

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2023

	PREVENTIVO 2023	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2022
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO			
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
ancora da richiamare	€		€
richiamati	€		€
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)	€	-	€
B) IMMOBILIZZAZIONI:			
I° immobilizzazioni immateriali:			
1) costi d'impianto e di ampliamento	€		€
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	€		€
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	€	63.380	€
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€		€
5) avviamento	€		€
6) immobilizzazioni in corso e acconti	€		€
7) altre	€	2.156.448	€
totale I°	€	<u>2.219.828</u>	€
II° immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	€	284.822.436	€
2) impianti e macchinario	€		€
3) attrezzature industriali e commerciali	€		€
4) altri beni	€	144.436	€
5) immobilizzazioni in corso e acconti	€	23.247.761	€
totale II°	€	<u>308.214.633</u>	€
III° immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	€		€
b) imprese collegate	€		€
c) altre imprese	€		€
totale III°	€	<u>-</u>	€
2) crediti:			
a) verso imprese controllate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale a)	€	<u>-</u>	€
b) verso imprese collegate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale b)	€	<u>-</u>	€
c) verso imprese controllanti:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale c)	€	<u>-</u>	€
d) verso altri:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€	2.073.278	€
totale d)	€	<u>2.073.278</u>	€
3) altri titoli	€	9.943.685	€
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
totale III°	€	<u>12.016.963</u>	€
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	€	<u>322.451.424</u>	€
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I° Rimanenze:			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	€	9.749	€
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	€		€
3) lavori in corso su ordinazione	€		€
4) prodotti finiti e merci	€		€

	PREVENTIVO 2023	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2022
5) acconti	€	€	€
totale I°	€	<u>9.749</u>	<u>8.309</u>
II° Crediti:			
1) verso clienti:			
esigibili entro 12 mesi	€	2.778.848	3.504.397
esigibili oltre 12 mesi	€	1.621.188	1.976.043
totale 1)	€	<u>4.400.036</u>	<u>5.480.440</u>
2) verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€		
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 2)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
3) verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€		
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 3)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
4) verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€		
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 4)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
4 bis) crediti tributari	€	351.457	156.884
totale 4bis)	€	<u>351.457</u>	<u>156.884</u>
4 ter) imposte anticipate	€		
totale 4ter)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
5) verso altri			
esigibili entro 12 mesi	€	15.417.379	16.485.408
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 5)	€	<u>15.417.379</u>	<u>16.485.408</u>
totale II°	€	<u>20.168.872</u>	<u>22.122.732</u>
III° Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:			
1) partecipazioni in imprese controllate	€		
2) partecipazioni in imprese collegate	€		
3) altre partecipazioni	€		
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		
5) altri titoli	€		
totale III°	€	<u>-</u>	<u>-</u>
IV° Disponibilità liquide:			
1) depositi bancari e postali	€	6.404.510	8.312.255
2) assegni	€		
3) danaro e valori in cassa	€	358	382
totale IV°	€	<u>6.404.868</u>	<u>8.312.637</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C)	€	<u>26.583.489</u>	<u>30.443.678</u>
D) RATEI E RISCONTI			
ratei e risconti attivi	€	138.356	71.972
disaggio su prestiti	€		
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	€	<u>138.356</u>	<u>71.972</u>
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	€	<u>349.173.269</u>	<u>344.130.574</u>
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I° Capitale	€	31.925.321	31.925.321
II° Riserva da sovrapprezzo delle azioni	€		
III° Riserve di rivalutazione	€	1.173.212	1.173.212
IV° Riserva legale	€		

