412
Debiti dell'esercizio	36.409	18.865	55.274
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	15	(15)	---
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	363	(363)	---
TOTALE	1.225.481	150.059	1.375.540

In analogia a quanto evidenziato nella sezione *Anticipazioni e Crediti Diversi*, parallelamente al lavoro fatto relativamente ai crediti nei confronti dei Comuni, è terminata la verifica dei debiti nei confronti degli stessi (qui indicati quali Fondi) anch'essi generatisi nell'ambito delle Convenzioni di gestione alloggi ora scadute. L'esito di tale verifica ha comportato lo stralcio delle posizioni debitorie verso alcuni di questi Enti.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
50.709	122.265	(71.556)

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

Sussistono al 31.12.2023 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	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
Ratei passivi	82.245	(62.878)	19.367
Risconti passivi	40.020	(8.678)	31.342
TOTALE	122.265	(71.556)	50.709

CONTI D'ORDINE

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31.12.2023 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche/garanzie:

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
Alloggi comunali in gestione	3.246.171	---	3.246.171
Garanzie reali rilasciate	4.632.775	---	4.632.775
TOTALE	7.878.946	---	7.878.946

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
9.706.618	9.529.864	176.754

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.523.838	(288.637)	6.235.201
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	232.476	(118.094)	114.382
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	2.773.550	583.485	3.357.035
TOTALE	9.529.864	176.754	9.706.618

A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Canoni locazione alloggi	5.998.582	(288.549)	5.710.033
Canoni locazione locali ad uso diverso	124.592	(3.894)	120.698
Quote di amministrazione	314.766	(798)	313.968

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Rimborsi da inquilini per danni	1.410	(492)	918
Rimborso spese legali per recupero morosità	-	2.852	2.852
Compensi per rendicontazione riscatti	7.010	(692)	6.318
Rimborsi per istruttoria pratica	3.500	(300)	3.200
Rendicontazione servizi	34.926	(366)	34.560
Diritti recapito fatture	29.532	(516)	29.016
Regie diverse	2.061	1.574	3.635
Diritti segreteria appalti	7.459	2.544	10.003
TOTALE	6.523.838	(288.637)	6.235.201

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 € 5.998.582 dell'esercizio precedente, un decremento di € 288.549, dovuto all'effetto delle revisioni sui canoni del Censimento anagrafico degli assegnatari e dell'ISEE del 2021 per il biennio 2022-2023.

Quote di amministrazione

Si riferiscono ai compensi per l'attività svolta a favore dei condomini amministrati da Ater Gorizia.

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.

A.4 Incremento immobilizzazioni per lavori interni

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 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 tenuto dai responsabili dei singoli interventi.

L'importo complessivamente consuntivato nell'anno 2023 è pari ad € 114.382 come da dettaglio di seguito evidenziato:

INTERVENTO	Importo
Bando Periferie-Ambito 2-Filzi	2.920
Gorizia Via Pola 1 – Bando periferie ambito 3	24.000
Capriva Via Dante 33 – Riq. energetica n. 3 alloggi	453
Cormons Via Sauro – Ristrutturazione n. 12 alloggi	4.359
Accordo Quadro M.S. 19/3	2.450
Accordo Quadro M.S. 20/1	73.500
Farra d'Isonzo – Manutenzione straordinaria stabile	1.100
Ronchi d.L.-V.Matteotti/Redipuglia	5.600
TOTALE	114.382

A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Altri proventi e ricavi diversi	16.068	42.797	58.865
Rimborsi inail ed enti diversi	854	(854)	---
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	30.486	(10.597)	19.889
Sopravvenienze attive	351.068	466.647	817.715
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	168.363	(13.572)	154.791
Contributi f.do sociale regione fvg	1.658.400	422.100	2.080.500
Contributi diversi	64.384	(64.384)	---
Abbuoni attivi	---	4.081	4.081
Recupero spese vive legali	20.167	(11.750)	8.417
Proventi attività legali	47.629	(27.757)	19.872
Plusvalenze da alienazione immobili	416.131	(227.451)	188.680
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	---	4.225	4.225
TOTALE	2.773.550	583.485	3.357.035

Ricavi e proventi diversi

I ricavi e proventi diversi sono quelli definibili con riguardo a 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 a un'attività che si esaurisce in se stessa.

Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati

Riguardano i risarcimenti assicurativi a seguito della definizione dei sinistri.

Sopravvenienze attive

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

Tra queste, si segnalano gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti nei confronti dell'utenza, in quanto venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate, nei confronti di Stato/Demanio/CER/Regione per debiti rivenienti a fronte di cessioni di alloggi gestiti dall'Azienda originariamente di proprietà di tali Enti e poi conferiti, nei confronti di altri.

