



AZIENDA TERRITORIALE
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI TRIESTE

Codice Fiscale e Numero Iscrizione
Registro Imprese: 00053520326
R.E.A. di Trieste n. 16146
C.F. e P. IVA 00053520326

BILANCIO D'ESERCIZIO 2023

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Riccardo NOVACCO (Presidente)

Paola SGAI (Consigliere con funzioni sostitutorie)

Daniele MOSETTI (Consigliere)

DIRETTORE

Ing. Franco KORENIKA

COLLEGIO UNICO DEI REVISORI DEI CONTI

Dott.ssa Silvia BRINI (Presidente)

Dott. Alberto CIMOLAI (componente effettivo)

Dott.ssa Elisabetta MIGLIAROTTI (componente effettivo)

INDIRIZZO	CONTATTI
ATER Trieste P.zza dei Foraggi, 6 34139 Trieste (TS) P.IVA 00053520326	TEL. (CENTRALINO) +39 040 39991 FAX + 39 040 390885 PEC POSTA.CERTIFICATA@PEC.ATER.TRIESTE.IT E-MAIL INFO@ATER.TRIESTE.IT

Ater di Trieste
Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE
Bilancio al 31/12/2023

Stato patrimoniale Attivo	31/12/2023	31/12/2022
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
B) Immobilizzazioni		
I. <i>Immateriali</i>		
1) Costi di impianto e di ampliamento		
2) Costi di sviluppo		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno	7.007	18.428
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5) Avviamento		
6) Immobilizzazioni in corso e acconti		
7) Altre		
Totale immobilizzazioni immateriali	<u>7.007</u>	<u>18.428</u>
II. <i>Materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	484.682.554	481.448.251
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali	6.938	9.395
4) Altri beni	123.920	147.501
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	12.842.297	11.700.366
Totale immobilizzazioni materiali	<u>497.655.709</u>	<u>493.305.513</u>
III. <i>Finanziarie</i>		
1) Partecipazioni in:		
a) imprese controllate		
b) imprese collegate		
c) imprese controllanti		
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis) altre imprese	<u>0</u>	
Totale partecipazioni	0	0
2) Crediti		
a) verso imprese controllate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
b) verso imprese collegate		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
c) verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
Totale crediti	<u>131.636</u>	<u>164.734</u>
3) Altri titoli		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi		
Totale altri titoli	<u>4.360.227</u>	<u>5.252.990</u>
4) Strumenti finanziari derivati attivi		
Totale immobilizzazioni finanziarie	<u>4.491.863</u>	<u>5.417.724</u>

Totale immobilizzazioni (B)**502.154.579****498.741.665****C) Attivo Circolante****I. Rimanenze**

1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		67.198	65.481
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) Lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) Acconti			

Totale rimanenze**67.198****65.481****II Crediti (con separata indicazione degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo)**

1) verso clienti			
a) entro 12 mesi	15.169.821		
b) oltre 12 mesi	<u>744.939</u>		
		15.914.760	17.032.985
2) verso imprese controllate			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
3) verso imprese collegate			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
4) verso controllanti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
5-b crediti tributari			
a) entro 12 mesi	1.082.171		
b) oltre 12 mesi	<u>3.607.213</u>		
		4.689.384	161.097
5-te imposte anticipate			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
5-q verso altri			
a) entro 12 mesi	532.947		
b) oltre 12 mesi	<u>6.027.120</u>		
		6.560.067	6.545.004

Totale crediti**27.164.211****23.739.086****III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

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

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

1) Depositi bancari e postali		11.586.724	13.459.222
2) Assegni			
3) Denaro in cassa		<u>14.323</u>	<u>12.459</u>
		11.601.047	13.471.681

Totale disponibilità liquide**Totale attivo circolante (C)****38.832.456****37.276.248****D) Ratei e risconti**

1) Ratei attivi		68.247	78.553
2) Risconti attivi		<u>355.489</u>	<u>425.050</u>

Totale ratei e risconti (D)**423.736****503.603**

Totale stato patrimoniale attivo	541.410.771	536.521.516
---	--------------------	--------------------

Stato patrimoniale passivo	31/12/2023	31/12/2022
-----------------------------------	-------------------	-------------------

A) Patrimonio netto

I Capitale	639.006	639.006
II Riserva di sovrapprezzo delle azioni		
III Riserva di rivalutazione		
IV Riserva legale		
V Riserve statutarie		
VI Altre riserve distintamente indicate	467.837.228	459.021.375
VII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi		
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	882.446	877.458
IX Utile (perdita) d'esercizio	4.244	4.988
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		

Totale patrimonio netto (A)	469.362.924	460.542.827
------------------------------------	--------------------	--------------------

B) Fondi per rischi e oneri

1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
2) Fondi per imposte, anche differite	133.523	184.417
3) Strumenti finanziari derivati passivi		
4) Altri	8.980.942	11.380.305

Totale fondi per rischi e oneri (B)	9.114.465	11.564.722
--	------------------	-------------------

C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato

1) Trattamento di fine rapporto	877.650	902.448
---------------------------------	---------	---------

Totale trattamento fine rapporto di lavoro subordinato (C)	877.650	902.448
---	----------------	----------------

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

1) Obbligazioni			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
2) Obbligazioni convertibili			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
4) Debiti verso banche			
a) entro 12 mesi	1.845.567		
b) oltre 12 mesi	5.213.459		
		7.059.026	8.856.256
5) Debiti verso altri finanziatori			
a) entro 12 mesi	2.270.656		
b) oltre 12 mesi	30.366.026		
		32.636.682	34.895.036
6) Acconti			
a) entro 12 mesi	6.541.452		
b) oltre 12 mesi			
		6.541.452	6.742.510
7) Debiti verso fornitori			
a) entro 12 mesi	3.221.657		
b) oltre 12 mesi			
		3.221.657	2.781.013
8) Debiti rappresentati da titoli di credito			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
9) Debiti verso imprese controllate			
a) entro 12 mesi			

b) oltre 12 mesi			
10) Debiti verso imprese collegate			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
11) Debiti verso imprese controllanti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
11- Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
12) Debiti tributari			
a) entro 12 mesi	1.016.822		
b) oltre 12 mesi			
		1.016.822	551.556
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
a) entro 12 mesi	672.019		
b) oltre 12 mesi			
		672.019	645.344
14) Altri debiti			
a) entro 12 mesi	2.441.291		
b) oltre 12 mesi	7.478.768		
		9.920.059	8.007.282
Totale debiti (D)		61.067.717	62.478.997

E) Ratei e risconti

1) Ratei passivi		111.769	118.322
2) Risconti passivi		876.246	914.200
Totale ratei e risconti (E)		988.015	1.032.522

Totale stato patrimoniale passivo **541.410.771** **536.521.516**

Conto economico

A) Valore della produzione

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		22.133.133	22.794.297
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		281.458	254.529
5) Altri ricavi e proventi			
a) contributi in conto esercizio	6.775.385		
b) altri proventi	1.428.145		
		8.203.530	9.144.399
Totale valore della produzione (A)		30.618.121	32.193.225

B) Costi della produzione

6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		74.122	71.011
7) Per servizi		10.947.438	11.625.091
8) Per godimento di beni di terzi		40.901	36.385
9) Per il personale			
a) Salari e stipendi	6.541.626		
b) Oneri sociali	1.739.295		
c) Trattamento di fine rapporto	386.477		
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi	13.642		
		8.681.040	7.929.455
10) Ammortamenti e svalutazioni			
a) Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	11.421		
b) Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	5.822.450		
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			

d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.260.058		
			7.093.929	7.340.894
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo		-1.717	-6.049
12)	Accantonamento per rischi		56.967	
13)	Altri accantonamenti		219.833	950.547
14)	Oneri diversi di gestione			
a)	ILIA	983.691		
b)	Altre imposte indirette	1.862.442		
c)	Oneri diversi	59.458		
d)	Minusvalenze e varie	12.127		
			2.917.718	2.806.215
Totale costi della produzione (B)			30.030.231	30.753.549
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)			587.890	1.439.676

C) Proventi e oneri finanziari

15)	Proventi da partecipazioni:			
a)	in imprese controllate			
b)	in imprese collegate			
c)	in imprese controllanti			
d)	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
e)	in altre imprese		0	0
16)	Altri proventi finanziari:			
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	101.753		
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d)	proventi diversi dai precedenti	471.097		
			572.850	259.188
17)	Interessi e altri oneri finanziari			
a)	in imprese controllate			
b)	in imprese collegate			
c)	in imprese controllanti			
d)	Interessi e oneri finanziari diversi		236.488	298.022
17	Utili e perdite su cambi			
a)	Utili su cambi			
b)	Perdite su cambi			
Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 -17 +/- 17bis) (C)			336.362	-38.834

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

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

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

Risultato prima delle imposte (A - B ± C ± D)	924.252	1.400.842
20) IMPOSTE SU REDDITO DI ESERCIZIO		
a) imposte correnti	976.264	1.359.668
b) imposte relative a esercizi precedenti	2.256	-38.956
c) imposte differite	-58.512	75.142
Totale imposte sul reddito di esercizio	920.008	1.395.854
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	4.244	4.988

Il Direttore
(ing. Franco Korenika)

Il Funzionario Direttivo
(dott. Valentina Parapat)

Ater di Trieste

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

Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2023

Premessa

Il Bilancio d'Esercizio chiuso al 31/12/2023, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, corrisponde alle risultanze contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni degli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile (c.c.), nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), nel rispetto delle previsioni dell'art. 14 della L.R. n. 14 dd. 06/08/2019 e dell'art. 14 dello Statuto adottato dal Consiglio di Amministrazione con Delibera p.to 2 o.d.g. P.V. 001/2019 dd. 02/09/2019, approvato con D.P.Reg. n. 0161 dd. 16/09/2019.

La struttura del Bilancio è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, la Nota Integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427 bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa. Il Collegio dei Revisori, con riferimento all'art. 10 comma 9 della L.R. 14/2019, ha confermato il mantenimento dello schema tipo di bilancio, ai sensi degli articoli 2423 e segg. del Codice Civile, in quanto applicabili all'Azienda.

Il Bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Un dato o informazione è considerato rilevante quando la sua omissione o errata indicazione potrebbe influenzare le decisioni prese dai destinatari dell'informazione di bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione dell'assenza di squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario e della sostenibilità dei debiti almeno per i 12 mesi successivi alla data di chiusura del bilancio.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

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

Ai sensi dell'art. 2423-ter del Codice Civile per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente e, nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario dell'Azienda e ai rapporti ed operazioni intervenuti con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Principi Contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il Bilancio di esercizio, così come la presente Nota integrativa, sono stati redatti in unità di euro.

Criteri di valutazione

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

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri contabili adottati per la redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2023 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente Bilancio d'Esercizio.

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza nel Bilancio 2023 sono omessi i commenti di importi irrilevanti e l'applicazione di criteri di valutazione che, in relazione alla loro complessità ed allo sforzo amministrativo per il dispendio di tempo che comporterebbero, non danno un significativo beneficio informativo.

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

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

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

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, Codice Civile)

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

Variazioni di stime

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

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

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

Nel presente Bilancio non sono iscritte Immobilizzazioni Immateriali per spese incrementative di beni di terzi.

Tra le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritti i software.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna, ovvero al valore di conferimento. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Sono stati ricompresi anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile ai beni, sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Con gli stessi criteri sono stati aggiunti gli oneri di finanziamento relativi alla fabbricazione interna o presso terzi.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

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

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

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

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

Se si rapportano la somma degli ammortamenti, delle manutenzioni ordinarie e straordinarie normalmente effettuate in un esercizio e gli accantonamenti/utilizzi del Fondo manutenzione stabili al valore di libro degli immobili di proprietà a destinazione residenziale, si supera ampiamente il 3%, a significare che l'attività manutentiva operata dall'Azienda comporta un effettivo e sensibile incremento della durata di tali immobili, sottoposti a continui interventi di adeguamento, tanto da far apparire sovrabbondante un coefficiente di ammortamento superiore all'1%.

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

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

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

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

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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

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

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

Finanziarie

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie distinguiamo:

- Partecipazioni

Non sono presenti partecipazioni nel Bilancio chiuso al 31/12/2023;

- Crediti immobilizzati

I crediti immobilizzati si rilevano secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale; le differenze derivanti da revisioni successive del valore del credito sono iscritte tra i proventi e oneri finanziari.

Nel presente Bilancio, i suddetti crediti, in continuità con il criterio di valutazione adottato gli scorsi anni, sono iscritti al presumibile valore di realizzo; il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato.

- Titoli

I Titoli si rilevano con il criterio del costo ammortizzato.

Nel presente Bilancio, i titoli, in continuità con i criteri adottati in precedenza, sono valutati secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori, sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile.

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto il tasso di interesse effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato e comunque gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato.

**Operazioni di locazione finanziaria
(leasing)**

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

Attivo Circolante**Rimanenze
magazzino**

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

Crediti

I crediti oltre l'esercizio si iscrivono secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Nel presente Bilancio i crediti sono generalmente iscritti al valore nominale, essendo i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza di scarso rilievo e il procedimento del costo ammortizzato troppo oneroso a fronte degli scarsi impatti di bilancio e benefici informativi.

Il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione è stato comunque applicato ai crediti tributari generati dalle agevolazioni edilizie.

I crediti entro i 12 mesi sono iscritti al valore nominale, in quanto gli effetti sono irrilevanti, rispetto al criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I crediti sono iscritti al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni e sono inclusivi degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito (questi ultimi iscritti tra i risconti attivi se non applicato il criterio del costo ammortizzato).

I crediti sono stati successivamente adeguati al presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali nonché alla provenienza del debitore.

Si ritiene di accantonare la somma di Euro 1.260.058,00 al Fondo Svalutazione Crediti, attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 6.251.541,00. Tale valore corrisponde al 54,30% dei crediti verso utenti. Potenzialmente copre la totalità dei crediti verso inquilini cessati e il 36,67% dei crediti verso inquilini attivi.

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

**Attività
finanziarie
(non
immobilizzate)**

Al 31/12/2023 non sussistono attività finanziarie iscritte tra le poste dell'attivo circolante.

Disponibilità Liquide	<p>Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.</p>
Ratei e risconti	<p>Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.</p> <p>Relativamente ai ratei e risconti pluriennali si è provveduto a verificare il mantenimento della originaria iscrizione.</p>
Fondi per rischi e oneri	<p>I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.</p> <p>Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza. Le variazioni e l'entità dei fondi sono esplicitate nella specifica sezione della presente Nota.</p>
Fondo TFR	<p>Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno dell'Azienda nei confronti di ciascun dipendente in attività alla data del 31/12/2006 e tuttora in servizio, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.</p> <p>Le quote maturate dall'1/01/2007, ai sensi dell'attuale normativa in materia, sono versate, in base alle posizioni pensionistiche dei dipendenti interessati ed alle scelte dagli stessi effettuate, all'apposito Fondo presso l'I.N.P.S. o ad altri organismi di Previdenza Complementare.</p> <p>Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.</p>
Debiti	<p>I debiti sono iscritti al valore nominale. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ai debiti poiché i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo rispetto al valore nominale e gli effetti sono irrilevanti ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile.</p> <p>I debiti sono iscritti al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni e sono inclusivi degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il debito.</p> <p>I costi di transazione iniziali sostenuti per ottenere finanziamenti sono costituiti, ad esempio, da spese di istruttoria, imposta sostitutiva su finanziamenti a medio termine, oneri di perizia dell'immobile, commissioni dovute a intermediari finanziari.</p>
Finanziamenti E.R.P.	<p>I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa del valore degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ed i contributi in conto capitale sono considerati apporti patrimoniali ed iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione dell'imposizione fiscale.</p> <p>Questi contributi vengono iscritti in Bilancio al momento dell'incasso.</p>

Ricavi e Costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti;

i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene.

I costi sono contabilizzati con il principio della competenza.

Gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico.

I proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue.

Le imposte differite sono state calcolate sulla base delle differenze temporanee tassabili applicando l'aliquota di imposta che si ritiene in vigore al momento in cui tali differenze temporanee genereranno delle variazioni in aumento della base imponibile.

Non sono state rilevate imposte anticipate.

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

Per l'anno 2023 l'Ater sconta l'aliquota I.R.E.S. del 12,00%.

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

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

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte, si tiene conto dell'accantonamento delle imposte differite I.R.E.S. e dell'utilizzo diretto per I.R.E.S.

ed I.R.A.P. delle Riserve per finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica e per acquisizioni patrimoniali a titolo gratuito.

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

Per l'anno 2023 l'Ater di Trieste sconta l'aliquota ordinaria I.R.A.P. del 3,9%.

Nel Bilancio chiuso al 31/12/2023 non sono state effettuate rettifiche di imposte differite per variazioni di aliquote.

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

La finalità principale delle Ater regionali, come affermato più volte dalla Regione, è l'ampliamento dell'offerta di alloggi a canone sociale.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2023

Attività generale

Nel corso del 2023 l'ATER di Trieste ha svolto un'intensa attività amministrativa e di progettazione per adempiere agli obblighi e rispettare le tempistiche imposti dalle leggi di finanziamento regionali e statali.

Il 2023 è stato, ancora una volta, un anno di gravi problematicità. Lo scenario geopolitico, sempre più complesso, ha rappresentato un elemento di forte criticità. Mentre la guerra tra Ucraina e Russia continua ad apparire piuttosto lontana da una soluzione diplomatica, lo scoppio del conflitto israelo-palestinese ha incendiato anche l'area del Medio Oriente. Costi umanitari drammatici e instabilità nei traffici commerciali e nelle catene di fornitura globali sono solo le perduranti conseguenze di questa crisi, in una fase in cui le principali economie continuano a far fronte ad inflazione, rallentamento della crescita, aumento del debito pubblico. Tutte queste concause hanno incrementato le difficoltà legate all'arrivo delle forniture di carburante, di cibo ed energia con ulteriore significativo innalzamento dei prezzi e conseguente aumento dell'inflazione.

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

ulteriore aumento della morosità, con conseguente carenza di liquidità per l'Azienda, e un ulteriore incremento della domanda di alloggi popolari.

PRINCIPALI INTERVENTI

PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

Nell'ambito del Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell’edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c), punto 13 del D.L. 59/2021, conv. con mod. dalla L. 101/2021) si stanno portando avanti gli interventi ammessi a finanziamento, con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili R.0000052 di data 30 marzo 2022.

Tali interventi, stimati in Euro 19.799.472,00, comprendono i seguenti progetti:

- ristrutturazione del complesso edilizio di via Gemona n.ri 1-13 e via Gradisca n.ri 2-4 – prog. 679 primo stralcio di 38 alloggi, a Trieste;
- ristrutturazione dello stabile di viale Tartini n.ri 10, 12 e 14 – prog. 779 (essendo tale edificio di proprietà del Comune di Trieste si è stipulata apposita convenzione e sono in corso procedure di permuta con l’Ater) e di 24 alloggi siti in Via del Prato 1- Pendice Scoglietto 26 – prog. 687, a Trieste;
- efficientamento energetico degli stabili di Strada di Fiume n.ri 50, 52 e 56 a Trieste (prog. G2.790), loc. Baita Sales n. 64 (G3.791) e loc. Gabrovizza, San Primo, n.ri 57 e 57/a a Sgonico (prog. G4.792), via Tonello n.ri 1 e 15 a Trieste (prog. G6.793), loc. Domio n.ri 73, 75, 76, 111 e 119 a San Dorligo della Valle (prog. G8.794), via Mascagni n.ri dall’8 al 20 (solo pari) a Trieste (prog. G9.795);

Nel corso del 2023 sono stati aggiudicati i lavori ed è stato erogato dall’ente regionale l’importo di Euro 5.371.537,00. La somma globalmente erogata dal 2022 raggiunge l’importo di Euro 8.341.457,57, pari a circa il 42% (=8.341.458/19.799.472) dell’importo totale concesso.

Lo stato dei lavori dei progetti del PNC risulta essere mediamente in linea con i cronoprogrammi e gli interventi in stato di lavorazione avanzato al 31/12/2023 risultano essere quelli di Baita Sales, Gabrovizza e Strada di Fiume.

Di seguito la tabella riepilogativa degli interventi finanziati dal PNRR, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, con indicazione della concessione ed erogazione dei finanziamenti:

interventi	n. alloggi	CUP	Finanziamento PNRR	totale erogazioni	decreti erogazione	erogazioni 2023
P 687 Trieste - Via Prato 1 - Via Pendice Scoglietto 26	24	E97110000690001	3.360.000,00	1.134.402,20	3794/GRFVG dd. 13/06/22 19056/GRFVG dd.28/04/23 57149/GRFVG dd. 28/11/23	504.000,00 126.402,20
P 790 Trieste - Strada di Fiume 50, 52, 56 (proprietà comune di Trieste)	37	E96G21006470008	583.543,33	277.183,08	3364/GRFVG dd. 06/06/22 19058/GRFVG dd.28/04/23 57147/GRFVG dd.. 28/11/23	87.531,50 102.120,08
P 791 Sgonico - Loc. Baita Sales 64	6	E86G21004450008	143.480,00	68.153,00	3363/GRFVG dd. 06/06/22 19064/GRFVG dd.28/04/23 57140/GRFVG dd.28/11/23	21.522,00 25.109,00
	15	E86G21004460008	227.655,00	108.136,13	3362/GRFVG dd. 06/06/22	

P 792 Sgonico - Loc. Gabrovizza S. Primo 57, 57/A					19065/GRFVG dd.28/04/23 57139/GRFVG dd.28/11/23	34.148,25 39.839,63
P 793 Trieste - Via Tonello 1, 15	30	E96G21006480008	751.310,00	356.872,25	3361/GRFVG dd.06/06/22 19066/GRFVG dd.28/04/23 57138/GRFVG dd.28/11/23	112.696,50 131.479,25
P 794 S. Dorligo - Loc. Domio 73, 75, 76, 111, 119	35	E76G21002920008	501.187,86	238.064,24	3481/GRFVG dd.07/06/22 19067/GRFVG dd.28/04/23 57336/GRFVG dd.28/11/23	75.178,18 87.707,88
P 795 Trieste - Via Mascagni 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	130	E96G21006500008	3.438.251,43	1.031.475,42	3372/GRFVG dd.06/06/22 19068/GRFVG dd.28/04/23	515.737,71
P.679 Trieste Via Gradisca n.ri 2 e 4 e via Gemonia n.ri 1-13 solo dispari	38 (l stralcio PNC)	E97I08000850003	5.848.044,73	2.777.821,25	3793/GRFVG dd.13/06/22 19057/GRFVG dd.28/04/23 57148/GRFVG dd.28/11/23	877.206,71 1.023.407,83
P.779 Viale Tartini 10, 12, 14 (proprietà Comune di TS)	30	E98I21000220001	4.946.000,00	2.349.350,00	3365/GRFVG dd.06/06/22 32074/GRFVG dd.07/07/23 57151/GRFVG dd.28/11/23	741.900,00 865.550,00
TOTALE FINANZIATO			19.799.472,35	8.341.457,57		5.371.536,72
TOT. FINANZIATO ARROTONDATO			19.799.472,00	8.341.458,00		5.371.537,00

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

Nel corso dell'esercizio 2023 l'Azienda ha completato quasi tutti i progetti, ritenuti prioritari, e sono stati rendicontati all'Ente regionale gli interventi che, seppur inseriti nel citato programma, erano finanziati con risorse di cui alla L.R. 47/91 e fondi derivanti da cessione di alloggi di proprietà dell'Azienda. A seguito dell'invio dei monitoraggi al Comune di Trieste, titolare del finanziamento, a tutto il 31/12/2023 l'Ater ha ottenuto il rimborso delle spese anticipate per conto del Comune per un importo totale di Euro 2.705.475,00, di cui incassati nel corso dell'esercizio Euro 1.600.169,00.

Di seguito la tabella riepilogativa degli interventi:

PROG.	Titolo Intervento	TIPOLOGIA FINANZIAMENTO	COSTO PREVISTO INIZIALE	Finanziamento Bando periferie	Cofinanziamento	COSTO TOTALE EFFETTIVO LAVORI CONCLUSI	NOTE
734	a1- Rifunionalizzazione degli spazi esterni del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara mediante l'adeguamento dell'autorimessa esistente	LR 47/91	1.005.114,37	0,00	1.005.114,37	1.258.860,19	LR 47/91 RENDICONTATO
748	a2 - Messa in sicurezza e riqualificazione dei collegamenti esterni sulle passeggiate del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	Fondi di Bilancio	139.165,40	0,00	139.165,40		lavori affidati (PI 871)

747	a3 - Riqualificazione e potenziamento degli spazi ricreativi e di aggregazione sulle aree esterne del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	finanziamento PRIUS e fondi da reperire	311.744,16	311.744,16	144.000,00		Adeguamento progettazione (PI non attivate)
749	b4 – Adeguamento e potenziamento parco ascensori ad uso collettivo del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	finanziamento PRIUS e Fondi di Bilancio	230.087,52	230.087,52	0,00	218.347,50	COMPLETATO
750	b5 – Riqualificazione e miglioramento dell'illuminazione naturale del nodo servizi del complesso edilizio ATER di Rozzol - Melara	Fondi di Bilancio	163.724,00	0,00	163.724,00		lavori affidati (PI 872)
752	c1 – Riqualificazione energetica complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara - Impianto di climatizzazione a basso impatto ambientale	Finanziamento PRIUS e fondi da reperire	4.271.791,20	4.271.791,20	2.000.000,00		Adeguamento progettazione (PI non attivate)
746	c2 – Riqualificazione energetica complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara - sostituzione serramenti alloggi (fronte Nord-Est)	Fdi di Bilancio Ater- Finanziamento mutuo	2.553.716,54	2.553.716,54	0,00	1.580.173,18	COMPLETATO
730	c4 – Adeguamento tecnologico impianti elettrici dei servizi comuni del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	Fdi di Bilancio Ater- Finanziamento mutuo	426.029,40	0,00	426.029,40	437.303,82	COMPLETATO
728	c5 – Adeguamento tecnologico per la protezione antigelo della rete idrica antincendio a servizio della parte residenziale del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	finanziamento da reperire	369.829,14	0,00	738.829,14		Adeguamento progettazione (PI non attivate)
657	c6 – Adeguamento percorsi antincendio della parte residenziale del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	LR 47/91	600.000,00	0,00	600.000,00	547.296,13	LR 47/91 RENDICONTATO
754	d1 – Riqualificazione unità immobiliari ad uso diverso nelle passeggiate comuni da destinarsi ad attività sociali e culturali	finanziamento PRIUS e Fondi di Bilancio	139.665,60	139.665,60	0,00	224.945,58	COMPLETATO
TOTALI			10.210.867,33	7.507.005,02	5.216.862,31	3.719.630,27	
TOTALI ARROTONDATI			10.210.867,00	7.507.005,00	5.216.862,00	3.719.630,00	

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

L’Ater è soggetto attuatore per il Comune di Trieste del Programma PINQuA, ammesso a finanziamento con decreto ministeriale prot. n. 383 del 7/10/2022 con assegnazione al Comune di Trieste di un contributo di Euro 14.883.601,00.

Con tale progetto il Comune intende riqualificare alcuni edifici di edilizia sovvenzionata di sua proprietà ed aree limitrofe agli stessi, dando risposta alle richieste di nuovi alloggi adeguati agli attuali standard abitativi ed integrati nel contesto di una rigenerazione del tessuto urbano complessivo coinvolgente l’intero quartiere.

Gli interventi del progetto “PINQuA”, per i quali l’Ater di Trieste nel 2023, nella sua qualità di soggetto attuatore, ha affidato il servizio di diagnosi dello stato di conservazione degli edifici e conferito gli incarichi professionali per la progettazione definitiva-esecutiva, l’assistenza alla direzione lavori e il coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione del progetto, prevedono:

- la ristrutturazione degli stabili di Via Caravaggio n.ri 8, 10, 14 e 16 e Via Tintoretto per il recupero di 50 alloggi e la realizzazione di un condominio solidale con 10 alloggi e servizi comuni;
- la manutenzione straordinaria di alcune unità immobiliari non residenziali comprese nello stabile sito in Via San Pelagio n. 6 per la realizzazione di servizi per la residenza;
- la sistemazione di un'area verde di proprietà del Comune, attualmente degradata ed in stato di abbandono, posta sul retro degli edifici di Via San Pelagio, realizzando nuovi spazi fruibili ed orti urbani;
- il recupero della scuola ex Filzi, in via Caravaggio, da destinare a sede di associazioni.
- la sistemazione dell'area di P.le Gioberti;
- il recupero di alloggi in via P. della Francesca.

Sono ancora in corso le attività per il rilascio degli ultimi alloggi siti negli stabili oggetto del programma di ristrutturazione.

Con l'approvazione della determina del Comune di Trieste, reg.det.dir. n. 1903/2023, è stato accreditato all'ATER nel 2023 l'importo di Euro 1.488.360,00, pari al 10% del contributo totale assegnato al Comune.

Di seguito la tabella riepilogativa delle erogazioni ricevute per gli interventi "PINQuA":

PROG.	INTERVENTO	erogazioni 2023	CODIFICA
769	via Caravaggio - via Tintoretto realizz. 60 alloggi	999.274,50	ID 22064 M5C.2I2.3
774	Caravaggio casa associazioni (locali)	295.698,00	ID 22059 M5C.2I2.3
771	via san Pelagio area verde	39.528,00	ID 22061 M5C.2I2.3
773	via san Pelagio 2 locali	19.244,80	ID 22058 M5C.2I2.3
772	P.le Gioberti area	27.694,80	ID 22060 M5C.2I2.3
770	Via P. della Francesca realizz. alloggi	106.920,00	ID 22065 M5C.2I2.3
		1.488.360,10	TOTALE INCASSATO

PPP Partenariato Pubblico Privato

Nel corso del 2023 è stato ultimato il progetto in PPP avente l'obiettivo dell'esecuzione dei lavori, nonché della gestione dei servizi, connessi alla riqualificazione energetica e sismica per due complessi residenziali, uno nel Comune di Muggia, in Via D'Annunzio n.ri dal 9 al 15 (solo dispari), e uno nel Comune di Trieste, in Via del Veltro 23,25,45,47,49, e 49/1.

Per finanziare l'intervento si è fatto ricorso ai benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del D.L. 34/2020 Superbonus 110%.

Con Provvedimento del Direttore n. 244 dd. 28/06/23, in considerazione del fatto che la normativa del Superbonus 110% non ha concesso ulteriori proroghe per le tempistiche di realizzazione dei lavori, è stato necessario approvare la ripermutazione dell'intervento oggetto di approvazione del Provvedimento del Direttore n. 274 dd. 25/07/2022, con riduzione della portata dell'intervento stesso da 19 a 7 stabili.

Con Provvedimento n. 465 dd. 20/12/2023 è stato approvato il quadro economico finale per Euro 23.644.383,00 al netto dell'IVA di legge.

Recupero via Boito n.ri 2 e 4 a Trieste

L'Ater di Trieste risulta beneficiaria di un finanziamento CIPE di Euro 2.921.181,00 per il recupero, mediante ristrutturazione e ampliamento, degli edifici di via Boito n.ri 2 e 4. Il progetto prevede di realizzare 20 alloggi, locali socio-assistenziali, sistemazione di spazi verdi e rinnovo delle reti principali di distribuzione e fognatura. Per il completamento si prevede il ricorso a fondi di Bilancio Ater per Euro 584.236,00.

Nel 2023 è stato affidato il servizio di progettazione e redazione del piano di puntellazione e demolizione della porzione pericolante dell'edificio di via Boito n.ro 4

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

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

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

I lavori attualmente sono finanziati con fondi di bilancio Ater e si stanno valutando altre possibili opzioni di finanziamento.

Il contratto di compravendita è stato perfezionato e il pagamento è stato effettuato alla fine di gennaio 2023 per l'importo di Euro 1.030.000,00 a cui si aggiungono spese notarili per Euro 97.940,00.

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

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

Altre attività

- L'Azienda nel corso del 2023, conformemente alla normativa della L.R. 06/08/19 n. 14 ed al Regolamento di esecuzione di cui al D.P.Reg. n. 0208/Pres. dd. 26/10/16, ha approvato con delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 001/2023 dd. 26/01/2023 il Piano di Vendita di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata che prevede la cessione di 14 alloggi: 12 di edilizia sovvenzionata e 2 di edilizia privata.
Con Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 008/2023 dd. 26/09/2023 il Consiglio ha approvato un elenco di 61 alloggi da porre in vendita in più tranches.
L'attuazione dei piani di vendita consentirà all'Ater di ottenere risorse finanziarie utili a migliorare i risultati di bilancio sia in termini economici sia in termini finanziari e ad avviare interventi di manutenzione mirata.
- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 002/2023 dd. 23/02/2023 è stato approvato un programma di interventi di recupero, manutenzione ed incremento del patrimonio abitativo di E.R.P., per un importo di quasi 75 mln di euro, sottoposto all'attenzione della Regione al fine dell'ottenimento di un piano pluriennale di finanziamento. Tale programma al momento è ancora al vaglio della Regione.
- Con Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 003/2023 dd. 30/03/2023 è stato nominato il Responsabile per la prevenzione della corruzione e per la trasparenza per il triennio 2023-2025.
- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 003/2023 dd. 30/03/2023 è stato adottato il "Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza" per il triennio 2023-2025.

- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 005/2023 dd. 26/05/2023, per soddisfare le sopravvenute esigenze logistiche di sistemazione degli uffici, correlate alla progressiva implementazione della dotazione organica aziendale, a seguito della procedura esplorativa di mercato è stato autorizzato l'acquisto di un locale da destinare a uso direzionale, sito in v.le Ippodromo 2/1 sul quale, nel corso del 2023, sono stati effettuati numerosi interventi per l'adattamento dello stesso alla nuova destinazione d'uso e per l'adeguamento tecnologico.
- Nel corso del 2023 sono stati approvati il Programma triennale dei lavori pubblici 2023-2025 e l'elenco annuale dei lavori 2023. È stato altresì aggiornato il Programma biennale degli acquisti di forniture e dei servizi per il periodo 2023-2024.
- Con Delibera n. 5 o.d.g. P.V. 004/2023 dd. 28/04/2023, al fine di rendere le tempistiche più snelle e tempestive, agevolando principalmente le esigenze dei cittadini, si è stabilito che la comunicazione tra l'Azienda e gli Utenti debba avvenire prevalentemente attraverso i canali telematici, quali posta elettronica e posta elettronica certificata, nonché attraverso il Portale dell'Inquilino.
- Con delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 004/2023 dd. 28/04/2023, al fine di soddisfare in tempi brevi il fabbisogno abitativo delle fasce meno abbienti e incrementare il patrimonio alloggiativo, è stata autorizzata una procedura esplorativa per individuare stabili da acquisire sul mercato immobiliare privato, compatibile con un equilibrato impiego delle risorse.
- Con la Delibera p.to 5 o.d.g. P.V. 010/2022 dd. 02/12/2022 il Consiglio di Amministrazione ha preso atto della proposta di vendita pervenuta dalle Poste Italiane dell'ex ufficio postale sito a Trieste in Strada Vecchia dell'Istria n. 3, già in passato di proprietà dell'Ater. Nei primi mesi del 2023 è stata formalizzata la proposta di vendita per un ammontare di Euro 114.000,00. Con la Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 002/2023 dd. 23/02/2023 il Consiglio di Amministrazione ha deliberato l'acquisto del locale ritenendo opportuno il rientro in possesso dell'intero fabbricato, in previsione di un intervento di recupero pesante, con riorganizzazione della distribuzione degli alloggi, attualmente di minime dimensioni e inadeguati ai moderni standard abitativi. Ad oggi non si è proceduto all'acquisto perché non sono state ancora trovate le risorse finanziarie necessarie a perfezionare l'acquisto.
- Nel corso del 2023, in ottemperanza alle linee di indirizzo già pianificate, sono proseguite le attività di formazione del personale nella convinzione che la formazione è una dimensione costante e fondamentale del lavoro, necessaria per gestire il cambiamento e l'alta qualità dei servizi.
- Anche nel 2023 l'Azienda ha fattivamente collaborato con il Comune di Trieste e Asugi al fine di prevenire e/o risolvere situazioni di utenza in difficoltà socio-sanitaria ed economica, a riprova che l'Azienda pur essendo preposta all'ampliamento dell'offerta di alloggi a canone sociale e pur essendo consapevole che la funzione sociale spetta ad altri Enti, ha da sempre e a sue spese attuato e promosso politiche sociali attive volte all'inclusione sociale.

Interventi per il miglioramento del patrimonio edilizio

Efficientamento energetico Condomini

Nel corso del 2023 sono proseguiti i lavori di riqualificazione energetica agevolati con il cd. superbonus 110% su condomini (art. 119 D.L. 34/2020).

Sono stati avviati 8 cantieri per un totale di 15 milioni di Euro che, sommati agli altri 7 del 2022, portano l'importo complessivo dei lavori a circa 28 milioni di Euro.

Azioni per la riduzione degli alloggi sfitti

Per ridurre il numero degli sfitti e accelerare lo scorrimento delle graduatorie con l'immissione in locazione degli sfitti, il Consiglio di Amministrazione ha fornito nuove linee di indirizzo giungendo nel 2024 alla richiesta di revisionare l'iter operativo per il recupero degli alloggi con Delibera p.to 6 o.d.g. P.V. 001/2024 dd. 30/01/2024.

Nel 2023 sono stati riattati 276 alloggi e nel quinquennio 2019-2023 sono stati ripristinati complessivamente 1.290 alloggi di cui 1.013 con interventi di manutenzione ordinaria e 277 con interventi di manutenzione pesante per un investimento complessivo sul quinquennio di 23 mln di Euro.

Nonostante l'intensa attività manutentiva gli alloggi totali ristrutturati resi disponibili alla locazione non riescono a pareggiare quelli che tornano ad essere sfitti e necessitano di interventi di risanamento.