	PREVENTIVO 2023	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2022
V° Riserva statutarie	€	85.475	€ 85.475
VI° Riserve per azioni proprie in portafoglio	€		€
VII° Altre riserve:			
riserva contributi ex art.55 ex DPR 597/73 e DPR 917/86	€	103.605.708	€ 103.605.708
riserva contributi ex art.55 T.U.II.RR. 917/86 e L. 537/93	€	16.487.775	€ 16.487.775
riserva contributi non soggetta ex art. 55 T.U.II.RR. 917 e L. 449/97-28/99	€	129.185.513	€ 121.273.116
riserva da arrotondamento	€		€
totale VII°	€	<u>249.278.996</u>	€ <u>241.366.599</u>
totale I° - VII°	€	<u>282.463.004</u>	€ <u>274.550.607</u>
VIII° Utili (perdite) portati a nuovo	€	6.976.928	€ 6.939.644
IX° Utile (perdita) dell'esercizio	€	34.969	€ 37.283
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	€	<u><u>289.474.901</u></u>	€ <u><u>281.527.534</u></u>
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
1) fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	€		€
2) fondi per imposte, anche differite	€	713.067	€ 590.485
3) altri fondi per rischi ed oneri	€	5.188.542	€ 6.927.980
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI B)	€	<u>5.901.609</u>	€ <u>7.518.465</u>
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	€	<u>861.560</u>	€ <u>898.642</u>
D) DEBITI			
1) obbligazioni			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 1)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
2) obbligazioni convertibili			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
3) debiti verso banche			
esigibili entro 12 mesi	€	647.521	€ 640.328
esigibili oltre 12 mesi	€	10.682.151	€ 11.329.672
totale 3)	€	<u>11.329.672</u>	€ <u>11.970.000</u>
4) debiti verso altri finanziatori:			
esigibili entro 12 mesi	€	1.788.094	€ 1.784.198
esigibili oltre 12 mesi	€	25.321.451	€ 27.109.546
totale 4)	€	<u>27.109.545</u>	€ <u>28.893.744</u>
5) acconti			
esigibili entro 12 mesi	€	7.951.904	€ 8.005.300
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 5)	€	<u>7.951.904</u>	€ <u>8.005.300</u>
6) debiti verso fornitori:			
esigibili entro 12 mesi	€	2.253.396	€ 1.481.610
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 6)	€	<u>2.253.396</u>	€ <u>1.481.610</u>
7) debiti rappresentati da titoli di credito:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 7)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
8) debiti verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 8)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
9) debiti verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 9)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
10) debiti verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 10)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>

	PREVENTIVO 2023	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2022
11) debiti tributari:			
esigibili entro 12 mesi	€	687.553	€ 353.925
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€ -
totale 11)	€	<u>687.553</u>	€ <u>353.925</u>
12) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale:			
esigibili entro 12 mesi	€	279.620	€ 330.918
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€ -
totale 12)	€	<u>279.620</u>	€ <u>330.918</u>
13) altri debiti:			
esigibili entro 12 mesi	€	511.834	€ 490.127
esigibili oltre 12 mesi	€	2.750.830	€ 2.644.935
totale 13)	€	<u>3.262.664</u>	€ <u>3.135.062</u>
TOTALE DEBITI D)	€	<u>52.874.354</u>	€ <u>54.170.559</u>
E) RATEI E RISCOINTI			
ratei e risconti	€	60.845	€ 15.374
aggi sui prestiti	€	-	€ -
TOTALE RATEI E RISCOINTI E)	€	<u>60.845</u>	€ <u>15.374</u>
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	€	<u>349.173.269</u>	€ <u>344.130.574</u>

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€	<u>13.627.661</u>	€	<u>12.803.514</u>	€	<u>13.003.440</u>
2) variazioni delle rimanenze:						
dei prodotti in corso di lavoro	€	-	€	-	€	-
dei semilavorati	€	-	€	-	€	-
dei prodotti finiti	€	-	€	-	€	-
totale 2)	€	<u>-</u>	€	<u>-</u>	€	<u>-</u>
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€	-	€	-	€	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€	<u>720.000</u>	€	<u>753.891</u>	€	<u>742.908</u>
5) altri ricavi e proventi:						
ricavi da gestioni accessorie	€	-	€	-	€	-
proventi diversi	€	360.100	€	299.522	€	300.043
plusvalenze da alienazione immob.diverse	€	-	€	7.904	€	7.500
contributi regionali e statali in conto capitale	€	-	€	-	€	-
contributi in conto esercizio	€	3.322.371	€	4.246.431	€	3.331.635
proventi per gestione alloggi comunali	€	-	€	-	€	-
rimborsi spese	€	209.570	€	289.243	€	284.759
plusvalenze diverse	€	70.100	€	155.558	€	185.194
plusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali	€	650.000	€	594.904	€	636.517
totale 5)	€	<u>4.612.141</u>	€	<u>5.593.562</u>	€	<u>4.745.648</u>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A) L.	€	<u>18.959.802</u>	€	<u>19.150.967</u>	€	<u>18.491.996</u>