In particolare nel 2023, proseguendo l'attività di ricognizione di poste contabili non movimentate negli ultimi esercizi già intrapresa, e richiamando quanto detto in precedenza, si sono chiuse posizioni debitorie per debiti rivenienti a fronte di cessioni di alloggi gestiti dall'Azienda di proprietà di Stato/Demanio/CER/Regione, relativamente ai quali non vi fu negli anni passati alcuna determinazione in merito alle somme nel tempo accantonate e destinate a tali Enti, a seguito delle intervenute modifiche normative che comportarono il trasferimento della proprietà degli alloggi all'Azienda, e quindi la non debenza di tali somme all'Ente di provenienza.

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.

Plusvalenze da cessione di beni immobili

Nel corso dell'esercizio, in seguito all'apposito Piano di Vendita dell'anno 2020, si sono ceduti n. 7 alloggi sfitti di proprietà situati in vari Comuni dell'ambito territoriale di competenza, che hanno generato una plusvalenza di € 188.680.

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 € 2.080.500.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio è aumentato di € 357.716, 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 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
9.305.358	8.808.101	497.257

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	31.255	3.997	35.252
B.07 – Servizi	2.077.942	193.654	2.271.596
B.08 - Godimento di beni di terzi	15.289	13.148	28.437
B.09 - Costi per il personale	3.419.971	141.670	3.561.641
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	1.776.866	(14.636)	1.762.230
B.12 - Accantonamenti per rischi	196.826	(170.590)	26.236
B.13 - Altri accantonamenti	600.000	300.000	900.000
B.14 - Oneri diversi di gestione	689.952	30.014	719.966
TOTALE	8.808.101	497.257	9.305.358

B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un incremento pari a € 193.654.

L'analisi sulle singole voci, che presentano ognuna una diversa distribuzione e 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 a esse afferenti.

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
Spese per amministratori e sindaci	39.712	(932)	38.780
Spese funzionamento uffici	110.568	174	110.742
Spese postali	10.641	3.434	14.075
Spese telefonia cellulare	4.380	5.386	9.766
Spese telefonia fissa	26.628	829	27.457
Manut. e ripar. macchine/attrezzature	1.430	75	1.505
Gestione sistemi informativi	184.894	19.453	204.347
Legali e consulenze relative a utenze	4.020	2.661	6.681
Spese di rappresentanza	1.115	(189)	926
Spese gestione autovetture	7.738	(4.752)	2.986
Spese per corsi seminari e convegni	30.890	63.252	94.142
Incarichi professionali e consulenze	86.270	(2.392)	83.878
Collaborazioni e prestazioni varie	18.824	33.984	52.808
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	25.859	(8.518)	17.341
Spese per sicurezza, medico e simili	7.946	17.790	25.736
Spese per dipendenti in trasferta	600	14.119	14.719
Buoni pasto	72.208	10.122	82.330
Servizi per lavoro interinale	---	2.853	2.853
Spese di comunicazione	21.155	(7.800)	13.355
Spese per servizi vari bancari e postali	14.032	-751	13.281
Spese varie e indeducibili	75	743	818
Spese per componenti e commissioni	1.206	483	1.689
Assicurazioni varie dipendenti	22.567	2.713	25.280
Spese assicurative generali	35.896	(11.946)	23.950
Rimborsi piè di lista trasferte dipendenti	1.226	9.006	10.232
Servizi diversi	7.067	18.418	25.485
Altre erogazioni a favore del personale	159	568	727
Assicurazioni incendio rc stabili	174.913	60.168	235.081
Spese varie di amministrazione patrimonio	13.574	(4.356)	9.218
Manutenzione stabili quota residenziale	736.059	(159.657)	576.402
Spese riscossione canoni	12.421	3.049	15.470
Contributi all'utenza per miglorie	42.835	16.669	59.504
Manutenzione sede	14.918	20.545	35.463
Manutenzione stabili quota non residenziale	12.430	18.701	31.131
Spese professionali tecniche	7.640	(1.464)	6.176
Spese varie per interventi edilizi	218	(218)	---
Diritti e spese varie gestione patrimonio	944	(460)	484
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	41.787	10.122	51.909
Costo traslochi e sgomberi	49.972	40.704	90.676
Spese immobili in condomini amministr. Ater 21	210.281	(724)	209.557
Spese immobili in condomini amministr. Ater 26	17.701	(218)	17.483
Costo traslochi e sgomberi sede	1.615	896	2.511
Spese ospitalità inquilini	---	400	400
Lavoro interinale	---	20.714	20.714
Commissioni bancarie varie	3.528	---	3.528
TOTALE	2.077.942	193.654	2.271.596

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	576.402
Manutenzione sede	35.463
Manutenzione stabili quota non residenziale	31.131
Contributi all'utenza per migliorie	59.504
TOTALE	702.500

FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	2.080.500
TOTALE	2.080.500

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 € 63.896 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 880.000, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2023 per incarichi professionali esterni – relativi principalmente alla gestione amministrativa del personale in convenzione con Ater Udine e a professionisti legali - ammonta ad € 83.878, in aumento rispetto a quanto speso nell'esercizio precedente pari a € 86.270.

Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 6.176, 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 2023:

- sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di n. 6 dipendenti di cui n. 4 per pensionamento e n. 2 per dimissioni in periodo di prova;
- è cessato il rapporto a tempo pieno e determinato di n. 1 dipendente per dimissioni in periodo di prova;

- sono stati assunti n. 16 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato e n. 4 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato;

- si è verificato n. 1 avanzamento nell'Area Quadri.

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Salari e stipendi	2.157.512	176.434	2.333.946
Lavoro straordinario	29.426	488	29.914
Retribuzioni incentivanti	189.744	16.764	206.508
Accantonamento retribuzioni incentivanti	48.635	1.675	50.310
Oneri sociali e previdenziali	607.414	49.787	657.201
Oneri su retribuzioni incentivanti	50.648	4.475	55.123
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	12.724	4.844	17.568
Trattamento di fine rapporto	320.695	(110.319)	210.376
Rimborsi vari ai dipendenti	1.025	(330)	695
Sussidi al personale	2.148	(2.148)	---
TOTALE	3.419.971	141.670	3.561.641

Anche nel corso dell'anno 2023 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti 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 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Ammortamento sist. inform. e opere ingegno	21.103	4.954	26.057
Ammortamento tecnico stabili	1.292.850	7.399	1.300.249
Ammortamento finanziario stabili	285.580	-	285.580
Ammortamento macchine contabili ufficio	14.738	3.541	18.279
Ammortamento mobili arredi ufficio	6.651	(142)	6.509
Ammortamento attrezzature tecniche	394	(4)	390
Ammortamento automezzi	12.244	-	12.244
TOTALE AMMORTAMENTI	1.633.560	15.748	1.649.308
Svalutazione dei crediti	143.306	(30.384)	112.922
TOTALE SVALUTAZIONI	143.306	(30.384)	112.922

La prima posta comprende gli **ammortamenti** di competenza per quanto ritenuto di accantonare, 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 nota.

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, si segnala che nell'esercizio 2023- a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare accantonamenti per € 112.922.

B.12 Accantonamenti per rischi

Si è provveduto ad accantonare, a titolo meramente prudenziale, l'importo di € 26.236 al fondo cause pendenti relativamente una causa avviata nel 2023 in materia di appalti.

B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Accantonamenti per manutenzioni	600.000	280.000	880.000
TOTALE	600.000	280.000	880.000

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 880.000, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2023 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 2023 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso, anche per riserve e/o richieste di revisione prezzi.

B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
Contributi al circolo ricreativo	1.281	(21)	1.260
Risarcimento danno a terzi	1.680	(1.680)	---
Imposte indirette e tasse	1.935	(179)	1.756
Imposta di registro	142.434	(10.178)	132.256
Contributi associativi diversi	17.491	1.986	19.477
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	7.621	3.196	10.817
Imposta di bollo	98.517	(4.461)	94.056
Altri oneri di gestione	1.935	13.481	15.416

Sopravvenienze passive / insuss. att. ordinarie	13.856	5.145	19.001
Fondo sociale quota Ater	109.025	4.155	113.180
Oneri indeducibili	109	417	526
IVA indetraibile pro-rata	126.393	30.180	156.573
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	78.699	(14.803)	63.896
IMU – ILIA	86.057	5.695	91.752
Minusvalenze	1.988	(1.988)	---
Imposte relative a esercizi precedenti	931	(931)	---
TOTALE	689.952	30.014	719.966

In questa sezione sono riportati quei costi che, pur essendo ripetitivi (quali quelli delle imposte indirette), in altri casi rappresentano anche movimenti non ricorrenti (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-ILIA** è stata corrisposta esclusivamente per le U.I.D. e per le aree edificabili e, parzialmente, per gli alloggi sfitti.

Il valore delle **sopravvenienze passive ordinarie** nell'anno 2022 è dovuto principalmente a oneri di competenza di esercizi pregressi la cui esistenza, l'esatta quantificazione e la relativa uscita monetaria sono avvenute nell'esercizio.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
274.416	59.244	215.172

Descrizione	31.12.2022	Variazioni	31.12.2023
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFVG)	20.490	(20.490)	-
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	46.324	(4.595)	41.729
C.16.d - Interessi attivi diversi	10.374	235.317	245.691
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	(17.944)	4.940	(13.004)
TOTALE	59.244	215.172	274.416

Rappresenta un differenziale tra i proventi finanziari e 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 fortemente incrementato rispetto a quello dell'esercizio precedente.