Attività dell'Area Utenza

In un contesto sociale grandemente mutato ed impoverito, l'Area Utenza, in linea con gli obiettivi degli ultimi anni, si è allineata alle sfide della società tentando di immaginare un moderno ambiente collettivo di vivibilità che faccia leva su una nuova serie di tutele e rinnovate attenzioni sociosanitarie e abitative. Per tale ragione un anno fa è stato costituito un nuovo ufficio preposto all'aspetto sociale integrato con l'abitare: l'Ufficio Gestione Sociale che, già dalla sua denominazione, mette al centro gli abitanti della città, siano essi assegnatari di un appartamento oppure ancora aspiranti, ed il contesto urbano.

Questo nuovo ufficio ha il compito di prendere in carico il nucleo neo-assegnatario e di accompagnarlo all'abitare, creando un legame e un punto di riferimento per le questioni pratiche (avvio delle utenze, trasloco, cambio residenza, pagamenti).

Per i soggetti più fragili, l'u.o. gestione sociale, grazie alla figura professionale introdotta dell'assistente sociale, crea una rete con gli altri operatori dei servizi specialistici presenti sul territorio affinché il percorso abitativo dell'utente sia tutelato. Inoltre, offre supporto all'Ufficio manutenzione nei casi di complessità sociali collegate ad interventi tecnici.

La mission di questa unità operativa è quella di essere a fianco dell'utente e sostenerlo nelle difficoltà di gestione di un alloggio, prevenire la morosità, il degrado abitativo, la solitudine.

A questo si aggiunge il lavoro quotidiano di ricezione delle numerose segnalazioni di conflitto per mancato rispetto del Regolamento della disciplina dell'inquinato, attivando, quando necessario, delle mediazioni sociali.

A tutela dell'aspetto economico per l'utente, a questo ufficio fluiscono le richieste di ricalcolo del canone di locazione per variazioni Isee e l'attività, in sinergia con i Comuni di Trieste e Muggia, per la destinazione dei contributi del Fondo Sociale.

L'ufficio Bandi nel corso del 2023 ha raccolto 2.461 domande per il Bando contributo affitti e oltre 500 domande di edilizia residenziale pubblica.

Sono stati stipulati 300 nuovi contratti, con inoltre più di 100 volture, senza contare il continuo lavoro su ospitalità, riduzioni canone, adempimenti amministrativi quali ad esempio l'imposta di registro.

Si è fatto un censimento dell'indicatore Isee dei 10.000 assegnatari utile per il calcolo del canone attingendo direttamente alla banca dati INPS. L'Ater Trieste è stata la prima in Regione Friuli-Venezia Giulia ad adottare questa nuova modalità.

L'ufficio Canoni incassi e morosità, dopo le bollettazioni ordinarie e straordinarie, continua la lotta alla morosità: sono state inviate più di 3.000 lettere di sollecito pagamenti e sono state sottoscritte oltre 300 impegnative di pagamento.

Uno degli aspetti centrali dell'attività dell'Area Utenza, infatti, è il recupero crediti e si è attivato l'iter per il recupero anche tramite la stipula di impegnative di pagamento dilazionato/rateizzato nel tempo, monitorando i pagamenti nel rispetto delle scadenze. Nel caso la procedura non abbia gli esiti sperati la pratica viene inoltrata all'ufficio legale per l'avvio della procedura di sfratto.

Attività dell'Area Legale

L'U.O. appalti e contratti nel corso del 2023 ha espletato le attività richieste all'ufficio relative a gare d'appalto/affidamenti, accompagnando la transizione verso il nuovo codice dei contratti, quali: predisposizione atti e procedure, pubblicazioni, verifiche requisiti, stipule contratti, autorizzazione subappalti, assistenza/supporto ai RUP/alle aree tecniche in tutte le fasi di gara compresa la richiesta e la gestione dei CIG con riferimento a tutte le procedure di lavori, servizi e forniture, nonché assistenza e supporto a colleghi di altre aree anche per procedure di gara/affidamenti diretti non predisposti da U.O. Appalti e contratti su utilizzo PAD e AppaltiFVG, FVOE (fascicolo virtuale operatore economico) o banche dati per verifica requisiti, GGAP/ANAC. L'attività ha riguardato in particolare le procedure avviate nel 2022 che si sono espletate nel 2023 (LAVORI PNC/PNRR, prog. G2.790 STRADA DI FIUME, prog. G3.791 SALES, prog. G6.793 GABROVIZZA, prog. G8.794 DOMIO, prog. G9.795 MASCAGNI, prog. 687 PRATO SCOGLIETTO, prog. 679 GEMONA GRADISCA – EU, prog. 779 TARTINI (appalto integrato) – EU con predisposizione contratti e verifiche requisiti dei progettisti dei suddetti progetti) e le procedure avviate nel 2023 (LAVORI PINQUA/PNRR, prog. 769 CARAVAGGIO TINTORETTO (appalto integrato) – EU, prog. 770 PIERO DELLA FRANCESCA, prog. 771 SAN PELAGIO Area verde, prog. 773 SAN PELAGIO Locali socioassistenziali, nonché PULIZIE E AREE ESTERNE 2023-2025 6 LOTTI – EU)

L'U.O. contratti nel corso del 2023 ha predisposto e stipulato i 6 contratti di compravendita relativi al Piano di vendita alloggi locati 1/2022 e predisposto ed avviato il Piano di vendita alloggi sfitti 1/2023.

Ha stipulato i contratti di permuta e riacquisto relativi a quattro alloggi dello stabile di via Boito 3 oggetto di futuro intervento di recupero e stipulato l'atto di cancellazione di un'ipoteca gravante su un alloggio di via Boito 5 oggetto di prossimo riacquisto per il medesimo intervento di recupero.

Sono inoltre stati stipulati i contratti di permuta relativi a cinque alloggi siti nel complesso Caravaggio-Tintoretto (prog. Pinqua), il contratto di acquisto dello stabile di via Combi 9 dall'IRCCS Burlo Garofolo e il contratto di acquisto degli uffici Ater di viale Ippodromo. È stata gestita l'ordinaria attività relativa alle locazioni di unità immobiliari a uso diverso e quella straordinaria relativa all'autorimessa di Melara; è stata gestita l'ordinaria attività relativa alle procedure amministrative e contabili necessarie per i trasferimenti di proprietà immobiliare; sono stati posti in essere gli adempimenti successivi alla sottoscrizione della convenzione con il Comune di Trieste relativa agli alloggi cd. Ex Lloyd ed è stato stipulato il contratto di vendita di un terreno sito in loc. S.Croce (cortile di un alloggio già venduto anni fa).

Per le Assicurazioni sono state istruite e gestite 68 pratiche relative a richieste di risarcimento danni.

L'UO Legale ha proseguito l'attività di recupero della morosità degli utenti attivi, secondo

redditività, efficienza e rischiosità della sofferenza, attività di recupero selezionato di alloggi, mantenimento della qualità del servizio, tenendo conto della limitatezza dell'organico in servizio in relazione all'aumento del carico di lavoro.

Nel corso del 2023 sono state aperte 138 nuove pratiche di morosità.

Per l'effetto la media mensile di pratiche in trattazione si è mantenuta sostanzialmente stabile, attestandosi a 507. La morosità degli utenti attivi in carico all'ufficio legale è passata dai 1.950.000,00 € del dicembre 2019 a 2.659.316,00 € del dicembre 2023, mentre l'importo dei crediti verso gli utenti cessati è passato da 2.500.000,00 € del 2018 a 1.854.219,00 € del 2023. Relativamente alle pratiche di locazione in trattazione dall'U.O. Legale, i corrispettivi incassati al 31.12.2023 si attestavano intorno agli 1.200.000,00 €.

Per entrambi i segmenti di attività si è reso evidente come l'unico strumento per ottenere il soddisfo del credito sia l'azione legale, e l'azione esecutiva in particolare, in quanto, anche a fronte di una qualche disponibilità economica, permane una certa resistenza da parte dell'utente (o ex utente) a soddisfare spontaneamente i debiti maturati nei confronti di ATER.

Le unità immobiliari recuperate nel 2023 sono state complessivamente 66: 41 sono stati gli alloggi recuperati a seguito di attività di sfratto, 25 seguendo e collaborando con l'attività di volontaria giurisdizione espletata dai curatori di e.g. e 2 a seguito di attività di P.G..

Con riguardo al contenzioso, l'ufficio è stato impegnato avanti diversi organi di giustizia e gradi di giudizio (Tribunale, Corte d'Appello, Consiglio di Stato e Cassazione), principalmente nella difesa dell'operato dell'azienda nella gestione delle istanze avanzate dagli inquilini o aspiranti tali, in plurime vertenze.

Prosegue la collaborazione con gli altri uffici per l'aggiornamento delle procedure operative per la gestione della morosità, in particolare, una nuova procedura operativa, che preveda l'istituzione di un GdL (Gestione sociale della morosità) che segua tutti i casi di disagio socio-economico, spesso recidivi, che non sono candidati alla trattazione legale/giudiziale.

Attività dell'Area Staff

L'Area ha proseguito il Progetto di Digitalizzazione aziendale, come da Delibera del CdA dd. 24/02/2021, rivolto alla revisione delle procedure interne, all'avvio di una transizione dei processi cartacei in processi digitali e all'adozione di nuovi strumenti dedicati. Dopo l'avvio dei moduli Recapiti, Censimento redditi, Richieste manutentive e guasti, Avvisi e segnalazioni all'inquilino da parte di Ater, Situazione contabile e Stampa dei dati bollettini di pagamento, gestione del Bando contributi affitto, gestito per conto del Comune di Trieste, sono state aggiunte le funzioni relativa alle Informazioni contrattuali. Ha completato inoltre l'analisi, unitamente alle altre ATER del sistema regionale FVG, per l'attivazione, nel 2024, del Portale cittadino per la gestione dei bandi di edilizia sovvenzionata.

Ha avviato il nuovo programma di protocollo e gestione documentale Arxivar Next per il passaggio al Protocollo Digitale, con implementazioni, snellimento del nuovo flusso di distribuzione della posta in entrata e archiviazione dei documenti tecnici con digitalizzazione di oltre 30.000 documenti. L'attività proseguirà nel 2024 con la produzione dei documenti in uscita in digitale e la postalizzazione diretta da applicativo.

L'Area inoltre ha proseguito l'attività dei progetti SUPER-I e SUPER SHINE, finanziati a valere sul programma europeo HORIZON EUROPE, che vede ATER Trieste partner progettuale a sostegno del pilot italiano. Le attività si concluderanno nel 2025. Nel settembre 2023 i progetti sono stati presentati al Festival Internazionale del social housing tenutosi a Barcellona.

Ha ottenuto il finanziamento del fondo For.Te per il piano di formazione del personale interno, afferente a tutte le aree aziendali e con prosecuzione e chiusura nel 2024, ed ha elaborato, in collaborazione con le aree Tecnica e Manutentiva e unitamente alle altre ATER del sistema

regionale FVG, il Piano Pluriennale di intervento 2024-2028, presentato in Regione presso l'assessorato Infrastrutture e al competente servizio Edilizia.

Area Amministrativa

L'Area nel 2023, oltre a svolgere la ricorrente attività che comprende la corretta tenuta delle scritture contabili e delle registrazioni ai fini IVA, l'esecuzione di tutti i mandati di pagamento per l'Ente e riscossioni, la gestione dei finanziamenti ed investimenti, la gestione del personale ed elaborazione degli stipendi, l'adempimento delle scadenze fiscali, previdenziali e contabili dell'Azienda, ha seguito la mutevole normativa legata alle agevolazioni edilizie, al fine di supportare le attività amministrative degli uffici tecnici e consentire all'Ater di beneficiare delle agevolazioni fiscali.

Inoltre, considerati i numerosi interventi e in particolare quelli del PNC, ha elaborato, in collaborazione con gli uffici tecnici, una proiezione quinquennale di liquidità che ha consentito di ottenere una percentuale maggiore di erogazione delle anticipazioni su finanziamenti e conseguentemente il mantenimento dell'equilibrio finanziario dell'Azienda.

Nel corso del 2023, come di consueto, ha mantenuto un costante contatto con i Fornitori, con le Società incaricate di pubblici servizi, con gli Enti assicurativi e previdenziali, con le Banche, con le altre PP.AA., nonché con la Regione.

Ha provveduto alla rendicontazione relativa alle Convenzioni stipulate con i Comuni e gli Enti e agli adempimenti richiesti dalla Regione all'Ater quale componente del Gruppo Amministrazione Pubblica della Regione FVG: verifica debiti/crediti reciproci, adempimenti BDAP, consolidato regionale.

Inoltre, l'Area ha organizzato i corsi di formazione interni finanziati dal fondo For.Te e provveduto alla rendicontazione degli stessi.

In seguito all'adozione della pianta organica ha espletato tutte le formalità, concorsuali e varie, per consentire le assunzioni e le progressioni programmate.

Attività del Servizio Amministrazioni Condominiali

Oltre all'ordinaria attività di amministrazioni condominiali, relativa alla gestione e manutenzione delle parti comuni, alla rendicontazione delle spese ai condomini, all'organizzazione delle assemblee condominiali e alla gestione delle pratiche burocratiche, nell'anno 2023 si è svolta un'intensa attività di amministrazione straordinaria per avviare e portare a termine 8 cantieri per lavori di efficientamento energetico rientranti nell'agevolazione del superbonus 110%, per un totale di 15 milioni di Euro.

Tali cantieri, aggiungendosi, ai 7 cantieri già avviati nel 2022, fanno raggiungere un importo di lavori complessivo di circa 28 milioni di euro. Un ulteriore cantiere previsto e regolarmente approvato nel 2022 non è stato avviato per rinuncia da parte dei condomini.

Attività Area Costruzioni

L'Area si occupa delle fasi di progettazione, preliminare ed esecutiva, nonché della direzione lavori degli interventi di nuova costruzione e recupero urbanistico realizzati dall'Azienda, nonché a favore di soggetti esterni, previo convenzionamento (Comuni ed altri enti pubblici).

In particolare, nel corso del 2023 si è provveduto alla progettazione partecipata con la cittadinanza residente del Prog. 522 – Realizzazione di un giardino comunale previsto nell'ambito del PRU “Via Flavia”, nonché la rendicontazione degli interventi Prog. 565 – Recupero urbanistico II lotto - 25 alloggi e Prog. 566 Recupero urbanistico II lotto – 37 alloggi,

finanziati con fondi regionali, realizzati nello stesso ambito.

È stata inoltre affidata l'esecuzione dei rilievi e redatti gli atti progettuali per l'avvio delle procedure di affidamento degli interventi previsti nel programma PINQuA – Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare finanziato con fondi PNRR:

- Prog.. 769 Ristrutturazione degli edifici di Via Caravaggio 8, 10, 14, 16 e Via Tintoretto 3, 6 (appalto integrato) Q.E. Euro 10.376.345,00;
- Prog. 770 Ristrutturazione dell'edificio di Via Piero della Francesca 4, Q.E. Euro 1.783.700,00;
- Prog.. 771 Sistemazione di un'area verde da destinare a verde di quartiere/orti urbani in Via San Pelagio (progettazione partecipata in collaborazione con UNI TS) Q.E. Euro 411.140,00;
- Prog.. 773 Realizzazione di locali socio assistenziali in Via San Pelagio 6, Q.E. Euro 198.548,00, previa assistenza e collaborazione con gli altri Uffici aziendali per lo spostamento degli inquilini e della attività diverse presenti negli stabili oggetto di intervento.

Sempre nell'ambito PINQuA/ PNRR sono inoltre state redatti i documenti preliminari per la progettazione e svolto il coordinamento delle conseguenti progettazioni definitive/ esecutive e attività di verifica degli interventi affidati a mezzo di Accordi quadro appaltati da INVITALIA, relativi a:

- Prog. 772 Area svago in Piazzale Gioberti Q.E. Euro 297.688,00;
- Prog. 774 Ristrutturazione "ex Filzi" in Via Caravaggio Q.E. Euro 2.986.260,00.

Inoltre, l'Area è coinvolta in alcuni dei programmi del Piano Nazionale Complementare al PNRR, cofinanziati con fondi regionali L.r. 47/91 e/o Fondi di Bilancio, che hanno visto la consegna nei termini previsti dalle leggi di finanziamento e l'avvio dei lavori dei cantieri:

- Prog.. 687 Recupero edifici di Via Prato 1 e Via Pendice Scoglietto 26;
- Prog. 679 Ristrutturazione comprensorio di Via Gemona/ Via Gradisca;
- Prog.. 779 Ristrutturazione dello stabile di viale Tartini (appalto integrato).

Sono in corso i lavori di recupero del complesso di Via Boito 1 e le progettazioni dello stralcio relativo agli edifici di Via Boito 2 e 4

Infine, afferiscono all'Area due interventi in corso di realizzazione nell'ambito PRIUS Rozzol Melara: a2 – Messa in sicurezza e riqualificazione dei collegamenti esterni sulle passeggiate del complesso di Rozzol Melara e b5 – Riqualificazione e miglioramento dell'illuminazione naturale del nodo servizi del complesso.

Attività dell'Area Manutentiva

- Servizio Manutenzione ordinaria e pronto intervento

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

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

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

Attraverso la Squadra elettricisti è garantita la Gestione in amministrazione diretta di Impianti elettrici negli stabili Ater e nella Sede.

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

Una parte importante delle energie profuse dall'Area ha ad oggetto il recupero degli alloggi sfitti per il loro reinserimento nel circuito locativo. Nell'annualità 2023 sono stati ristrutturati complessivamente 268 alloggi per una spesa complessiva di Euro 4.189.835,00. L'U.O. Sopralluoghi e Manutenzione leggera ha provveduto al ripristino di 193 alloggi con una spesa di Euro 1.985.000,00. L'U.O. Manutenzione Straordinaria alloggi ha provveduto al ripristino di 41 alloggi con una spesa di Euro 1.822.670,00 per interventi di manutenzione straordinaria. Gli interventi da eseguire vengono individuati attraverso le segnalazioni esterne di utenti e non, e mediante il monitoraggio del patrimonio a cura dei tecnici dell'Area. Nell'annualità 2023 sono state gestite 13.496 richieste di intervento che hanno dato corso a 4.868 ordini di lavoro. Nel corso dell'annualità 2023, l'Area ha gestito in media 1.399 stabili e circa 11.000 alloggi. Il costo totale per le manutenzioni edili, delle parti comuni e di quelle nella disponibilità giuridica degli inquilini, affidate a terzi, oltre alla gestione e manutenzione degli impianti a servizio degli stabili, ammonta a Euro 5.449.500,00.

Come da Convenzione rinnovata con Deliberazione Consigliare n. 372 dd. 25/07/2019 tra ATER e il Comune di Trieste, l'Area gestisce anche 663 alloggi comunali destinati agli sfrattati; le attività svolte consistono nella manutenzione edile ed impiantistica sia ordinaria che straordinaria degli stabili e degli alloggi.

Le attività di manutenzione svolte attraverso l'affido della lavorazione a operatore economico coinvolgono non solo i tecnici ma anche gli addetti amministrativi in forza all'Area che sono preposti alla gestione dell'elenco dei fornitori, alla verifica dei requisiti delle imprese, alla gestione della procedura di affido elettronica, attuando i numerosi dettami introdotti nel 2023 dal D.Lgs. 36/2023 in relazione all'affidamento dei lavori pubblici.

L'Area, oltre al servizio di disotturazione e lavaggio delle canalizzazioni e dei pozzetti, di vuotatura ed espurgo dei pozzi neri e biologici, trasporto e smaltimento dei liquami e di pulizia delle griglie stradali della rete fognaria a servizio di immobili gestiti e/o in proprietà dell'Ater di Trieste, gestisce anche il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di sollevamento delle acque meteoriche e fognarie e di depurazione.

L'Area ha gestito i etti MNC con la predisposizione dei documenti di gara, indizione gare, affido e direzione lavori per la riattivazione di fornitura gas metano a servizio di vari stabili ATER in Trieste a seguito prescrizione di messa a norma contatori dalla Società erogatrice Acegas-Aps-Amga.

Inoltre, l'Area è coinvolta in alcuni dei programmi del PNC-PNRR:

PNRR G2 790- Strada di Fiume 50, 52 e 56, Trieste	Importo QE 1.140.000,00
PNRR G3 791- Baita Sales 64, Sgonico	Importo QE 308.254,00
PNRR G4 792- Gabrovizza S. Primo 57 e 57/a, Sgonico	Importo QE 614.244,00
PNRR G6 793- via Tonello 1 e 15, Trieste	Importo QE 1.240.000,00
PNRR G8 794- Domio 73, 75, 76, 111 e 119, S.Dorligo	Importo QE 909.866,00
PNRR G9 795-Via Mascagni	Importo QE 4.238.231,00

- Servizio Manutenzione straordinaria e recupero alloggi

L'Area nel 2023 ha seguito l'esecuzione e il completamento dell'intervento di PPP per Via del Veltro 23, 25, 45, 47, 49, 49/1 a Trieste e Via D'Annunzio 9, 11, 13, 15 a Muggia (104 alloggi) finalizzato all'esecuzione dell'isolamento termico a cappotto, la sostituzione dei serramenti, il rifacimento dell'impianto termico e dell'impianto di produzione acqua calda sanitaria (quest'ultimo a TS), l'installazione della contabilizzazione del calore, il miglioramento sismico,

l'installazione dell'impianto fotovoltaico (parti comuni + alloggi) completo di batterie di accumulo e colonnine di ricarica per complessivi 26.627.711,00 Euro. L'iniziativa in origine prevedeva l'intervento su 297 alloggi; gli effetti economici e finanziari intercorsi tra l'approvazione del progetto esecutivo ed il termine temporale del 30/06/2023 entro cui andava eseguito almeno il 60% dei lavori per poter beneficiare della detrazione del 110% (c.d. Superbonus), hanno reso necessario rimodulare l'idea progettuale originaria rinunciando ad intervenire sugli stabili di Via Molino a Vento 88, 90, 92, 94, 96, 98, 100, 102, 104. Ad oggi si stanno prendendo in considerazione nuove formule incentivanti e contrattuali per completare l'iniziativa nel corso del 2024.

Inoltre, l'Area si è occupata della realizzazione dell'intervento di Superbonus presso Borgo Zindis a Muggia stradello A/6-A/10-A/11-A/13-A/14-A/16-A/18 (81 alloggi) finalizzato all'esecuzione dell'isolamento termico a cappotto con rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture ed installazione delle linee vita oltre al miglioramento sismico per complessivi 4.220.310,00 Euro. L'iniziativa in origine prevedeva l'intervento su 444 alloggi; gli effetti della situazione geopolitica del 2023 hanno comportato per l'impresa proponente la necessità di ridurre l'intervento agli 81 alloggi afferenti gli stabili di Stradello A6-A10-A11-A13-A14-A16-A18. Ad oggi si stanno prendendo in considerazione nuove formule incentivanti e contrattuali per completare l'iniziativa nel corso del 2024, eventualmente intervenendo oltre che sui residui 20 stabili di Borgo Zindis, anche sugli alloggi di Via Toscanelli 2-4-6, Scala Campi Elisi 1-3-5, Viale Campi Elisi 7-9-1-3-5-15-17.

Nel 2023 ha seguito i lavori per l'ampliamento della sede ATER mediante la manutenzione straordinaria dei locali di Viale Ippodromo 2/1, comprensiva di nuovi impianti di rilevamento e rivelazione antincendio, elettrico, di forza motrice, d'illuminazione e speciali (dati, antintrusione, videosorveglianza e controllo presenze), di climatizzazione in pompa di calore, isolamento del solaio di copertura ed adeguamento/rinnovamento degli ambienti per complessivi 150.000,00 Euro.

Ha inoltre provveduto a progettazione, esecuzione della gara ed affidamento del nuovo appalto di servizi per la pulizia dei vani scala e parti comuni interne e di gestione delle aree esterne negli stabili e nei complessi edilizi di proprietà e/o amministrati dall'ATER di Trieste, a ridotto impatto ambientale nel rispetto dei CAM (DM n. 63 dd. 10/03/2020, DM 51 dd. 29/01/2021 e Decreto Correttivo dd. 24/09/2021) in 6 distinti lotti, per il periodo 2023-2025 per complessivi 12.596.483,00 di Euro.

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

Con Decreto n. 38283/GRFVG dd. 22/08/2023 è stato concesso e in seguito erogato, da parte dell'Amministrazione Regionale, il Fondo Sociale, ex art. 13 della L.R. 14/2019, per un importo di Euro 6.577.500,00.

Tenuto conto della normativa di cui sopra e del Regolamento del Fondo Sociale approvato dall'Ater di Trieste con determinazione del Direttore Generale n. 25 dd. 28/08/2017, per l'anno 2023 tale finanziamento è stato destinato interamente a manutenzione ordinaria degli stabili di edilizia sovvenzionata, rappresentando quindi contributo in c/esercizio.

Nel corso dell'anno per i lavori del Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c), punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L. 101/2021) è stato erogato dall'ente

regionale l'importo complessivo di Euro 5.371.737,00.

Con determina del Comune di Trieste, reg.det.dir. n. 1903/2023, è stato accreditato all'ATER nel 2023 l'importo di Euro 1.488.360,00, pari al 10% del contributo totale assegnato al Comune, titolare del finanziamento, per i lavori del progetto PINQuA Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – Progetto “San Giovanni, un quartiere verde, inclusivo e smart”.

Nel 2023 è stato erogato l'importo di Euro 1.600.169,00 dal Comune di Trieste, titolare del finanziamento, a seguito della richiesta di rimborso delle spese sostenute per il progetto denominato “Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle Periferie di Trieste per l'area di Rozzol Melara – PRIUS”

In riferimento alla realizzazione del programma di recupero urbano denominato P.R.U. Flavia, a seguito degli accordi intercorsi con la Fondazione A.Caccia M.Burlo Garofolo, in data 19/07/2023 è stato sottoscritto il 2° atto aggiuntivo alla Convenzione dd. 25/11/1997. L'art. 1 del citato atto prevedeva, tra l'altro, il versamento all'ATER dell'importo residuo dell'originario finanziamento di Euro 254.356,70 a copertura dei maggiori costi sostenuti per la realizzazione di 50 alloggi con parcheggi di pertinenza e 2 locali commerciali nel 1° lotto del P.R.U. di via Flavia (Progg. 520-521) e 10 alloggi con parcheggi di pertinenza nel 2° lotto (Prog.565). La Fondazione A.Caccia M.Burlo Garofolo ha provveduto ad accreditare ad ATER il citato importo di Euro 254.356,70 a fine 2023.

Ai sensi del D.L. 47/2014 convertito in L. 80/2014, è stato emesso il decreto di concessione n. 23272 dd. 19/05/2023 per Euro 11.472,00 a copertura ed integrazione di altre concessioni per altri interventi di MS rendicontati.

Nel corso dell'esercizio, a seguito delle richieste di rimborso per lavori di M.S. effettuati su alloggi singoli finanziati con D.L. 47 dd. 28/03/2014, convertito in Legge n. 80 dd. 23/10/2014, è stato erogato l'importo di Euro 126.607,00 per alloggi di proprietà Ater.

Lo stato dei lavori finanziati con il D.L. 47/2014 al 31/12/2023 è rappresentato nella seguente tabella:

finanziam.to complessivo spettante a ATER TRIESTE decr MIT 9908/2015 elenco B (B1) elenco D (B2)	decreto di conc. REGIONALE	importo concessione	importo lavori pagato	note	IMPORTO EROGATO	decreti di erogazione regionale			Finanz. da erogare = differenza tra totale lavori + regie e finanziam.to erogato	erogabile art. 28 DPR 208/16	EROGATO 2023
7.189.938,00	904/TERINF dd. 09/03/16	1.920.124,61	1.752.961,61	rendicontato	729.726,50	3733 dd 05/06/17					
				rendicontato	937.415,50	9642 dd 01/12/17					
				rendicontato	85.819,61	2951dd 02/07/19					
	3436/terinf dd 24/08/2016	1.502.161,51	1.502.161,51	rendicontato	1.502.161,51	9642 dd 01/12/17	4455f dd 11/10/19				
	7101/terinf dd 06/10/2017	2.079.290,08	2.079.290,08	rendicontato	2.079.290,08	4559 dd 16/10/19	2078 dd 19/05/20	4358 dd 20/10/21			
	3477terinf/ dd 26/07/2018	1.256.605,64	1.256.605,64	rendicontato	1.256.605,64	2079 dd 19/05/20	4358 dd 20/10/21				
	1223/TERINF dd. 01/04/2020	91.022,46	91.022,46	rendicontato	91.022,46	7366 dd 22/07/22					
	3737/terinf dd 13/10/2020	91.021,95	91.021,95	rendicontato	91.021,95	7366 dd 22/07/22					
	23272/GRFV G dd.19/05/23	4.844,00		rendicontato							
	1428 DD 07/04/2022	76.520,06	76.520,06	rendicontato	76.520,06	29142 dd 07/12/22					
4114 dd 16/06/2022	76.945,31	76.945,31	rendicontato	76.945,31	29142 dd 07/12/22						

3.203.674,45	1314/TERINF dd. 14/03/2019	434.824,38	434.824,38	rendicontato	442.300,00	4357 dd 20/10/21	25508 dd. 24/11/22			
	23272/GRFV G dd.19/05/23	7.475,62	7.475,62	rendicontato						
	1225/TERINF dd 01/04/2020	638.133,42	638.133,42	rendicontato	638.133,42	8941 dd 09/08/22				
	23272/GRFV G dd.19/05/23	2.100,20	2.894,58	rendicontato	2.100,20	23272 dd. 19/05/23				
	3736/terinf dd 13/10/2020	209.575,82	209.575,82	rendicontato	209.575,82	8941dd. 09/08/22	25508 dd. 24/11/22			
	23272/GRFV G dd.19/05/23	1.896,59	1.896,59	rendicontato	1.896,59					
	1692 dd. 26/04/2022	200.000,00	188.498,38	in corso da rendicontare	187.086,83	25508 dd. 24/11/22	23272 dd. 19/05/23	44995 dd.04/10/23	1.411,55	
10.393.612,45		8.592.541,65	8.409.827,41		8.408.415,86			1.411,55		126.607,20
10.393.612,00		8.592.542,00	8.409.827,00		8.408.416,00			1.412,00		126.607,00

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

Ai sensi delle LL.RR. 1/2016 e 14/2019, è stato emesso dalla Regione F.V.G. il decreto di concessione n. 56160 dd. 24/11/2023, di Euro 483.000,00, per l'intervento di manutenzione straordinaria di n. 8 alloggi in località varie a Trieste.

In relazione al finanziamento di cui alla L.R. 1 dd. 19/02/2016, D.P.Reg. 208 dd. 26/10/2016, è stato erogato l'importo di Euro 520.609,00 a fronte di lavori effettuati su alloggi di proprietà Ater di Trieste.

Lo stato dei lavori finanziati con L.R. 1/20216 al 31/12/2023 è rappresentato nella seguente tabella:

importo	DGR	decreto di conc. REGIONALE	PI	importo concessione	importo lavori pagati	note	erogazioni		finanziam.to da erogare = differenza tra totale lavori + regie e finanziam.to erogato	EROGABILI art 28 DPR 208/2016	EROGATO 2023
1.490.000,00	N. 2343 dd 02/12/16	n. 6707/TERINF dd. 16/12/16	844	1.350.000,00	1.512.961,15	30 all. loc. varie RENDICONTATO	1.350.000,00	4207/TERINF 3/10/2019	0,00	0,00	
		n. 6706/TERINF dd. 16/12/16	841	140.000,00	88.106,61	3 all. proprietà comune di MUGGIA in corso	97.908,54	4683/terinf dd 10/11/2021 + 9838 dd 17/08/2022	-9.801,93	0,00	
1.170.000,00	N. 2344 dd 02/12/16	n. 6732/TERINF dd. 16/12/16	845	1.170.000,00	1.172.590,51	20 all.loc. varie RENDICONTATO	1.170.000,00	4631terinf dd 22/10/2019	0,00	0,00	
1.237.200,00	N. 1953 dd 01/12/17	9692/terinf dd 01/12/17	853	400.000,00	400.000,00	8 all proprietà comune di Trieste RENDICONTATO	400.000,00	2077/terinf dd 19/05/20 e 3030/terinf 15/07/21	0,00	0,00	
		9693/terinf dd 01/12/18	854	837.200,00	76.518,06	MOCENIGO 6 in corso	0,00		76.518,06	0,00	
2.410.000,00	N. 772 dd 21/03/18	4494/TERINF dd 24/09/18	856	1.447.000,00	1.478.960,80	29 all. loc. varie RENDICONTATO	1.447.000,00	3266/terinf dd 07/09/2020 e 1910/terinf dd 20/04/2021+ 4682/terinf dd 10/11/2021	0,00		

		4495/TERINF dd 24/09/18	857	410.000,00	485.085,56	p. 761 P.le Europa RENDICONTATO	410.000,00	4674/terinf dd 10/11/2021 + 9840 dd 17/08/2022 + 15760 del 05/10/2022 + 31682 dd.05/07/23	75.085,56	0,00	61.053,57
		4496/TERINF dd 24/09/18	858	553.000,00	537.069,72	11 alloggi loc.varie proprietà comune di TS RENDICONTATO	537.069,72	3265/TERINF dd 07/09/2020 - 1911/TERINF DD 20/04/2021- 9839/GRFVG 17/08/22	0,00	0,00	
1.550.000,00	N.1868 31/10/19	5185/TERINF dd 20/11/19	873	750.000,00	874.832,58	15 all loc varie RENDICONTATO	750.000,00	4673/terinf dd 10/11/2021+25 467 dd.24/11/22 + 32755 dd.12/07/23	0,00	0,00	13.317,37
		5186/TERINF dd 20/11/19	874	800.000,00	43.425,93	P. 764 Loc. Dolina n.249	0,00		43.425,93	0,00	
2.029.000,00	N.1827 04/12/20	4917/terinf dd 07/12/2020 e 5593 dd 14/02/23	893	573.300,00	660.909,41	10 all località varie RENDICONTATO	414.545,54	15761 dd.I 5/10/2022 + 24802 dd 26/05/23	158.754,46	0,00	165.358,93
		4918/terinf dd 07/12/2020 e 5594 dd. 14/02/23	892	300.000,00	331.617,19	5 all.località varie RENDICONTATO	201.479,59	23778/grfvg dd.23/05/23	98.520,41	0,00	201.479,59
		4919/terinf dd 07/12/20	891	1.156.000,00	1.128.888, 44	18 all via Combi RENDICONTATO	1.128.888,44	16347 dd.12/04/23	0,00	0,00	
182.000,00	N.1900 10/12/21	n. 5606/TERINF dd. 15/12/21	902	182.000,00	41.572,30	3 ALL località varie	0,00		41.572,30	41.572,30	
340.000,00	N. 1894 dd.07/12/22	N. 30706 dd.15/12/22	929	340.000,00	291.847,80	6 ALL loc. varie	79.400,00	44996 dd. 04/10/23	212.447,80	212.447,80	79.400,00
1.360.000,00	N. 1894 dd.07/12/22	N. 30712 dd.15/12/22	930	1.360.000,00	232.535,86	P. 687 integr. Prato 1 pendice Scoglietto 26	0,00		232.535,86	0,00	
438.000,00	N.1786/23	N. 56160 dd.24/11/23	843	483.000,00	0,00	8 alloggi loc.varie	0,00		0,00	0,00	
12.206.200,00				12.251.500,00						254.020,10	520.609,46
12.206.200,00				12.251.500,00						254.020,00	520.609,00

In riferimento all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 07/07/2006, D.P.Reg. 119/2004, artt. 22 e 23, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 44.028.269,00, si segnala che con nota n. 41962 dd. 29/12/2023 è stato rendicontato l'intervento PRU Flavia prog. 566 relativo al II lotto di 25 alloggi.

Rimane da rendicontare, con proroga scadenza al 30/06/2024, l'intervento completato in Via Cesare dell'Acqua, prog. 660, di cui si fornisce di seguito il dettaglio:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
660	N.C.	Nuova costruzione C. dell'Acqua - TS - Quota parte	1.521.076,00	n. 2848 dd. 10/12/07	1.521.076,00	richiesta proroga rendicontaz. n.prot. 41467 dd. 21/12/23 al 30/06/24

In merito all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, D.P.Reg. 119/2004, art. 22, e quota parte L.R. 9/2008, che prevedeva

interventi per un importo totale di Euro 6.656.064,00, si segnala che nel corso del 2023, con nota n. 41964, dd. 29/12/2023, è stato rendicontato l'ultimo intervento inserito nel citato Accordo, ovvero l'intervento PRU Flavia prog. 565 relativo al II lotto di 37 alloggi (quota parte di 47 alloggi di cui 10 di proprietà Caccia Burlo). L'Ente Regionale, a seguito della rendicontazione, ha emesso nel 2024 il decreto di liquidazione n. 16890/GRFVG dd. 10/04/2024 erogando il saldo finale del 10% del finanziamento concesso, come da dettaglio seguente, per un importo di Euro 352.461,00:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concesso/liquidato	Note
565	R.E.	Via Flavia - II lotto - 37 alloggi edil. sov. (quota parte)	3.524.609,00	n. 2907 dd. 10/12/09	3.524.609,00	RENDICONTATO con nota prot. 41964 dd. 29/12/2023 Erogato saldo del 10% pari a Euro 352.461,00 con decreto n.16890/GRFVG dd 10/04/24
TOTALE			3.524.609,00		3.524.609,00	

In relazione all'intervento succitato e a seguito della rendicontazione dello stesso dd. 29/12/2023, l'Ente Regionale, col medesimo decreto di liquidazione n. 16890/GRFVG dd. 10/04/2024, ha provveduto nel 2024 ad erogare anche il saldo del finanziamento da Fondo Unico per un importo di Euro 433.480,00.