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:						
materie prime	€	-	€	-	€	-
materie sussidiarie	€	-	€	-	€	-
materiali di consumo	€	213.200	€	265.028	€	196.241
merci	€	-	€	-	€	-
totale 6)	€	<u>213.200</u>	€	<u>265.028</u>	€	<u>196.241</u>
7) per servizi:	€	<u>4.779.814</u>	€	<u>4.104.101</u>	€	<u>4.891.438</u>
8) per godimento di beni di terzi:						
affitti passivi	€	-	€	-	€	-
canoni leasing	€	9.533	€	5.333	€	-
diritti di licenza e brevetti	€	-	€	-	€	-
totale 8)	€	<u>9.533</u>	€	<u>5.333</u>	€	<u>0</u>
9) per il personale:						
a) salari e stipendi	€	4.520.500	€	4.445.234	€	4.378.051
b) oneri sociali	€	1.323.600	€	1.284.711	€	1.251.389

	PREVENTIVO 2023	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2022
c) trattamento di fine rapporto	€ 350.000	€ 308.141	€ 355.047
d) trattamento di quiescenza e simili	€	€	€
e) altri costi	€ 263.190	€ 274.249	€ 253.990
totale 9) €	<u>€ 6.457.290</u>	<u>€ 6.312.335</u>	<u>€ 6.238.477</u>
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 460.000	€ 438.138	€ 461.943
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 3.990.400	€ 3.707.926	€ 3.634.699
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€	€	€
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 160.000	€ 490.000	€ 250.000
totale 10) €	<u>€ 4.610.400</u>	<u>€ 4.636.064</u>	<u>€ 4.346.642</u>
11) variazioni delle rimanenze:			
di materie prime	€	€	€
di materie sussidiarie	€	€	€
di materiali di consumo	€ 4.000	€ -1.440	€ -1.385
di merci	€	€	€
totale 11) €	<u>€ 4.000</u>	<u>€ -1.440</u>	<u>€ -1.385</u>
12) accantonamenti per rischi	€	€ 23.000	€
13) altri accantonamenti	€ 445.494	€ 1.095.000	€ 300.000
14) oneri diversi di gestione	€ 1.713.599	€ 2.393.081	€ 1.987.217
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B) €	<u>€ 18.233.330</u>	<u>€ 18.832.502</u>	<u>€ 17.958.630</u>
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) €	<u>€ 726.472</u>	<u>€ 318.465</u>	<u>€ 533.366</u>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione:			
in imprese controllate	€	€	€
in imprese collegate	€	€	€
in altre imprese	€	€	€
totale 15) €	<u>€ -</u>	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>
16) altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			
verso imprese controllate e collegate	€	€	€
verso imprese controllanti	€	€	€
verso altre imprese	€	€	€
b) da titoli nelle immob. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) da titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
d) proventi diversi dai precedenti:			
da imprese controllate e collegate	€	€	€
da imprese controllanti	€	€	€
proventi diversi	€ 271.958	€ 834.762	€ 219.183
totale 16) €	<u>€ 271.958</u>	<u>€ 834.762</u>	<u>€ 219.183</u>
17) interessi e altri oneri finanziari:			
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese cont	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese colle	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società contr	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi	€ 363.430	€ 782.727	€ 259.510
totale 17) €	<u>€ 363.430</u>	<u>€ 782.727</u>	<u>€ 259.510</u>
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17) €	<u>€ (91.472)</u>	<u>€ 52.035</u>	<u>€ (40.327)</u>
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) rivalutazioni:			
a) di partecipazioni	€	€	€
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
totale 18) €	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni	€	€	€
b) di immob.finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) di titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
totale 19) €	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D) €	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>