L'importo di € 41.729 si riferisce ai proventi generati dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 245.691 si riferisce a interessi attivi su cessioni rateali di alloggi avvenute in esercizi precedenti per € 8.339, a interessi di mora per € 20.675 e a interessi attivi sulle giacenze del conto corrente di tesoreria per € 216.677. L'incremento di quest'ultimo provento – che nel 2022 era pari a zero – è dovuto ai due seguenti fattori: 1) l'aumento a più riprese del Tasso Ufficiale di Riferimento operato dalla Banca

Centrale Europea nel corso del 2023, parametro alla base della remunerazione delle giacenze ai sensi della vigente convenzione con l'Istituto cassiere; 2) una disponibilità di cassa del periodo particolarmente elevata, principalmente dovuta all'incasso di anticipi sui finanziamenti relativi ai cantieri PNC/PNRR.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
---	---	---

D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2023.

D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2023.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2023	Saldo al 31.12.2022	Variazioni
685.699	770.491	(84.792)

Imposte	Saldo al 31.12.2022	Variazioni	Saldo al 31.12.2023
E.22 Imposte sul reddito di esercizio			
IRES	456.374	(19.247)	437.127
IRAP	346.710	(41.304)	305.406
TOTALE E.22	803.084	(60.551)	742.533
Imposte differite	(32.593)	(24.241)	(56.834)
TOTALE E.23	(32.593)	(24.241)	(56.834)
TOTALE IMPOSTE	770.491	(84.792)	685.699

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 Consiglio di Amministrazione e del Collegio dei Revisori (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.C.).

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	30.431
Collegio dei Revisori	8.349

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*) - e in particolare in merito all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa che accompagna il bilancio di esercizio le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni – stante la natura dell'Azienda di Ente strumentale della Regione ne discende che quanto si riceve dalle pubbliche amministrazioni non è certamente riconducibile a un vantaggio economico bensì deriva da adempimenti di legge e atteso che le Ater operano fuori mercato e fuori concorrenza, si ritiene che la norma in argomento non trovi applicazione e che pertanto dette informazioni non siano dovute.

Si dà comunque atto che i contributi ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari a € 9.977.

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 31.12.2023

2023

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	€ 9.977
Imposte sul reddito	€ 685.699
Interessi passivi/(interessi attivi)	-€ 274.416
(Dividendi)	€ 0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-€ 192.905

1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione € 228.355

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	€ 2.629.089
Accantonamenti ai fondi	€ 906.236
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 1.649.308
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	€ 73.545

2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn € 2.857.444

Variazioni del capitale circolante netto	-€ 346.746
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 214.618
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	-€ 689.620
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-€ 11.081
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 71.556
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 210.893

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn € 2.510.698

Altre rettifiche	-€ 1.548.857
Interessi incassati/(pagati)	€ 274.416
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 1.133.802
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 689.471

4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche € 961.841

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 961.841

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali	-€ 5.055.548
(Investimenti)	-€ 5.323.423
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 267.875

Immobilizzazioni immateriali	-€ 25.078
(Investimenti)	-€ 25.078
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

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

Attività Finanziarie non immobilizzate -€ 31.523

(Investimenti)	-€ 31.523
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) -€ 5.112.149

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-€ 40.574
Erogazione finanziamenti	€ 0
Rimborso finanziamenti	-€ 959.453

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati e apporti di capitale	€ 5.069.416

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) € 4.069.389

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) -€ 80.919

Disponibilità liquide al 1 gennaio € 5.551.246

Disponibilità liquide al 31 dicembre € 5.470.327

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2023

PREMESSE

Il Bilancio dell'Azienda è redatto in base a quanto indicato dall'art. 14 della L.R. 06.08.2019 n. 14 pubblicata sul S.O. n. 25 del 09.08.2019 al B.U. della Regione F.V.G. n. 32 di data 07.08.2019, e 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 31.12.2023 con particolare riguardo agli investimenti realizzati e 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. 14 dello Statuto di Ater Gorizia approvato con D.P.Reg. n. 0159/Pres. dd. 16.09.2019 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 2023, che evidenzia un incremento complessivo di circa 5,3 milioni di euro.