Di seguito si espone il prospetto riepilogativo al 31/12/2023 degli interventi con finanziamento Fondo Unico, L. 457/1978 - L.179/1992:

Classifica	N.ro Prog. Ater	Indirizzo Intervento	N.ro alloggi / Altre indicaz.	Dati da prospetto D.G.R. 2979/2002 convertiti in Euro da decreti di concessione	Totale spesa sostenuta imputabile al finanziamento Fondo Unico (eventualment e spesa liquidata)	TOTALE EROGAZIONI (anche riguardanti decreti di liquidazione in attesa di incasso)	Differenza tra erogazioni risultanti (anche liquidate con decreto e non ancora incassate) e spesa sostenuta complessiva	Note	SPESE SOSTENUTE PER INTERVENTI SENZA CONCESSIONE O CON CONCESSIONI NON CAPIENTI	Stato intervento
TS/EP/616	521/1 Comune Trieste	VIA FLAVIA - URBANIZZAZIONI	Parcheggi / Urbanizzazioni	1.807.599,15	1.673.720,83	1.352.478,89	-321.241,94	da ricevere	0,00	scadenza rendicontazione al 30/06/24 decr.18581/grfvg dd. 30/04/24
TS/EP/617	520-521-522/1	VIA FLAVIA 2 12 - lotto 1 VIA FLAVIA SOVVEN. / 1 lotto / int.finanz.	49+50=99	7.488.625,04 3.017.209,29	10.707.762,17	9.158.469,28	-1.347.365,05	da ricevere	201.927,84	scadenza rendicontazione al 30/06/24 decr.18581/grfvg dd. 30/04/24
TS/EP/645	564/C	VIA FLAVIA SOVVEN. / lotto 2	25	2.744.435,38	720.036,66	367.785,18	-352.251,48	da ricevere	0,00	Proroga rendicontazione e ultimazione lavori al 31/12/2026 e 31/12/2027 Decreto n. 31254/grfvg del 03/07/2023
utilizzo economie TS/EP/662	565	VIA FLAVIA SOVVEN. / lotto 2 quota parte	10 di 37	1.647.231,52	1.880.801,52	1.213.751,11	-433.480,41	da ricevere al 31/12/23 - incassato nel 2024 con reversale 266	233.570,00	RENDICONTATO NOTA PROT.41964 DD. 29/12/23- DECR.LIQUIDAZIONE 16890/GRFVG dd. 10/04/24
TS/EP/626	522 Comune Trieste	VIA FLAVIA 2 12	Arredo	516.456,90	1.495,19	82.633,10	81.137,91	Incassato (vecchia metodologia: superiore allo speso)	0,00	Lavori in corso
TS/EP/624	508	LARGO NICCOLINI LARGO NICCOLINI / Integrazione finanziamento	37	3.486.084,07 642.567,43	4.128.651,50	4.128.651,50	0,00		0,00	scadenza rendicontazione 30/06/24 decr.18580/grfv dd.18/04/24

Con riguardo all'intervento completato di Bioedilizia di cui alla L.R. 1/2005 art. 4 e L.R. 1/2007 art. 5, per un contributo totale di Euro 4.203.115,00 ad integrazione della costruzione dei n. 48 alloggi in Trieste, Via Cesare dell'Acqua, prog. 660, si segnala che per la rendicontazione è stata concessa l'ulteriore proroga al 30/06/2024 e si fornisce di seguito la tabella riepilogativa:

L.R. 1/2005, art. 4, commi 57,58, 59		Contributo pluriennale	250.000,00	x 15 anni	3.750.000,00	
L.R. 1/2007, art. 5, commi 45, 41		Contributo pluriennale	40.000,00	x 15 anni	600.000,00	
Totale finanziamento					4.350.000,00	
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento (compresi oneri finanz mutuo per Euro 1.350.000,00)	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
660	N.C.	Costruzione n. 48 alloggi, Via Cesare dell'Acqua, Trieste (parte supplementare bioedilizia)	4.203.115,00	n. 2443 dd 30/09/2010 aggiornato con n. 616 dd. 5/4/2011 per aggiornamento a seguito minori necessità per pagamento rate mutuo	4.203.114,60	richiesta di proroga rendicontazione n.prot.41467 dd 21/12/23 al 30/06/24
TOTALE			4.203.115,00		4.203.114,60	

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

Per quanto attiene il finanziamento statale di Euro 538.976,00 di cui al Decreto MEF dd. 26/1/2012 - L.R. 15/2014, a copertura, quota parte, dei lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione dei serramenti esterni di Via Grego n.ri dal 34 al 44 (solo pari), prog.745, nel corso del 2023 l'intervento, già collaudato nel 2022, è stato rendicontato entro i termini e l'Ente Regionale, a fronte del decreto n. 48385 dd. 20/10/2023, ha erogato l'importo concesso di Euro 538.976,00.

Di seguito la tabella con i dettagli:

Finanziamento Statale Decreto MEF dd. 26/01/2012 - L.R. 04/08/2014 N. 15										
DESCRIZIONE LAVORI				FINANZIAMENTO						
N.ro Prog. Ater	Intervento	Ris. Ater	PI	Atto ammissione finanziamento	Importo concesso	Documenti e termini concessione		finanziamento richiesto in erogazione	Atto erogazione	Finanziamento erogato
745	M.S. sostituzione serramenti esterni via Grego n.ri 34-44	V3	755	Decreto Regione 26/08/2014	538.976,00	Decreto concessione n. 3270 dd. 28/10/2015	Approvato certificato di collaudo con provvedimento n.272 dd. 25/07/22 - Rendicontato entro il 20/07/2023	538.976,00	Decreto n.48385 dd. 20/10/2023	538.976,00
					538.976,00					538.976,00

Al 31/12/2023 gli interventi che risultano ancora attivi sono i seguenti:

- Piano di recupero urbano "Flavia" I lotto
- Piano di recupero urbano "Flavia" II lotto
- Prog. 767 via Boito n.ro 1 recupero edilizio
- Prog. 776 via Boito n.ri 2-4 (CIPE e Bil.Ater) e n.ri 6-8
- Prog. 608 via Mocenigo n.ri 4 e 6 recupero edilizio - Muggia
- Prog. 687 via Prato n.ro 1 - Pendice Scoglietto n.ro 26 (ex prog. 471-475)
- Prog. 679 via Gemona n.ri dall'1 al 13 solo dispari e via Gradisca n.ri 2 e 4
- Prog. 779 viale Tartini n.ri 10-12-14
- Prog. 790 Str.di Fiume n.ri 50-52-56

- Prog. 791 loc. Baita Sales n.64 - Sgonico
 Prog. 792 loc. Gabrovizza S. Primo n.ri 57-57 - Sgonico
 Prog. 793 via Tonello n.ri 1 e 15
 Prog. 794 Loc. Domio n.ri 873-75-76-111-119
 Prog. 795 via Mascagni n.ri dal 8 al 20 solo pari
 Prog. 769 via Caravaggio – via Tintoretto realizzazione 60 alloggi
 Prog. 774 via Caravaggio locali
 Prog. 771 via San Pelagio locali
 Prog. 772 P.le Gioberti area
 Prog. 770 via Piero della Francesca alloggi
 Prog. 748 PRIUS messa in sicurezza passeggiate Melara
 Prog. 750 PRIUS illuminazione Melara
 Prog. 764 MS alloggi località Dolina 249
 MS alloggi p.i. 902, p.i. 929, p.i. 843 L.R. 1/2016
 MS alloggi località varie p.i. 829 D.L 47/2014
 MS alloggi località varie p.i. 866 L.R. 47/1991
 Prog. 694 via Abro 3 installazione impianto ascensore
 Prog. 695 via Abro 1 installazione impianto ascensore

Investimenti finanziari

INVESTIMENTI FINANZIARI ATTIVI ALLA DATA DEL 31/12/2023						
Istituto di Credito	Importo investito	Tipo investimento	Rendimento	Data di inizio o di ultimo rinnovo investimento	Data scadenza investimento	Determinazione / Nota del Direttore
Assicurazioni Generali S.p.A.	2.134.545,00	contratto di capitalizzazione "UCO PLUS" trattenuta sul rendimento dell'1,20% incrementata di 0,02 punti % assoluti se il rendimento >2,10% e <2,20% - per ogni uguale intervallo di rendimento di 1/10 di punto % la trattenuta si incrementerà in eguale misura	a scadenza restituzione del capitale pari all'importo dei premi versati maggiorati dello 0,1%	20/02/2019	7 anni 20/02/2026	Provvedimento del Direttore Generale n. 85 dd. 25/02/2019
Banca Generali Spa	4.360.227,00	Portafoglio Titoli		21/07/2020 01/06/2021 23/09/2022		Provvedimento del Direttore n. 262 dd. 13/07/2020 e 447 dd. 9/11/2020 - Provvedimento del Direttore n. 248 dd. 13/05/2021 - Provvedimento del Direttore n. 355 dd. 23/09/2022
Totale investimenti finanziari	6.494.772,00					

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Contesto geopolitico economico

Il protrarsi dei conflitti russo ucraino e israelo-palestinese continuano a gettare un'ombra di acuta incertezza sull'economia italiana e mondiale, già pesantemente compromessa dalla pandemia. L'aumento dei prezzi è stato costante e si sta trasmettendo direttamente sul paniere

della spesa delle famiglie italiane, ed in particolare di quelle a reddito più basso determinando un'inflazione elevata.

Contesto aziendale

L'impatto delle guerre si fa sentire in tutti i settori determina la riduzione dei redditi delle famiglie, per questo motivo ci si aspetta come già avvenuto per il 2023:

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

Si auspica che il Governo e la Regione possano intervenire con maggiori finanziamenti, tali da garantire la copertura dei minori ricavi e delle minori entrate per canoni e dei costi che l'Azienda dovrà sostenere per il recupero degli alloggi sfitti.

Di seguito alcuni fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:

- Assunzione di un Q2, di un A3 e 2 B3 e un affidamento diretto di somministrazione lavoro per un contratto unità livello C1;
- Incarico esterno per affidamento servizio responsabile del servizio di prevenzione e protezione dell'Azienda;
- Rinnovo affidamento incarico responsabile della protezione dei dati personali (DPO-Data Protection Officer);
- Affidamento per il servizio sostitutivo di mensa.

L'Azienda a breve acquisterà, quale condomino incaricato e gestore incaricato, i progetti e i lavori propedeutici alla riqualificazione energetica e sismica di alcuni stabili dalla società Rizzani De Eccher S.p.A. con l'auspicio che nel breve termine siano avviati i lavori grazie ai benefici delle agevolazioni edilizie.

Con Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 001/2024 dd. 30/01/2024 è stato adottato il "Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza" per il triennio 2024-2026.

Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 001/2024 dd. 30/01/2024 è stato approvato lo schema di accordo transattivo, per consentire di dirimere l'annosa vicenda con il Condomino di Via Castiglioni n. 13 che chiedeva l'accertamento dei confini tra le rispettive proprietà, la condanna al rilascio delle porzioni di terreno asseritamente occupato o il pagamento del valor del suolo occupato da porzioni di edificio, nonché l'accertamento dell'avvenuta usucapione del diritto di mantenimento delle condutture fognarie esistenti ed il risarcimento dei danni provocati a dette condotte dalle radici degli alberi ubicati all'interno delle realtà contrassegnate con il civ. n. 3 di via Koch.

Con Delibera 5 o.d.g. P.V. 001/2024 dd. 30/01/2024 il Consiglio ha stabilito di non attivare, per il momento, ulteriori interventi di efficientamento energetico che beneficino delle agevolazioni fiscali c.d. superbonus, fatta eccezione l'eventuale adesione ad interventi su stabili amministrati di terzi nei quali l'Ater è proprietaria di minoranza.

Con Delibera 3 o.d.g. P.V. 003/2024 dd. 26/03/2024 è stato approvato il nuovo regolamento per la disciplina del lavoro agile.

Con Delibera 4 o.d.g. P.V. 003/2024 dd. 26/03/2024 è stato approvato il programma triennale dei lavori pubblici e acquisti di beni e servizi 2024-2026 e l'elenco annuale dei lavori 2024.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	Totale dipendenti al 31/12/2022	Tempo determinato al 31/12/2023	Tempo indeterminato al 31/12/2023	Totale dipendenti al 31/12/2023	Variazioni
Dirigenti	4		4	4	0
Impiegati	137	2	141	143	6
Operai	5		4	4	-1
	146	2	149	151	5

Il personale in forza al 31/12/2023 è pari a n. 151 dipendenti di cui 61 uomini e 88 donne a tempo indeterminato e 2 uomini a tempo determinato.

Ventotto dipendenti sono a tempo parziale.

In corso d'anno sono stati assunti 10 dipendenti: 8 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e 2 dipendenti con contratto a tempo determinato.

Sono stati stabilizzati 3 dipendenti con trasformazione del rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Nell'anno 2023 sono cessati 5 dipendenti: 3 per pensionamento e 2 per dimissioni.

Al fine di valorizzare le professionalità interne l'Azienda ha avviato e concluso per 30 posizioni 28 procedure selettive per la progressione intra-area e tra diverse aree, riservate ai dipendenti di ruolo.

Sono state effettuate 24 promozioni al livello A3; 2 al livello B3; 1 al livello B1; 2 al livello A2; 1 al livello B2.

È stata effettuata una assunzione a tempo determinato di un co.co.co.

Il contratto vigente alla data del 31/12/2023 è il C.C.N.L. Federcasa 2019/2021, rinnovato il 04/10/2022 con decorrenza degli aumenti retributivi dal 01/12/2021.

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

Nel corso del 2023 sono stati denunciati due infortuni in itinere.

Attività

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Rettifica es. corrente	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	13.471.681	-1.870.634		11.601.047
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide				
C) Altre attività finanziarie correnti				
Altre attività a breve				
D) Liquidità (A+B+C)	13.471.681	-1.870.634		11.601.047
E) Debito finanziario corrente	4.055.584	60.639		4.116.223
F) Parte corrente del debito finanziario non corrente				
Altre passività a breve				
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	4.055.584	60.639		4.116.223
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	-9.416.097	1.931.273		-7.484.824
I) Debito finanziario non corrente	39.695.708	-4.116.223		35.579.485
J) Strumenti di debito				
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti				
- Crediti Finanziari	5.417.724	-925.861		-4.116.223
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	34.277.984	-3.190.362		31.087.622
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	24.861.887	-1.259.089		23.602.798

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	22.794.297		22.133.133	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	254.529	1,12%	281.458	1,27%

Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	64.962	0,28%	72.405	0,33%
Costi per servizi e godimento beni di terzi	11.661.476	51,16%	10.988.339	49,64%
VALORE AGGIUNTO	11.322.388	49,67%	11.353.847	51,23%
Ricavi della gestione accessoria	9.144.399	40,12%	8.203.530	37,06%
Costo del lavoro	7.929.455	34,79%	8.681.040	39,22%
Altri costi operativi	2.806.215	12,31%	2.917.718	13,18%
MARGINE OPERATIVO LORDO	9.731.117	42,69%	7.958.619	35,89%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	8.291.441	36,38%	7.370.729	33,30%
RISULTATO OPERATIVO	1.439.676	6,32%	587.890	2,65%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	-38.834	-0,17%	336.362	1,52%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	1.400.842	6,15%	924.252	4,17%
Imposte sul reddito	1.395.854	6,12%	920.008	4,16%
Utile (perdita) dell'esercizio	4.988	0,02%	4.244	0,02%

Nota integrativa, attivo

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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

B) Immobilizzazioni

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
502.154.579,00	498.741.665,00	3.412.914,00

I. Immobilizzazioni Immateriali

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
7.007,00	18.428,00	-11.421,00

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

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

La voce è relativa a licenze d'uso software.

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Descrizione costi	Valore al 31/12/2022	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2023
Costi di impianto ed ampliamento	0	0	0	0	0
Costi di ricerca e sviluppo	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	18.428,00	0,00	0,00	11.421,00	7.007,00
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
Totali	18.428,00	0,00	0,00	11.421,00	7.007,00

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2023 ammontano a euro 7.007,00 (Euro 18.428,00 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

Al 31/12/2023 le Immobilizzazioni Immateriali in corso e le altre Immobilizzazioni Immateriali non risultano valorizzate.

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concession, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (F.do ammortamento)	0	0	660.237,00	0	0	0	0	660.237,00
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	18.428,00	0	0	0	0	18.428,00
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Riclassificazione (di valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (di valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	11.421,00	0	0	0	0	11.421,00
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0

Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	-11.421,00	0	0	0	0	-11.421,00
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (F.do ammortamento)	0	0	671.658,00	0	0	0	0	671.658,00
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	7.007,00	0	0	0	0	7.007,00

II. Immobilizzazioni Materiali

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
497.655.709,00	493.305.513,00	4.350.196,00

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	481.448.251,00	9.273.344,00	-6.039.041,00	484.682.554,00
Impianti e macchinario				
Attrezzature industriali e commerciali	9.395,00	1.700,00	-4.157,00	6.938,00
Altri beni	147.501,00	51.162,00	-74.743,00	123.920,00
Dettaglio altri beni:				
- Mobili e arredi	33.111,00	14.420,00	-16.295,00	31.236,00
- Macchine di ufficio elettroniche	94.613,00	36.742,00	-50.537,00	80.818,00
- Autovetture e motocicli	0,00	0,00	0,00	0,00
- Automezzi	19.777,00	0,00	-7.911,00	11.866,00
- Beni diversi dai precedenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilizzazioni in corso e acconti	11.700.366,00	8.632.588,00	7.490.657,00	12.842.297,00
Totali	493.305.513,00	17.958.794,00	-13.608.598,00	497.655.709,00

Terreni e Fabbricati

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

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

Descrizione	Importo
Costo storico	596.975.486,00
Rivalutazione monetaria	0,00

Rivalutazione economica	0,00
Ammortamenti esercizi precedenti	-115.527.235,00
Svalutazione esercizi precedenti	0,00
Saldo al 31/12/2022	481.448.251,00
Acquisizioni dell'esercizio - Acquisti e reinserimenti patrimoniali	1.555.937,00
Riacquisti con permuta	168.071,00
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica dell'esercizio	0,00
Svalutazione dell'esercizio	0,00
Cessioni dell'esercizio – alloggi, locali e aree ceduti	-103.625,00
Cessioni con permuta	-191.865,00
Storno valori stabili demoliti	0,00
Storno fondi ammortamento stabili demoliti	0,00
Inserimento aree stabili demoliti	0,00
Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione straordinaria capitalizzati a seguito conclusione lavori ed entrata in esercizio stabili	7.490.657,00
Lavori di manutenzione straordinaria alloggi singoli imputata direttamente ad immobilizzazioni	0,00
Giroconti positivi: storni fondo ammortamento per cessioni	58.679,00
Giroconti: storni fondo ammortamento per riclassificazioni	0,00
Giroconti positivi: riclassificazioni, altro	0,00
Giroconti negativi: riclassificazioni, altro	0,00
Giroconti: storni fondo ammortamento per insussistenze	0,00
Giroconti negativi: insussistenze	0,00
Storno valori stabili in R.E.	0,00
Storno f.do amm.to stabili in R.E.	0,00
Inserimento valori stabili in R.E.	0,00
P.C. 16 - cancell. F.do amm. Ante 2006	0,00
Ammortamenti dell'esercizio	- 5.743.551,00
Saldo al 31/12/2023	484.682.554,00

Nel seguente prospetto si fornisce un dettaglio delle acquisizioni dell'esercizio:

Descrizione	Valore alloggi	Valore locali	Valore locali in uso ATER	Valore aree	Importo
Acquisto n. 18 alloggi Edilizia Sovvenzionata e n.2 locali in Trieste - Via Combi 9	812.776,00	90.308,00	0,00	225.772,00	1.128.856,00
Acquisto n. 1 ufficio in uso ATER in Trieste - Viale dell'Ippodromo 2/1	0,00	0,00	301.689,00	75.422,00	377.111,00
Acquisto n. 1 alloggio Edilizia Sovvenzionata in Trieste - Via Boito 3	39.976,00	0,00	0,00	9.994,00	49.970,00
per un totale di Euro	852.752,00	90.308,00	301.689,00	311.188,00	1.555.937,00

Nella seguente tabella si fornisce un dettaglio delle acquisizioni a seguito di permuta avvenute nell'esercizio:

Acquisizione immobili a seguito permuta	Valore alloggio	Valore dell'area sottostante	Valore totale
Via Boito 3 Trieste int.1 (18891)	41.731,00	10.433,00	52.164,00
Via Boito 3 Trieste int.4 (18894)	47.615,00	11.904,00	59.519,00
Via Boito 3 Trieste int.13 (18903)	45.111,00	11.277,00	56.388,00
Totale valore beni acquisiti	134.457,00	33.614,00	168.071,00

Nel prospetto che segue viene esposto il dettaglio delle cessioni alloggi:

Legge di riferimento	Categoria del bene ceduto	Numero contratti registrati anno 2023	Valore di inventario beni ceduti	Valore di inventario aree sottostanti cedute	Valore totale di inventario	Storno fondo ammort. beni ceduti	Valore di Bilancio	Incassi/ valore permuta	Plusv.	Minusv.
Piano Vendita 1-2022	Alloggi proprietà	6	87.947,00	15.678,00	103.625,00	29.415,00	74.210,00	393.000,00	318.790,00	0,00
Permuta	Alloggi proprietà	3	178.702,00	13.163,00	191.865,00	29.264,00	162.601,00	179.400,00	28.926,00	12.127,00
Totale		9	266.649,00	28.841,00	295.490,00	58.679,00	236.811,00	572.400,00	347.716,00	12.127,00

I lavori di nuova costruzione, di completamento, di manutenzione straordinaria, di recupero edilizio e di riassetto alloggi capitalizzati nell'anno 2023 sono esposti nella seguente tabella.

Interventi	Stato lavori al 01/01/2023	Incremento per lavori 2023	Storno a c/stabili anno 2023
MS STABILI ECCED SUPERBONUS PI 905 E 928	897.516,00	1.126.252,00	2.023.768,00
P. 703 TRISSINO 23 ASC pi 791	15.426,00	55,00	15.481,00
P. 704 TRISSINO 27 ASC pi 790	15.906,00	54,00	15.960,00
P. 705 TRISSINO 25 ASC pi 789	15.417,00	54,00	15.471,00
PRU FLAVIA II pi 616 P.565	5.912,00	-18,00	5.894,00
MS ALL.LOC.VARIE (BIL.ATER) pi 883	25.376,00	430.202,00	455.578,00
MS IMPIANTI CENTRALIZZATI SIRAM pi 884	0,00	52.698,00	52.698,00
P.608 ACQ MOCENIGO N.4 6 ALL.K2 pi 832	122.883,00	0,00	122.883,00
P.746PRIUS FIN.SERR.ALL.MELARA K5 pi 885	1.489.719,00	90.454,00	1.580.173,00
MS ALL.MANUT.pi (894) 918 (BIL ATER)	0,00	204.180,00	204.180,00
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 802	61.625,00	-109,00	61.516,00
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 801	61.237,00	-107,00	61.130,00
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 803	61.631,00	-109,00	61.522,00
P.745 GREGO 34-44 PARI pi 835	0,00	1.230,00	1.230,00
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	53.753,00	21.952,00	75.705,00
MS LOC. VARIE PF 18/19 pi (866) 896	255.279,00	53.983,00	309.262,00
MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932	0,00	348.122,00	348.122,00
P.688 SCHIAPARELLI 14 ASC pi 775	0,00	1.173,00	1.173,00
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 826	33.982,00	-63,00	33.919,00
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 825	29.667,00	-56,00	29.611,00
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 827	33.014,00	-60,00	32.954,00
MS P.LE EUROPA 2-5 pi 857	394.198,00	89.654,00	483.852,00
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	175.368,00	24.632,00	200.000,00

MS 5 ALL DECR 4918 pi 892	201.480,00	98.520,00	300.000,00
MS 10 ALL DECR 4917 pi 893	278.538,00	177.462,00	456.000,00
MS 6 ALL DECR 30706/GRFVG pi 929	0,00	291.848,00	291.848,00
P.745 GREGO 34-44 PARI F.DO SOC. pi 753	0,00	5.409,00	5.409,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	77.356,00	146,00	77.502,00
P.745 GREGO 34-44 PARI MEF pi 755	0,00	653,00	653,00
MS UFFICI IPPODROMO 2/1 pi 938 (BIL.ATER)	0,00	167.163,00	167.163,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2023	4.305.283,00	3.185.374,00	7.490.657,00

I terreni e fabbricati, al 31/12/2023, risultano così suddivisi:

Descrizione	Importo
Aree	1.584.015,00
Aree su cui insistono i fabbricati	56.995.876,00
Aree stabili demoliti	258.523,00
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in locazione	385.470.302,00
Alloggi in proprietà edilizia convenzionata in locazione	9.457.797,00
Alloggi in proprietà edilizia privata in locazione	4.884.750,00
Alloggi in proprietà in patto futura vendita	50.432,00
Alloggi parcheggio di proprietà ATER	1.080.172,00
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in diritto di superficie	116.410.462,00
Alloggi in proprietà in diritto di superficie edilizia convenzionata in locazione	4.791.521,00
Magazzini e locali d'affari di proprietà ATER	11.206.262,00
Magazzini e locali d'affari in diritto di superficie	5.726.426,00
Locali di proprietà ad uso ATER	2.725.192,00
Locali in diritto di superficie ad uso ATER	547.512,00
Stabili in Recupero Edilizio - alloggi	4.704.226,00
Stabili in Recupero Edilizio - locali	1.193,00
Per un totale di Euro	605.894.661,00
Il Fondo Ammortamento ammonta ad Euro	-121.212.107,00
Il valore complessivo dei beni immobili ammonta ad Euro	484.682.554,00

Scorporo dei terreni

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

Ove non risultante da preciso atto di acquisto, il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che ha consentito la ripartizione del costo unitario dell'immobile, facendo ritenere congrua per l'area la misura del 20%

del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

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

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

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

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

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

PER STABILI DI PROPRIETA'		
TIPOLOGIA INTERVENTO	VALORE AREA SOTTOSTANTE GLI STABILI E/O DI PERTINENZA DEGLI STESSI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)	VALORE DEI FABBRICATI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)
Acquisto stabili finiti	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	Differenza tra valore complessivo dell'acquisizione e valore area
Nuova costruzione	Valore come da contratto di acquisto area o rudere / Valore evidenziato in Q.E.	Valore dei lavori di costruzione così come rendicontati ai fini del finanziamento
Acquisto + Recupero Edilizio	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) / Valore evidenziato in Q.E.	Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento
	Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	
Recupero Edilizio	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene), riproporzionato come da nuova ripartizione enti	Valore residuo beni esistenti al momento di inizio lavori, riproporzionato come da nuova ripartizione enti + Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento ripartito tra i nuovi enti
Manutenzione Straordinaria singoli enti	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria attribuiti ai singoli enti
Manutenzione Straordinaria parti comuni stabili	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria ripartiti in millesimi o con altro criterio tra tutti gli enti interessati
PER STABILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE		
Non viene attribuito alcun valore all'area in quanto non di proprietà Ater Per le acquisizioni ed i lavori riguardanti gli alloggi od i locali, i criteri sono i medesimi adottati per gli stabili di proprietà Ater		

Impianti e macchinari

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

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

Attrezzature industriali e commerciali

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

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

Descrizione	Importo
Costo storico	58.230,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-48.835,00
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2022	9.395,00
Acquisizioni dell'esercizio	1.432,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Capitalizzazione iva indetraibile	268,00
Ammortamenti dell'esercizio	-4.157,00
Saldo al 31/12/2023	6.938,00

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

Altri beni

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

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

Descrizione	Importo
Costo storico	1.993.257,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-1.845.756,00
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2022	147.501,00
Acquisizioni dell'esercizio	43.102,00
Cessioni/ dismissioni dell'esercizio	-701,00
Rivalutazione monetaria	
Giroconti positivi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi per riclassificazioni ed altro	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-74.743,00
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	701,00
Giroconti positivi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Capitalizzazione iva indetraibile	8.060,00
Saldo al 31/12/2023	123.920,00

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

Descrizione	Valore Beni	Valore Fondo di Ammortamento	Valore beni al netto del Fondo Amm.to
Mobili ed arredi	475.451,00	444.215,00	31.236,00
Mobili ed arredi di valore inf. ad Euro 516,46	78.402,00	78.402,00	0,00
Macchine ufficio e computer	996.800,00	915.982,00	80.818,00
Macchine ufficio e computer di valore inf. ad Euro 516,46	124.682,00	124.682,00	0,00
Impianti telefonici	126.104,00	126.104,00	0,00
Impianti telefonici di valore inf. ad Euro 516,46	10.665,00	10.665,00	0,00
Autovetture	231.614,00	219.748,00	11.866,00
Totale	2.043.718,00	1.919.798,00	123.920,00

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

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

L'incremento corrisponde agli stati d'avanzamento dei lavori, mentre il decremento rappresenta il valore dei lavori conclusi e capitalizzati tra le Immobilizzazioni Materiali alla voce terreni e fabbricati ed eventuali storni. Si precisa che per i cantieri aperti al 31/12/2023 è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

Nella seguente tabella il dettaglio dello stato dei lavori:

Interventi	Stato lavori al 01/01/2023	Incremento per lavori 2023	Storno a c/stabili anno 2023	Stato dei lavori al 31/12/2023
MS STABILI BORGIO ZINDIS	0,00	260.430,00	0,00	260.430,00
MS STABILI S.MAURO E S.TOMMASO	0,00	186.438,00	0,00	186.438,00
FLAVIA P.563 564 566 PI 168 LOCALI	376.114,00	0,00	0,00	376.114,00
P.475 PRATO 1 RICREATORIO PI 45	8.161,00	-8.161,00	0,00	0,00
PRU FLAVIA I pi 114 P.520-521	4.730,00	-105,00	0,00	4.625,00
PRU FLAVIA I pi 119 P.521	6.328,00	0,00	0,00	6.328,00
FLAVIA II LOCALI P.563 564 pi 593	85.929,00	0,00	0,00	85.929,00
FLAVIA II PARCHEGGI P.563 564 pi 594	144.821,00	0,00	0,00	144.821,00
FLAVIA II TRASLOCHI P.563 564 pi 167	6.859,00	0,00	0,00	6.859,00
FLAVIA II ONERI P.563 564 pi 888	348.915,00	0,00	0,00	348.915,00
P.776 BOITO 2 4 pi 908	55.762,00	1.595,00	0,00	57.357,00
MS ALL.LOC.VARIE NON FINANZIATI pi 883	612,00	4.371,00	0,00	4.983,00
P.679 GEMONA GRADISCA PI 875	0,00	7.677,00	0,00	7.677,00
P.767 BOITO 1 K5 pi 886	195.057,00	0,00	0,00	195.057,00
FLAVIA II P.563 564 pi 163	616.898,00	4.718,00	0,00	621.616,00
FLAVIA II P.563 564 pi 259	572.024,00	0,00	0,00	572.024,00
P.694 ABRO 3 ASC pi 807	5.912,00	0,00	0,00	5.912,00
P.695 ABRO 1 ASC pi 809	4.770,00	0,00	0,00	4.770,00
P.471 P.CE SCOGLIETTO 26 pi 582	362.128,00	0,00	0,00	362.128,00
P.475 PRATO 1 pi 582	567.276,00	0,00	0,00	567.276,00
P.679 GEMONA GRADISCA pi 491	1.452.270,00	453.985,00	0,00	1.906.255,00
MS LOC. VARIE PF 18/19 pi 866-896	31.882,00	132.440,00	0,00	164.322,00
MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932	0,00	914,00	0,00	914,00

P.779 VIALE TARTINI AGG.22/23 pi 931	0,00	66.789,00	0,00	66.789,00
P.687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 654	0,00	62.868,00	0,00	62.868,00
P.679 GEMONA GRADISCA pi 581	0,00	787.767,00	0,00	787.767,00
P.608 MOCENIGO 6 pi 854	76.518,00	-76.518,00	0,00	0,00
P.764 DOLINA 249 DECR.5186 pi 874	43.426,00	0,00	0,00	43.426,00
MS 3 ALL DECR 5606 PI 902	1.832,00	41.572,00	0,00	43.404,00
P. 687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 930	0,00	232.536,00	0,00	232.536,00
P.608 MOCENIGO 4 LR 27/2014 pi 828	22.936,00	0,00	0,00	22.936,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	570.573,00	244.721,00	0,00	815.294,00
PRU FLAVIA 1 97 ALL. pi 113 P.520-521	780.122,00	0,00	0,00	780.122,00
PRU FLAVIA 2 25 ALL. pi 213	696.716,00	0,00	0,00	696.716,00
P.779 VIALE TARTINI PNRR pi 919	89.042,00	40.738,00	0,00	129.780,00
P.687 PRATO SCOGLIETTO PNRR pi 920	16.901,00	565.357,00	0,00	582.258,00
P.679 GEMONA GRADISCA PNRR pi 921	0,00	1.478.483,00	0,00	1.478.483,00
P.791 BAITA SALES PNRR pi 923	0,00	194.344,00	0,00	194.344,00
P.792 GABROVIZZA PNRR pi 924	0,00	124.165,00	0,00	124.165,00
P.793 VIA TONELLO PNRR pi 925	52.988,00	0,00	0,00	52.988,00
P.794 LOC. DOMIO PNRR pi 926	52.625,00	113.729,00	0,00	166.354,00
P.795 VIA MASCAGNI PNRR pi 927	144.956,00	525.276,00	0,00	670.232,00
BOITO 5 pi 939 NO FIN	0,00	1.085,00	0,00	1.085,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	7.395.083,00	5.447.214,00		12.842.297,00
Interventi	Stato lavori al 01/01/2023	Incremento per lavori 2023	Storno a c/stabili anno 2023	Stato dei lavori al 31/12/2023
MS STABILI ECCED SUPERBONUS PI 905 E 928	897.516,00	1.126.252,00	2.023.768,00	0,00
P. 703 TRISSINO 23 ASC pi 791	15.426,00	55,00	15.481,00	0,00
P. 704 TRISSINO 27 ASC pi 790	15.906,00	54,00	15.960,00	0,00
P. 705 TRISSINO 25 ASC pi 789	15.417,00	54,00	15.471,00	0,00
PRU FLAVIA II pi 616 P.565	5.912,00	-18,00	5.894,00	0,00
MS ALL.LOC.VARIE NON FINANZIATI pi 883	25.376,00	430.202,00	455.578,00	0,00
MS IMPIANTI CENTRALIZZATI SIRAM pi 884	0,00	52.698,00	52.698,00	0,00
P.608 ACQ MOCENIGO N.4 6 ALL.K2 pi 832	122.883,00	0,00	122.883,00	0,00
P.746 PRIUS FIN.SERR.ALL.MELARA K5 pi 885	1.489.719,00	90.454,00	1.580.173,00	0,00
MS ALL.VARI UO MANUT.pi 894-918 (BIL.ATER)	0,00	204.180,00	204.180,00	0,00
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 802	61.625,00	-109,00	61.516,00	0,00
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 801	61.237,00	-107,00	61.130,00	0,00
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 803	61.631,00	-109,00	61.522,00	0,00
P.745 GREGO 34-44 PARI pi 835	0,00	1.230,00	1.230,00	0,00
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	53.753,00	21.952,00	75.705,00	0,00
MS LOC. VARIE PF 18/19 pi 866-896	255.279,00	53.983,00	309.262,00	0,00
MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932	0,00	348.122,00	348.122,00	0,00
P.688 SCHIAPARELLI 14 ASC pi 775	0,00	1.173,00	1.173,00	0,00
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 826	33.982,00	-63,00	33.919,00	0,00
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 825	29.667,00	-56,00	29.611,00	0,00
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 827	33.014,00	-60,00	32.954,00	0,00
MS P.LE EUROPA 2-5 pi 857	394.198,00	89.654,00	483.852,00	0,00
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	175.368,00	24.632,00	200.000,00	0,00
MS 5 ALL DECR 4918 PI 892	201.480,00	98.520,00	300.000,00	0,00
MS 10 ALL DECR 4917 PI 893	278.538,00	177.462,00	456.000,00	0,00
MS 6 ALL DECR 30706/GRFVG PI 929	0,00	291.848,00	291.848,00	0,00
P.745 GREGO 34-44 PARI F.DO SOC. pi 753	0,00	5.409,00	5.409,00	0,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	77.356,00	146,00	77.502,00	0,00
P.745 GREGO 34-44 PARI MEF pi 755	0,00	653,00	653,00	0,00
MS UFFICI IPPODROMO 2/1 pi 938 (BIL.ATER)	0,00	167.163,00	167.163,00	0,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2023	4.305.283,00	3.185.374,00	7.490.657,00	0,00

La sintesi delle immobilizzazioni in corso viene rappresentata nella tabella.

Riepilogo	Stato dei lavori 31/12/2022	Incremento per lavori 2023	Storni per patrimonializzazioni	Stato dei lavori al 31/12/2023
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	7.395.083,00	5.447.214,00	0,00	12.842.297,00
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati	4.305.283,00	3.185.374,00	7.490.657,00	0,00
Totale immobilizzazioni in corso	11.700.366,00	8.632.588,00	7.490.657,00	12.842.297,00

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

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

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

Totale rivalutazioni delle Immobilizzazioni Materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 72/1983 si elencano le seguenti categorie di Immobilizzazioni Materiali, iscritte nel Bilancio dell'Azienda al 31/12/2023, sulle quali erano state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi dell'art. 2427, comma 1, del Codice Civile.

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

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

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

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

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

RIVALUTAZIONE LEGGE N. 576/75:

Con deliberazione dd. 01.12.1977, P.V. 231, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvedeva alla rivalutazione dei costi delle aree, delle costruzioni in corso, degli stabili

e dei relativi ammortamenti con metodo diretto, ai sensi della Legge n. 576, dd. 02.12.1975, adottando i coefficienti massimi ivi previsti.