	PREVENTIVO 2023	CONSUNTIVO 2023	CONSUNTIVO 2022
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D) €	635.000 €	370.500 €	€ 493.039
22) imposte sul reddito dell'esercizio	€	€	€
imposte correnti	€ 515.000 €	€ 212.944	€ 318.300
imposte differite	€ 120.000 €	€ 122.587	€ 137.456
imposte anticipate	€ - €		€
totale 22) €	<u>635.000 €</u>	<u>335.531</u>	<u>€ 455.756</u>
26) utile (perdita) dell'esercizio	€ - 0 €	<u>34.969</u>	<u>€ 37.283</u>



RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA – NOTA INTEGRATIVA

ALLO STATO PATRIMONIALE E AL CONTO ECONOMICO 2023

(BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO - PATRIMONIALE)

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Per quanto riguarda la prima applicazione del criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione dei crediti e debiti, secondo le disposizioni dell'art. 12 comma 2 del d.lgs. 139/2015 possono non essere applicati alle poste iscritte in bilancio antecedente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016. È data perciò facoltà all'azienda di applicare il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti e debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016 e dell'esercizio di detta facoltà occorre farne menzione in nota integrativa.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in migliaia di Euro/(in unità di Euro).

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

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2023 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio dell'esercizio precedente, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono,



e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).
In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta un 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 sottostante.

Con riferimento allo schema afferente allo Stato Patrimoniale ed al Conto Economico allegato sub B alla delibera di approvazione del Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2023 si espone quanto segue:

STATO PATRIMONIALE

Il prospetto sottostante espone sinteticamente le variazioni intervenute nella situazione patrimoniale dell'Ente rispetto al precedente esercizio. I valori delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono espressi al netto degli ammortamenti complessivi computati.

	<u>Esercizio 2023</u>	<u>Esercizio 2022</u>	<u>Variazioni in +</u>	<u>Variazioni in -</u>
<u>ATTIVO</u>				
Imm. immateriali	2.219.828	2.599.440		379.612
Imm.materiali - Stabili	284.822.436	286.143.240		1.320.804
Imm.materiali - Mobilio	144.436	91.742	52.694	
Imm.materiali - Costruzioni	23.247.761	12.498.555	10.749.206	
Imm.finanziarie	12.016.963	12.281.947		264.984
Rimanenze	9.749	8.309	1.440	
Crediti	20.168.872	22.122.732		1.953.860
Finanziari	6.404.868	8.312.637		1.907.769
Ratei attivi	138.356	71.972	66.384	
Totali	349.173.269	344.130.574	10.869.724	5.827.029
<u>PASSIVO E NETTO</u>				
Capitale e netto	282.463.004	274.550.607	7.912.397	
Utili portati a nuovo	6.976.928	6.939.644	37.284	
Utile/Perdita d'esercizio	34.969	37.283		2.314
Fondi per rischi ed oneri	5.901.609	7.518.465		1.616.856
Fondo TFR	861.560	898.642		37.082
Debiti	52.874.354	54.170.559		1.296.205
Ratei passivi	60.845	15.374	45.471	
Totali	349.173.269	344.130.574	7.995.152	2.952.457

ATTIVO

B) - IMMOBILIZZAZIONI

B) I° - Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo d'acquisto, compresi gli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono ad attività di comprovata utilità pluriennale; sono esposte nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti.

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima che essi producano utilità. Si precisa che i beni immateriali non sono stati oggetto, né nel passato, né nell'esercizio chiuso al 31.12.2023, di rivalutazioni o svalutazioni.