Al 31.12.2023 risultano in corso di esecuzione i seguenti interventi:

- Comuni vari TT2
Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti
- Comuni vari TT3
Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti
- Farra d'Isonzo – via Trento 5
Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un edificio di 6 alloggi
- Cormons - via Sauro 11-13
Intervento di recupero di due edifici per 13 alloggi (ultimato, in fase di collaudo)
- Gorizia - via Campagnuzza
Costruzione di un complesso residenziale per 18 alloggi
- Gorizia - via Pola 1
Intervento di recupero di un edificio per 10 alloggi
- Gorizia - via Pola 5
Intervento di recupero ex Collegio "Filzi"
- Monfalcone – via Castellieri
Intervento di Manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica ed ambientale di due fabbricati di complessivi 24 alloggi
- Gorizia – via Marega
Manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica e ambientale di due fabbricati per complessivi 68 alloggi (intervento finanziato nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021)
- Grado - viale Argine dei Moreri

- Demolizione e ricostruzione di un edificio di 6 alloggi (intervento finanziato nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021)
Monfalcone - via Valentinis 72
- Manutenzione straordinaria di un fabbricato per complessivi 12 alloggi (intervento finanziato nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021)
Fogliano Redipuglia - via Bersaglieri
- Manutenzione straordinaria di un fabbricato (intervento finanziato nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021)
Monfalcone - via Romana
- Manutenzione straordinaria di un fabbricato (intervento finanziato nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021)
Gorizia - via della Mochetta
- Manutenzione straordinaria di un fabbricato (intervento finanziato nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021)

Al 31.12.2023 inoltre risultano in corso di progettazione o di affidamento i seguenti interventi:

- Ronchi dei Legionari - Case Pater

Programma integrato di edilizia residenziale sociale

L'intervento, presentato alla Regione nel 2019, ha avuto la formale approvazione da parte del CIPE e la conseguente concessione del finanziamento nel corso del 2021.

Nel corso dell'anno 2022 è stato avviato il confronto con il Comune per la predisposizione del Masterplan relativo agli indirizzi urbanistici dell'intera area oggetto dell'intervento.

Con questo finanziamento sarà possibile realizzare il primo lotto del più ampio programma di riqualificazione dell'intero quartiere; in questa prima fase verranno demolite tutte le casette completamente sfitte e verranno realizzati almeno 12 nuovi alloggi nonché spazi destinati a servizi. Si prevede inoltre di potenziare le infrastrutture a servizio delle nuove realizzazioni.

Analogamente ai passati esercizi, anche nel corso del 2023 c'è stata una particolare attenzione per l'attività di recupero degli alloggi sfitti attuata tramite lo strumento dell'Accordo quadro a più operatori economici, che si è dimostrato uno strumento molto flessibile e idoneo a tali fattispecie di interventi e che ha consentito di incrementare il numero degli alloggi resi disponibili.

Acquisizioni e vendite

Nel corso del 2023 si è registrata l'alienazione di n. 7 alloggi residenziali sfitti siti in diversi Comuni dell'ambito territoriale di competenza a seguito dell'attuazione di Piani Vendita di precedenti annualità.

Altre attività

Nel **settore informatico** si segnala in particolare l'attività di ammodernamento dei prodotti di progettazione Autodesk e predisposizione alla progettazione tramite paradigma BIM con contestuale passaggio a tali

strumenti in cloud al fine di poter trasformare anche le postazioni di lavoro di progettazione tecnica in terminali ThinClient; è stato pure avviato un progetto di “cyber security” idoneo a verificare lo stato di sicurezza dell’infrastruttura informatica aziendale e base di lavoro per individuare gli ambiti su cui operare miglioramenti.

Relativamente alla determinazione dei **canoni** degli alloggi di edilizia sovvenzionata, l’anno 2023 ha visto ancora l’applicazione dei parametri rivenienti dal Censimento anagrafico degli assegnatari e dell’ISEE effettuato nell’anno 2021 e valido per il biennio 2022-2023.

Nel corso del 2023 è stato anche condotto il **Censimento anagrafico degli assegnatari e dell’ISEE**, che costituisce attività propedeutica alla determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata per il biennio 2024-2025.

COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELL’ESERCIZIO

Il bilancio consuntivo dell’anno 2023 si chiude con un utile di € 9.977 dopo aver computato imposte sul reddito per complessivi € 685.699 e accantonato risorse per € 880.000 a incremento del fondo manutenzione stabili.

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l’utile d’esercizio pari ad € 9.977.

Nel seguito si esaminano gli aspetti più rilevanti che hanno caratterizzato la gestione dell’esercizio 2023 e la conseguente formazione del bilancio.