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

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

esercizio 1977

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

PROSPETTO VARIAZIONE C/IMMOBILI DAL 1976 AL 1982

stabili in proprietà

ANNO	VALORE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	6.974.196.006			
1977	13.716.026.701	2.404.622.125	4.338.201.282	- 992.712
1978	14.560.747.917		844.721.216	
1979	22.669.574.437		8.120.024.520	- 11.198.000
1980	22.750.639.547		155.187.963	- 74.122.853
1981	15.386.714.128		1.165.618.604	- 8.110.024.520
			<i>a stab. in dir. sup</i>	- 419.519.503
1982	21.055.322.553		6.561.188.312	- 892.579.887

stabili in patto futura vendita

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

stabili in diritto di superficie

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

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

RIEPILOGO

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

RIVALUTAZIONE L. 72/83:

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

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

ANNO Descrizione	PATRIMONIO PROPRIO	IMPORTO RIVALUTATO	%le	RIVALUTAZIONE
1977				
Patrimonio proprio	1.243.124.600			
Riserve	266.158.007			
Contributi	10.937.643.329			
Perdite	3.173.714.722			
Totale	9.273.211.214	9.273.211.214	0,80	7.418.568.971
1978				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	13.792.233.025			
Perdite	3.466.338.761			
Totale	11.829.341.175	2.556.129.961	0,60	1.533.677.976
1979				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.276.199.710			
Perdite	4.005.963.558			
Totale	12.773.683.063	944.341.888	0,45	424.953.849
1980				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.532.640.925			
Perdite	4.301.612.326			
Totale	12.734.475.510	-39.207.553	0,30	-11.762.266
1981				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	16.940.076.508			
Perdite	4.885.382.526			

Totale	13.558.140.893	823.665.383	0,15	123.549.807
TOTALE RIVALUTAZIONE		L.72/83	Lire 9.488.988.337	

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

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

III. Immobilizzazioni finanziarie

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
4.491.863,00	5.417.724,00	-925.861,00

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
d-bis) Altre imprese				
Crediti verso:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
d-bis) Verso altri	164.734,00	1.048,00	34.146,00	131.636,00
Altri titoli	5.252.990,00	0,00	892.763,00	4.360.227,00
Strumenti finanziari derivati attivi				
Arrotondamento				
Totali	5.417.724,00	1.048,00	926.909,00	4.491.863,00

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Partecipazioni

L'Ater di Trieste non detiene partecipazioni.

Crediti

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2023
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0

Imprese controllanti	0	0	0	0
Altri	164.734,00	1.048,00	34.146,00	131.636,00
Arrotondamento	0	0	0	0
Totale	164.734,00	1.048,00	34.146,00	131.636,00

Nella voce dei crediti immobilizzati è iscritto il credito verso l'“Agenzia Generali Italia”, relativo alla polizza per il personale che, alla data del 31/12/2023, è imputato per Euro 131.636,00 come risulta dalle comunicazioni pervenute dall'assicurazione.

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

Titoli

Nel corso del 2023 la situazione dei titoli obbligazionari è indicata nella seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2022	Incrementi dell'esercizio	Decrementi dell'esercizio	Valore al 31/12/2023
TITOLI KRAFT HEINZ FOODS 2,25% 25/5/28	202.705,00	0,00	0,00	202.705,00
TITOLI SYNGENTA 1,25% 10/9/2027	190.473,00	0,00	0,00	190.473,00
TITOLI MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	315.672,00	0,00	0,00	315.672,00
TITOLI CCTEU 15/4/2025	498.746,00	0,00	498.746,00	0,00
TITOLI BARCLAYS FRN 7/2/2028 SUB	299.876,00	0,00	299.876,00	0,00
TITOLI FIAT CHRYSLER AUTOMOBIL 29/3/2024	313.039,00	0,00	0,00	313.039,00
TITOLI IMPERIAL TOBACCO FIN 27/1/25	204.128,00	0,00	0,00	204.128,00
TITOLI BTP 0,85% 15/1/2027	400.540,00	0,00	0,00	400.540,00
TITOLI VOLKSWAGEN 1,25% 15/12/25	203.929,00	0,00	0,00	203.929,00
TITOLI TEVA PHARMCEUTICAL 31/3/2023	94.141,00	0,00	94.141,00	0,00
TITOLI FONDI E SICAV	800.000,00	0,00	0,00	800.000,00
TITOLI BTP FUTURA 17/11/2028 STEP UP CUM	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
TITOLI DEUTSCHE BANK AG FRN 19/11/2025	204.370,00	0,00	0,00	204.370,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM TWENTYFOUR	259.781,00	0,00	0,00	259.781,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM IMPACT CORP.	130.000,00	0,00	0,00	130.000,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM BLACKROCK CD	130.000,00	0,00	0,00	130.000,00
TITOLI INTESA SAN PAOLO FRN 26/09/2024	102.796,00	0,00	0,00	102.796,00
TITOLI BTP FUTURA 14/07/2030 STEP UP	102.794,00	0,00	0,00	102.794,00
TITOLI MEDIOBANCA 2,5% SCAD. 28/09/2026	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
ALTRI TITOLI	5.252.990,00	0,00	892.763,00	4.360.227,00

Gli ‘altri titoli’ nella presente voce rappresentano un investimento duraturo da parte della Società; risultano iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

C) Attivo circolante

La tabella che segue indica il valore dell'attivo circolante al 31/12/2023 e la sua variazione rispetto all'anno precedente.

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
38.832.456,00	37.276.248,00	1.556.208,00

I. Rimanenze

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
67.198,00	65.481,00	1.717,00

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	65.481,00	1.717,00	67.198,00
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	0	0	0
Acconti	0	0	0
Totale rimanenze	65.481,00	1.717,00	67.198,00

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

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

II. Crediti

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
27.164.211,00	23.739.086,00	3.425.125,00

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

I crediti sono iscritti al valore nominale, in quanto gli effetti sono irrilevanti, rispetto al

criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile. Il criterio del costo ammortizzato è stato adottato solamente per stimare i crediti tributari derivanti dalle agevolazioni edilizie.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	17.032.985,00	-1.118.225,00	15.914.760,00	15.169.821,00	744.939,00	0,00
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	161.097,00	4.528.287,00	4.689.384,00	1.082.171,00	3.607.213,00	0
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.545.004,00	15.063,00	6.560.067,00	532.947,00	6.027.120,00	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	23.739.086,00	3.425.125,00	27.164.211,00	16.784.939,00	10.379.272,00	0

Il saldo dei crediti dell'attivo circolante è così suddiviso:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Verso utenti e clienti	15.169.821,00	744.939,00	15.914.760,00
Imprese controllate	0,00		0,00
Imprese collegate	0,00		0,00
Imprese controllanti	0,00		0,00
Imprese sottoposte a controllo delle controllanti	0,00		0,00
Crediti tributari	1.082.171,00	3.607.213,00	4.689.384,00
Imposte anticipate	0,00		0,00
Altri	532.947,00	6.027.120,00	6.560.067,00
Arrotondamento			0,00
Totale	16.784.939,00	10.379.272,00	27.164.211,00

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

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture verso clienti	119.499,00
Crediti per fatture da emettere	371.538,00
Crediti verso Condomini	37.244,00
Rend.2023 servizi vari u.o. amministrazioni	188.071,00

Rend.2023 appalto pulizia vani scala e aree scoperte	1.422.852,00
Rend.2023 gestione aree scoperte extra appalto	5.324,00
Rend.2023 pulizia vani scale extra appalto	4.144,00
Rend.2023 servizi gas Estenergy e altre compagnie	716.026,00
Rend.2023 servizi acqua Acegas e altre compagnie	1.254.646,00
Rend.2023 servizi Acquedotto del Carso	20.665,00
Rend.2023 servizi vari u.o. manutenzioni	109.531,00
Rend.2023 servizi impianti e dotazioni diverse	8.473,00
Rend.2023 servizi ascensori	183.612,00
Rend.2023 servizi riscaldamento da appalto	1.143.853,00
Rend.2023 servizi autogestione	42.608,00
Rend.2023 servizi vari altri u.o. amministrazioni	2.697,00
Rend.2023 servizi energia elettrica	1.235.271,00
Rend.2024 servizi impianti e dotazioni diverse	521,00
Rend.2024 servizi ascensori	1.570,00
Crediti v/inquilini da rendicontare in più anni	33.853,00
Crediti v/inquilini per conguagli	533.457,00
Crediti v/inquilini per morosità pregresse	11.514.420,00
Crediti v/ Comune di Trieste per saldo gest. cess. all.sovv. eserc.rendicontati	858.662,00
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia L2 lavori in acc.oneri conc. (fatt. comune)	59.703,00
Crediti v/ Comune di Trieste progetto PINQUA	107.684,00
Crediti v/ Comune di Trieste PNRR 790 Str. Di Fiume PI 922	9.793,00
Crediti v/ Comune di Muggia LR1/16 PI 841	2.831,00
Crediti v/ Comune di Muggia LR1/16 PI 841	76.518,00
Crediti v/ Ater Gorizia	39.468,00
Crediti v/ imprese per anticipo costi pubblicazione bandi gare	4.980,00
Crediti v/ altri Enti e Imprese	7.055,00
Crediti v/ Caccia Burlo P. 520-521 PI 833	29.108,00
Crediti v/ Comune Trieste PI 508 Niccolini	101.015,00
Crediti v/ Comune Trieste PRU Flavia Lotto 2 lavori in acc. oneri conc. (fatt. Comune)	10.088,00
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia Lotto 2 Regie acc. oneri conc.	24.559,00
Crediti v/ proprietari per anticipi da rifatturare	28.347,00
Condomini c/ anticipi da rifatturare	471,00
Crediti v/ Condomini spese reversibili 2023	945.280,00
Crediti v/ Condomini spese reversibili 2024	162.673,00
Crediti v/ Condomini Comodato Comune di Trieste 2023	62.551,00
Crediti v/ Condomini Comodato Comune di Trieste 2024	3.008,00
Note credito da emettere	-62.307,00
Fondo svalutazione crediti	-6.251.541,00
Totale	15.169.821,00

I crediti verso utenti per spese reversibili costituiscono la sommatoria delle spese sostenute per conto dell'utenza oggetto di rendicontazione. Tali conti saranno chiusi, previa verifica, contestualmente all'approvazione del Rendiconto delle spese reversibili per l'anno 2023, presumibilmente nel mese di giugno 2024.

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

Nella sezione del Passivo è rilevata la posta del debito di Ater verso l'utenza per Euro 358.196,00 per restituzione competenze.

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

Descrizione	Importi crediti v/inquilini (dettaglio)	Importi crediti v/inquilini attivi (subtotali)	Importi crediti v/inquilini (totali)	% Svalut.	Importo relativo del F.do rischi su crediti al 31/12/2023
Crediti v/inquilini cessati			3.203.818,00		
Crediti v/inquilini cessati in carico al legale	1.854.219,00			85%	1.576.086,00
Altri crediti v/inquilini cessati	1.349.599,00			100%	1.349.599,00
Crediti v/ inquilini attivi			8.310.602,00		
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale		2.659.316,00			
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale ante 2020	544.473,00			75%	408.355,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2020	339.607,00			75%	254.705,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2021	432.935,00			73%	316.042,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2022	640.626,00			60%	384.376,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2023	701.675,00			20%	140.335,00
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale		5.651.286,00			
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale ante 2023	2.305.955,00			50%	1.152.977,00
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale anno 2023	3.345.331,00			20%	669.066,00
Totale	11.514.420,00		11.514.420,00	54,30%	6.251.541,00

Nella tabella che segue viene fornito il dettaglio delle movimentazioni del fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2023:

Descrizione	Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	Fondo svalutazione art. 106 Tuir	Totale
Saldo al 31/12/2022	6.726.241,00	61.726,00	6.787.967,00
Utilizzo nell'esercizio	1.734.758,00	61.726,00	1.796.484,00
Accantonamento dell'esercizio	1.202.486,00	57.572,00	1.260.058,00
Saldo al 31/12/2023	6.193.969,00	57.572,00	6.251.541,00

I crediti verso i clienti oltre i 12 mesi ammontano complessivamente a Euro 744.939,00,

di cui Euro 699.038,00 sono nei confronti dei cessionari che hanno rateizzato il pagamento dell'alloggio e Euro 45.901,00 verso altri soggetti.

Di seguito si indica il dettaglio dei crediti oltre i 12 mesi.

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

Descrizione	Importo
Crediti per rate cessione alloggi leggi ante 1999	28.038,00
Crediti per rate cessione alloggi L.R. 24/99 Piani di vendita	52.684,00
Crediti per rate cessione alloggi L.R. 6/03 Piano di vendita 2010	618.316,00
per un totale di	699.038,00

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

Altri crediti v/ clienti oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti v/GPL per spese anticipate Prog. 508	36.465,00
Crediti per incassi rateali vari	7.786,00
Crediti v/proprietari L.R. 2/06 ascensori da rendicontare	1.650,00
Totale	45.901,00

I crediti tributari entro i 12 mesi sono così composti:

Descrizione	Importo
Credito v/Erario per IRES	131.587,00
Credito v/Erario per IRAP	20.252,00
Credito v/Erario per bonus edilizi entro i 12 mesi	920.373,00
Credito v/Erario per rimborso Imposte di Registro e bolli	4.973,00
Credito v/Erario per imposta sost. riv. TFR	4.986,00
Totale	1.082.171,00

Il credito tributario oltre i 12 mesi è di seguito esposto:

Descrizione	Importo
Credito v/Erario per bonus edilizi esigibile oltre i 12 mesi	3.607.213,00
Totale	3.607.213,00

Il dettaglio degli altri crediti è rappresentato nelle seguenti tabelle:

Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi per Euro 532.947,00.

Descrizione	Importo
Crediti v/dipendenti	
Anticipi a dipendenti per rimodulazione stipendi	15.720,00
Altri crediti v/dipendenti	250,00
Per un totale di	15.970,00

Crediti v/altri soggetti	
Credito v/ INPS per contenzioso contrib, imp.sostitutiva, anticipi TFR	161.141,00
Altri crediti v/ istituti previdenziali	46,00
Crediti v/ Poste per pagamento anticipato servizio di corrispondenza	8.659,00
Crediti diversi	71.082,00
Cauzioni attive	1.199,00
Crediti v/ C.C.I.A.A. per pagamento anticipato servizi e diritti vari	716,00
Fornitori c/spese anticipate	15.822,00
Crediti per interessi su c/c	258.312,00
Per un totale di	516.977,00
Per un totale complessivo di	532.947,00

Crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi:

Descrizione	IMPORTO
Crediti verso altri soggetti	
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori Prog.520	401.080,00
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori Prog.565 e PI 846	102.715,00
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazioni Prog.660 L.r. 6 art.22	152.108,00
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazioni Prog.565 37 alloggi L.r. 6 art.22	352.461,00
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia I lotto urbanizzazioni Comune TS PI 120	310.866,00
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia I lotto PI 113	1.548.972,00
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia I lotto PI 213	352.251,00
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazioni Pru Flavia II lotto PI 524 37 alloggi	672.122,00
Crediti v/ Generali polizza UCO PLUS	2.134.545,00
TOTALE	6.027.120,00

I crediti per anticipazioni su Fondo Unico in attesa di erogazione, per complessivi Euro 2.884.211,00, riguardano spese già anticipate dall'Ater in attesa di liquidazione e/o erogazione da parte della Regione.

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

I crediti verso la Regione per anticipazioni ai sensi della L.R. 6/2003, D.P.Reg.119/2004 art. 22, per complessivi Euro 504.569,00, costituiscono saldi di anticipazioni regionali la cui erogazione è prevista a fine lavori. Tali poste sono comprese nei finanziamenti di cui all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma F.V.G. e Ater di Trieste stipulato in data 07/07/2006 e rinegoziato il 22/10/2009, all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma F.V.G. e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, nonché le risorse regionali assegnate per l'anno 2008.

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

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

corrisponde a quello comunicato dalla compagnia di assicurazione alla fine dell'anno 2023.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nel Bilancio 2023 non sono iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

IV. Disponibilità liquide

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Depositi bancari e postali	11.586.724,00	13.459.222,00	-1.872.498,00
Denaro e valori in cassa	14.323,00	12.459,00	1.864,00
Totale	11.601.047,00	13.471.681,00	-1.870.634,00

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Importo al 31/12/2023	Importo al 31/12/2022	Variazioni
Cassa	11.204,00	9.601,00	1.603,00
Carte prepagate Monte dei Paschi	3.119,00	2.858,00	261,00
Totale	14.323,00	12.459,00	1.864,00
Banca Monte dei Paschi - conto cassiere	9.447.452,00	6.794.644,00	2.652.808,00
ccp n. 15962343 incasso competenze	3.493,00	2.708,00	785,00
ccp n. 1347 incasso competenze	1.948.850,00	194.203,00	1.754.647,00
ccp n. 22760334 incasso competenze (pignoramenti a carico inquilini)	37.264,00	11.775,00	25.489,00
Banca Popolare Friuladria	6,00	68,00	-62,00
Unicredit c/pigioni	82.058,00	10.344,00	71.714,00
Banca Generali CC8500851452	64.220,00	1.413.182,00	-1.348.962,00
Banca Popolare di Cividale	0,00	5.029.220,00	-5.029.220,00
Banca Monte dei Paschi - c/c 4137735	133,00	133,00	0,00
Banca Monte dei Paschi - c/c 41477.14	3.248,00	2.945,00	303,00
Totale	11.586.724,00	13.459.222,00	-1.872.498,00
Totale complessivo	11.601.047,00	13.471.681,00	-1.870.634,00

La situazione finanziaria risultante al 31/12/2023 è dettagliatamente descritta nella sezione "Fatti di rilievo" della presente Nota.

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

D) Ratei e risconti

Nella tabella seguente viene fornito il valore dei ratei e risconti attivi e la variazione rispetto all'esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
423.736,00	503.603,00	- 79.867,00

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
A) Risconti attivi:	425.049,00	355.489,00	-69.560,00
1)Risconti attivi amministratori terzi	294.163,00	240.356,00	-53.807,00
2)Risconti attivi diversi	130.886,00	115.133,00	-15.753,00
- su polizze assicurative	13.403,00	13.411,00	8,00
-su canoni assist. Software	85.648,00	84.546,00	-1.102,00
- su spese auto	4.951,00	5.603,00	652,00
-su spese elab. Dati	14.127,00	8.754,00	-5.373,00
- abb giornali	2.352,00	1.584,00	-768,00
- altri	10.405,00	1.235,00	-9.170,00
B) Ratei attivi:	78.554,00	68.247,00	-10.307,00
- su canoni	500,00	480,00	-20,00
- compensi per amministrazione stabili	51.949,00	47.730,00	-4.219,00
- proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	26.029,00	19.612,00	-6.417,00
- rimborsi per ricavi inquilini	70,00	314,00	244,00
- altri	6,00	111,00	105,00
Totali	503.603,00	423.736,00	-79.867,00

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione finanziaria. L'importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza. Non sussistono, al 31/12/2023, ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

E) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
469.362.924,00	460.542.828,00	8.820.097,00

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

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

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Fondo di dotazione	639.006,00			639.006,00
Riserve di rivalutazione	0			0,00
Riserva legale	0			0,00
Riserva statutaria	0			0,00
Altre riserve	0			0,00
Riserva straordinaria	0			0,00
Riserve in sospensione d'imposta per contributi in conto capitale	98.047.205,00			98.047.205,00
Riserva esente per finanziamenti esenti da imposte ex art. 55 T.U.I.R.	21.397.194,00			21.397.194,00
Riserva tassata IRES ed IRAP per contributi in conto capitale	42.390.659,00	1.382.545,00	219.824,00	43.553.380,00
Riserva esente IRES e tassata IRAP per contributi in conto capitale per lavori e per acquisizioni immobiliari a titolo gratuito	297.186.317,00	7.963.716,00	310.584,00	304.839.449,00
Utili portati a nuovo	877.458,00	4.988,00		882.446,00
Utile dell'esercizio	4.988,00	4.244,00	4.988,00	4.244,00
Perdita dell'esercizio	0			0,00
Totale	460.542.827,00	9.355.493,00	535.396,00	469.362.924,00

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

Contributi in Conto Capitale e Finanziamenti di E.R.P.:

- Riserva tassata IRES/IRAP

La Riserva Tassata IRES ed IRAP per finanziamenti E.R.P. e contributi in conto capitale su mutui, ammonta ad Euro 43.553.380,00 ed è formata dai finanziamenti e dai contributi realizzati, al netto delle imposte correnti e differite.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2023, l'Azienda ha contabilizzato Contributi in Conto Capitale regionali per ammortamento mutui e per l'acquisto di uno stabile in Via Combi tassati IRES e IRAP.

Nel prospetto che segue il dettaglio:

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRES e IRAP			
ESERCIZIO 2023			
Descrizione	Importo contributo 2023	Imposta dell'anno	Riserva netta
Contributi in c/capitale regionali per ammortamento mutui	253.657,00		213.326,00
IRES		30.439,00	
IRAP		9.892,00	

Contributo per acquisizione alloggi Via Combi	1.128.888,00		949.395,00
IRES		135.466,00	
IRAP		44.027,00	
Totali	1.382.545,00	219.824,00	1.162.721,00

Tali poste sono iscritte in apposite Riserve Tassate al netto delle imposte correnti I.R.E.S. e I.R.A.P.

Per questo esercizio non si è optato per la tassazione IRES in 5 annualità dei contributi al fine di ottimizzare il recupero dei crediti di imposta conseguenti agli interventi agevolati (bonus facciate, abbattimento barriere architettoniche, sisma ed eco bonus).

Le imposte correnti calcolate sui contributi alimentano direttamente il debito verso l'Erario.

Nel dettaglio tale Riserva tassata è così formata e utilizzata:

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

2021	232.422,79	5.578,15	22.312,60	9.064,49	0	0	195.467,55
2022	242.795,53	5.827,09	23.308,36	9.469,03	0	0	204.191,05
2023	1.382.545,72	165.905,48	0.00	53.919,28	0	0	1.162.720,96
Totale	54.130.200,63	2.062.954,97	6.371.985,52	1.060.176,40	1.165.865,05	84.160,86	43.553.379,55
Totale arrotondato	54.130.201,00	2.062.955,00	6.371.986,00	1.060.176,00	1.165.865,00	84.161,00	43.553.380,00

- Riserva tassata IRAP

La Riserva Tassata IRAP è stata movimentata dal 2003 dai finanziamenti soggetti solo a tale tassazione.

L'Azienda nel corso del 2023 ha incassato contributi in conto capitale per manutenzione straordinaria, ripristino e recupero di stabili, che subiscono la sola tassazione IRAP.

Nel prospetto che segue il dettaglio:

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRAP			
ESERCIZIO 2023			
Descrizione	Importo contributo 2023	Imposta dell'anno	Riserva netta
LR 2/06 ascensori	5.135,00	200,00	4.935,00
LR 2/06 ascensori -gruppo II	141.571,00	5.521,00	136.050,00
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	126.607,00	4.937,00	121.670,00
L.R. 1/2016	456.904,00	17.819,00	439.085,00
PRIUS MELARA	1.600.169,00	62.407,00	1.537.762,00
PNRR	5.094.354,00	198.680,00	4.895.674,00
MEF 26/01/2012 E LR 15/2014	538.976,00	21.020,00	517.956,00
Totali	7.963.716,00	310.584,00	7.653.132,00

Le quote sono iscritte nella voce "Capitale Netto", quali Riserve esenti IRES e tassate IRAP, al netto di quest'ultima imposta.

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

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

Anno realizzo contr.	Importo finanziamento ERP	Utilizzo diretto riserva per imposta corrente IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposta differita IRAP	Rettifiche positive per variazioni aliquote d'imposta IRAP e altre variazioni	Riserva tassata per finanziamenti ERP iscritta a Bilancio
2002	179.668.744,45	1.527.184,25	6.108.737,00	0	172.032.823,20
2003	5.372.422,16	45.665,59	182.662,36	0	5.144.094,21
2004	6.037.757,59	51.320,94	205.283,76	0	5.781.152,89
2004 variazione	-2.618.025,09	-111.266,07	0	0	-2.506.759,02

2005	8.727.744,21	74.185,83	296.743,32	0	8.356.815,06
2006	7.493.523,55	63.694,96	254.779,84	0	7.175.048,75
2006 variazione	-201.717,22	-8.572,98	0	0	-193.144,24
2007	11.748.636,35	77.505,46	284.490,56	32.181,76	11.418.822,09
2007 variazione	-2.630.347,54	0	0	0	-2.630.347,54
2008	14.748.553,08	575.193,57	0	0	14.173.359,51
2009	14.563.705,86	567.984,52	0	0	13.995.721,34
2010	15.697.035,01	612.184,36	0	0	15.084.850,65
2011	6.659.776,34	259.730,55	0	0	6.400.045,79
2012	4.929.883,36	194.261,71	0	1.995,54	4.737.617,19
2013	5.524.508,10	215.455,82	0	0	5.309.052,28
2014	4.338.769,46	169.212,01	0	0	4.169.557,45
2015	3.398.569,57	132.544,22	0	0	3.266.025,35
2016	4.905.160,49	191.301,26	0	0	4.713.859,23
2017	4.684.596,00	182.699,23	0	0	4.501.896,77
2018	1.407.966,18	54.910,67	0	0	1.353.055,51
	-133.527,30				-133.527,30
2019	4.952.422,04	193.144,46	0	0	4.759.277,58
	-523.405,29				-523.405,29
2020	2.237.101,22	66.834,14	0	0	2.170.267,08
2021	3.190.753,67	124.439,40	0	0	3.066.314,27
2022	5.789.640,78	225.795,99	0	0	5.563.844,79
2023	8.114.952,77	461.821,22	0	0	7.653.131,55
Totale	318.085.199,80	5.947.231,11	7.332.696,84	34.177,30	304.839.449,15
Totale arrotondato	318.085.200,00	5.947.231,00	7.332.697,00	34.177,00	304.839.449,00

B) Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
9.114.465,00	11.564.722,00	-2.450.257,00

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Per imposte differite	184.417,00	7.617,00	58.511,00	133.523,00
Altri	11.380.305,00	582.512,00	2.981.875,00	8.980.942,00
Totale	11.564.722,00	590.129,00	3.040.386,00	9.114.465,00

Fondo imposte differite

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

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

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Fondo imposte differite plusvalenze patrimoniali	136.197,00	0,00	36.652,00	99.545,00
Fondo imposte differite per contributi in c/capitale tassati	48.220,00	7.617,00	21.859,00	33.978,00
Totale	184.417,00	7.617,00	58.511,00	133.523,00

Altri fondi rischi e oneri

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

Descrizione	31/12/2022	Incrementi	Decrementi	31/12/2023
Fondo rischi per controversie legali in corso	395.410,00	56.967,00	56.967,00	395.410,00
Fondo oneri sociali art.13 L.R. 14/2019	125.000,00	140.750,00	140.750,00	125.000,00
Fondo per manutenzioni beni immobili	9.729.100,00	0,00	2.299.100,00	7.430.000,00
Fondo manutenz straordin. e ordin. immobili di terzi quote C)	1.130.795,00	79.083,00	485.058,00	724.820,00
Fondo oneri personale	0,00	305.712,00	0,00	305.712,00
Totale	11.380.305,00	582.512,00	2.981.875,00	8.980.942,00

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

Per consentire il mantenimento del necessario livello di attività manutentiva si è ricorso per l'anno 2023 ad un utilizzo di Euro 2.290.100,00 del fondo per manutenzioni ordinarie beni immobili accantonato in precedenti esercizi.

Si è reso necessario un accantonamento, di Euro 305.712,00 al Fondo oneri personale, essendo il CCNL Federcasa ormai scaduto e le trattative per il rinnovo in corso. Si stima un aumento del tabellare del 6% che comporterà un aumento degli stipendi di Euro 240.170,00 e dei contributi di Euro 65.542,00 (27,29% peso contributivo),

Fondo rischi per controversie legali

Il Fondo Rischi per controversie legali al 31/12/2023 ammonta ad Euro 395.410,00.

Nella tabella seguente vengono esposti gli accantonamenti al fondo

FONDO RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI IN CORSO						
C/ 30/15/30 (ex 0600300100) Fondo Rischi per controversie legali in corso						
ANNO ACCANTONAMENTO	DESCRIZIONE CONTROVERSIA	IMPORTO ACCANTONAMENTO	IMPORTO UTILIZZO E/O STORNO	ANNO UTILIZZO E/O STORNO	IMPORTO RESIDUO FONDO AL 31/12/2023 (PER SINGOLA CONTROVERSIA)	SITUAZIONE FISCALE
2014 2023	Controversia INPS	290.000,00 56.967,00	56.967,00	2023	290.000,00	operata tassazione
2019	Controversia legale ex dipendente	600.000,00	494.590,00	2021	105.410,00	operata tassazione
Totale accantonamenti e totale utilizzi		946.967,00	551.557,00			
Totale Fondo Rischi per controversie legali in corso al 31.12.2023					Euro 395.410,00	

Controversie rischio probabile:

1) **INPS** – richiesta pagamento contribuzione malattia e maternità – INPS ha avviato tre procedimenti a seguito di sentenze della Corte di Appello triestina favorevoli ad ATER, per i seguenti importi: a) € 493.200,00 di cui € 114.000,00 è l'importo residuo ancora in contestazione; b) € 73.600,00 + € 74.600,00 importi già pagati ad INPS a seguito di sentenza di primo grado sfavorevole; c) € 325.607,00. Pertanto, complessivamente l'importo ancora da pagare, in caso di soccombenza, ammonterebbe ad € 440.000,00.

All'esito delle due udienze tenutesi in data 21/6/22 in Camera di Consiglio, con due diverse Ordinanze la SC ha accolto i ricorsi di INPS relativi alle liti (più risalenti nel tempo) di cui alle lettere a) e b) sopra citate.

Tenendo conto di suddette pronunce, precedute dalla sentenza della S.C. su analoga lite sfavorevole ad ATER Alto Friuli (n.18395/19), che paiono cristallizzare un orientamento non favorevole alla tesi di ATER, si ritiene congruo, allo stato, mantenere € 290.000 a fondo rischi, quale importo di probabile soccombenza, sia per la problematica in discussione con l'INPS circa la decorrenza della riclassificazione ATER (che potrebbe comportare una sensibile riduzione del dovuto), sia perché è ancora pendente la lite di cui al punto c) con cui viene richiesto in pagamento l'importo maggiore. La Camera di Consiglio si è tenuta in data 13.02.2024 e l'esito non è ancora noto. Rischio probabile.

2) **ex dipendente Ater** – ricorso promosso dai tre eredi di un collega pensionato, deceduto per mesotelioma pleurico, asseritamente contratto per l'esposizione all'amianto nel corso dell'attività lavorativa alle dipendenze dell'Ente, i cui fatti salienti vengono fatti risalire agli anni 1964-74. La vertenza è stata chiusa in via transattiva con gli eredi con il pagamento dell'importo di € 500.000,00. Stante la possibilità di un'azione di rivalsa da parte dell'INAIL in conseguenza della Sentenza della Corte d'Appello di Trieste pronunciata tra ATER ed eredi ex dipendente/o considerato il punto sub 1), si ritiene di poter mantenere l'importo di € 105.410,00 a Fondo rischi.

Controversie rischio possibile:

1) ricorso lavoro dipendente Ater: in data 10.12.2021 è stato notificato ricorso con cui il dipendente chiede inquadramento superiore e pagamento degli arretrati dal 2004 a luglio

2021 per complessivi € 40.000,00. Con Sentenza n. 179/2023 pubblicata in data 20.10.2023 il Tribunale ha rigettato il ricorso del dipendente compensando interamente le spese del giudizio. L'avvocato Da Ros che segue la causa per conto di ATER ha provveduto a notificare la sentenza a controparte con PEC di data 23.10.2023. Non essendo stata impugnata nel termine, la sentenza è passata in giudicato.

2) Benussi / Socim spa / Unipol SAI – danni appalto lpp – il progettista ing. Fausto Benussi ha promosso ricorso in Cassazione per ottenere la condanna al pagamento delle spese legali stimabili in € 100.000,00 ca – rischio possibile.

3) utente / ATER – ricorso per danni da responsabilità precontrattuale su vendita locali ad uso diverso – € 40.300,00. Con Ordinanza del 3.10.2023, il Giudice, accolte integralmente le difese svolte da ATER, ha rigettato il ricorso promosso dall'utente e lo ha condannato a pagare ad ATER le spese di lite. Ad oggi non è stata notificata impugnazione.

C) Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
877.650,00	902.448,00	-24.798,00

Qui di seguito il dettaglio della variazione del Fondo TFR.

Variazioni	Valore
Fondo al 31/12/2022	902.448,00
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2023	16.872,00
Decremento per utilizzo nell'esercizio per liquidazioni	-199.857,00
Recuperi TFR dipendenti cessati	160.995,00
Recuperi TFR dipendenti cessati anni precedenti	46,00
Imposta sostitutiva 2023	-12.779,00
Recupero imposta sostitutiva su rivalutazione quota INPS	9.924,00
Arrotondamento TFR	1,00
Totale contabilità al 31/12/2023	877.650,00

Il Fondo accantonato, per Euro 877.650,00, rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tutto il 2006.

Di seguito la tabella indica le quote TFR maturate nel 2023 versate alla Tesoreria INPS e ai fondi Previambiente, Previndai e Generali sulla base della scelta del dipendente.

Quota TFR maturata nel 2023 versata all'INPS	263.916,00
Quota TFR maturata 2023 versata a F.di previdenziali	109.728,00
Totale accantonamento 2023 destinato ai fondi di previdenza	373.644,00

La tabella successiva riporta il costo complessivo per TFR 2023.

Totale accantonamento 2023 destinato ai fondi di previdenza	373.644,00
Rivalutazione del fondo al 31/12/2023	76.430,00
Rivalutazione relativa al fondo INPS	-59.558,00
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2023	16.872,00
Minor costo TFR per rimborso distacco Direttore anno 2023	-4.040,00
Totale costo TFR al 31/12/2023	386.476,00

D) Debiti

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

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
61.067.717,00	62.478.997,00	-1.411.280,00

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

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

I debiti sono così suddivisi:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni	0	0		0
Obbligazioni convertibili	0	0		0
Debiti verso banche	1.845.567,00	5.213.459,00		7.059.026,00
Debiti verso altri finanziatori	2.270.656,00	30.366.026,00		32.636.682,00
Acconti	6.541.452,00	0		6.541.452,00
Debiti verso fornitori	3.221.657,00	0		3.221.657,00
Debiti costituiti da titoli di credito	0	0		0,00
Debiti verso imprese controllate	0	0		0,00
Debiti verso imprese collegate	0	0		0,00
Debiti verso controllanti	0	0		0,00
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0		0,00
Debiti tributari	1.016.822,00	0		1.016.822,00
Debiti verso istituti di previdenza	672.019,00	0		672.019,00
Altri debiti	2.441.291,00	7.478.768,00		9.920.059,00
Totale	18.009.464,00	43.058.253,00	0,00	61.067.717,00

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

Debiti entro i 12 mesi

I debiti entro i 12 mesi, per Euro 18.009.464,00 vengono dettagliatamente riportati nelle

tabelle seguenti.

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Istituti bancari in scadenza nell'esercizio successivo	1.845.567,00
Totale	1.845.567,00

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Cassa DD.PP. in scadenza nell'esercizio successivo	144.830,00
Debiti per quote capitale anticipazioni regionali in scadenza nell'esercizio successivo	2.125.826,00
Totale	2.270.656,00

Debiti per acconti

Descrizione		Importo
Debiti per incassi competenza utenza		358.196,00
Restituzione competenze ad inquilini	358.196,00	
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili		5.993.793,00
Debiti per acconti utenza per servizi vari a rendiconto	3.642.647,00	
Debiti per acconti utenza per servizi riscaldamento a rendiconto	2.351.146,00	
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili stabili amministrati da terzi		189.463,00
Debiti per acconti spese condominiali	189.463,00	
Totale		6.541.452,00

Debiti v/fornitori

Descrizione	Importo
Debiti v/imprese e professionisti per fatture da pagare	2.054.065,00
Debiti v/fornitori per fatture in arrivo esercizio successivo	523.299,00
Note di credito da ricevere	-18.727,00
Debiti per fatture da ricevere ritenute a garanzia appalti 5%	34.987,00
Debiti v/fornitori per fatture da ricevere (importo stimato)	628.033,00
Totale	3.221.657,00

Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debiti v/Erario c/IVA	840.295,00
Debiti v/Erario per ritenute IRPEF dipendenti	166.381,00
Debiti v/Erario per ritenute d'acconto IRPEF professionisti ed amministratori	300,00
Altri Debiti tributari	9.846,00
Totale	1.016.822,00

Debiti v/Istituti di Previdenza

Descrizione	Importo
Debiti v/ENPDEP per quote a carico dipendenti	228,00
Debiti v/INPDAP per quote a carico dipendenti	48.523,00
Debiti v/Previambiente per quote a carico dipendenti	4.515,00
Debiti v/Previndai per quote a carico dipendenti	1.141,00
Debiti v/INPS per contributi di amministratori e professionisti	2.306,00
Debiti v/INAIL per contributi	1.503,00
Debiti v/INPS per quote a carico Ater	13.556,00
Debiti v/ENPDEP per quote a carico Ater	686,00
Debiti v/INPDAP per quote a carico Ater	178.377,00
Debiti v/Previambiente per quote a carico Ater	26.531,00
Debiti v/Previndai per quote a carico ATER	3.297,00
Debiti v/Generali per quote a carico ATER	484,00
Debiti v/INPS per TFR fondo tesoreria	42.742,00
Debiti v/Enti previdenziali diversi per contributi su competenze dipendenti maturate negli anni precedenti	348.130,00
Totale	672.019,00

Altri debiti entro i 12 mesi

Descrizione	Importo
Debiti vs il personale	1.315.728,00
Debiti v/dipendenti per fondo produttività	651.105,00
Debiti v/dipendenti per ferie non godute ed ore straordinarie da compensare in anni succ.	656.130,00
Debiti v/dipendenti per quote riscatto CPDEL e ricongiunzioni	230,00
Debiti v/dipendenti per cessione del quinto	5.179,00
Altri debiti v/dipendenti	3.084,00
Debiti vs condomini amministrati da terzi	148.303,00
Debiti v/ condomini vari	148.303,00
Debiti vs utenza	711.493,00
Debiti v/inquilini per recupero spese forfettarie antenne	9.500,00
Debiti v/inquilini per sfitti, rimborsi e mancati incassi vari	700.000,00
Debiti v/inquilini per fotovoltaico	1.993,00
Debiti per quote da versare a sindacati inquilini	0,00
Debiti vs Comuni per gestione alloggi	208.693,00
Debiti v/Comune di Trieste conv. chiusa per MS alloggi in comodato	164.508,00
Debiti diversi v/condomini alloggi del Comune di Trieste in comodato	44.185,00
Debiti vs altri soggetti	57.074,00
Debiti per residui passivi ex Provincia	8.846,00
Debiti vari	48.228,00
Totale	2.441.291,00

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

Tali importi, confrontati con i crediti di cui alle spese sostenute riferite ai Rendiconti 2023, tenuto conto delle spese a carico Ater per alloggi sfitti di Euro 987.618,00, daranno luogo ai conguagli per spese reversibili.