1. Canoni

I ricavi per canoni, che ammontano a complessivi € 5.830.731 sono così suddivisi:

1. Edilizia Pubblica Sovvenzionata
 - Alloggi di proprietà ATER € 5.052.290
 - Alloggi di proprietà dei Comuni € 480.156
2. Edilizia Pubblica Convenzionata
 - Alloggi di proprietà ATER € 101.838
 - Alloggi di proprietà dei Comuni € -
3. Altre tipologie
 - Alloggi di proprietà ATER € 75.749
4. Unità immobiliari ad uso diverso
 - U.I.D. di proprietà ATER € 120.698

La continua attività di monitoraggio della morosità ha portato a una riduzione di € 1.300.947 di quella formatasi sino al 2022, mentre per quella corrente relativa al 2023 si evidenzia che una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2024 portando il valore da € 1.278.073 a € 878.329. Alla data del 31/12/2023 non si è ancora provveduto all’utilizzo del Fondo sociale 2022 per € 99.626, precisando che tale importo è stato riconosciuto e contabilizzato entro il 28 febbraio 2024. Inoltre alla stessa data non è stato imputato l’intero Fondo sociale 2023 pari a Euro 339.538 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.

La morosità totale risulta ridotta rispetto all’esercizio precedente di € 22.874, attestandosi a € 2.817.750. Il Fondo svalutazione crediti risulta acceso per € 804.400.

2. Plusvalenze

Nel corso dell'esercizio si è verificata la cessione di n. 7 alloggi residenziali sfitti siti in diversi Comuni dell'ambito territoriale di competenza a seguito dell'attuazione di Piani Vendita di precedenti annualità che ha generato una plusvalenza di € 188.680.

3. Attività tipica

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

1. Ricavi dalla gestione del patrimonio

In queste attività rientrano le amministrazioni condominiali nonché le attività rendicontazione e di gestione pratiche diverse, ivi comprese le compravendite di immobili.

Il gettito di queste attività ammonta a € 358.046 al lordo della quota di competenza dell'Ater in qualità di proprietario nell'ambito condominiale, importo in linea con il dato 2022 di € 360.201.

2. Ricavi per attività tecniche-amministrative

In questa voce sono compresi i compensi per attività tecniche svolte conto terzi, 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 € 185.325, in ribasso rispetto a quanto fatto rilevare nello scorso esercizio (€ 339.324).

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 2023 sono state aperte 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 pratiche per un importo complessivo di risarcimenti di € 19.889.

Parimenti a quanto fatto nell'esercizio 2022, anche per l'esercizio 2023 nei Ricavi diversi è stato annoverato il recupero dell'imposta di registro (€ 154.791) 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, ammontanti a complessivi € 817.715.

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 € 422.100 rispetto a quello dell'esercizio precedente a seguito di un aumento delle risorse complessivamente stanziato dalla Regione, attestandosi a € 2.080.500.

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

6. Risultato della gestione di investimento della liquidità

Si evidenzia un risultato positivo della gestione finanziaria che rileva un saldo netto di € 274.416, principalmente dovuto agli interessi attivi sulle giacenze del conto corrente di tesoreria per € 216.677.

L'incremento di quest'ultimo provento – che nel 2022 era pari a zero – è dovuto ai due seguenti fattori: 1) l'aumento a più riprese del Tasso Ufficiale di Riferimento operato dalla Banca Centrale Europea nel corso del 2023, parametro alla base della remunerazione delle giacenze ai sensi della vigente convenzione con l'Istituto cassiere; 2) una disponibilità di cassa del periodo particolarmente elevata, principalmente dovuta all'incasso di anticipi sui finanziamenti relativi ai cantieri PNC/PNRR.

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

7. Servizi - Manutenzioni

Nel corso del 2023 sono stati aperti circa 2.000 ordini di lavoro a seguito di segnalazione di guasti che hanno dato luogo a spese per complessivi € 576.402, 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 € 300.000, ai lavori di manutenzione eseguiti nel corso del 2023 il cui iter tecnico-amministrativo non ha trovato completamento entro l'esercizio stimati in € 300.000, agli oneri relativi al Programma integrato di edilizia residenziale sociale in Comune di Ronchi dei Legionari cd Case Pater stimati in € 280.000.

Oltre agli interventi manutentivi sopra evidenziati sono stati concessi contributi all'utenza, principalmente per la sostituzione dei generatori di calore autonomi, per complessivi € 84.162 di cui € 42.835 registrati nel conto economico e € 24.658 nel Fondo manutenzione stabili.

Tale impegno economico è stato reso possibile dal mantenimento del fondo sociale erogato dalla Regione e dall'esenzione IMU-ILIA per gli alloggi sociali.

8. Costo del Personale

Il costo del personale è aumentato di € 141.670.

Le principali ragioni di tale incremento sono le assunzioni di personale avvenute a seguito dell'approvazione del nuovo organigramma aziendale.

Si segnala inoltre che nel corso dell'esercizio 2023:

- sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di n. 6 dipendenti di cui n. 4 per pensionamento e n. 2 per dimissioni in periodo di prova;
- è cessato il rapporto a tempo pieno e determinato di n. 1 dipendente per dimissioni in periodo di prova;
- sono stati assunti n. 16 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato e n. 4 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato;
- si è verificato n. 1 avanzamento nell'Area Quadri.

9. Ammortamenti

Per quanto riguarda gli ammortamenti, anche nell'esercizio 2023 si è proceduto a effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali e in ottemperanza a quanto previsto dalle linee di convergenza, con l'aliquota dell'1%.

10. Accantonamenti

Come già accennato, per quanto riguarda gli accantonamenti, il bilancio 2023 vede uno stanziamento di

€ 880.000 per manutenzione stabili.

E' stato inoltre prudenzialmente accantonato l'importo di € 26.236 al fondo cause pendenti per una causa avviata nel 2023 in materia di appalti.

11. Oneri diversi di gestione

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

12. Imposte

Le imposte sul reddito di esercizio ammontano complessivamente a € 685.699 e vedono un decremento di € 84.792 rispetto a quelle dell'esercizio precedente.

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

L'importo complessivo dell'ILIA di pertinenza dell'esercizio 2023 è stato di € 91.752.

Si evidenzia infine che per il 2023 il carico derivante dall'IVA indetraibile ammonta complessivamente a € 220.469, di cui € 63.896 ascrivibili alle spese per manutenzioni ed € 156.573 relativi alle altre attività.

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 ulteriori interventi di manutenzione e di riqualificazione.

ALTRE INFORMAZIONI

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2023 sono in totale n. 4.674 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata n. 4.133
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata n. 477

Oltre a questi l'Azienda gestisce ulteriori 1.142 alloggi ai fini della ripartizione delle spese reversibili per servizi e per manutenzioni.

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	64
Doberdò del Lago	12	-	4
Dolegna del Collio	10	4	3
Farra d'Isonzo	36	-	16
Fogliano Redipuglia	50	-	6
Gorizia	1435	88	332
Gradisca d'Isonzo	195	23	31

Grado	114	58	51
Mariano del Friuli	60	11	15
Medea	46	-	0
Monfalcone	934	220	249
Moraro	19	3	6
Mossa	39	10	18
Romans d'Isonzo	96	-	38
Ronchi dei Legionari	288	10	105
Sagrado	49	-	26
San Canzian d'Isonzo	249	-	87
San Floriano del Collio	0	9	0
San Lorenzo Isontino	11	-	7
San Pier d'Isonzo	60	-	11
Savogna d'Isonzo	13	-	3
Staranzano	146	-	26
Turriaco	54	-	15
Villesse	34	-	18
TOTALI	4.197	477	1.142
	4.674		
	5.816		

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

- Bandi pubblicati nel 2023..... 2
 - * San Canzian d'Isonzo
 - * Cormons
- Graduatorie definitive..... 2

Per quanto riguarda l'inserimento nelle graduatorie esistenti delle domande presentate da soggetti "anziani e sfrattati", si evidenzia che vengono esaminate con cadenza trimestrale.

Nel corso dell'anno 2023 sono state quindi pubblicate le seguenti graduatorie integrative:

- Graduatorie integrative..... 19
 - * Cormons (1)
 - * Gradisca d'Isonzo (2)
 - * Grado (3)
 - * Gorizia (3)
 - * Monfalcone (3)
 - * San Canzian d'Isonzo (2)
 - * Bando 1/2020 (2)
 - * Bando 2/2020 (2)
 - * Bando 3/2020 (1)

Attività svolta dall'Ufficio locazioni e Ufficio canoni:

Contratti di edilizia sovvenzionata per nuove assegnazioni	45
• Fascia A	37
• Fascia B	8
• Fascia C	0
Contratti di edilizia sovvenzionata a seguito cambio alloggio	16
di cui:	
• cambi consensuali	0
• cambi per casi peculiari e gravi problemi manutentivi	15
• cambi a seguito bando	1
Contratti di edilizia convenzionata ai sensi della L.431/98	5
Contratti per progetti sociali (riserve art.12-co. 2 D.P.Reg.208/2016)	3
Contratti per unità immobiliari non residenziali	0
Volture	64
Pratiche di revisione canoni	113

Al 31.12.2023 le domande di edilizia pubblica sovvenzionata inserite in graduatoria e non ancora soddisfatte sono così suddivise per bandi:

Bando 2/2022 - Cormons.....	60
Bando 1/2019 - Gorizia.....	122
Bando 1/2018 - Gradisca d'Isonzo.....	28
Bando 2/2018 - Grado.....	70
Bando 2/2019 - Monfalcone.....	87
Bando 1/2022 - Ronchi dei Legionari.....	125
Bando 1/2014 - San Canzian d'Isonzo.....	35
Bando 3/2014 - Staranzano.....	40
Bando 1/2020 - Comuni vari:	
Doberdò' del Lago	
Fogliano – Redipuglia	
Sagrado	
San Pier d'Isonzo	
Turriaco	
complessivamente	40
Bando 2/2020 - Comuni vari:	
Capriva del Friuli	
Dolegna del Collio	