Debiti oltre i 12 mesi

I debiti oltre i 12 mesi, per Euro 43.058.253,00, vengono di seguito elencati.

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale mutui bancari in scadenza oltre l'anno 2024 e fino a conclusione del piano di ammortamento	5.213.459,00
Totale	5.213.459,00

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote residue anticipazioni regionali ai sensi dell'art. 80 L.R. 75/82 e anticipazioni regionali ai sensi L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04, art. 22, in scadenza oltre l'anno 2024 e fino a conclusione del piano di ammortamento	30.366.026,00
Debiti v/Cassa DD.PP. per rate mutui in scadenza oltre l'anno 2024 e fino a conclusione del piano di ammortamento	0,00
Totale	30.366.026,00

Altri debiti oltre i 12 mesi

Descrizione		Importi
Debiti v/Fondo Unico Regionale		3.032.056,00
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia lotto 1 pi 113	1.548.972,00	
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia pi 213	352.251,00	
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia 37 alloggi (compl.47) pi 524	672.122,00	
debiti v/f.do unico già erogato Comune Trieste pru Flavia arredo	81.257,00	
debiti v/f.do unico - f.do riserva arrotondamenti e interessi c/c bit	377.454,00	
Debiti verso Comuni e altri Enti per lavori		1.998.600,00
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via Molino a Vento	333.761,00	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione largo Niccolini - prog.508	69.349,00	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via Carsia Opicina - prog 486	108.973,00	
debiti v/Comune Trieste per lavori PINKUA – progetti vari	1.376.054,00	
debiti v/Comune Trieste per lavori PNRR Strada di Fiume - prog.790	110.463,00	
Debiti v/ proprietari per lavori		106.513,00
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.692 Conti 19	24.031,00	
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.693 D'Annunzio 38	4.809,00	
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.705 Trissino 25	8.798,00	

debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.695 Abro 1	22.312,00	
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.694 Abro 3	9.390,00	
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.697 Riostorto 7 Muggia	16.786,00	
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.698 D'Alviano 21	3.928,00	
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.704 Trissino 27	8.656,00	
debiti per contrib.l.r. 02/06 ascensore p.703 Trissino 23	7.803,00	
Debiti per cauzioni		2.328.509,00
cauzioni inquilini	1.948.265,00	
cauzioni inquilini - Comune Trieste	55.175,00	
cauzioni inquilini fruttifere	35.376,00	
cauzioni locali d'affari fruttifere	195.562,00	
debiti per caparra confirmatoria cessione e locazione magazzini e altri locali ad uso non abitativo	5.691,00	
cauzione piano di vendita	88.440,00	
Debiti per vendite rateali immobili		13.090,00
c/transitorio vendita alloggi l.r.75/82 e l.r.13/98 e altri beni immobili contratti in corso di stipula	7.021,00	
c/transitorio vendita aree di proprietà Ater	4.062,00	
debiti per cessione alloggi l.r. 6/2003 per contratti in corso di stipula	2.007,00	
totale		7.478.768,00

Alcune precisazioni riguardo ai debiti indicati nella precedente tabella.

Debiti v/Fondo Unico Regionale

I debiti verso Fondo Unico Regionale per lavori in attesa di erogazione evidenziano i lavori ancora da eseguire a fronte di finanziamenti concessi o già erogati. Sono correlati, nella sezione dell'Attivo, ai crediti verso il Fondo Unico Regionale.

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

L'importo di Euro 81.257,00 rappresenta una quota di finanziamento Fondo Unico già erogata ma per interventi da eseguire a favore del Comune di Trieste.

I debiti verso il Fondo Unico per finanziamenti già erogati, per complessivi Euro 377.454,00, rappresentano debiti effettivi per finanziamenti già incassati in relazione a lavori ancora da eseguire.

I restanti debiti verso il Fondo Unico di Euro 2.573.345,00 che trovano contropartita nella sezione dell'Attivo nei crediti verso Fondo Unico, saranno estinti al momento di erogazione del finanziamento, con l'iscrizione degli stessi a Riserva.

Debiti per mutui e anticipazioni regionali

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

immobiliari.

Di seguito vengono indicate, in modo dettagliato, tutte le situazioni debitorie, riportando, per ognuna di esse, sia l'oggetto del finanziamento sia la consistenza del debito residuo alla data del 31/12/2023.

Debiti v/Istituti bancari per mutui 2023

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

Descrizione	Debito al 31/12/2023
Mutuo Intesa San Paolo (ex Cariplo) pos.401/238063 L.400.000.000 (412)	8.285,00
Mutuo Friuladria pos.04173002555050000 (451)	746.262,00
Mutuo Friuladria pos.041730026563400000 (452)	566.883,00
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (453)	87.213,00
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (454)	5.650.383,00
Totale	7.059.026,00

Debiti v/Cassa Depositi e Prestiti per mutui 2023

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

Descrizione	Debito al 31/12/2023
Mutuo CDDPP N.4452757 Acq. Via Rismondo (49)	144.830,00
Totale	144.830,00

Debiti verso Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia per anticipazioni art. 80 L.R. 75/82 e per anticipazioni L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/Pres. art. 22 anno 2023

POSIZIONE	INTERVENTO	Debito al 31/12/2023
Decr.EST/1200-TS/EP/622	Acquisto 49 alloggi Lloyd Adriatico	1.168.577,38
Decr.EST/212-TS/EP/623	Acquisto stabile via Caprin 29	525.225,04
Decr.EST/706-TS/EP/622	Acquisto 15 alloggi Lloyd Adriatico	464.150,64
Decr.EST/626-TS/EP/584	Via degli Artisti 7	268.713,44
Decr.Alp.1512-TS/EP/627	Acquisto stabile via del Seminario	1.959.559,95
Decr.1000	M.S. 44 alloggi loc. varie Trieste	447.241,99
Alp.5/2639-TS/EP/635	PEEP Opicina	290.946,53
Alp.5/2656-TS/EP/628	Acquisto stabile Pondaresh/Capitolina	3.049.006,37
Alp.5/1045-TS/EP/539	Androna Aldraga	490.634,01
Decr.2670-TS/EP/539	Androna Aldraga integr.	446.466,01
Decr.Liq.Alp.5/1278-TS/EP/649	Via Grego 34-44 ascensori	651.666,58
Decr.1694/ED/1/6/S	Casa Stolfa Aurisina	764.294,89
Decr.Alp.5/1803-TS/EP/661	Acquisto stabile via della Tesa	9.878.057,38
Decr.Alp.5/518-TS/EP/660	Acquisto stabile via Udine	1.878.872,97
Decr.Alp.2511/ED/1/S6/S	Via del Ghirlandaio 29	487.533,76
Decr.Alp.5/1223-TS/EP/650	Via Donaggio 1-19 sostituz.caldaie canne fumarie	272.481,72
Decr.Alp.5/1290-TS/EP/659	Via C. dell'Acqua 48 alloggi	912.645,36
Decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	1.015.863,42
Alp.5/465-TS/EP/655	Via Orlandini 50-54 58	180.614,49
Decr.Liq.Alp.5/1278-TS/EP/663	Via Grego 34-44 ascensori	31.362,74
Alp.5/464-TS/EP/650	Comprensorio ex Maddalena 22 alloggi	3.588.840,82
Alp.5/460-TS/EP/662	PRU Flavia	2.232.252,49

Decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	378.693,02
Decr.2212/ED/1/6/S	Via Grego 34-44 impianti termici	223.993,09
Alp.5/394/TS/EP/666	MS 6 alloggi	116.497,94
Alp.5/462/TS/EP/654	Via Battera 9-11	104.500,00
1605/ED/1/6/S	Acquisto via Zara	2.782.852,98
TOTALE		32.491.852,30
TOTALE Arrotondato		32.491.852,00

Alla data del 31/12/2023 i debiti per mutui e anticipazioni ammontano ad Euro 39.695.708,00.

E) Ratei e risconti

La tabella che segue evidenzia il valore dei ratei e risconti al 31/12/2023 e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
988.015,00	1.032.522,00	-44.507,00

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

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

- contributi in conto impianti, con poste che vengono riportate in conto economico in quote annuali corrispondenti alla percentuale di ammortamento effettuata sui beni di riferimento, e precisamente:
 - _ il contributo in conto impianti, di originari Euro 826.331,00, erogato dal Comune di Trieste per l'acquisizione di n. 49 alloggi già di proprietà del Lloyd Adriatico;
 - _ il contributo in conto impianti, di originari Euro 115.000,00 e ridotto successivamente a Euro 93.886,00, erogato dal Comune di Trieste per il recupero dei locali siti in via dell'Istria n. 44, da adibire a Portierato Sociale;
 - _ il contributo in conto impianti di Euro 108.114,00 erogato dal Comune di Trieste per il progetto POGAS-Via Flavia;
- interessi attivi di dilazione riguardanti le cessioni rateali degli alloggi di cui al piano di vendita 2010, fatturati nel 2011 e di competenza di esercizi successivi per originari Euro 428.417,00 al netto della quota 2011.

Di seguito il dettaglio dei ratei e risconti passivi:

Descrizione	importo
Ratei passivi su interessi mutui	71.150,00
Ratei passivi diversi	40.619,00
Totale Ratei passivi	111.769,00
Risconti pass. pluriennali diversi	0,00
Risconti pass. pluriennali contrib. c/cap. Comune TS acq. 49 alloggi Lloyd	634.355,00
Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS Pogas Flavia	91.897,00

Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS per realizz.portierato Istria 44	43.187,00
Risconti passivi pluriennali per interessi attivi cessione alloggi	87.855,00
Risconti passivi diversi	18.952,00
Totale Risconti passivi	876.246,00
Totale Ratei e Risconti passivi	988.015,00

Conto Economico

A) Valore della produzione

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
30.618.121,00	32.193.225,00	-1.575.104,00

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

Si precisa che il valore della produzione è composto per l'88,33% da canoni di locazione e dai contributi in conto esercizio:

- i canoni ammontano complessivamente a Euro 20.270.652,00;
- i contributi in conto esercizio sono pari a Euro 6.775.385,00.

Nel 2023 i contributi in conto esercizio hanno registrato una variazione positiva di Euro 1.299.900,00 a seguito dell'incremento del contributo regionale in c/esercizio per fondo sociale L.R. 14/2019.

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	22.133.133,00	22.794.297,00	-661.164,00
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	281.458,00	254.529,00	26.929,00
Altri ricavi e proventi	8.203.530,00	9.144.399,00	-940.869,00
Totale	30.618.121,00	32.193.225,00	-1.575.104,00

Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni

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

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

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

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione

a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

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

Il contributo "Fondo Sociale Regionale ex art. 13 L.R. 14/2019", di importo pari a Euro 6.577.500,00, è destinato a lavori di manutenzione ordinaria degli stabili ed è rilevato tra i Ricavi in quanto contributo in c/esercizio.

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

Descrizione	importo anno 2023	importo anno 2022	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater Edilizia Sovvenzionata	15.780.572,00	16.856.148,00	-1.075.576,00
Canoni alloggi proprietà Comune di Trieste Edilizia Sovvenzionata	1.038.721,00	1.138.057,00	-99.336,00
Canoni alloggi proprietà Comune di Muggia Edilizia Sovvenzionata	53.470,00	56.032,00	-2.562,00
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	16.872.763,00	18.050.237,00	-1.177.474,00
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Convenzionata	601.259,00	592.011,00	9.248,00
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Privata	188.333,00	163.808,00	24.525,00
Canoni alloggi proprietà Ater parcheggio	104.680,00	106.451,00	-1.771,00
Canoni socio assistenziali stabili Ater	122.080,00	125.300,00	-3.220,00
Canoni alloggi Comune di Trieste in comodato	960.232,00	989.531,00	-29.299,00
Totale altri canoni alloggi	1.976.584,00	1.977.101,00	-517,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. sovvenzionata	1.031.391,00	983.819,00	47.572,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. convenzionata	19.722,00	18.738,00	984,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Trieste stabili ed. sovvenzionata	236.688,00	228.321,00	8.367,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Muggia stabili ed. sovvenzionata	2.896,00	2.707,00	189,00
Totale canoni locali	1.290.697,00	1.233.585,00	57.112,00
Canoni concessioni terreni e diritti diversi	130.608,00	118.673,00	11.935,00
Totale altri canoni	130.608,00	118.673,00	11.935,00
Quote amministrazione alloggi ceduti	345.297,00	352.812,00	-7.515,00
Quote manutenzione alloggi ceduti	679.483,00	693.478,00	-13.995,00
Corrispettivo gestione spese reversibili	241.300,00	159.983,00	81.317,00
Totale ricavi per amministraz e manutenz alloggi ceduti	1.266.080,00	1.206.273,00	59.807,00
Regie su lavori per conto terzi	649,00	0,00	649,00
Totale ricavi per regie lavori	649,00	0,00	649,00
Compensi per amministrazione condominiale	405.915,00	109.742,00	296.173,00
Diritti di segreteria	170.670,00	80.204,00	90.466,00
Compensi per Convenzioni su gestione stabili	19.167,00	18.482,00	685,00
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	595.752,00	208.428,00	387.324,00
Totale	22.133.133,00	22.794.297,00	-661.164,00

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

I ricavi per incrementi patrimoniali sono così suddivisi:

Descrizione	importo
Regie su lavori con utilizzo finanziamenti	281.458,00
Regie su lavori con utilizzo di risorse proprie	0,00
Totale	281.458,00

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

Altri Ricavi e Proventi

Gli altri ricavi e proventi sono così suddivisi:

Altri ricavi e proventi		Importi	Saldi	Totali
Proventi diversi	Diritti e proventi vari		122.765,00	122.765,00
	Diritti su quote associaz. sindacali riscosse	3.417,00		
	Rivalutazione premi polizze personale	1.048,00		
	Penali su lavori	30.821,00		
	Proventi diversi	87.443,00		
	Arrotondamenti attivi diversi	36,00		
Rimborsi spese	Rimborsi da utenza		583.776,00	732.195,00
	Rimborso spese esazione diritti	39.578,00		
	Recupero forfettario spese pozzi neri	46.807,00		
	Rimborso imposta registro e bolli	484.490,00		
	Rimborso imposte alloggi Comune TS in comodato	12.901,00		
	Rimborsi da imprese e da altri per spese su contratti, lavori e varie		27.134,00	
	Recupero spese varie	10.113,00		
	Rimborso spese amministrative forfettarie amministrazioni condominiali	17.021,00		
	Rimborsi per spese legali		87.287,00	
	Rimborso spese legali	87.287,00		
	Risarcimenti per danni a stabili da assicurazioni e da altri		33.062,00	
	Rimborsi da assicurazioni e altri per danni fabbricati	33.062,00		
	Risarcimenti e rimborsi vari		936,00	
Recuperi INAIL	936,00			
Ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari				350.517,00
	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di alloggi		347.717,00	
	Plusval patrimoniali da cessioni di alloggi	347.717,00		
Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di locali/aree		2.800,00		
Plusval patrimoniali da cessioni di locali/aree	2.800,00			

Contributi in conto esercizio	Contributi diversi in conto esercizio		6.775.385,00	6.775.385,00
	Contributi regionali in c/esercizio per supero quota interessi mutui	16.126,00		
	Contributo in c/esercizio prog.SuperShine	82.198,00		
	Contributi vari in c/esercizio	21.614,00		
	Contributo regionale in c/esercizio Fondo Sociale L.R. 14/2019	6.577.500,00		
	Contributo in c/esercizio per corsi di formazione del personale	77.947,00		
Altri contributi	Contributi in conto impianti		14.407,00	14.407,00
	Quote contributi c/impianti acquisizione alloggi Lloyd Adriatico	8.347,00		
	Quote contributi c/impianti realizzazione POGAS Flavia	3.243,00		
	Quote contributi c/impianti costruzione Portierato Sociale	2.817,00		
Altri ricavi	Ricavi riferiti a esercizi precedenti		206.670,00	208.261,00
	Sopravvenienze attive diverse	100.608,00		
	Sopravv..attive capitalizzaz.IVA indetraibile	641,00		
	Variab. positive per conguagli su preventivi condomini	105.421,00		
	Utilizzo Fondo M.S. per lavori su stabili di terzi con utilizzo "Quote c)"		1.591,00	
	Utilizzo Fondo M.S. per regie quote c)	1.591,00		
		8.203.530,00	8.203.530,00	8.203.530,00

B) Costi della produzione

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
30.030.231,00	30.753.549,00	-723.318,00

Nella seguente tabella si riportano i valori delle voci del costo della produzione per gli anni 2023 e 2022, nonché le variazioni delle voci di conto economico.

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	74.122,00	71.011,00	3.111,00
Servizi (nel caso al netto dell'utilizzo del fondo di manutenzione ordinaria stabili)	10.947.438,00	11.625.091,00	-677.653,00
Costi per godimento di beni di terzi	40.901,00	36.385,00	4.516,00
Costi per il personale	8.681.040,00	7.929.455,00	751.585,00
Ammortam. immobilizzazioni immateriali	11.421,00	12.438,00	-1.017,00
Ammortam. immobilizzazioni materiali	5.822.450,00	5.735.196,00	87.254,00

Svalutazioni crediti attivo circolante	1.260.058,00	1.593.260,00	-333.202,00
Variazione rimanenze materie prime	-1.717,00	-6.049,00	4.332,00
Accantonamento per rischi	56.967,00	0,00	56.967,00
Altri accantonamenti	219.833,00	950.547,00	-730.714,00
Oneri diversi di gestione	2.917.718,00	2.806.215,00	111.503,00
Totale	30.030.231,00	30.753.549,00	-707.353,00

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

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

Descrizione	Importo
Materiali di manutenzione	24.521,00
Cancelleria e stampati	27.605,00
Vestiaro dipendenti	155,00
Materiali e attrezzature di consumo	10.057,00
Carburanti	11.784,00
Totale	74.122,00

Costi per servizi

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per servizi.

Costi per servizi	Importi	Saldi	Totali
Spese di funzionamento uffici e generali			964.224,00
Spese per servizi e manutenzione uffici		428.687,00	
Illuminazione e forza motrice uffici (AFFARI GENERALI)	91.483,00		
Manutenzione uffici	87.837,00		
Pulizia uffici	43.698,00		
Servizi vigilanza uffici	28.757,00		
Consumi e manutenzione impianti uffici (SERVIZI)	172.873,00		
Spese condominiali sede (Spese nuova sede)	4.039,00		
Spese postali e telefoniche		25.229,00	
Spese telefoniche	773,00		
Spese postali	24.456,00		
Spese per gestione automezzi		17.090,00	
Spese auto totalmente deducibili (furgoni)	2.676,00		
Spese auto parzialmente indeducibili (trasporto persone)	5.908,00		
Spese manut e riparaz auto totalmente deducibili (furgoni)	3.458,00		
Spese manut e riparaz auto parzialm. indeducibili (trasporto persone)	5.048,00		
Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio		236.194,00	
Manutenzione macchine ufficio	400,00		
Canoni manutenzione e assistenza tecnica	25.196,00		
Canoni di assistenza Software	210.598,00		
Spese generali e spese varie di gestione		257.024,00	
Spese di rappresentanza MAX 2.850 per L.R. 14/2016 x 2016-17	5.739,00		
Spese elaborazione dati e connettività	138.921,00		

	Spese generali diverse	4.133,00		
	Servizi amministrativi diversi	84.494,00		
	Oneri bancari relativi a c/c Tesoreria e c.c.p.	23.737,00		
Spese gestione stabili e utenza			457.447,00	1.307.346,00
	Spese per assicurazioni stabili			
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	399.121,00		
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	2.490,00		
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste Edil. sovvenzionata	37.140,00		
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia	1.854,00		
	Spese assicurazione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	16.842,00		
	Spese varie per gestione stabili		608.269,00	
	Spese condominiali amministratraz alloggi di proprietà Edil. sovvenzionata	538.442,00		
	Rimborsi a utenza per danni fabbricati	4.089,00		
	Spese condominiali amministratraz alloggi di proprietà Edilizia convenzionata	23.542,00		
	Spese condominiali amministratraz e servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	42.196,00		
	Spese varie per gestione utenza		241.630,00	
	Spese per riscossione canoni e recupero morosità	82.782,00		
	Spese varie inquilinato	2.890,00		
	Portierato sociale - Progetto Habitat	124.740,00		
	Altre spese tecniche	12.534,00		
	Gestione sociale auto-manutenzione PRIUS	18.684,00		
Spese manutenzione fabbricati				7.361.653,00
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater		7.315.373,00	
	Manutenzione ordinaria stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	3.636.544,00		
	Adeguamento impianti patrimonio immobiliare proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	137.863,00		
	Manutenzione aree scoperte e giardinaggio stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	54.430,00		
	Int. manut. ord. per ripristino alloggi proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	1.861.534,00		
	Manutenzione ordinaria Rozzol Melara (convenzione comune di Trieste)	206,00		
	Manut. ord. in guardiania Ater stabili da recuperare	28.129,00		
	Manutenzione impianti di riscaldamento stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	338.990,00		
	Pulizie aree esterne a carico ATER stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	6.665,00		
	Manutenzione impianti ascensori stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	387.065,00		
	Spese condominiali di manut. ordinaria Edilizia sovvenzionata Ater	752.077,00		
	Manut. ord. recupero pertinenze di proprietà ATER - aree esterne Edilizia sovvenzionata	71.379,00		
	Riqualificazione aree scoperte ATER - Edilizia sovvenzionata	31.934,00		
	Altri servizi a carico Ater stabili vari	8.557,00		

	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste		487.554,00	
	Spese manut. ordinaria stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	390.881,00		
	Interventi manut. ordinaria per ripristino alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	92.341,00		
	Adeguamento impianti immobili alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	3.067,00		
	Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	1.265,00		
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri Enti		12.321,00	
	Spese manut. ord. stabili edil. sovvenz. proprietà Comune di Muggia	4.941,00		
	Manut. impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Muggia	1.133,00		
	Interventi manut. ord. per ripristino alloggi propr. Comune di Muggia	6.247,00		
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater		264.217,00	
	Ripristino Alloggi ATER Ex Provincia TS	15.731,00		
	Manut. ordinaria stabili ATER Ex Provincia di Trieste	15.344,00		
	Spese manut. ordinaria stabili ATER edilizia convenzionata	64.912,00		
	Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini ATER	157.713,00		
	Interventi manut. ord. per ripristino alloggi ATER edil. convenzionata	9.300,00		
	Spese condominiali di manut. ord. stabili ATER edil. convenzionata	1.217,00		
	Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti		577.705,00	
	Spese manutenzione e altri servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	340.475,00		
	Spese condominiali di manutenzione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	237.230,00		
	Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari		1.471.085,00	
	MS quote C) stabili vari	483.467,00		
	Spese alloggi sfitti (di competenza dell'anno)	987.618,00		
	Utilizzo Fondi Manutenzione Edilizia Sovvenzionata		-2.782.567,00	
	Utilizzo fondo manutenzione	-2.299.100,00		
	Utilizzo f.do manutenzione quote C)	-483.467,00		
Spese attività tecnica				211.839,00
	Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie		199.402,00	
	Spese tecniche (prog., dir.lav., collaudo)	199.402,00		
	Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche		12.437,00	
	Spese professionisti e diverse incarichi patrimonio	12.437,00		
Spese inerenti il personale				272.382,00
	Spese diverse per personale dipendente e interinale		272.382,00	
	Viaggi e trasporti dipendenti	1.893,00		
	Spese mediche dipendenti	5.793,00		

	Costo mensa convenzionata	135.770,00		
	Partecipazione corsi, seminari e convegni dipendenti	102.485,00		
	Polizze assicurative diverse dipendenti	18.310,00		
	CRAI dipendenti	2.961,00		
	Costi per corrispettivi agenzia personale interinale	5.170,00		
Spese per organi istituzionali				43.540,00
	Compensi per amministratori e collegio sindacale		32.478,00	
	Indennità collegio sindacale	21.478,00		
	Compensi amministratori	11.000,00		
	Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni		11.062,00	
	Partecipazione a seminari, spese viaggio e altre spese amministratori	4.661,00		
	INPS-INAIL per collaboraz. coordinate continuative - incarichi professionali e prestazioni occasionali	5.465,00		
	Compensi commissioni accertam. requisiti soggettivi, commissioni varie	936,00		
Altre spese				802.419,00
	Spese varie		106.700,00	
	Spese Direzione	13.666,00		
	Contributi associativi	36.623,00		
	Sopravv passive e insussistenze attive servizi	56.411,00		
	Spese legali		670.263,00	
	Spese legali	23.787,00		
	Spese legali alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	1.250,00		
	Spese per soccombenze e transazioni	645.226,00		
	Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie		25.456,00	
	Incarichi professionali legali vari	24.541,00		
	Consulenze e prestazioni professionali tecniche	915,00		
		10.947.438,00	10.947.438,00	10.947.438,00

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

Costi per il personale

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

Nel dettaglio i costi per il personale sono così determinati:

Descrizione	Importo per conto	Importo per voce
Retribuzioni		5.645.597,00
Stipendi	5.192.211,00	
Ore straordinarie	188.608,00	
Spese per il personale interinale	24.609,00	
Stipendi per aumento CCNL	240.169,00	
Salario accessorio		896.029,00

Produttività e salario accessorio	896.029,00	
Oneri previdenziali ed assicurativi a carico dell'Azienda		1.710.307,00
INPS - ENPDEP	76.050,00	
INPDAP	1.296.925,00	
Oneri previdenziali su aumenti CCNL	65.542,00	
Previambiente - Previdenza complementare	25.596,00	
Previndai - Previdenza complementare	4.400,00	
Contributi personale interinale	8.458,00	
Contributi personale per competenze da erogare anni successivi	210.546,00	
Contributi personale per competenze di anni pregressi-sopravvenienze	22.790,00	
Oneri assistenziali		28.988,00
INAIL	28.988,00	
Trattamento fine rapporto		386.477,00
Trattamento fine rapporto	386.477,00	
Altri costi		13.642,00
Rimborsi trasferte ecc.	13.642,00	
Totale costi per il personale		8.681.040,00

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

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

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

Descrizione	Ammortamento 2023	% di ammortamento
Software	11.421,00	25

Ammortamento delle Immobilizzazioni Materiali

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

Ammortamento Beni Immobili

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

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

Descrizione	Ammortamento 2023	% di ammortamento
Ammortamento tecnico alloggi di proprietà	4.008.930,00	1
Ammortamento tecnico magazzini e locali	529.194,00	3

Ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie	1.205.426,00	1/99
Totale	5.743.550,00	

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

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

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

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

Ammortamento Beni Mobili

Le quote d'ammortamento dei beni mobili sono state calcolate con l'applicazione dell'aliquota ordinaria, ridotta del 50% per l'anno di acquisizione 2023 ritenendo che tale quota rispetti l'effettivo utilizzo del cespite.

La seguente tabella illustra le quote d'ammortamento divise per categoria di beni mobili e distingue l'ammortamento dei beni acquistati nel 2023 da quello dei beni acquistati in precedenti periodi di imposta.

Descrizione per categoria beni mobili ammortizzati	Acquisizioni ante 2023 Quota ammortamento 2023	%le	Acquisizioni 2023 Quota ammortamento 2023		50% del coeff.
Attrezzature	2.457,00	12,5	0		6,25
Attrezzature inferiori a 516 Euro			1.700,00		
Totale ammortamento Attrezzature	2.457,00		1.700,00	4.157,00	
Altri beni mobili					
Mobili ed arredi	7.036,00	12	330,00	7.366,00	6
Macchine ufficio e computer		20			10
Autovetture		25	7.911,00	7.911,00	12,5
Hardware e software di base	30.689,00	20	1.877,00	32.566,00	10
Impianti telefonici		20			10
Mobili ed arredi inferiori a 516 Euro			8.929,00	8.929,00	
Macchine ufficio e computer inferiori a 516 Euro		100			

Hardware e software di base inferiori a 516 Euro		100	17.971,00	17.971,00	
Impianti telefonici inferiori a 516 Euro		100			
Totale ammortamento altri beni	37.725,00		37.018,00	74.743,00	
Totale distinto per acquisti ante 2023 e acq. del 2023	40.182,00		38.718,00	78.900,00	
Totale complessivo				78.900,00	

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Non sono state eseguite svalutazioni di immobilizzazioni.

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

A fronte di crediti verso inquilini per morosità pregresse piuttosto elevati e di ammontare pari a Euro 11.514.420,00 l'Azienda ha ritenuto di accantonare al Fondo rischi su crediti un importo pari a Euro 1.260.058,00

Accantonamento per rischi

Non sono stati effettuati accantonamenti per fondi rischi.

Altri accantonamenti

Nella tabella seguente si indicano gli accantonamenti al fondo oneri.

Descrizione	Accantonamento
Accantonamento al F.do sociale LR 14/2019	140.750,00
Accantonamento al F.do future manutenzioni	0,00
Accantonamento al F.do manutenz ord e straord stabili di terzi quote C)	79.083,00
Totale accantonamento a F.do Oneri	219.833,00

Oneri diversi di gestione

Nella tabella che segue un dettaglio degli oneri diversi di gestione per l'esercizio 2023.

Oneri diversi di gestione		Importi	Totali per voce	Totali per voce
Totale Imposte indirette				2.848.182,00
ILIA EX IMU				
	ILIA EX IMU		983.691,00	
	ILIA EX IMU	983.691,00		
Altre imposte indirette				
	IVA indetraibile		985.204,00	
	IVA indetraibile	985.204,00		

	Imposte, tasse e diritti vari per attività amministrativa		336.310,00	
	Imposta di bollo, tasse e diritti vari per attività amministrativa	334.261,00		
	Sanzioni su imposte e condoni	2.049,00		
	Imposte di registro, bollo e diritti per attività legale		49.894,00	
	Imposte di registro, bollo e diritti vari per attività legale	48.666,00		
	Imposte di registro, bollo per attiv. legale alloggi Comune TS in comodato	1.228,00		
	Imposta di registro, bollo e diritti vari per gestione stabili		486.949,00	
	Imposte di registro e bollo per gestione stabili	483.056,00		
	Imposte di registro e bollo alloggi Comune TS in comodato Ater	3.893,00		
	Imposte e diritti ipotecari, catastali e condono edilizio		6.134,00	
	Imposte e diritti ipotecari e catastali	6.134,00		
Oneri diversi	Oneri vari		69.536,00	69.536,00
	Abbonamenti on line, libri e giornali	14.230,00		
	Abbuoni, arrotondamenti passivi	27,00		
	Costi per Convenzioni Comune	19.167,00		
	Sopravvenienze passive per oneri di gestione	23.985,00		
	Minusvalenze cessione alloggi	12.127,00		
			2.917.718,00	2.917.718,00

Dalla tabella si evince che l'Azienda sostiene costi per imposte indirette per Euro 2.848.182,00.

Si precisa che parte dei costi per imposta di registro vengono recuperati con addebito di quota parte agli utenti. Il recupero nell'anno 2023 è stato di circa Euro 484.000,00.

C) Proventi e oneri finanziari

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

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
336.362,00	-38.834,00	375.196,00

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Plusvalenza da alienazione titoli immobilizzati	7.838,00	1.425,00	6.413,00
Proventi finanziari da titoli immobilizzati	93.915,00	128.502,00	-34.587,00
Altri proventi diversi dai precedenti	471.097,00	129.261,00	341.836,00
(Interessi e altri oneri finanziari)	-236.488,00	-298.022,00	61.534,00
Totale	336.362,00	-38.834,00	375.196,00

Sono compresi in questa sezione anche i contributi in conto esercizio che vanno a ridurre direttamente, per complessivi Euro 22.820,00, gli interessi sui mutui.

Proventi da partecipazioni

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

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

Altri proventi finanziari

Nella tabella seguente il dettaglio della voce.

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante				0,00	0,00
Interessi su obbligazioni				0,00	0,00
Plusvalenze su titoli immobilizzati				7.838,00	7.838,00
Interessi su titoli immobilizzati				93.915,00	93.915,00
Interessi e rendimenti bancari e postali				351.790,00	351.790,00
Interessi da clienti				0,00	0,00
Altri proventi				119.307,00	119.307,00
Utili su cambi				0,00	0,00
Arrotondamento				0,00	0,00
Totali	0,00	0,00	0,00	572.850,00	572.850,00

Interessi e altri oneri finanziari

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

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui edilizia sovvenzionata	177.156,00
Interessi passivi su mutui altri interventi	79.074,00
Indennità di mora per ritardati pagamenti	2,00
Interessi passivi su depositi cauzioni inquilini	2.953,00
Interessi passivi diversi	54,00
Oneri bancari relativi a mutui e a investimenti finanziari	69,00
Sopravv. passive oneri e interessi finanziari	0,00
Perdita su negoziazione titoli	0,00
Contributi in c/esercizio per interessi su mutui	-22.820,00
Per un totale di Euro	236.488,00

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nel Bilancio 2023 non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

E) Imposte sul reddito correnti, anticipate e differite

Il totale delle imposte sui redditi correnti, differite e anticipate, esposte a bilancio vengono indicate nella seguente tabella:

Saldo al 31/12/2023	Saldo al 31/12/2022	Variazioni
920.008,00	1.395.854,00	-475.846,00

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti	1.359.668,00	-383.404,00	-28,19	976.264,00
Imposte relative a esercizi precedenti	- 38.956,00	41.212,00	-105,79	2.256,00
Imposte differite	75.142,00	-133.654,00	-177,86	- 58.512,00
Imposte anticipate				
Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza				
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale				
Totali	1.395.854,00	-475.846,00		920.008,00

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

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Imposte correnti:	976.264,00	1.359.668,00	-383.404,00
IRES	928.574,00	1.152.297,00	-223.723,00
IRAP	46.582,00	201.009,00	-154.427,00
Imposte sostitutive	1.108,00	6.362,00	-5.254,00
Imposte esercizi precedenti:	2.256,00	-38.956,00	41.212,00
Imposte esercizi precedenti IRAP	-4.936,00	0	-4.936,00
Imposte esercizi precedenti IRES	7.192,00	-38.956,00	46.148,00
Imposte differite (anticipate):	-58.512,00	75.142,00	-133.654,00
IRES	-58.512,00	75.142,00	-133.654,00
IRAP	0	0	0,00
Totale	920.008,00	1.395.854,00	-475.846,00

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

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

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Non sono state rilevate le attività per imposte anticipate.

Per l'anno 2023 l'Azienda ha optato per tassare interamente nell'esercizio le plusvalenze e i contributi in conto capitale e di conseguenza non sono stati fatti accantonamenti al fondo imposte differite.

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

Descrizione	Accantonamenti per imposte differite anno 2023	Utilizzi per imposte differite anno 2023	Rettifiche per variazione aliquota	S.do movimentaz conti imposte differite 2023
Imposte differite IRES	0,00	58.512,00		-58.512,00
Totale	0,00	58.512,00	0,00	-58.512,00

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

L'utilizzo per le imposte differite IRES, indicato nella tabella sopra riportata, di Euro 58.512,00, rettifica l'imposta IRES 2023 per le quote di imposte calcolate sulle plusvalenze e i contributi percepiti in anni precedenti.

Nell'esercizio 2023 non sono state rilevate rettifiche a seguito variazione aliquote.

Descrizione	Importo	Utilizzo 2023
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali	36.653,00	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale	21.859,00	
Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRES		58.512,00
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali per variazione aliquota	0	
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale per variazione aliquota	0	
Totale decremento/incremento Fondo Imposte differite IRES per variazione aliquota		0
Per un totale di Euro		58.512,00

Utilizzo Riserve Tassate per Imposte Correnti e Differite

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

La tabella seguente riporta il dettaglio dei contributi incassati nel 2023 ed espone il valore della riserva al netto delle imposte:

Descrizione	Importo contributi iscritti a riserva nell'anno 2023	Importo riserva utilizzato per imposte nell'anno 2023	Importo riserva iscritta nel 2023 al netto delle imposte correnti e differite
Contributi relativi al 2023 per mutui tassati ai fini IRES e IRAP:	253.657,00		213.326,00
IRES anno 2023		30.439,00	
IRAP anno 2023		9.892,00	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		0,00	
Contributi in conto capitale acquisizione alloggi Via Combi	1.128.888,00		949.395,00
IRES anno 2023		135.466,00	
IRAP anno 2023		44.027,00	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		0,00	
Finanziamenti per lavori relativi al 2023 tassati ai fini IRAP:			
Finanziamento LR 2/2006 ascensori	5.135,00		4.935,00
IRAP anno 2023		200,00	
Finanziamento LR 2/2006 ascensori	141.571,00		136.050,00
IRAP anno 2023		5.521,00	
Finanziamento LR 1/16	456.904,00		439.085,00
IRAP anno 2023		17.819,00	
Contributi in conto capitale DL 47/2014 destinati a MS	126.607,00		121.670,00
IRAP anno 2023		4.937,00	
Contributi Prius Melara	1.600.169,00		1.537.762,00
IRAP anno 2023		62.407,00	
Contributi PNRR	5.094.354,00		4.895.674,00
IRAP anno 2023		198.680,00	
Contributi MEF 26/01/2012 e LR 15/2014	538.976,00		517.956,00
IRAP anno 2023		21.020,00	
Totale	9.346.261,00	530.408,00	8.815.853,00

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

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

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

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

Accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

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

Fiscalità anticipata

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

Fiscalità differita

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

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Compensi Amministratori	11.000,00
Indennità Collegio dei Revisori	21.478,00

Ai compensi indicati vanno aggiunti i costi per rimborsi spese che sono pari a Euro 4.661,00 e i costi per oneri previdenziali a carico dell'Ente per Euro 2.513,00.