Farra d'Isonzo
 Moraro
 Mossa
 San Lorenzo Isontino
 Savogna d'Isonzo
 complessivamente6

Bando 3/2020 - Comuni vari:

Mariano del Friuli
 Medea
 Romans d'Isonzo
 Villesse
 complessivamente 25

TOTALI**638**

– · –

CONCLUSIONI

Dopo le analisi effettuate, si può sostenere che anche l'esercizio 2023 è stato, pur tra le difficoltà dovute all'aumento dei costi di pressoché tutti i fattori di produzione, soddisfacente per quanto riguarda l'equilibrio economico e finanziario dell'azienda.

Nel 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. Su questo fronte si sottolinea che molto dipenderà dalle risorse che la Regione e lo Stato – una volta esaurita la spinta derivante da PNRR e provvedimenti collegati - intenderanno assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Relativamente all'esercizio 2023, l'aspetto più importante da segnalare è senz'altro costituito dalla piena entrata in produzione di tutti i cantieri finanziati nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021.

Non si segnalano fatti di rilievo intercorsi dopo la chiusura dell'esercizio.

IL DIRETTORE

(ing. Franco Korenika)

**Relazione del Collegio Unico dei revisori dei conti al Consiglio di
Amministrazione dell’ATER
Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale di Gorizia
per il Bilancio al 31 dicembre 2023**

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nominato con Decreto del Presidente della Regione Friuli Venezia Giulia n. 133/Pres. del 2 agosto 2023, nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, ha svolto le funzioni di controllo previste dall’art. 10 della Legge regionale 6 agosto 2019 n. 14 e in conformità alle norme del Codice Civile, in quanto applicabili. Al Collegio compete il controllo contabile e il controllo legale ai sensi dell’art. 2409-bis del Codice Civile.

Al momento della redazione della presente relazione il documento di Bilancio al 31 dicembre 2023 non risulta ancora formalmente approvato dal Consiglio di Amministrazione dell’Ente. Allo stato attuale non sono intervenute modifiche significative sui documenti come già trasmessi al Collegio dalla Direzione.

Ai sensi della legge regionale 6 agosto 2019, n. 14, (Ordinamento delle Aziende territoriali per l’edilizia residenziale, nonché modifiche alla L.R. 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica) l’Azienda territoriale per l’edilizia residenziale di Gorizia, è ente pubblico economico dotato di personalità giuridica, autonomia organizzativa, gestionale, tecnica, amministrativa, patrimoniale e contabile, sottoposto alla vigilanza ed al controllo della Regione Friuli Venezia Giulia, e amministra il patrimonio edilizio alla stessa attribuito, sia in proprietà sia in gestione.

Revisione contabile del bilancio d’esercizio

Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d’esercizio dell’ATER GORIZIA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2023, 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 dell’Ente al 31 dicembre 2023 e del risultato economico per l’esercizio chiuso a tale data, sulla base di quanto di seguito esposto.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile e riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

Siamo indipendenti rispetto all’Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio.

Responsabilità dell’Ente e del Collegio Unico dei revisori dei conti

L'Ente 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 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. Gli amministratori sono responsabili per la valutazione della capacità dell'Ente 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. Gli amministratori utilizzano il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Ente o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Per quanto attiene alla responsabilità del Collegio Unico per la revisione contabile del bilancio d'esercizio si rappresenta quanto segue.

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 la revisione contabile individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori 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 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;
- 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 dell'Ente;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione, vista la veste giuridica dell'Ater, sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte degli Amministratori 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 dell'Ente 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 la modifica del giudizio;

- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso 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 gestione, 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.

Attività di vigilanza

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023 abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito dalla Direzione e dal Consiglio d'Amministrazione, 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 dall'Ente e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili e per quanto di nostra competenza, 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 dell'Ente.

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento anche in funzione della rilevazione tempestiva di situazioni di crisi o di perdita della continuità, 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. Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

Il Collegio dei Revisori, per acquisire il relativo parere di competenza, considerati i tempi per l'approvazione del consuntivo 2023, precisa che ha tenuto conto della documentazione propedeutica, delle verifiche eseguite periodicamente e degli incontri preparatori avvenuti nei giorni precedenti.

Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Il Collegio Unico dei revisori dei conti attesta la rispondenza alle risultanze della contabilità dell'esercizio.

Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone al Consiglio d'Amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, così come presentato dalla Direzione.

Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER GORIZIA nella Nota integrativa.

Gorizia, 23 maggio 2024

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

dott.ssa Silvia Brini (Presidente)

dott.ssa Elisabetta Migliarotti (Componente effettivo)

dott. Alberto Cimolai (Componente effettivo)