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

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella Nota Integrativa del Bilancio di Esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni – si considera che in virtù dell'essere Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP e, quindi, operanti di fatto fuori mercato e fuori concorrenza, quanto le Aziende territoriali di Edilizia Residenziale Pubblica ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge. Pur non ritenendo la norma in argomento applicabile all'Ater, per completezza di esposizione si considera opportuno allegare una tabella riepilogativa dei contributi incassati nel 2023:

Ente erogatore	legge di riferimento	decreto di concessione	finalità/causale	incasso anno 2023
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e relativi lavori di valorizzazione ambientale	32.168,32
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e relativi lavori di valorizzazione ambientale	209.093,99
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 55 dd.26/08/77-LR 2/1980	LL.PP./1544/TS/EP/70	Costruzione edificio 12 alloggi comune Duino Aurisina loc.Aurisina Cave	12.394,97
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	3.042,62
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	19.777,08
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	L.R. 14/2019	38283/GRFVG dd.22/08/23	Fondo Sociale	6.577.500,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	DECR.MEF 26/01/2012 e L.R. 15/2014	48385/GRFVG dd.20/10/23	P 745 sostituzione serramenti esterni V.Gregò dal 34 al 44 (solo pari)	538.975,63
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	MIT DL 47/14 L. 80 lett. B	23272/GRFVG dd.19/05/23	MS Alloggi località varie	70.245,20
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	MIT DL 47/14 L. 80 lett. B	.44995/GRFVG dd.04/10/23	MS Alloggi località varie	56.362,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale	LR.1/16 DdReg.208/2016	23778/GRFVG dd.23/05/23	MS 5 Alloggi loc. varie Trieste	201.479,59

Infrastrutture e Territorio)				
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DdReg.208/2016	9839/GRFVG dd.17/08/22	MS 10 Alloggi loc. varie Trieste	165.358,93
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	31682/GRFVG dd.05/07/23	P 761 P.le Europa	61.053,57
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	32755/GRFVG dd. 12/07/23	MS 15 Alloggi loc. varie Trieste	13.317,37
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	44996/GRFVG dd.04/10/23	MS 6 Alloggi loc. varie Trieste	79.400,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR-Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, co.2, lett.c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	19058/GRFVG dd.28/04/23-57147/GRFVG dd.. 28/11/23	P 790 Trieste - Strada di Fiume 50, 52, 56 (proprietà comune di Trieste)	189.651,58
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1,.co.2, lett.c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	32074/GRFVG dd.07/07/23 - 57151/GRFVG dd. 28/11/23	P.779 Viale Tartini 10, 12, 14	1.607.450,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – (art.1, co.2, lett. c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	19064/GRFVG dd.28/04/23 - 57140/GRFVG dd.28/11/23	P 791 Sgonico - Loc. Baita Sales 64	46.631,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – (art.1, co.2, lett. c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	19065/GRFVG dd.28/04/23 - 57139/GRFVG dd.28/11/23	P 792 Sgonico - Loc. Gabrovizza S. Primo 57, 57/A	73.987,88
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – (art.1, co.2, lett. c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	19068/GRFVG dd.28/04/23	P 795 Trieste - Via Mascagni 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	515.737,71
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – (art.1, co.2, lett. c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	19066/GRFVG dd.28/04/23 - 57138/GRFVG dd. 28/11/23	P 793 Trieste - Via Tonello 1, 15	244.175,75
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – (art.1, co.2, lett. c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	19067/GRFVG dd.28/04/23 - 57336/GRFVG dd. 28/11/23	P 794 S. Dorligo - Loc. Domio 73, 75, 76, 111, 119	162.886,06
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – (art.1, co.2, lett. c) p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	19057/GRFVG dd.28/04/23 - 57148/GRFVG dd.28/11/23	P 679 Trieste - Via Gradisca n.ri 1-13 solo dispari e via Gemona n.ri 2 e 4	1.900.614,54

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – (art.1, co.2, lett. c, p.to 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L.101/2021)	19056/GRFVG dd.28/04/23 - 57149/GRFVG dd. 28/11/23	P 687 Trieste - Via Prato 1 - Via Pendice Scoglietto 26	630.402,20
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	L.R. 1/2016 art.23 contributo ai condomini privati per installazione o adeguamento ascensori (bando 2021)		Installazione ascensore via dei Fiordalisi 10/6	21.613,90
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia	Contributo Europeo		Contributo SUPERSHINE GA N. 101079963 Prefinanziamento	82.198,40
Comune/Presidenza Consiglio dei Ministri	programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia		Bando periferia Rozzol Melara	1.600.168,77

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad Euro 4.244,00.

Nota conclusiva

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

Il Direttore
(Ing. Franco Korenika)

Il Funzionario Direttivo
(Dott.ssa Valentina Parapat)

Ater di Trieste

Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE

Rendiconto Finanziario 2023

Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

		2023
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)		
	Utile (perdita) dell'esercizio	4.244,00
	Imposte sul reddito	920.008,00
	Totale Proventi e oneri finanziari	-328.524,00
	(Dividendi)	0,00
	(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-346.227,00
	1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	249.501,00
	<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>	
	Accantonamenti ai fondi	976.606,00
	Ammortamenti delle immobilizzazioni	5.833.871,00
	Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00
	Altre rettifiche per elementi non monetari	-20.176,00
	Totale rettifiche elementi non monetari	6.790.301,00
	2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	7.039.802,00
	<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>	
	Incremento/Decremento delle rimanenze	-1.717,00
	Incremento/Decremento dei crediti vs clienti	1.118.225,00
	Incremento/Decremento dei debiti verso fornitori	737.609,00
	Incremento/Decremento ratei e risconti attivi	99.479,00
	Incremento/Decremento ratei e risconti passivi	-115.657,00
	Incremento/Decremento di altri crediti e debiti	469.141,00
	totale variazioni del ccn	2.307.080,00
	3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	9.346.882,00
	<i>Altre rettifiche</i>	
	Interessi netti incassati	380.062,00
	Imposte sul reddito pagate	-1.670.126,00
	Dividendi incassati e Plusvalenze da cessione di attività finanziarie	0,00
	Utilizzo dei fondi	-3.006.674,00
	versamento ai fondi previdenziali	-373.644,00
	recupero quota Direttore	4.040,00
	Totale altre rettifiche	-4.666.342,00
	4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	4.680.540,00
	Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	4.680.540,00
	B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento	
	<i>Immobilizzazioni materiali</i>	-10.332.280,00
	Investimenti in immobilizzazioni	10.949.433,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	617.153,00
	<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	0,00
	(Investimenti)	0,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
	<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>	933.639,00
	(Investimenti)	1.249.950,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	2.183.589,00
	<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>	-1.912.802,00
	(Investimenti)	1.912.802,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-11.311.443,00
	C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento	
	<i>Mezzi di terzi</i>	
	Rimborso finanziamenti a breve termine	0,00
	Accensione finanziamenti	0,00
	Rimborso finanziamenti a lungo termine	-4.055.584,00
	<i>Mezzi propri</i>	
	Aumento di capitale a pagamento	0,00
	Cessione (acquisto) di azioni proprie	0,00
	Contributi in c/capitale	8.815.853,00
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	4.760.269,00
	decremento delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-1.870.634,00
	Disponibilità liquide al 1 gennaio 2023	13.471.681,00
	Disponibilità liquide al 31 dicembre 2023	11.601.047,00



AZIENDA TERRITORIALE
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI TRIESTE

Codice Fiscale e Numero Iscrizione
Registro Imprese: 00053520326
R.E.A. di Trieste n. 16146
C.F. e P. IVA 00053520326

RELAZIONE SULLA GESTIONE 2023

A CORREDO DEL BILANCIO D'ESERCIZIO 2023 AI SENSI ART. 2428 CODICE CIVILE

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Riccardo NOVACCO (Presidente)

Paola SGAI (Consigliere con funzioni sostitutorie)

Daniele MOSETTI (Consigliere)

DIRETTORE

Ing. Franco KORENIKA

INDIRIZZO	CONTATTI
ATER Trieste P.zza dei Foraggi, 6 34139 Trieste (TS) P.IVA 00053520326	TEL. (CENTRALINO) +39 040 39991 FAX + 39 040 390885 PEC POSTA.CERTIFICATA@PEC.ATER.TRIESTE.IT E-MAIL INFO@ATER.TRIESTE.IT

Ater di Trieste

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

Relazione sulla Gestione del Bilancio al 31/12/2023

Premesse

La presente Relazione sulla Gestione, redatta a norma dell'art. 2428 del Codice Civile, a corredo del Bilancio di Esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2023, ha l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione dell'Azienda, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dall'Azienda nell'esercizio, con particolare riguardo agli investimenti realizzati e ai programmi conclusi ed avviati nel corso dell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui l'Azienda è esposta.

Attività svolte e condizioni operative

L'Ater di Trieste concorre, insieme alle altre Aziende regionali, a realizzare gli obiettivi definiti nel Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (ora art. 3 L.R. 14/2019).

In particolare, provvede a:

- realizzare interventi di edilizia socio-abitativa assistiti da contribuzioni pubbliche o finanziati con mezzi propri;
- realizzare interventi edilizi, servizi residenziali, sociali, opere di urbanizzazione, infrastrutture urbanistiche, progetti urbanistici, piani particolareggiati e di recupero per conto di Enti locali, enti pubblici e privati, operando anche nel settore dell'edilizia residenziale universitaria;
- gestire il patrimonio di proprietà e quello di proprietà dello Stato e degli Enti locali, nonché il patrimonio di enti pubblici e di privati o affidato alla loro gestione, realizzando periodicamente opere di recupero, compresa la riqualificazione e la manutenzione anche degli spazi di uso comune, degli

spazi verdi e di pubblico accesso;

- fornire agli Enti locali assistenza tecnica e amministrativa retribuita per lo svolgimento dell'attività e per la gestione dei servizi di loro competenza, assumendone anche la diretta realizzazione e gestione sulla base di specifici accordi.

L'Azienda ha la sua sede legale e principale sede operativa a Trieste, in Piazza dei Foraggi n. 6, ed agisce anche per mezzo di una sede secondaria sita in Trieste, in Viale Ippodromo 2/1.

Situazione dell'Azienda e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 4.244,00.

Nonostante la contrazione dei ricavi e l'incremento dei costi operativi, il risultato positivo si è generato grazie all'utilizzo del fondo di manutenzione, che ha abbattuto il relativo costo d'esercizio, e alla gestione finanziaria positiva dovuta ai tassi favorevoli applicati sui depositi bancari.

A mezzo dei prospetti che seguono si fornisce una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	498.741.665	3.412.914	502.154.579
Attivo circolante	37.276.248	1.556.208	38.832.456
Ratei e risconti	503.603	-79.867	423.736
Totale attivo	536.521.516	4.889.255	541.410.771
Patrimonio netto:	460.542.827	8.820.097	469.362.924
- di cui utile (perdita) di esercizio	4.988	-744	4.244
Fondi rischi ed oneri futuri	11.564.722	-2.450.257	9.114.465
TFR	902.448	-24.798	877.650
Debiti a breve termine	16.777.443	1.232.021	18.009.464
Debiti a lungo termine	45.701.554	-2.643.301	43.058.253
Ratei e risconti	1.032.522	-44.507	988.015
Totale passivo	536.521.516	4.889.255	541.410.771

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	22.794.297		22.133.133	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	254.529	1,12%	281.458	1,27%
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	64.962	0,28%	72.405	0,33%
Costi per servizi e godimento beni di terzi	11.661.476	51,16%	10.988.339	49,64%
Valore aggiunto	11.322.388	49,67%	11.353.847	51,23%
Ricavi della gestione accessoria	9.144.399	40,12%	8.203.530	37,06%
Costo del lavoro	7.929.455	34,79%	8.681.040	39,22%
Altri costi operativi	2.806.215	12,31%	2.917.718	13,18%
Margine operativo lordo	9.731.117	42,69%	7.958.619	35,89%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	8.291.441	36,38%	7.370.729	33,30%
Risultato operativo	1.439.676	6,32%	587.890	2,65%
Proventi e oneri finanziari e rettifiche. di valore di attività finanziarie	-38.834	-0,17%	336.362	1,52%
Risultato prima delle imposte	1.400.842	6,15%	924.252	4,17%
Imposte sul reddito	1.395.854	6,12%	920.008	4,16%
Utile (perdita) dell'esercizio	4.988	0,02%	4.244	0,02%

Congiuntura generale e andamento dei mercati in cui opera l'Azienda

L'esercizio chiuso è stato un anno di affanno, contrassegnato da una congiuntura economica sfavorevole, sia a livello nazionale che mondiale, come è ben dimostrato dagli indicatori economici generali. Le tensioni geopolitiche (guerra in Ucraina prima e in Medio Oriente poi) e il rialzo dei tassi di interesse hanno peggiorato la perdurante crisi economica. Ma è stato anche l'anno dello stop dei continui rialzi del costo del denaro, che ha permesso comunque di fermare la peggiore inflazione da 40 anni. Vi è stata una leggera crescita del Pil, intorno allo 0,7%, grazie ai consumi e agli investimenti pubblici legati al PNRR, l'inflazione ha raggiunto il 5,7% (percentuale che va a sommarsi a quella del 2022, +9,2%). La responsabilità

principale dell'innalzamento dell'inflazione va attribuita all'andamento crescente dei prezzi degli energetici, che nel 2022 erano saliti del 50,96%.

Il settore in cui opera l'Azienda ha risentito particolarmente dell'aumento generalizzato dei prezzi. Inoltre, il mark up dei contractor per i cantieri che, fino agli inizi del 2020, era pari al 20%, ha raggiunto in media il 30%, facendo incrementare i costi dei progetti.

L'innalzamento dell'inflazione ha avuto un impatto negativo sul bilancio dell'Azienda e ha costituito un onere per le famiglie, in specie quelle meno abbienti, che sono costrette ad utilizzare una parte ragguardevole del loro reddito per l'acquisto di beni alimentari ed energetici a scapito di tutte le altre spese. Per queste ragioni si teme un ulteriore aumento della morosità, con conseguente carenza di liquidità per l'Azienda, e un ulteriore incremento della domanda di alloggi popolari che porterà, per poter soddisfare le richieste, a un aumento ulteriore delle spese per ripristino alloggi.

Politiche di mercato

Il mercato di riferimento dell'Azienda è immutato, rispetto agli anni precedenti.

L'Azienda rivolge la propria offerta di servizi, principalmente, alle fasce più deboli della popolazione, agli enti locali e agli enti pubblici e privati.

Anche l'attività di amministrazione condominiale si rivolge ad un pubblico ben determinato, infatti è svolta nei condomini dove l'Ater detiene la maggioranza degli alloggi.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'Esercizio

Il 2023 che si è chiuso, rappresenta un anno contrassegnato dall'avvio di numerose importanti iniziative edilizie, dalla conclusione di alcuni progetti strategici nell'ambito della riqualificazione urbana e dell'efficientamento energetico e da una conseguente intensa attività amministrativa e tecnica.

Di seguito si fa cenno dei principali progetti e dello stato avanzamento degli stessi:

PNRR “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza”

Il totale generale degli interventi è pari ad Euro 19.799.472,00 e lo stato dei lavori dei progetti risulta essere mediamente in linea con i cronoprogrammi; gli interventi in stato di lavoro più avanzato al 31/12/2023 risultano essere quelli di Baita Sales, Gabrovizza e Strada di Fiume.

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

Nel corso dell'esercizio 2023 l'Azienda ha completato buona parte dei progetti e sono stati rendicontati all'Ente regionale gli interventi che, seppur inseriti nel citato programma, erano finanziati con risorse di cui alla L.R. 47/91 e fondi derivanti da cessione di alloggi di proprietà dell'Azienda. A seguito dell'invio dei monitoraggi al Comune di Trieste, titolare del finanziamento, a tutto il 31/12/2023 l'Ater ha ottenuto il rimborso delle spese anticipate per conto del Comune per un importo totale di Euro 2.705.475,00, di cui incassati nel corso dell'esercizio Euro 1.600.169,00.

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

Nell'esercizio 2023 sono state ultimate per lo più tutte le attività propedeutiche necessarie al rilascio degli alloggi assegnati in locazione degli stabili, di proprietà del Comune di Trieste, oggetto del programma di ristrutturazione provvedendo a trasferire i nuclei familiari in altri stabili.

Recupero via Boito n.ri 2 e 4 a Trieste

Nel 2023 è stato affidato il servizio di progettazione per il recupero, mediante ristrutturazione e ampliamento, degli edifici di via Boito n.ri 2 e 4, col fine di realizzare 20 alloggi, locali socio-assistenziali, sistemazione di spazi verdi e rinnovo delle reti principali di distribuzione e fognatura. Il progetto è finanziato con fondi CIPE per Euro 2.921.181,00 e con fondi di bilancio per Euro 584.236,00.

Interventi di efficientamento energetico condomini e/o riduzione del rischio sismico con utilizzo Super-sismabonus 110%

Nell'ambito dei progetti di efficientamento energetico e/o riduzione del rischio sismico, gli interventi hanno riguardato:

- *Condomini costituiti formalmente, in amministrazione condominiale esterna, in cui Ater detiene una quota minoritaria della proprietà.*

Sono interventi per i quali le assemblee condominiali regolarmente convocate hanno autonomamente deliberato l'esecuzione degli interventi Superbonus; tutti gli interventi avviati risultano ultimati nei termini di legge; sono rimasti a carico del Bilancio ATER i costi per lavorazioni non agevolate dal Superbonus (es. quote non coperte da 50% ristrutturazione edilizia, 90% bonus facciate, ecc.), pari a circa 730.000,00 euro, di cui 236.000,00 per alloggi di proprietà del Comune di Trieste in convenzione.

- *Condomini costituiti formalmente, in amministrazione condominiale Ater, che prevalentemente detiene la maggioranza della proprietà.*

Gli interventi avviati, che hanno interessato complessivamente 39 stabili (con 16 condomini) risultano per la maggior parte ultimati entro il termine di legge del 31/12 per poter beneficiare del Superbonus nell'aliquota del 110%; residuano tre cantieri (Via Toffani 2 e 4, Via Monte Mangart 1-3-5 e 2-4-6-8-10-12-14) nei quali lo stato di avanzamento al 31/12 era del 95% e rispettivamente 88%, per i quali l'Appaltatore si è assunto l'onere di coprire la quota di minore beneficio fiscale. L'investimento complessivo è stato di oltre 32 milioni di euro, con una residua spesa a carico del bilancio Ater di circa 1,4 milioni di euro; per l'intervento di Via Orlandini 49 è stata prevista una spesa di 310.000,00 per le lavorazioni del 110% a carico di Ater che

genererà un credito fiscale di 341.000,00 euro che sarà recuperato in quattro rate uguali nelle prossime annualità.

- *Complessi di intera proprietà pubblica e gestione Ater (Via del Veltro a Trieste e via d'Annunzio a Muggia).*

Si è fatto ricorso ad una procedura di PPP proposto dalla RTI Enel X Italia e Consorzio Sapiens; il perimetro dell'intervento, che solo originariamente prevedeva anche via del Molino a Vento a Trieste, è stato ridefinito in corso d'opera limitandosi a Via del Veltro a Trieste e Via d'Annunzio a Muggia, in conseguenza del vincolo temporale del raggiungimento del 60% dei lavori al 30/6, imposto dalla norma per gli interventi degli enti ex IACP, al fine di poter accedere all'agevolazione del 110%; i lavori si sono conclusi al 31/12 con un consuntivo di oltre 26,6 milioni di euro, senza alcun onere in capo ad ATER ad eccezione del pro-quota IVA indetraibile pari a circa 2,5 milioni di Euro, che genera un credito fiscale di circa 2,8 milioni di euro, che saranno recuperati come credito fiscale in quattro rate uguali nelle prossime annualità.

- *Complessi di edifici con proprietari privati ma non costituiti formalmente (condomini minimi per i quali non ricorre l'obbligo di nomina di un Amministratore), in gestione Ater.*

Complessi Zindis / Toscanelli / Scala Campi Elisi: l'intervento originariamente previsto è stato ridefinito in corso d'opera e limitato ad alcuni stabili di Borgo Zindis a Muggia, in conseguenza della crisi geopolitica che ha comportato difficoltà per il reperimento di materiali e manodopera che avrebbe reso non possibile l'integrale completamento dei lavori entro il termine del 31/12; è stato inoltre concordato con il general contractor il pagamento diretto da parte di Ater di una quota dei lavori, che verrà autonomamente recuperata con il credito fiscale generato dall'applicazione del Superbonus 110%. Il quadro economico finale è di circa 4,2 milioni di euro; Ater ha proceduto all'esborso di circa 1,7 milioni di euro, generando un credito di circa 1,9 milioni di euro, che saranno recuperati come credito fiscale in quattro rate uguali nelle prossime annualità.

Nel 2023 è stato acquistato un locale direzionale in Viale Ippodromo e sono stati effettuati importanti interventi per l'adattamento del locale alla nuova destinazione d'uso.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Nota Integrativa.

Informazioni attinenti al personale

L'Azienda opera in tutti i suoi ambienti in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 81/08 per la sicurezza dei lavoratori.

L'attività svolta in questo campo prevede:

- la formazione dei dipendenti e collaboratori;
- l'effettuazione di visite mediche periodiche;
- l'organizzazione e formazione delle squadre di intervento previste dalla normativa;

- il monitoraggio continuo aziendale del RSPP;
- la predisposizione e la diffusione dei documenti del D. Lgs. 81/08.

Inoltre nel corso dell'esercizio si sono svolti i corsi di formazione sulla sicurezza per tutti i nuovi assunti.

La redazione delle procedure in tema di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro è in fase di aggiornamento.

Contenzioso dipendenti

L'Azienda non ha attualmente alcun contenzioso verso dipendenti o ex dipendenti.

Altre informazioni del personale dipendente

Il personale in forza al 31/12/2023 è pari a n. 151 dipendenti, di cui 61 uomini e 88 donne a tempo indeterminato e 2 uomini a tempo determinato; 28 dipendenti sono a tempo parziale.

In corso d'anno sono stati assunti 10 dipendenti: 8 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e 2 dipendenti con contratto a tempo determinato; inoltre, 3 contratti sono stati trasformati da tempo determinato a tempo indeterminato. Sono cessati 5 dipendenti.

Al fine di valorizzare le professionalità interne l'Azienda ha avviato e concluso, per 30 posizioni riservate ai dipendenti di ruolo, 28 procedure selettive per la progressione intra-area e tra aree diverse.

Sono state effettuate 2 promozioni al livello A2, 24 al livello A3, 1 al livello B1, 1 al livello B2, 2 al livello B3.

L'anzianità lavorativa media presso l'Azienda risulta essere nel 2023 di 18,17 anni.

Sono state organizzate e svolte durante l'anno n. 539 giornate di formazione.

L'Azienda ha ritenuto opportuno proseguire con alcuni dei provvedimenti già attuati nell'esercizio precedente:

- lavoro agile;
- incontri/ riunioni in video conferenza.

Nel corso dell'esercizio si sono verificati due infortuni in itinere.

Informazioni relative all'ambiente

L'impegno sui temi della responsabilità sociale e cura del territorio è ormai parte integrante dei principi e dei comportamenti dell'Azienda, orientati all'eccellenza tecnologica, al mantenimento di elevati livelli di sicurezza, di tutela ambientale ed efficienza energetica, nonché alla formazione, sensibilizzazione e coinvolgimento del personale su temi di responsabilità sociale.

La strategia ambientale dell’Azienda si basa dunque sui seguenti principi:

- ottimizzare l’utilizzo delle fonti energetiche e delle risorse naturali;
- minimizzare gli impatti ambientali negativi e massimizzare quelli positivi;
- diffondere la cultura di un corretto approccio alle tematiche ambientali;
- realizzare il progressivo miglioramento delle performance ambientali;
- adottare politiche di acquisto sensibili alle tematiche ambientali.

In particolare, le principali iniziative condotte nell’esercizio sono state:

- il programma di controllo degli edifici con presenza di materiali contenenti fibre di amianto in proprietà o gestione, ai sensi del D.M. 6/9/1994, intervenendo laddove necessario con interventi di bonifica;
- gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico su stabili di proprietà o in gestione.

Contenzioso ambientale

L’Azienda non ha attualmente alcun contenzioso civile o penale verso terzi per danni causati all’ambiente o reati ambientali.

Modello Organizzativo Privacy (MOP)

L’Azienda si è adeguata ai principi di trasparenza e tutela dei dati personali, nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali di tutti gli interessati, siano essi dipendenti, collaboratori, clienti, iscritti, utenti o fornitori in conformità con quanto prescritto dal Regolamento Comunitario 679/2016 “Regolamento in materia di protezione dei dati personali” (GDPR).

L’Ater ha implementato un “modello organizzativo privacy” (MOP), finalizzato ad analizzare tutti i trattamenti di dati, organizzarli in modo funzionale e gestirli in sicurezza e trasparenza.

Attività di ricerca e di sviluppo

(Rif. art. 2428, comma 3, n. 1, C.c.)

L’Ater non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui l’Azienda è esposta

Nell’effettuazione delle proprie attività, l’Azienda è esposta a rischi e incertezze derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, l'Azienda ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dall'Azienda).

Nell'ambito dei rischi di impresa, i principali rischi identificati, monitorati e gestiti dall'Azienda sono i seguenti:

- rischi dipendenti da variabili esogene;
- rischio legati all'evoluzione del quadro economico generale;
- rischio legato alla gestione finanziaria;
- rischi legati a calamità naturali, eventi atmosferici, epidemie e incidenti gravi;
- rischio legato all'individuazione dei fornitori chiave.

Rischi dipendenti da variabili esogene

Il costo delle materie prime utilizzate per la realizzazione degli interventi edilizi ha subito una forte fluttuazione di prezzo sui mercati che ha determinato una forte incidenza sul costo di realizzazione dei progetti. Inoltre, come già accennato in precedenza, il mark up dei contractor, per la realizzazione dei cantieri, ha raggiunto il 30%, con un aumento di 10 punti percentuali rispetto all'anno 2020. L'andamento di tali variabili è rilevante per i risultati aziendali.

Per quanto concerne la copertura dei rischi derivanti dalle variazioni delle due variabili esogene citate (costo delle materie prime e mark up), si segnala che le relative fluttuazioni sono contenute, per quanto possibile, per mezzo di clausole inserite nei contratti stipulati con i fornitori, ma forti oscillazioni di tali variabili esogene concentrate in un lasso di tempo breve possono incontrare un limite nella capacità del mercato di assorbire tali variazioni.

Rischi di evoluzione del quadro economico generale

L'andamento del settore in cui opera l'Azienda è correlato all'andamento del quadro economico generale e pertanto eventuali periodi di congiuntura negativa o di recessione comportano:

- una riduzione dei ricavi e degli incassi legati ai canoni;
- un incremento di domande per gli alloggi E.R.P.;
- un potenziale aumento delle spese per ripristino alloggi se si volesse soddisfare la crescente domanda.

Rischi legati alla gestione finanziaria

L'Azienda presenta una situazione finanziaria caratterizzata dalla presenza di investimenti finanziari perlopiù a breve scadenza e di immediata disponibilità.

Le scadenze dei titoli classificati nelle immobilizzazioni, detenuti a fini di investimento, sono state diversificate al fine di garantire costanti rientri di liquidità.

Tuttavia, considerati i tassi di interesse offerti dalla banca MPS, banca alla quale attualmente è stato affidato il servizio di cassa, la liquidità ottenuta dalla vendita di parte dei titoli e dal rimborso di quelli giunti a scadenza nell'anno non è stata più reinvestita ma mantenuta sul conto corrente bancario.

La presenza di un'elevata morosità dell'utenza e la necessità di anticipare importanti somme per la realizzazione dei cantieri programmati e in attesa del relativo finanziamento possono determinare situazioni di tensione finanziaria.

Si auspica che la Regione intervenga prontamente con anticipazioni di fondi in caso di possibili momentanee carenze di liquidità, dovute ad esempio a ritardi nell'erogazione di finanziamenti statali.

Rischi legati a calamità naturali, eventi atmosferici, epidemie e incidenti gravi

Il verificarsi di calamità naturali e epidemie può costituire un rischio per l'Azienda in quanto determinanti la necessità di interventi edilizi importanti nel caso di danneggiamento degli stabili e/o l'impoverimento della popolazione con conseguente aumento della domanda di alloggi a canoni sempre più contenuti.

Rischio legato all'individuazione dei fornitori chiave

L'Azienda si avvale di fornitori terzi, che individua tramite gare d'appalto e il rischio di scarsa qualità del servizio potrebbe compromettere lo svolgimento e le tempistiche delle attività e dei progetti chiave.

Nonostante le penali inserite nei contratti per inadempienze, eventuali decisioni del fornitore circa l'aumento dei prezzi o la riduzione delle quantità fornite o la limitazione dei servizi offerti possono causare comunque un rischio per l'Azienda.

Informazioni ex art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del Codice Civile

L'Azienda ha in essere investimenti in attività finanziarie, come da seguente tabella:

INVESTIMENTI FINANZIARI ATTIVI ALLA DATA DEL 31/12/2023						
Istituto di Credito	Importo investito	Tipo investimento	Rendimento	Data di inizio o di ultimo rinnovo investimento	Data scadenza investimento	Determinazione / Nota del Direttore
Assicurazioni Generali S.p.A.	2.134.545,00	contratto di capitalizzazione "UCO PLUS" trattenuta sul rendimento dell' 1,20% incrementata di 0,02 p.ti % assoluti se il rendimento è >2,10% e <2,20% - per ogni uguale intervallo di rendimento di 1/10 di punto % la trattenuta si incrementerà in eguale misura	a scadenza restituzione del capitale pari all'importo dei premi versati maggiorati dello 0,1%	20/02/2019	7 anni 20/02/2026	Provvedimento del Direttore Generale n. 85 dd. 25/02/2019
Banca Generali Spa	4.360.227,00	Portafoglio Titoli		21/07/2020 01/06/2021 23/09/2022		Provvedimento del Direttore n. 262 dd. 13/07/2020 e 447 dd. 9/11/2020 - Provvedimento del Direttore n. 248 dd. 13/05/2021 - Provvedimento del Direttore n. 355 dd. 23/09/2022
Totale investimenti finanziari	6.494.772,00					

Obiettivi e politiche dell'Azienda in materia di gestione del rischio finanziario

L'Azienda persegue l'obiettivo di contenere i rischi finanziari per mezzo di un sistema di controllo gestito dalla Direzione.

La politica aziendale di contenimento dei rischi finanziari consiste nella copertura dei rischi da prezzo delle materie e dei servizi, attraverso la stipula di contratti con clausole che ne mitigano l'effetto, e nella copertura dei rischi su crediti, attraverso la verifica periodica dell'affidabilità della clientela e l'attuazione di procedure di recupero credito, sempre più incisive.

Rischio di credito

Attualmente i crediti in sofferenza, ammontanti a Euro 11.514.420,00, sono pari al 42,39 % del totale crediti dell'attivo circolante. A salvaguardia del rischio di inesigibilità del credito verso utenti, nel 2023 è stato accantonato l'importo di Euro 1.260.058,00, portando il fondo svalutazione crediti ad Euro 6.251.541,00, al netto degli utilizzi nell'esercizio. Il Fondo Svalutazione Crediti iscritto a Bilancio al 31/12/2023 corrisponde al 54,30% dei crediti verso utenti Ater.

Per accelerare il processo di recupero del credito, si stanno monitorando costantemente delle posizioni creditorie a rischio. Continua la costante collaborazione con gli altri stakeholders per trovare soluzioni a problemi di ordine non solo economico. Nonostante siano allo studio nuove strategie per il recupero dei crediti, non va dimenticato che l'Azienda ha tra le sue funzioni prioritarie, dalle quali non può mai prescindere, quelle di rimuovere

e superare le situazioni di bisogno e di difficoltà che l'utente incontra nel corso della sua vita.

La politica dell'Azienda è quella di concedere dilazioni/rateizzazioni di pagamento dei canoni e dei servizi offerti per consentire, agli utenti, di provvedere più agevolmente al saldo di quanto dovuto.

Rischio di liquidità

La politica dell'Azienda è quella di una attenta gestione della propria tesoreria; tuttavia, non sempre è possibile effettuare una programmazione delle entrate e delle uscite.

Le entrate derivano in parte da finanziamenti, quantificati ed erogati in base alle decisioni della Regione, e in parte dall'incasso dei canoni che risulta essere altalenante a causa delle condizioni economiche disagiate di gran parte degli utenti.

Talvolta, la necessità di intervenire urgentemente per mettere in sicurezza alcuni stabili e garantire agli utenti i servizi essenziali non consente di rispettare la programmazione e di ottenere i finanziamenti necessari per coprire le spese.

La liquidità finanziaria rimane apprezzabile e consente di non ricorrere ad anticipazioni di cassa. In particolare, l'Azienda si propone di mantenere adeguate riserve di liquidità per evitare il mancato adempimento degli impegni in scadenza.

Rischio di variazione dei flussi finanziari

I rischi di variazione dei flussi finanziari a cui l'Azienda è esposta sono collegati:

- all'oscillazione dei prezzi delle materie edili che potrebbero portare a esborsi superiori a quelli previsti nei quadri economici e che difficilmente potranno essere assorbiti dai finanziamenti già concessi;
- al mancato incasso di canoni causato dalle difficili condizioni economiche degli utenti.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti dell'Esercizio, rappresentati dalle opere di manutenzione straordinaria realizzate sugli alloggi e dagli stati d'avanzamento relativi alle opere di costruzione e di recupero degli immobili, ammontano a Euro 8.632.588,00 e sono stati realizzati con l'utilizzo di finanziamenti regionali, statali e di terzi per gli importi qui di seguito indicati:

	Incremento per lavori 2023
FINANZIAMENTO RISORSE DERIVANTI DA CESSIONE ALLOGGI	2.061.542,00
MUTUI	294.634,00
FINANZIAMENTO LR 9/1999	4.718,00
FINANZIAMENTO LR 2/2006 ASCENSORI	-325,00
FINANZIAMENTO LR 47/1991	1.931.044,00
FINANZIAMENTO LR 1/2016	879.706,00
FINANZIAMENTI REGIONALI SU FONDI STATALI	250.929,00
FINANZIAMENTO PNRR	3.042.092,00
FINANZIAMENTI BILANCIO ATER	168.248,00
Valore degli investimenti per Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione	8.632.588,00

Gli investimenti rappresentati dalle acquisizioni e permuta immobiliari effettuate nel corso dell'esercizio ammontano a Euro 1.724.008,00 e sono stati realizzati mediante le risorse finanziarie di seguito indicate:

	Acquisizioni e Permute 2023
FINANZIAMENTO L.R. 1/2016- ACQUISTO VIA COMBI N.9	1.128.856,00
BILANCIO ATER- ACQUISTO/PERMUTE ALLOGGI VIA BOITO N.3	218.041,00
BILANCIO ATER- ACQUISTO SEDE VIALE IPPODROMO N.2/1	377.111,00
Valore delle acquisizioni/permute	1.724.008,00

Gli investimenti riguardanti gli interventi che nell'anno sono stati portati a conclusione e/o rendicontati ammontano ad Euro 7.490.657,00 come risulta dal dettaglio riportato in Nota Integrativa.

Al 31/12/2023 risultano attivi, o comunque in fase di rendicontazione amministrativa, i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare di proprietà Ater suddivisi per finanziamento come indicato di seguito:

Interventi
MS STABILI ECCED SUPERBONUS PI 905 E 928
MS STABILI BORGO ZINDIS
MS STABILI S.MAURO E S. TOMMASO
FLAVIA P.563 564 566 PI 168 LOCALI
PRU FLAVIA I L. pi 114 P.520-521
PRU FLAVIA I L. pi 119 P.521
FLAVIA II L. LOCALI P.563 564 pi 593
FLAVIA II L. PARCHEGGI P.563 564 pi 594
FLAVIA II TRASLOCHI P.563 564 pi 167
FLAVIA II ONERI P.563 564 pi 888
P. 776 BOITO 2 4 pi 908
MS ALL.LOC.VARIE NON FINANZIATI pi 883
P.679 GEMONA GRADISCA PI 875
P. 748 PRIUS MESSA IN SICUREZZA PASSEGGIATE MELARA

P. 750 PRIUS ILLUMINAZIONE MELARA
IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO FDI BIL.ATER
P.767 BOITO 1 K5 pi 886
IMM_NI IN CORSO FIN. MUTUI
FLAVIA II L. P.563 564 pi 163
FLAVIA II L. P.563 564 pi 259
IMM_NI IN CORSO FIN. LR 9/99
P.694 ABRO 3 ASC pi 807
P.695 ABRO 1 ASC pi 809
IMM_NI IN CORSO FIN. LR 2/06
P.687 (EX 471) SCOGLIETTO 26 pi 35
P.687 (EX 475) PRATO 1 pi 46
P.679 GEMONA GRADISCA pi 491
MS LOC. VARIE pi 866-pi 896
MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932
P.779 VIALE TARTINI AGG.22/23 pi 931
P.687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 654
P.679 GEMONA GRADISCA pi 581
IMM_NI IN CORSO FIN. LR 47/91
P.764 DOLINA 249 DECR.5186 pi 874
MS 3 ALL DECR 5606 PI 902
P. 687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 930
IMM_NI IN CORSO FIN. LR 1/16
P.608 MOCENIGO N.4 6 ALL R.E. LR 27/14 pi828
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829
IMM_NI IN CORSO FIN. REG/STATO VARI
PRU FLAVIA I L. 97 all. pi 113 P.520-521
PRU FLAVIA II L. 25 ALL P.563 564 pi 213
IMM_NI IN CORSO L. 179/92 FU
P.779 VIALE TARTINI PNRR pi 919
P.687 PRATO SCOGLIETTO PNRR pi 920
P.679 GEMONA GRADISCA PNRR pi 921
P.791 BAITA SALES PNRR pi 923
P.792 GABROVIZZA PNRR pi 924
P.793 VIA TONELLO PNRR pi 925
P.794 LOC. DOMIO PNRR pi 926
P.795 VIA MASCAGNI PNRR pi 927
IMM_NI IN CORSO PNRR
MS SEDE IPPODROMO 2/1 pi 938
BOITO 5 pi 939
IMM_NI IN CORSO FINANZIAMENTO BILANCIO ATER

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi di normative vigenti

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

Principali dati patrimoniali

Lo Stato Patrimoniale dell'Azienda riclassificato e confrontato con quello del precedente esercizio è il seguente:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2022	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali nette	7.007,00	18.428,00	-11.421,00
Immobilizzazioni materiali nette	497.655.709,00	493.305.513,00	4.350.196,00
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni + crediti oltre 12 mesi)	6.772.059,00	7.201.549,00	-429.490,00
Capitale immobilizzato	504.434.775,00	500.525.490,00	3.909.285,00
Rimanenze di magazzino	67.198,00	65.481,00	1.717,00
Crediti verso clienti (entro 12 mesi)	15.169.821,00	16.080.045,00	-910.224,00
Altri crediti (entro 12 mesi)	1.615.118,00	457.492,00	1.157.626,00
Ratei e risconti attivi	423.736,00	503.603,00	-79.867,00
Attività d'esercizio a breve termine	17.275.873,00	17.106.621,00	169.252,00
Debiti verso fornitori	-3.221.657,00	-2.781.013,00	-440.644,00
Debiti per acconti	-6.541.452,00	-6.742.510,00	201.058,00
Debiti tributari e previdenziali	-1.688.841,00	-1.196.900,00	-491.941,00
Altri debiti	-2.441.291,00	-2.001.436,00	-439.855,00
Ratei e risconti passivi	-988.015,00	-1.032.522,00	44.507,00
Passività d'esercizio a breve termine	-14.881.256,00	-13.754.381,00	-1.126.875,00
Capitale d'esercizio netto (Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine)	2.394.617,00	3.352.240,00	-957.623,00
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-877.650,00	-902.448,00	24.798,00
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0,00
Altre passività a medio e lungo termine (altri debiti oltre 12 mesi + fondi per rischi e oneri)	-16.593.233,00	-17.570.568,00	977.335,00
Passività a medio lungo termine	-17.470.883,00	-18.473.016,00	1.002.133,00
Capitale investito (Capitale immobilizzato + Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine - Passività a medio lungo termine)	489.358.509,00	485.404.714,00	3.953.795,00
Patrimonio netto	-469.362.924,00	-460.542.827,00	-8.820.097,00
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (da tabella "Principali dati finanziari")	-31.087.622,00	-34.277.983,00	3.190.361,00
Posizione finanziaria netta a breve termine (da tabella "Principali dati finanziari")	7.484.824,00	9.416.097,00	-1.931.273,00
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-492.965.722,00	-485.404.713,00	-7.561.009,00

L'analisi viene riportata dopo l'esposizione della Gestione finanziaria.

Gestione finanziaria ed investimenti finanziari (Principali dati finanziari)

La posizione finanziaria al 31/12/2023, confrontata con i dati dell'esercizio precedente, è la seguente:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Depositi bancari e postali	11.586.724,00	13.459.222,00	-1.872.498,00
Denaro e altri valori in cassa	14.323,00	12.459,00	1.864,00
Disponibilità liquide	11.601.047,00	13.471.681,00	- 1.870.634,00
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.845.567,00	-1.797.230,00	-48.337,00
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	-2.270.656,00	-2.258.354,00	-12.302,00
Debiti finanziari a breve termine	-4.116.223,00	-4.055.584,00	-60.639,00
Posizione finanziaria netta a breve termine	7.484.824,00	9.416.097,00	-1.931.273,00
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-5.213.459,00	-7.059.026,00	1.845.567,00
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	-30.366.026,00	-32.636.682,00	2.270.656,00
Crediti finanziari (*)	4.491.863,00	5.417.724,00	-925.861,00
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-31.087.622,00	-34.277.984,00	3.190.362,00
Posizione finanziaria netta	-23.602.798,00	-24.861.887,00	1.259.089,00

(*) trattasi dei crediti e dei titoli iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie

Analisi delle tabelle esposte nelle sezioni 'Principali dati patrimoniali' e 'Gestione Finanziaria ed investimenti finanziari'

Da una lettura coordinata delle due tabelle, esposte nei precedenti due paragrafi, emerge una diminuzione della disponibilità liquida di Euro 1.870.634,00 e si rileva un incremento nell'indebitamento a breve termine per Euro 1.187.514,00 (variazione debiti finanziari a breve Euro 60.639,00 più variazione passività a breve termine Euro 1.126.875,00).

L'indebitamento a lungo termine si riduce per Euro 5.118.355,00 (variazione passività a medio lungo termine Euro 1.002.133,00 più variazione debiti verso banche e finanziatori oltre i 12 mesi per Euro 4.116.223,00).

Analisi dei principali dati patrimoniali

Dallo Stato Patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale e la solvibilità dell'Azienda.

Di seguito un'analisi della composizione del patrimonio dell'Azienda. I crediti per morosità al netto dei debiti verso l'utenza, nonché i crediti oltre i 12 mesi, per un totale di Euro 11.156.224,00, sono stati riclassificati tra le immobilizzazioni.

IMPIEGHI			
Disponibilità liquide	11.601.047,00	2,14%	DI
Liquidità differite	15.686.784,00	2,90%	Ld
Rimanenze	67.198,00	0,01%	Rm
Attivo circolante	27.355.029,00	5,05%	Ac = (DI+Ld+Rm)
Immobilizzazioni	514.055.742,00	94,95%	Im
Totale impieghi	541.410.771,00	100,00%	
FINANZIAMENTI			
Debiti a breve	18.997.479,00	3,51%	Pb
Debiti a medio lungo termine	17.470.883,00	3,23%	Pc
Mutui e anticipazioni	35.579.485,00	6,57%	Pcbanche
Capitale di terzi (a lungo termine)	53.050.368,00	9,80%	(Pc+Pcbanche)
Capitale netto	469.362.924,00	86,69%	Cp
Capitale di terzi	72.047.847,00	13,31%	Ct=(Pb+Pc+Pcbanche)
Capitale proprio	469.362.924,00	86,69%	Cp
Debiti a breve	18.997.479,00	3,51%	Pb
Capitale netto e debiti a medio lungo termine	522.413.292,00	96,49%	(Cp+Pc+Pc banche)
Totale fonti	541.410.771,00	100,00%	

Il margine di struttura primario (Cp-Im) risulta negativo ad evidenza che non tutte le immobilizzazioni sono coperte con il capitale proprio.

Il margine di struttura secondario (Cp+Pc+Pcbanche-Im) e il Capitale circolante netto (Ac-Pb) sono pari a Euro 8.357.550,00 ed indicano rispettivamente il corretto equilibrio tra capitale permanente e immobilizzazioni e la solidità finanziaria dell'Azienda nel breve periodo.

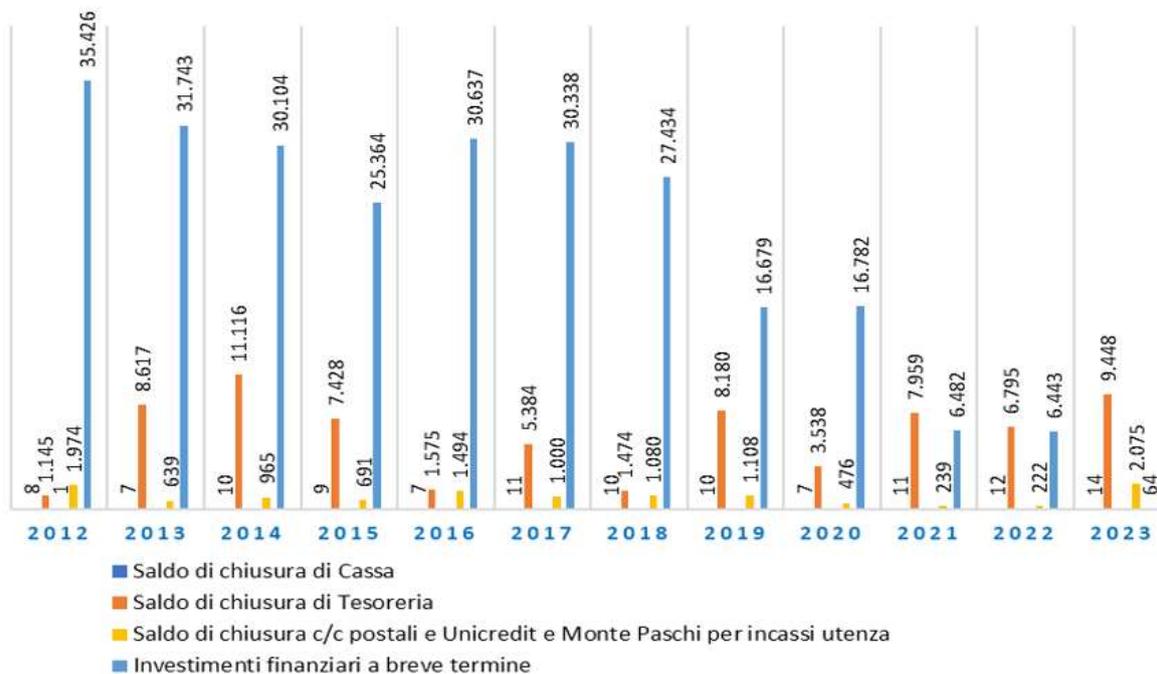
Il margine di tesoreria (DI+Ld- Pb) positivo pari a Euro 8.290.352,00 esprime la capacità dell'Ente di sostenere le passività a breve scadenza utilizzando le disponibilità liquide e le attività prontamente liquidabili.

Il grado di capitalizzazione (Cp/Ct) è nettamente superiore a uno segnalando ai creditori una buona capacità dell'Azienda di fronteggiare i suoi debiti.

L'evoluzione nel tempo della situazione finanziaria viene di seguito graficamente illustrata:

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Saldo di chiusura di Cassa	8	7	10	9	7	11	10	10	7	11	12	14
Saldo di chiusura di Tesoreria	1.145	8.617	11.116	7.428	1.575	5.384	1.474	8.180	3.538	7.959	6.795	9.448
Saldo di chiusura c/c postali e Unicredit e Monte Paschi per incassi utenza	1.974	639	965	691	1.494	1.000	1.080	1.108	476	239	222	2.075
Investimenti finanziari a breve termine	35.426	31.743	30.104	25.364	30.637	30.338	27.434	16.679	16.782	6.482	6.443	64
totale	38.553	41.006	42.195	33.492	33.713	36.733	29.998	25.977	20.803	14.691	13.472	11.601



La disponibilità monetaria trova correlazione con i fondi per finanziamenti statali e regionali assegnati e già accreditati, nonché con i fondi di terzi già introitati, per lavori ed interventi costruttivi, di recupero o per acquisizioni immobiliari attualmente in corso, programmati o da programmare, ma non ancora effettivamente utilizzati, così come risulta dalla situazione finanziaria delle Risorse alla data del 31/12/2023, di seguito riportata:

Tipo Fin.to		Risorsa	Assegnazione (A)	Prenotazioni (B)	Disponibilita' (A-B)	Accrediti (C)	Pagamenti (D)	Saldo Finanziario (C-D)	Pagamenti su prenotazioni (B-D)
00	FONDI DA REPERIRE	AMMINISTRAZIONE ESTERNA SUPERO ECOBONUS		1.250.000,00	-1.250.000,00	0,00	1.044.576,35	-1.044.576,35	205.423,65
		INTERVENTI VARI		2.233.983,32	-2.233.983,32	0,00	781.099,58	-781.099,58	1.452.883,74
		TOTALE	0,00	3.483.983,32	-3.483.983,32	0,00	1.825.675,93	-1.825.675,93	1.658.307,39
1	FONDI DI BILANCIO	A ENTRATE DERIVANTI DA CESSIONI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'	47.698.158,89	47.646.495,82	51.663,07	47.698.158,89	45.455.858,78	2.242.300,11	2.190.637,04
		C FONDI DERIVANTI DA RICAVI PER QUOTE DI MANUTENZIONE ASSEGNATARI (QUOTE C)	8.687.042,01	8.687.042,01	0,00	8.687.042,01	7.962.221,62	724.820,39	724.820,39
		TOTALE	56.385.200,90	56.333.537,83	51.663,07	56.385.200,90	53.418.080,40	2.967.120,50	2.915.457,43
2	FINANZIAMENTI REGIONALI	G FIN.TO REG.LE - L.R. 9/99	3.316.885,68	3.316.885,68	0,00	3.316.885,68	1.599.407,61	1.717.478,07	1.717.478,07
		H FIN.TO REG.LE - L.R. 13/02 ART. 16	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	0,00
		XX L.R. 1/2016 DGR 0208/2016	12.206.200,00	12.206.200,00	0,00	7.986.291,84	7.726.671,38	259.620,46	4.479.528,62
		TOTALE	33.405.421,71	32.989.969,25	415.452,46	29.185.513,55	26.792.962,56	2.392.550,99	6.197.006,69

3	FINANZIAMENTO REGIONALE SU FONDI STATALI-FONDO UNICO EDILIZIA SOVVENZIONATA	I	FIN.TO REG.LE SU FONDI STATALI - FONDO UNICO PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA	76.828.571,18	76.828.571,18	0,00	72.159.585,02	74.354.124,11	-2.194.539,09	2.474.447,07
		X	D.L.47/14 L.80/14-DGR 1603/15 DGR 1766/15 LETT.B	10.393.612,45	8.592.541,65	1.801.070,80	8.574.784,38	10.325.203,44	-1.750.419,06	-1.732.661,79
		TOTALE		87.222.183,63	85.421.112,83	1.801.070,80	80.734.369,40	84.679.327,55	-3.944.958,15	741.785,28
4	CONTO TERZI	B	FONDI DERIVANTI DA CESSIONI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TRIESTE	4.753.427,48	5.612.089,24	-858.661,76	4.753.427,48	5.456.783,54	-703.356,06	155.305,70
		M	ANTICIPAZIONI CONV.NI COMUNE TS/ATER	3.103.019,64	3.103.019,64	0,00	3.066.495,26	2.889.628,62	176.866,64	213.391,02
		M3	ANTICIPAZIONI PER LAVORI CACCIA BURLO	1.114.356,70	1.587.071,42	-472.714,72	1.114.356,70	1.653.306,19	-538.949,49	-66.234,77
		P	ANTICIPAZIONI CONV.NI IN ATTESA STIPULA COMUNE TS	283.180,14	283.180,14	0,00	13.030,31	283.180,14	-270.149,83	0,00
		PP	MS ALLOGGI IN COMODATO COMUNE TS	300.000,00	300.000,00	0,00	300.000,00	149.255,28	150.744,72	150.744,72
		UU	PROPRIETARI QUOTA FIN.TO REG.LE LR 02/06 ASCENSORI	439.984,03	439.984,03	0,00	439.984,03	331.208,36	108.775,67	108.775,67
		TOTALE		9.993.967,99	11.325.344,47	-1.331.376,48	9.687.293,78	10.763.362,13	-1.076.068,35	561.982,34
5	FINANZIAMENTO REGIONALE CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE PLURIENNALI	E	FIN.TO REG.LE - L.R. 47/91 - RIFERIMENTO A PIANI FINANZIARI BIENNALI	87.652.373,19	87.652.373,19	0,00	87.652.373,19	74.921.771,31	12.730.601,88	12.730.601,88
		HH	FIN.TO REG.LE LR 27/2014 FIN.2015	837.200,00	837.200,00	0,00	0,00	57.564,57	-57.564,57	779.635,43
		O	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.23 DPGR 119/04)	13.360.661,60	13.360.661,60	0,00	13.360.661,60	13.405.579,17	-44.917,57	-44.917,57
		U	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2006)	585.644,99	585.644,99	0,00	585.644,99	585.644,99	0,00	0,00
		U2	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2009)	1.595.171,64	1.595.171,64	0,00	1.595.171,64	1.563.788,40	31.383,24	31.383,24
		TOTALE		104.031.051,42	104.031.051,42	0,00	103.193.851,42	90.534.348,44	12.659.502,98	13.496.702,98
6	CONTRIBUTI COMUNALI	QQ	PINQUA	1.488.360,01	1.488.360,01	0,00	1.488.360,01	56.897,60	1.431.462,41	1.431.462,41
		KK	PRIUS ACCREDITATI	2.705.475,27	2.705.475,27	0,00	2.705.475,27	2.705.475,27	0,00	0,00
TOTALE		4.193.835,28	4.193.835,28	0,00	4.193.835,28	2.762.372,87	1.431.462,41	1.431.462,41		
7	MUTUI	K	MUTUI PER INTERVENTI	22.780.000,00	19.446.813,44	3.333.186,56	22.780.000,00	18.551.386,61	4.228.613,39	895.426,83
		TOTALE		22.780.000,00	19.446.813,44	3.333.186,56	22.780.000,00	18.551.386,61	4.228.613,39	895.426,83
8	ANTICIPAZIONI REGIONALI	N	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.22 DPGR 119/04)	26.855.332,22	26.855.332,22	0,00	26.703.224,66	27.264.623,05	-561.398,39	-409.290,83
		T	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.17-18/12/07 E LR 09/08 LEGGE ASSESTAMENTO (ART.22 DPGR 119/04)	6.656.064,10	6.656.064,10	0,00	6.303.603,19	6.411.974,08	-108.370,89	244.090,02
		TOTALE		33.511.396,32	33.511.396,32	0,00	33.006.827,85	33.676.597,13	-669.769,28	-165.200,81
9		V2	FIN.TO STATALE DL 112/08 PIANO CASA NAZIONALE	3.533.937,28	3.533.937,28	0,00	1.968.855,20	3.533.937,28	-1.565.082,08	0,00
		V3	FIN.TO STATALE DECR.MEF 26/01/12-LR 15/14	538.975,63	538.975,63	0,00	538.975,63	538.975,63	0,00	0,00

	V4	FIN.TO STATALE PNRR	19.799.472,35	19.799.472,35	0,00	8.341.457,57	3.422.166,06	4.919.291,51	16.377.306,29
		TOTALE	23.872.385,26	23.872.385,26	0,00	10.849.288,40	7.495.078,97	3.354.209,43	16.377.306,29
#	Z	CONTRATTI DI QUARTIERE 2	9.369.999,93	9.369.999,93	0,00	8.015.099,60	6.623.961,60	1.391.138,00	2.746.038,33
		TOTALE	9.369.999,93	9.369.999,93	0,00	8.015.099,60	6.623.961,60	1.391.138,00	2.746.038,33
TOTALE GENERALE			384.765.442,44	383.979.429,35	786.013,09	358.031.280,18	337.123.154,19	20.908.125,99	46.856.275,16

La tabella di cui sopra espone una differenza tra risorse incassate e quelle non ancora utilizzate pari ad Euro 20.908.126,00. Tale importo rappresenta la liquidità vincolata agli interventi già programmati o da programmare in funzione dei finanziamenti stessi.

Come risulta dalla tabella successiva, la disponibilità finanziaria complessiva al 31/12/2023, comprensiva degli investimenti finanziari sopra descritti, è pari ad Euro 11.601.047,00.

La differenza tra la liquidità complessiva di cui sopra e la liquidità da mantenere per lavori per Euro 20.908.126,00 è pari ad Euro 9.307.079,00 ed è già depurata di un importo totale pari ad Euro 7.503.743,00 derivante dalle anticipazioni con utilizzo di fondi Ater a valere sui finanziamenti di cui alla L.R. 1/2016-D.G.R. 0208/2016, al Fondo Unico regionale per l'Edilizia Sovvenzionata, al D.L. 47/2014-L. 80/2014, alla L.R. 27/2014, alla L.R. 02/2006, alla L.R. 6/2003-D.P.Reg. 119/2004 artt. 22 e 23, al D.L. 112/2008-Piano Casa Nazionale, al D.L. 159/2007, dalle anticipazioni per conto del Comune di Trieste per lavori su alloggi di proprietà e su convenzioni in attesa di stipula, nonché dalle anticipazioni per conto della Fondazione Caccia Burlo per lavori PRU Flavia.

La situazione finanziaria sopra descritta viene sintetizzata nello schema di seguito riportato:

SITUAZIONE DI CASSA AL 31.12.2023	
Situazione di Cassa in riferimento alle Risorse per Interventi costruttivi e manutentivi	
Totale accrediti su Risorse	358.031.280,00
Totale pagamenti su Risorse	337.123.154,00
Differenza (liquidità derivante da Risorse già incassate ancora da utilizzare)	20.908.126,00
Situazione liquidità	Saldo
Saldo conto Tesoreria	9.447.452,00
Saldo conto Cassa	14.323,00
Saldo conto Friuladria (residuo)	6,00
Unicredit (utenza)	82.058,00
Saldo ccp 15962343	3.493,00
Saldo ccp 1347	1.948.850,00
Saldo ccp 22760334 (pignoramenti)	37.264,00
Saldo conto Banca Monte Paschi c/c 4137735	133,00
Saldo conto Banca Monte Paschi c/c 41477.14	3.248,00
Totale liquidità al 31/12/2023	11.536.827,00
Altri investimenti finanziari compresi i rendimenti maturati e/o capitalizzati	Importo investito comprensivo dei rendimenti maturati e contabilizzati

Investimento c/c libero Banca Mediocredito FVG	0,00
Investimento c/c libero Banca Cividale	0,00
Investimento c/c libero Banca Generali	64.220,00
Investimento c/c libero Banca Generali Fondi Sicav	0,00
Totale capitali investiti al 31/12/23 maggiorati dei rendimenti capitalizzati	64.220,00
Totale liquidità al 31/12/23 + Totale capitali investiti al 31/12/23 = Liquidità complessiva da confrontare con liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare	11.601.047,00
Differenza tra liquidità complessiva e liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare	-9.307.079,00

Dalla tabella emerge che le disponibilità liquide attuali sono impegnate per lavori già programmati.

Alla liquidità si può aggiungere l'investimento in titoli di Euro 4.491.863,00 che riduce la differenza tra la liquidità complessiva e quella da mantenere a Euro -4.815.216,00.

Ricavi

I ricavi complessivamente realizzati sono così suddivisi:

Valore della Produzione:		30.618.121.00
di cui:		
- ricavi delle vendite e delle prestazioni	22.133.133.00	
- variazioni di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0.00	
- variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0.00	
- incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	281.458.00	
- altri ricavi e proventi	8.203.530.00	
Proventi finanziari		572.850.00
Rettifiche di valore di attività finanziarie - Rivalutazioni		0.00
Totale ricavi 2023		31.190.971.00

Costi

I costi complessivamente sostenuti sono qui di seguito indicati:

Costi della Produzione:		30.030.231,00
di cui:		
- materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	74.122.00	
- per servizi	10.947.438,00	
- per godimento di beni di terzi	40.901.00	
- per il personale	8.681.040.00	
- ammortamenti e svalutazioni	7.093.929.00	
- variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-1.717.00	

- accantonamenti per rischi	56.967,00	
- altri accantonamenti	219.833,00	
- oneri diversi di gestione	2.917.718,00	
Oneri finanziari		236.488,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie - Svalutazioni		0,00
Imposte sul reddito d'Esercizio		920.008,00
Totale costi 2023		31.186.727,00

Risultati delle specifiche gestioni

Differenza tra valore e costi della produzione	587.890,00
Totale proventi ed oneri finanziari	336.362,00
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte sul reddito d'Esercizio	-920.008,00
Utile d'esercizio 2023	4.244,00

Il Conto Economico riclassificato, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
Ricavi netti (ricavi tipici)	22.133.133,00	22.794.297,00	-661.164,00
Capitalizzazione costi per incrementi di immobilizzazioni	281.458,00	254.529,00	26.929,00
Costi esterni	-11.060.744,00	-11.726.438,00	665.694,00
Valore Aggiunto	11.353.847,00	11.322.388,00	31.459,00
Ricavi della gestione accessoria	8.203.530,00	9.144.399,00	-940.869,00
Altri costi operativi	-2.917.718,00	-2.806.215,00	-111.503,00
Costo del lavoro	-8.681.040,00	-7.929.455,00	-751.585,00
Margine Operativo Lordo (MOL)	7.958.619,00	9.731.117,00	-1.772.498,00
Accantonamenti	-276.800,00	-950.547,00	673.747,00
Svalutazioni	-1.260.058,00	-1.593.260,00	333.202,00
EBITDA	6.421.761,00	7.187.310,00	-765.549,00
Ammortamento	-5.833.871,00	-5.747.634,00	-86.237,00
Margine Operativo Netto (EBIT)	587.890,00	1.439.676,00	-1.098.751,00
Proventi e oneri finanziari	336.362,00	-38.834,00	375.196,00
Risultato prima delle imposte	924.252,00	1.400.842,00	-476.590,00
Imposte sul reddito	-920.008,00	-1.395.854,00	475.846,00
Risultato netto	4.244,00	4.988,00	-744,00

Dal conto economico riclassificato risulta che tutti gli indicatori sono positivi.

Analisi delle risultanze economiche e patrimoniali

La differenza tra Valore della produzione e Costi della produzione evidenzia un risultato operativo positivo di Euro 587.890,00.

Tale dato è influenzato positivamente dai seguenti fattori:

- utilizzo del Fondo Future Manutenzioni beni immobili per Euro 2.299.100,00;
- utilizzo del Fondo Manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili di terzi quote c) per Euro 483.467,00.

Influiscono invece in modo negativo gli accantonamenti, le svalutazioni e gli ammortamenti.

Il totale dei proventi e oneri finanziari positivo per Euro 336.362,00, in netto miglioramento rispetto al 2022, grazie alla risalita dei tassi di interesse, contribuisce a migliorare il risultato prima delle imposte.

Nei paragrafi seguenti si indicano le principali poste che hanno influenzato il Risultato Economico.

Valore della Produzione

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
30.618.121,00	32.193.225,00	-1.575.104,00

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
22.133.133,00	22.794.297,00	-661.164,00

Tale sezione è composta dai ricavi tipici dell'Azienda quali i canoni di locazione degli alloggi e quelli dei locali commerciali, le quote forfetarie per amministrazione e manutenzione degli alloggi ceduti, le regie sui lavori eseguiti per conto terzi.

Nella seguente tabella vengono evidenziate le principali variazioni relative ai canoni di locazione.

	2023	2022	Variazioni
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	16.872.763,00	18.050.237,00	-1.177.474,00
Totale altri canoni alloggi di proprietà Ater	1.016.352,00	987.570,00	28.782,00
Totale canoni alloggi Comune Trieste in comodato	960.232,00	989.531,00	-29.299,00
Totale canoni locali	1.290.697,00	1.233.585,00	57.112,00
Canoni diversi	130.608,00	118.673,00	11.935,00
Totale	20.270.652,00	21.379.596,00	-1.108.944,00

È rimasta confermata per il biennio 2022/2023 la tabella dei canoni di locazione Edilizia Sovvenzionata come definiti con Delibera p.to 4 odg P.V. 004/2019 dd. 12/12/2019 per il biennio precedente. Unico correttivo: in conformità alle disposizioni legislative, nel 2022 è decaduto il beneficio economico previsto da Legge regionale a favore delle famiglie con un solo componente.

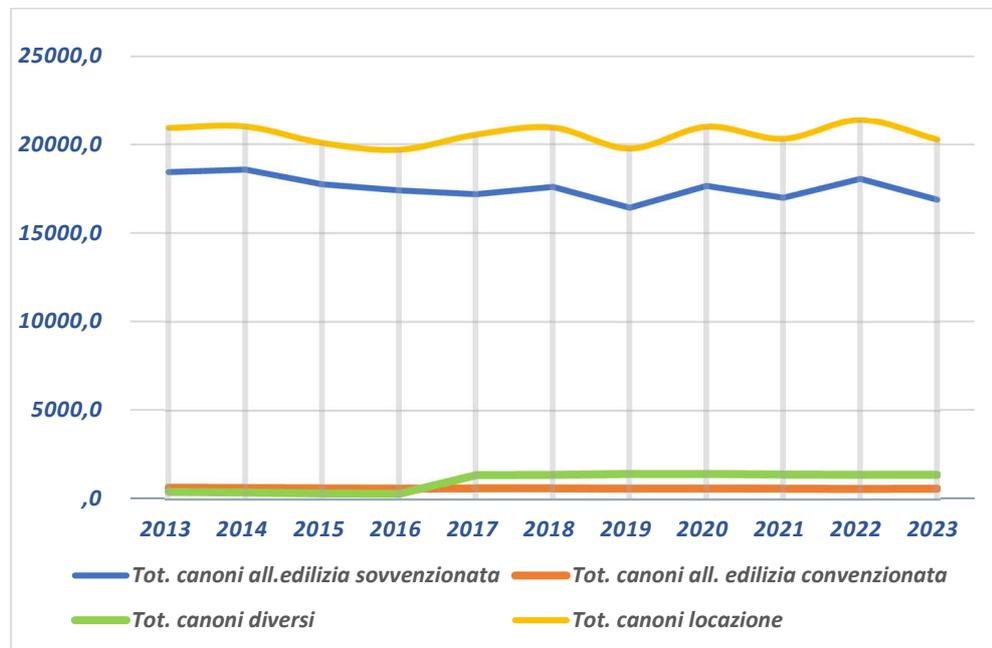
La tabella che segue riporta il dettaglio dei canoni di edilizia sovvenzionata e la variazione rispetto l'esercizio precedente.

Descrizione	2023	2022	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater di Edilizia Sovvenzionata	15.780.572.00	16.856.148.00	-1.075.576.00
Canoni alloggi in proprietà Comune di Trieste di Edilizia Sovvenzionata	1.038.721.00	1.138.057.00	-99.336.00
Canoni alloggi in proprietà Comune di Muggia di Edilizia Sovvenzionata	53.470.00	56.032.00	-2.562.00
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	16.872.763.00	18.050.237.00	-1.177.474.00

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica che evidenzia, nel tempo, il valore dei ricavi per canoni di locazione degli alloggi e dei locali.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Canoni Edilizia Sovvenzionata											
Canoni alloggi ATER edilizia sovvenzionata	17.196	17.322	16.574	16.298	15.963	16.350	15.271	16.422	15.820	16.856	15.781
Canoni alloggi del Comune di Trieste	1.183	1.192	1.113	1.051	1.167	1.199	1.099	1.189	1.124	1.138	1.039
Canoni alloggi del Comune di Muggia	52	61	57	54	54	57	55	54	52	56	53
Tot. canoni alloggi edilizia sovvenzionata	18.431	18.575	17.744	17.403	17.184	17.606	16.425	17.665	16.996	18.050	16.873
Canoni Edilizia Convenzionata											
Canoni alloggi edilizia convenzionata	663	644	629	614	630	633	609	603	605	592	601
Tot. canoni alloggi edilizia convenzionata	663	644	629	614	630	633	609	603	605	592	601
Canoni altri alloggi											
Canoni alloggi uso Foresteria	54	45	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Canoni alloggi parcheggio	193	166	159	150	142	133	116	114	115	106	105
Canoni alloggi edilizia privata	20	15	14	12	12	76	146	164	165	164	188
Canoni alloggi assistenziali	159	162	159	158	130	125	125	128	128	125	122
Canoni alloggi in comodato					1.090	1.054	1.050	1.028	1.003	990	960
Tot. canoni diversi	426	388	334	320	1.374	1.388	1.437	1.434	1.411	1.385	1.375

Tot. canoni alloggi	19.520	19.607	18.707	18.337	19.188	19.627	18.471	19.702	19.012	20.027	18.849
Canoni locali, aree e diversi	1.403	1.395	1.367	1.355	1.357	1.315	1.291	1.288	1.296	1.352	1.421
Tot. canoni locazione	20.923	21.002	20.074	19.692	20.545	20.942	19.762	20.990	20.308	21.379	20.270



Nella tabella che segue vengono evidenziati gli altri ricavi tipici che compongono i ricavi delle prestazioni e delle vendite e la variazione degli stessi rispetto all'anno precedente.

Altri ricavi tipici	2023	2022	Variazioni
Quote amministrazione alloggi ceduti	345.297,00	352.812,00	-7.515,00
Quote manutenzione alloggi ceduti	679.483,00	693.478,00	-13.995,00
Corrispettivo gestione spese reversibili	241.300,00	159.983,00	81.317,00
Totale ricavi per amministrazione e manutenzione alloggi ceduti	1.266.080,00	1.206.273,00	59.807,00
Regie su lavori per conto terzi	649,00	0,00	649,00
Totale ricavi per regie lavori	649,00	0,00	649,00
Compensi amministrazione condominiale	405.915,00	109.742,00	296.173,00
Compensi convenzioni per gestione stabili	19.167,00	18.482,00	685,00
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	425.082,00	128.224,00	296.858,00
Diritti di segreteria	170.670,00	80.204,00	90.466,00
Totale altri ricavi	170.670,00	80.204,00	90.466,00
Totale	1.862.481,00	1.414.701,00	447.780,00

• **Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
281.458,00	254.529,00	26.929,00

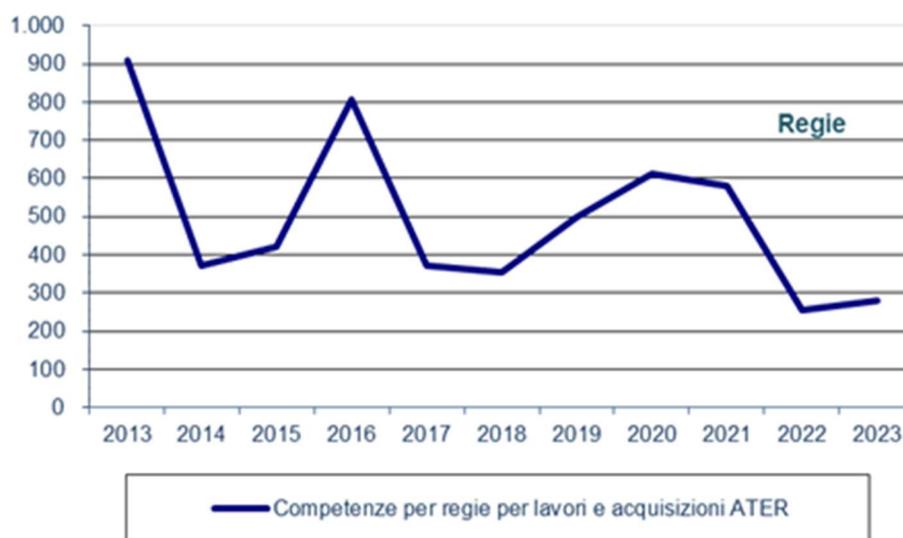
Sono rilevate in questa voce le regie riconosciute sui lavori di costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria eseguiti su beni immobili di proprietà, sia con utilizzo di finanziamenti pubblici, sia con utilizzo di risorse proprie.

Le regie beneficiano del sistema di rilevazione temporale introdotto nel 2006, di cui alla determinazione del Direttore n. 226 dd. 08/05/2006, nonché dell'applicazione dei medesimi principi, oltre alle tariffe di cui al D.P.Reg. 0453/2005, sugli interventi eseguiti con fondi Ater.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, espressa nel tempo, dei ricavi per regie:

valori espressi in migliaia di Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Competenze per regie per lavori e acquisizioni ATER	908	370	423	805	371	353	498	612	581	255	281
Totale	908	370	423	805	371	353	498	612	581	255	281



Si registra nel 2023 un lieve aumento dei corrispettivi tecnici percepiti a fronte del completamento degli interventi finanziati per la realizzazione di nuovi alloggi e per la ristrutturazione totale dei fabbricati.

Si segnala che le regole che disciplinano i più recenti canali di finanziamento, a rendicontazione, non riconoscono un rimborso forfettario per spese tecniche, generali e di collaudo, ma i soli costi effettivamente sostenuti per la realizzazione del progetto finanziato.

• **Altri ricavi e proventi**

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
8.203.530,00	9.144.399,00	-940.869,00

Nella tabella seguente vengono indicati analiticamente i rimborsi e recuperi che l'Azienda ha richiesto.

Rimborsi e Recuperi	Importi
Rimborsi da utenze (imposte di registro, imposte di bollo, altre spese)	583.776,00
Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie	27.134,00
Rimborsi per spese legali	87.287,00
Risarcimento per danni a stabili da assicurazione e altri	33.062,00
Risarcimenti e rimborsi vari	936,00
Totale	732.195,00

La quota di utilizzo del Fondo Manutenzione Ordinaria e Straordinaria su stabili di terzi, quote c) per interventi per conto di proprietari per regie calcolate sui lavori eseguiti è di Euro 1.591,00.

Le quote annuali di utilizzo dei contributi in conto impianti ammontano complessivamente ad Euro 14.407,00. Tali quote di utilizzo dei contributi, erogati in origine dal Comune di Trieste, sono esposte a bilancio attraverso l'accreditamento graduale al conto economico con un criterio sistematico in connessione alla vita utile del bene di riferimento.

I contributi in conto esercizio ammontano complessivamente ad Euro 6.775.385,00. Tra questi è iscritto per Euro 6.577.500,00 il contributo regionale per il Fondo Sociale di cui all'art. 13 della L.R. 14/2019, assegnato e interamente incassato nel 2023.

Tale contributo, che dovrebbe compensare sia le minori entrate per canoni di locazione e per i servizi accessori pagati dagli assegnatari degli alloggi di edilizia sovvenzionata sia la manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata, riesce in realtà a coprire solo parte delle spese manutentive. Tale finanziamento, essendo destinato esclusivamente alla manutenzione e al ripristino di immobili di edilizia residenziale pubblica non viene sottoposto a tassazione ai fini I.R.E.S a norma del comma 3 dell'art. 88 del T.U.I.R..

Nella tabella che segue vengono indicati i contributi in conto esercizio e la loro variazione rispetto all'esercizio precedente.

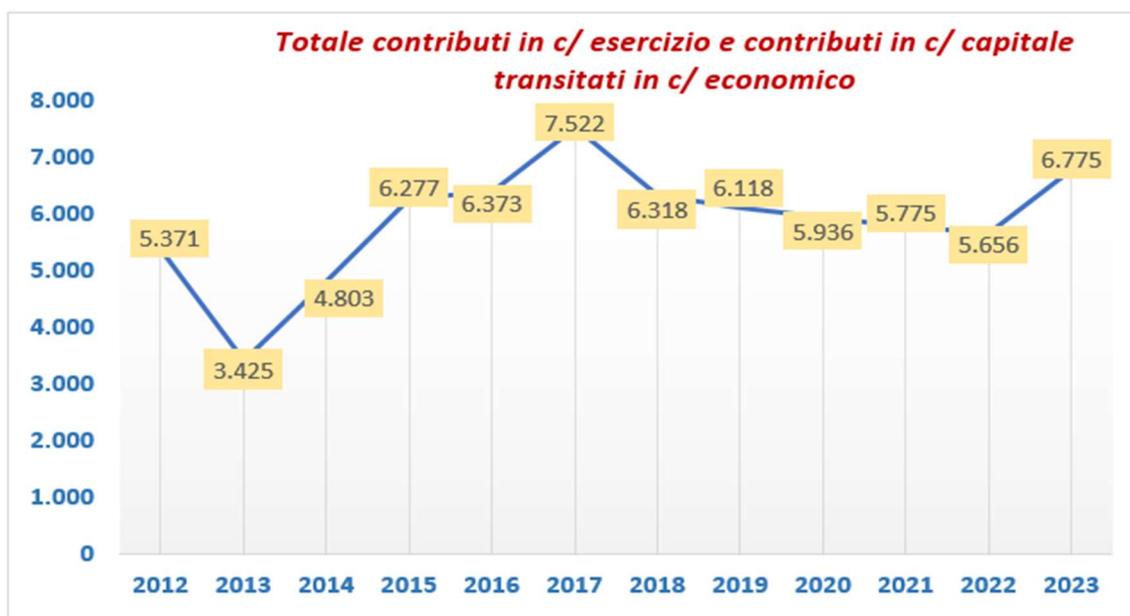
Contributi in C/Esercizio	2023	2022	Variazione
Contributi regionali C/Esercizio per interessi su mutui eccedenti la quota interessi dell'anno	16.126,00	20.275,00	-4.149,00
Contributi vari in C/Esercizio	21.614,00	30.339,00	-8.725,00
Contributi C/Esercizio Fondo Sociale LR 14/2019	6.577.500,00	5.277.600,00	1.299.900,00

Contributi C/Esercizio D.L.47/14 lett.A manutenzione ordinaria alloggi	0,00	273.323,00	-273.323,00
Contributo C/Esercizio Progetto Energy Care	0,00	53.677,00	-53.677,00
Contributo C/Esercizio Progetto Super Shine	82.198,00	0,00	82.198,00
Contributo C/Esercizio Corsi Formazione Personale	77.947,00	0,00	77.947,00
Totale contributi C/Esercizio	6.775.385,00	5.655.214,00	1.120.171,00

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, espressa nel tempo, dei contributi in conto esercizio:

valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Contributi diversi in C/Esercizio	71	50	47	45	42	38	35	32	28	43	51	38
F.do Sociale ex art. 13 L.R. 14/2019	5.300	3.307	4.442	5.444	5.440	6.351	6.254	6.002	5.493	5.413	5.278	6.577
D.L.47/14 lett.A manutenzione ordinaria alloggi				788	623	1.133				236	273	
Progetto Show		68	314		268							
Progetto Energy Care							16	84	415		54	
Progetto Super Shine												82
Contributi in C/Eserc per efficientamento energetico							13					
Contributo C/Eserc. Sanificaz e Dpi										3		
Contributo C/Eserc Corsi formazione Personale										80		78
Tot. contributi in C/Esercizio e in C/Capitale transitati in C/Economico	5.371	3.425	4.803	6.277	6.373	7.522	6.318	6.118	5.936	5.775	5.656	6.775



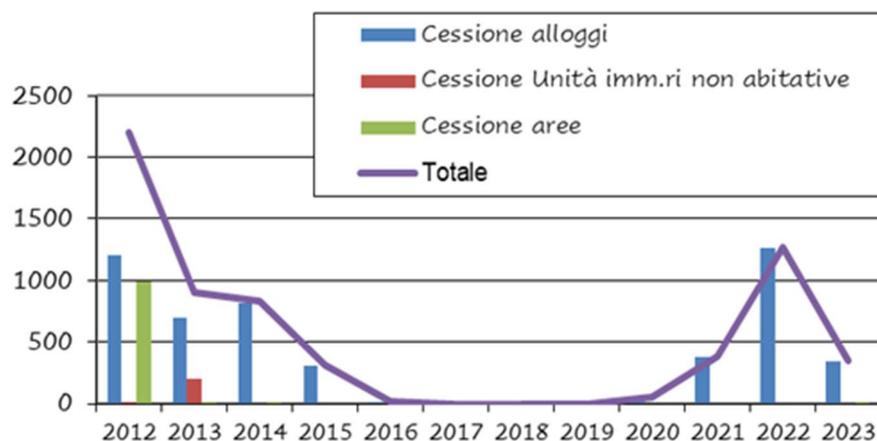
Nel 2023 sono iscritte plusvalenze ordinarie per Euro 350.517,00 realizzate grazie alla vendita degli alloggi e dei locali.

Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica nel tempo delle

plusvalenze patrimoniali.

valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Cessione alloggi	1207	696	820	308	14	0	0	0	51	379	1264	348
Cessione Unità immobiliari non abitative	3	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessione aree	992	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	3
Totale	2202	905	829	308	14	0	0	0	51	379	1264	351



Plusvalenze patrimoniali per cessioni immobiliari

Nei proventi diversi, in seguito alle norme introdotte dal D.Lgs. 139/2015, trovano collocazione anche altri ricavi di competenza di esercizi precedenti per Euro 206.670,00.

Costi della Produzione

La tabella indica il valore del costo della produzione e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
30.030.231,00	30.753.549,00	-723.318,00

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

Si indica di seguito il costo per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci e la variazione di valore rispetto all'esercizio precedente.

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
74.122,00	71.011,00	3.111,00

I costi si riferiscono alle spese di cancelleria, per il vestiario dipendenti, per i materiali e le attrezzature di consumo, per i materiali elettrici e edili, nonché per carburanti e lubrificanti ad uso dei veicoli di servizio.

• **Costi per servizi**

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
10.947.438,00	11.625.091,00	-677.653,00

Nei costi per servizi la voce più rilevante è costituita dalle spese di manutenzione del patrimonio immobiliare, che comprendono anche le spese relative al ripristino globale degli alloggi oggetto di riassegnazione.

Complessivamente la manutenzione degli stabili in gestione, inclusiva della manutenzione impiantistica e delle parti comuni, al lordo dei fondi di manutenzione, ammonta ad Euro 10.128.255,00 e registra un incremento rispetto all'anno precedente.

Si precisa che parte dei costi di manutenzione straordinaria non transitano per il Conto Economico ma vengono portati ad incremento del Patrimonio Immobiliare. Nell'anno 2023 tali costi ammontano ad Euro 8.632.588,00 portando così l'ammontare complessivo dei costi di manutenzione a 18,76 milioni di Euro.

Nel Bilancio 2023 sono stati imputati, per l'importo di Euro 987.618,00, anche i costi per i servizi degli alloggi sfitti che, in sede di rendicontazione, saranno attribuiti all'Ater e la cui stima deriva dall'andamento storico dei costi rimasti a carico dell'Ente. Tale imputazione permette di rispettare il principio della competenza economica e della prudenza.

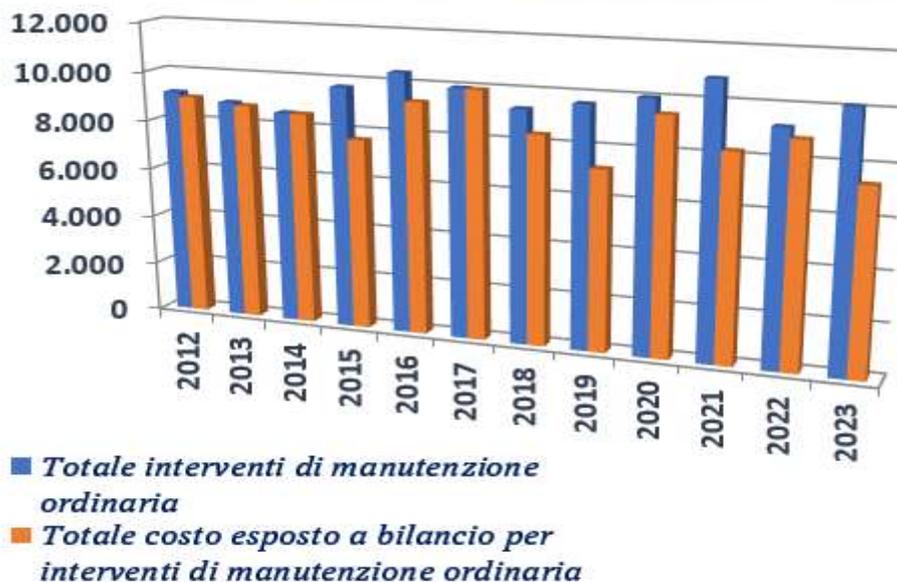
La tabella indica per anno i costi di manutenzione e recupero portati a Conto Economico.

valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Manutenzione ordinaria stabili	5.445	5.058	4.324	5.305	6.402	5.520	5.094	5.966	5.673	6.642	5.848	5.602
Impianti di riscaldamento ed impianti ascensore	788	695	862	1.096	1.115	1.306	1.253	694	1.145	1.103	1.436	2.085
Ripristino alloggi	2.180	2.341	2.805	2.614	2.281	2.405	2.061	2.007	2.089	1.867	1.011	869
Manutenzione giardini e spazi comuni	251	300	217	322	296	332	189	273	193	202	133	93
Manutenzione straordinaria stabili di terzi - quote c)	170	92	2	0	2	21	48	105	365	353	394	996
Altre manutenzioni	307	362	360	401	336	387	667	602	548	686	415	483
Totale interventi di manutenzione ordinaria	9.141	8.848	8.570	9.738	10.432	9.971	9.312	9.647	10.013	10.853	9.237	10.128
Utilizzo Fondo Manutenzioni stabili in gestione	0	0	0	2.048	868	0	484	2.314	210	2.255	0	2299
Utilizzo Fondo Manutenzione alloggi Edilizia Sovvenzionata DL 47/14	0	0	0	0	226	0	404	0	0	0	0	0

Utilizzo Fondo Future Manutenzione Straordinaria stabili di tezi - quote c)	170	92	2	0	2	21	48	105	365	353	394	483
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Totale costo esposto a bilancio per interventi di manutenzione ordinaria	8.971	8.756	8.568	7.690	9.336	9.950	8.376	7.228	9.438	8.245	8.843	7.346

Valore interventi di manutenzione ordinaria



Nella tabella vengono esposti i dati delle manutenzioni e le variazioni rispetto all'anno 2023.

Spese manutenzione fabbricati	2023	2022	Variazioni
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater	7.315.373,00	7.054.045,93	261.327,07
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste	487.554,00	622.438,10	-134.884,10
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri	12.321,00	32.844,32	-20.523,32
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili	106.504,00	153.609,72	-47.105,72
Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti	577.705,00	386.960,00	190.745,00
Manutenzione magazzini	157.713,00	185.896,79	-28.183,79
Manutenzione stabili vari	1.471.085,00	800.672,53	670.412,47
Totale manutenzioni	10.128.255,00	9.236.467,39	891.787,61
Utilizzo altri Fondi Manutenzione Stabili	-2.782.567,00	-394.103,29	-2.372.498,71
Totale manutenzioni dopo l'utilizzo del fondo	7.345.688,00	8.842.364,10	-1.480.711,10

Le spese per attività tecniche sono così composte:

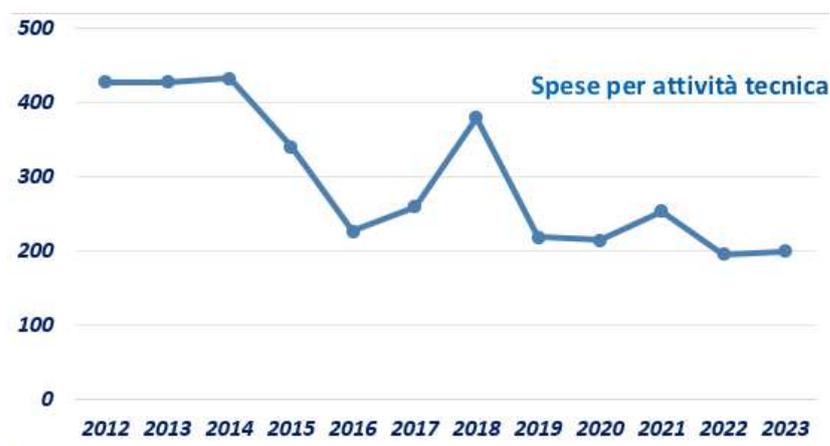
Spese per attività tecnica	2023	2022	Variazione
Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie	199.402,00	195.055,00	4.347,00
Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche	12.437,00	7.500,00	4.937,00
Totale	211.839,00	202.555,00	9.284,00

L'attività tecnica correlata agli interventi edilizi e di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria presenta una spesa pari ad Euro 199.402,00, con un incremento rispetto all'anno precedente di Euro 4.347,00.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica di tali spese:

valori espressi in migliaia di Euro

2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
427	427	432	340	226	259	379	218	214	253	195	199



Le spese per la gestione degli stabili sono così suddivise:

Spese gestione stabili e utenza		
Spese per assicurazioni stabili, di cui		457.447,00
Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	399.121,00	
Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	2.490,00	
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste edilizia sovvenzionata	37.140,00	
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia edilizia sovvenzionata	1.854,00	
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste in comodato Ater	16.842,00	
Spese varie per gestione stabili, di cui		608.269,00
Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata	538.442,00	
Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia convenzionata	4.089,00	
Spese condominiali di amministrazione e servizi alloggi di proprietà Comune Trieste in comodato Ater	23.542,00	
Rimborsi a utenza per danni fabbricati	42.196,00	

Spese varie per gestione utenza, di cui		241.630,00
Spese per riscossione canoni e recupero morosità	82.782,00	
Spese varie inquilinato	2890	
Portierato sociale - Progetto Habitat	124.740,00	
Altre spese tecniche	12.534,00	
Gestione sociale auto-manutenzione PRIUS	18.684,00	
Totale	1.307.346,00	1.307.346,00

In tale sezione sono inoltre compresi i costi generali e di funzionamento dell'Azienda, nonché i costi per l'attività amministrativa, che sono così suddivisi:

Spese funzionamento uffici e generali		964.224,00
Spese per servizi e manutenzione uffici	428.687,00	
Spese postali e telefoniche	25.229,00	
Spese per gestione automezzi	17.090,00	
Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio	236.194,00	
Spese generali e spese varie di gestione	257.024,00	
Spese inerenti il personale		272.382,00
Spese diverse per personale dipendente e interinale	272.382,00	
Spese per organi istituzionali		43.540,00
Compensi per amministratori e collegio sindacale	32.478,00	
Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni	11.062,00	
Altre spese		802.419,00
Spese varie	106.700,00	
Spese legali	670.263,00	
Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie	25.456,00	
Totale	2.082.565,00	2.082.565,00

- **Spese per il Personale**

La tabella espone il costo totale del personale e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

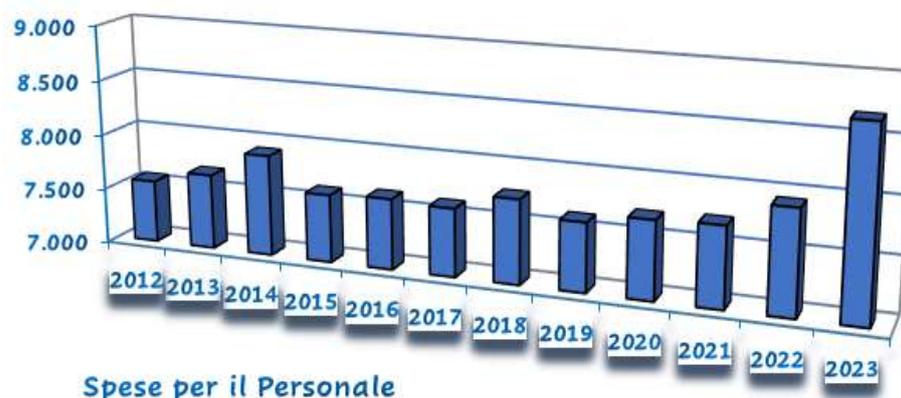
Anno 2023	Anno 2022	Differenza
8.681.040,00	7.929.455,00	751.585,00

Nella voce, quest'anno, trova collocazione anche l'accantonamento al Fondo oneri personale di Euro 305.712,00 stimato in base al presunto aumento tabellare del 6%, conseguente il rinnovo del CCNL Federcasa.

La rappresentazione grafica e l'andamento nel tempo delle spese per il personale sono di seguito riportati:

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Costo personale	7.562	7.676	7.910	7.611	7.636	7.613	7.756	7.617	7.702	7.719	7.929	8.681
Variazione annua		114	234	-299	25	-23	143	-139	-54	17	210	752
Variazione annua in percentuale	0,00%	1,51%	3,05%	-3,78%	0,33%	-0,30%	1,88%	-1,79%	-0,70%	0,22%	2,72%	9,48%



- **Ammortamenti e svalutazioni**

La tabella seguente evidenzia il valore degli ammortamenti e delle svalutazioni nonché la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
7.093.929,00	7.340.894,00	-246.965,00

Ammortamenti

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per complessivi Euro 11.421,00 è riferito ai software.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali riferiti alle attrezzature, ai mobili, all'hardware ed agli altri beni mobili ammontano ad Euro 78.900,00.

L'ammortamento degli alloggi di proprietà, effettuato con l'aliquota dell'1%, ammonta ad Euro 4.008.930,00.

L'ammortamento finanziario degli alloggi in diritto di superficie è pari a Euro 1.205.426,00.

L'ammortamento tecnico relativo agli altri beni strumentali (locali, magazzini, ecc.), con aliquota del 3%, è pari a Euro 529.194,00.

Per meglio evidenziare l'incidenza dell'ammortamento dei beni immobili, vengono di seguito riportati alcuni dati significativi riguardanti gli ultimi esercizi.

Si precisa che, in ottemperanza alle disposizioni fiscali in materia di

ammortamento degli immobili, sono stati estrapolati i valori delle aree dai valori dei fabbricati di proprietà.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	aliquote 2023
Ammortamento alloggi di proprietà edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata e altri alloggi	3.224	3.315	3.358	3.441	3.535	3.635	3.710	3.768	3.872	3.904	3.949	4.009	1,00%
Ammortamento alloggi in Diritto di superficie edilizia sovvenzionata ed edilizia convenzionata	1.054	1.057	1.057	1.107	1.107	1.110	1.117	1.125	1.136	1.146	1.186	1.205	1/99
Ammortamento locali d'affari, magazzini e altri locali	399	402	402	402	406	455	473	476	519	517	531	529	3,00%
Totale ammortamenti eseguiti	4.677	4.774	4.817	4.950	5.048	5.200	5.300	5.369	5.527	5.567	5.666	5.743	



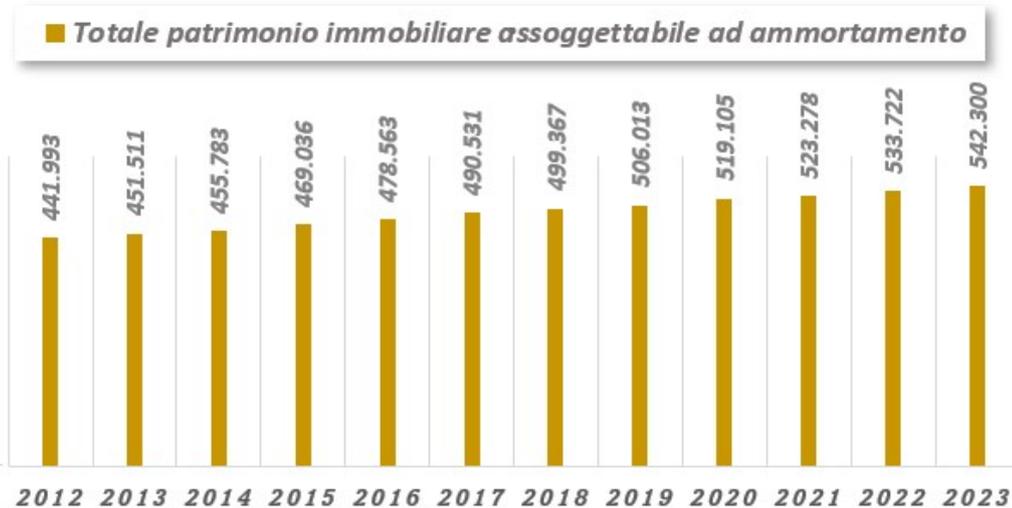
L'andamento degli ammortamenti in aumento è determinato dall'aumento del valore del patrimonio in seguito all'acquisto di immobili nonché alla capitalizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e recupero.

Nella tabella vengono riportati i dati del patrimonio dal 2012 fino al 2023 senza tener conto del valore degli alloggi in recupero e delle aree.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alloggi di proprietà edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata e altri alloggi	322.366	331.537	335.795	344.100	353.488	363.470	371.011	376.766	387.250	390.380	394.856	400.893
Alloggi in Diritto di superficie edilizia sovvenzionata ed edilizia convenzionata	106.268	106.511	106.515	111.454	111.455	111.815	112.507	113.233	114.355	115.357	119.322	121.202

Locali d'affari, magazzini e altri locali	13.359	13.463	13.473	13.482	13.620	15.246	15.849	16.014	17.500	17.541	19.544	20.205
Totale patrimonio immobiliare assoggettabile ad ammortamento	441.993	451.511	455.783	469.036	478.563	490.531	499.367	506.013	519.105	523.278	533.722	542.300



Svalutazioni disponibilità liquide

A fronte dei crediti verso l'utenza viene registrato un accantonamento al Fondo Svalutazione crediti per euro 1.260.058,00.

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
1.260.158,00	1.593.260,00	-333.102,00

- **Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
-1.717,00	-6.049,00	4.332,00

- **Accantonamenti per rischi**

Nell'anno 2023 il Bilancio presenta accantonamenti al fondo rischi per controversie legali in corso per un totale di Euro 56.967,00.

- **Altri accantonamenti**

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
219.833,00	950.547,00	-730.714,00

Nell'esercizio in oggetto è stato rilevato l'accantonamento della quota spettante all'Ater a fronte del Fondo Sociale ex art. 13 della L.R. 14/2019, determinata in base alle corrispondenti risorse messe a disposizione dai Comuni, per Euro 140.750,00.

Inoltre viene accantonato l'importo di Euro 79.083,00 per Manutenzione Ordinaria e Straordinaria su stabili di terzi, quote c). Si precisa che le quote c) sono importi chiesti a forfait a privati a titolo di manutenzione ordinaria e straordinaria su parti comuni di loro proprietà.

Nel presente Bilancio non vengono effettuati altri accantonamenti ai fondi rischi e oneri.

Utilizzi di Fondi iscritti a Bilancio

Il Fondo Imposte Differite è stato utilizzato per la quota d'imposta riferita ai contributi in conto capitale e ai finanziamenti di E.R.P., nonché per quella riferita alle plusvalenze patrimoniali, realizzate in anni precedenti e portate a tassazione nel corrente anno.

Di tali utilizzi, che complessivamente ammontano ad Euro 58.511,00, viene dato ampio dettaglio nella Nota Integrativa del presente Bilancio.

Il Fondo Svalutazione Crediti è stato utilizzato, per complessivi Euro 1.796.484,00, a fronte di crediti verso l'utenza per i quali è stata accertata l'inesigibilità.

Descrizione	Anno 2022	Incremento	Decremento	Anno 2023
Fondo svalutazione ex art. 106 Tuir	61.726,00	57.572,00	61.726,00	57.572,00
Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	6.726.241,00	1.202.486,00	1.734.758,00	6.193.969,00

Nel 2023 è stato utilizzato per Euro 56.967,00 il Fondo Rischi per oneri potenziali dovuti a possibili soccombenze riguardanti controversie legali in corso.

Il Fondo Sociale, ex art. 13 L.R. 14/2019, relativamente alla quota spettante all'Ater, è stato utilizzato a copertura della morosità delle fasce più deboli di utenti per Euro 140.750,00. L'accantonamento di Euro 140.750,00 riporta il valore del Fondo Sociale a quello iniziale di Euro 125.000,00.

Nel 2023 è stato utilizzato il Fondo per Manutenzione ordinaria e straordinaria su stabili di terzi, quote c) per Euro 485.058,00. Tenuto conto dell'accantonamento di Euro 79.083,00, al 31/12/2023 il Fondo è pari ad Euro 724.820,00.

Il Fondo per Future Manutenzioni è stato utilizzato per Euro 2.299.100,00 il suo valore al 31/12/2023 ammonta ad Euro 7.430.000,00.

Si riporta di seguito il dettaglio della formazione, dell'utilizzo e della capienza del Fondo per future manutenzioni:

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Accantonam.	279	0	911	0	0	0	0	0	0	0	660	0
Utilizzo	0	0	0	-2048	-868	0	-484	-2314	-210	-2255	0	-2299
F.do disp.le	16.337	16.337	17.248	15.200	14.332	14.332	13.848	11.534	11.324	9.069	9.729	7.430



Di seguito si indica l'andamento nel tempo della consistenza del fondo per manutenzioni.



Oneri diversi di gestione

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
2.917.718,00	2.806.215,00	111.503,00

Si rappresenta di seguito un'analisi comparativa degli oneri diversi di gestione.

Oneri diversi di gestione	2023	2022	variazione
ILIA EX IMU	983.691,00	748.587,00	235.104,00
IVA indetraibile	985.204,00	1.051.134,00	-65.930,00
Imposta di registro e bollo per gestione stabili	493.083,00	502.388,00	-9.305,00
Altre imposte e diritti	384.155,00	377.209,00	6.946,00
Abbonamenti riviste e giornali	14.230,00	13.987,00	243,00
Altri oneri diversi di gestione	57.355,00	112.910,00	-55.555,00
Totale	2.917.718,00	2.806.215,00	111.503,00

Quasi la totalità degli oneri diversi di gestione è costituita da imposte indirette.

L'ILIA, "Imposta locale immobiliare autonoma" istituita nel territorio regionale del Friuli Venezia Giulia con la legge regionale 14 novembre 2022, n. 17, che sostituisce, dal primo gennaio 2023, l'imposta municipale propria (IMU), nel complesso ammonta ad Euro 983.691,00.

Il costo per I.V.A. indetraibile, esposto in conto economico, è determinato dal Pro Rata annuale di detraibilità, calcolato essere pari al 15% per l'anno 2023, nonché dalle rettifiche derivanti dalla dichiarazione annuale ai sensi dell'art. 19 bis del D.P.R. 633/72.

Si precisa che l'I.V.A. indetraibile complessiva dell'anno ammonta ad Euro 4.349.420,00: 3.364.216,00 Euro non appaiono tra i costi, perché 644.106,00 Euro sono stati capitalizzati e hanno incrementato il valore degli interventi costruttivi e delle altre immobilizzazioni e 2.720.110,00 Euro sono stati girati a Crediti verso Erario per Bonus Edilizi.

Proventi e Oneri Finanziari

Nella tabella seguente si evidenzia il risultato della gestione finanziaria e la variazione rispetto all'anno 2022.

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
336.362,00	-38.834,00	375.196,00

- **Proventi da Partecipazioni e Finanziari**

I proventi da partecipazioni e finanziari sono in aumento rispetto all'esercizio precedente. L'aumento è principalmente dovuto agli alti tassi di interesse bancari riconosciuti dalla Banca MPS che nel 2023 hanno prodotto una variazione positiva di Euro 322.741,00.

Il loro ammontare complessivo è pari ad Euro 572.850,00.

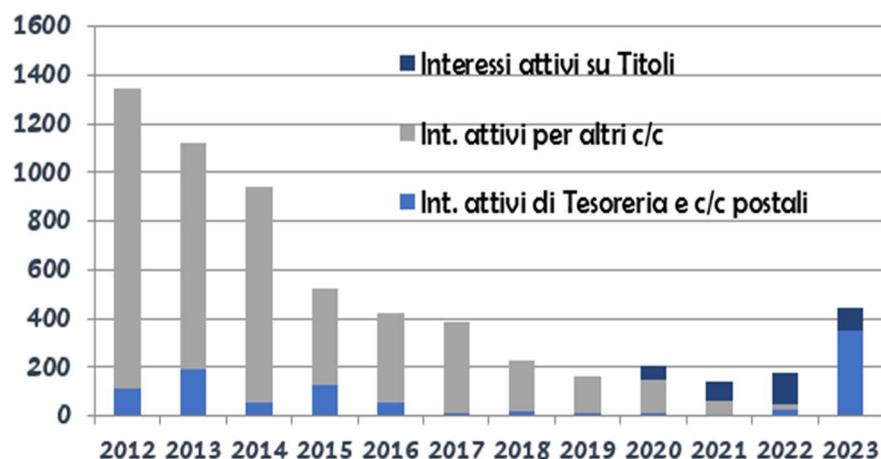
Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante				32.787,00	32.787,00

Interessi su titoli immobilizzati				93.915,00	93.915,00
Plusvalenze da cessione titoli immobilizzati				7.838,00	7.838,00
Interessi e rendimenti bancari e postali				351.790,00	351.790,00
Altri proventi				86.520,00	86.520,00
Totali	0	0	0	572.850,00	572.850,00

Di seguito, si riporta l'andamento degli interessi attivi e dei rendimenti derivanti dalla disponibilità finanziaria.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Int. attivi di Tesoreria e c/c postali	113	191	54	129	52	9	18	8	9	0	25	348
Int. attivi per altri c/c	1230	929	886	397	368	379	209	157	142	65	24	4
Interessi attivi su Titoli	0	0	0	0	0	0	0	0	54	78	129	94
Totale	1343	1120	940	526	420	388	227	165	205	143	178	446



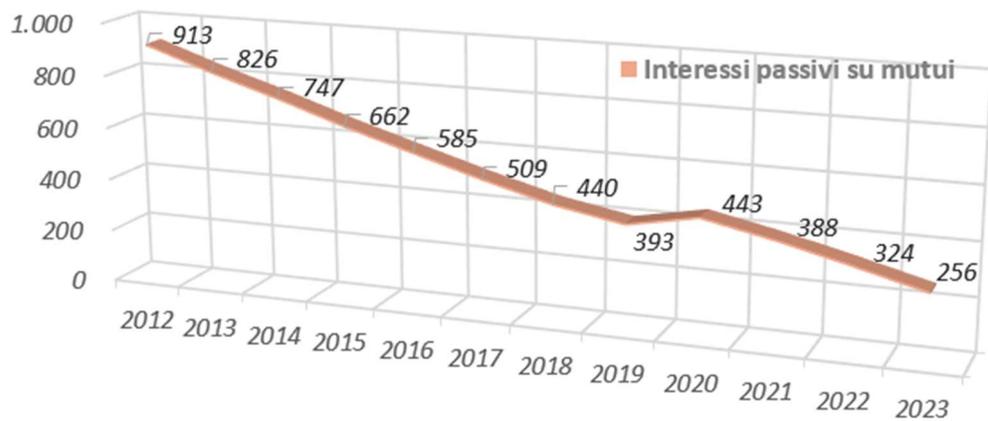
• **Oneri Finanziari**

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 236.488,00 con una diminuzione di Euro 61.534,00 rispetto all'esercizio precedente.

Di seguito si riporta l'andamento degli interessi passivi per mutui negli anni.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Interessi passivi su mutui	913	826	747	662	585	509	440	393	443	388	324	256



Proventi e Oneri Straordinari

I proventi e gli oneri straordinari sono stati riclassificati in base alla loro natura nelle altre voci di conto economico, così come disposto dal D.Lgs. 139/2015.

Imposte Dirette

Anno 2023	Anno 2022	Differenza
920.008,00	1.395.854,00	-475.846,00

Le imposte dirette correnti e differite sono esposte a Bilancio per complessivi Euro 920.008,00 al netto degli accantonamenti e degli utilizzi di Fondi Imposte e di Riserve Tassate.

Si precisa che, ai sensi dell'art. 88 del T.U.I.R., il contributo di cui all'art. 13 della L.R. 14/2019 "Fondo Sociale" e quello del D.L. 47/2014 non vengono sottoposti a tassazione IRES.

È da evidenziare come l'applicazione delle norme fiscali porta ad un aumento considerevole dell'imponibile rispetto al risultato civilistico effettivamente realizzato, con la conseguente elevata tassazione reddituale dell'Azienda.

Dall'anno 2002, inoltre, i finanziamenti di E.R.P., esenti da I.R.P.E.G./I.R.E.S. ai sensi dell'art. 88 del D.P.R. 917/86, sono assoggettati all'imposizione ai fini I.R.A.P.

L'aliquota I.R.E.S. applicata per il 2023 è del 12%, in seguito alla riduzione del 50% applicata all'aliquota ordinaria, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/09/73 n. 601.

Dal 2008, inoltre, a seguito della modifica della normativa, ai fini I.R.A.P. non risulta più possibile dilazionare la tassazione dei contributi in c/capitale e delle plusvalenze patrimoniali in cinque anni.

L'aliquota I.R.A.P. applicata per il corrente Esercizio è quella ordinaria del 3,9%.

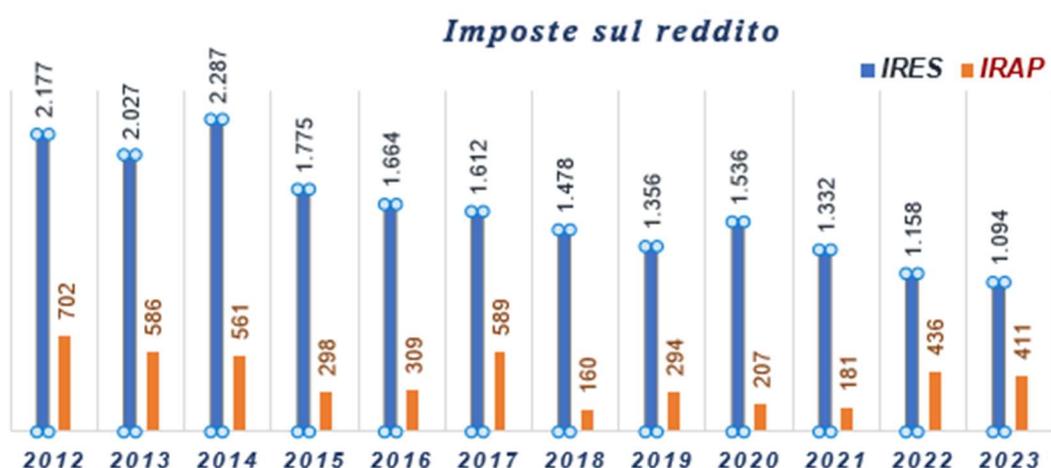
Non essendo stata redatta in via definitiva la Dichiarazione dei Redditi per l'Esercizio 2023, il calcolo delle imposte è stato eseguito sulla base delle norme e disposizioni in essere e potrà essere assoggettato ad eventuali modifiche da rilevare nel prossimo bilancio.

Di seguito, si riporta l'andamento nel tempo delle imposte dirette lorde, ossia quelle risultanti dalla dichiarazione senza considerare la detrazione degli utilizzi delle riserve tassate e del fondo imposte differite.

NOTA:

le imposte per l'anno 2023 devono intendersi provvisorie nelle more della stesura definitiva della dichiarazione dei redditi.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
IRES	2.177	2.027	2.287	1.775	1.664	1.612	1.478	1.356	1.536	1.332	1.158	1.094
IRAP	702	586	561	298	309	589	160	294	207	181	436	411
Totale imposte dirette	2.879	2.613	2.848	2.073	1.973	2.201	1.638	1.650	1.743	1.513	1.594	1.505



Risultato d'Esercizio e destinazione dello stesso

Il Bilancio chiude con il "Risultato d'Esercizio" pari ad Euro 4.244,00 che si propone di portare "a nuovo".

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

Come disposto dal D.Lgs. 139/2015 i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio sono esposti nella Nota Integrativa.

Evoluzione prevedibile della gestione

In base alle informazioni a disposizione si può ragionevolmente prevedere un risultato in linea con l'esercizio precedente.

Tuttavia, lo scenario globale dominato da continue tensioni e incertezze potrebbe avere un impatto negativo sull'attività economica al momento

difficilmente quantificabile, in un quadro fortemente preoccupante ed in continua evoluzione.

Alla luce di questa situazione sembrano probabili:

- una riduzione dei redditi delle famiglie con conseguente richiesta di rideterminazione dei canoni e abbassamento dei ricavi;
- un aumento della morosità.

Se dovessero essere confermate tali previsioni negative si auspica che il Governo e la Regione intervengano prontamente con maggiori finanziamenti anche per la spesa corrente, tali da garantire la copertura dei minori ricavi e delle minori entrate per canoni, nonché il mantenimento dei livelli necessari e adeguati di manutenzione ordinaria.

Nonostante il contesto sfavorevole, in linea con le attività svolte e commentate nel presente Bilancio, l'Azienda si adopererà affinché proseguano fino a completamento gli interventi incrementativi del patrimonio immobiliare da destinare alla locazione abitativa programmati.

Continueranno inoltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria negli alloggi di risulta al fine di dare tempestiva risposta alle domande di assegnazione degli aspiranti inquilini.

Per quanto attiene le attività per conto terzi proseguono per il 2024 le seguenti convenzioni:

- Convenzione Sportello Casa fino alla fine del 2024;
- Convenzione per la gestione e l'amministrazione degli stabili di Edilizia Sovvenzionata di proprietà del Comune di Muggia - art. 16 L.R. 1/2016, fino al 30.08.2026;

Sono inoltre in fase di rinnovo le seguenti Convenzioni:

- Convenzione per la gestione e l'amministrazione degli stabili di Edilizia Sovvenzionata di proprietà del Comune di Trieste;
- Convenzione per la gestione dei 663 alloggi di proprietà del Comune di Trieste in comodato.

Conclusione

In conclusione, dopo l'analisi effettuata, si può affermare che l'esercizio in questione è stato sostanzialmente positivo per quanto riguarda l'incremento ed il mantenimento del patrimonio immobiliare.

Per quanto attiene la prosecuzione degli interventi edilizi di nuova costruzione e/o recupero edilizio, necessita evidenziare però una significativa difficoltà di realizzazione degli stessi dovuta alle complicazioni burocratiche e alle difficoltà che si incontrano nel liberare interi stabili, perché in parte di proprietà di terzi non sempre e immediatamente disponibili ad accettare gli alloggi proposti in permuta.

In relazione al mantenimento di una equilibrata situazione economico-

finanziaria dell'Azienda è da sottolineare che ciò dipenderà, in modo non trascurabile, sia dalla quantificazione degli effetti determinati dalla conferma o dall'aggiornamento delle aliquote sulle imposte locali sui beni immobili da parte dei Comuni, sia dalle risorse che la Regione e lo Stato vorranno assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Una forte influenza avranno anche le scelte della Regione in materia di canoni di locazione e di Fondo Sociale, nonché il mantenimento della riduzione del 50% dell'aliquota IRES.

Il Direttore
(ing. Franco Korenika)