B) I° 3) - Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno

La voce evidenzia i "costi pluriennali" per l'acquisizione di software applicativi e loro integrazioni soggetti ad ammortamento diretto, come esposto di seguito:

saldo iniziale totale	€	89.412
incrementi dell'esercizio	€	55.829
quota ammortamento 1/3 a dedurre	€ -	81.861
	€	<u>63.380</u>

L'incremento dell'esercizio deriva principalmente dalle implementazioni sviluppate nel corso dell'esercizio 2023 per lo sviluppo del modulo di gestione delle pratiche legali del sistema informatico RESYS per la gestione del patrimonio e dell'utenza e per interfacciare tale sistema con il software contabile-gestionale SAP B.O per la gestione del ciclo di manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi.

Il criterio di valutazione è quello del costo storico indicato al netto degli ammortamenti dell'esercizio.

B) I° 7) - Altre

La voce accoglie i costi sostenuti dall'Ente negli esercizi precedenti per l'adeguamento edilizio ed impiantistico sugli stabili e gli alloggi di proprietà dei Comuni che l'Azienda gestisce in base alle convenzioni sottoscritte con gli stessi e quelli ex - Stato, trasferiti in proprietà all'azienda nel 2001.

La voce presentava un saldo iniziale di euro 2.510.028 (valore lordo € 5.533.903 - ammortamento € 3.023.875), nel corso dell'esercizio 2023 ha subito un decremento di complessivi euro 90.622, a seguito dello storno del valore contabile degli alloggi di Udine via Eritrea acquisiti dal Comune nell'ambito del progetto di riqualificazione del quartiere di San Domenico e demoliti nel corso dell'esercizio.



L'ammortamento dei costi sostenuti su beni di proprietà di terzi è parametrato ad una durata utile di detti lavori di 15 anni, mentre in precedenza l'ammortamento veniva contabilizzato con una percentuale fissa del 3% annuo. Nell'esercizio in cui è avvenuto il cambio di metodo sono stati computati i relativi conguagli degli ammortamenti alla durata prevista. Per l'esercizio ora in esame l'ammortamento ammonta ad euro 356.277.

Il valore lordo della voce al 31.12.2023 ammonta a euro 5.443.280 ed è stato ammortizzato nel corso dell'esercizio per Euro 356.277; il valore, al netto del fondo ammortamento che ammonta al 31.12.2023 ad Euro 3.286.832, è pari a Euro 2.156.448.

L'iscrizione delle immobilizzazioni immateriali è avvenuta previa verifica e consenso del Collegio Sindacale.

B) II° - Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo storico di acquisizione, maggiorato dei costi accessori di diretta imputazione e delle eventuali spese incrementative, e sono espese nell'attivo del bilancio al netto dei relativi fondi ammortamento. Gli ammortamenti sono stati computati sulla base delle residue possibilità di utilizzazione dei cespiti cui si riferiscono, in conformità alla disposizione contenuta nell'art. 2426 comma 1 numero 2 del Codice civile. Per quanto riguarda l'ammortamento dei fabbricati si rinvia per il commento ai successivi paragrafi.

Si precisa che i beni materiali non sono stati oggetto nell'esercizio 2023 di rivalutazioni o svalutazioni.

B) II° 1) - Terreni e fabbricati

La voce ammonta a euro 284.822.436 (di cui euro 34.948.470 gravati da ipoteche) iscritta al costo d'acquisto o di produzione (euro 371.296.825 con un incremento di euro 4.934.040 rispetto all'esercizio precedente) ridotto dalle quote di ammortamento imputate (euro 86.474.389), calcolate sistematicamente in funzione della residua possibilità di utilizzo.

Si procede all'analisi delle poste che compongono la voce:

- Aree: la voce ammonta alla fine dell'esercizio 2023 ad euro 28.368 e non ha subito alcuna variazione nel corso dell'esercizio ora in esame;
- Stabili: la voce, al lordo dei fondi ammortamento, ammonta ad 371.268.457 ed ha subito un incremento, di euro 4.934.039 che trae origine dai seguenti movimenti:

saldo iniziale	€	366.334.418
variazioni in aumento	€	5.739.925
variazioni in diminuzione	€	- 805.886
	€	<u>371.268.457</u>



L'aumento è stato determinato, per euro 5.739.925, dalla capitalizzazione delle spese incrementative a seguito di lavori di manutenzione straordinaria completati nel corso del 2023 sui fabbricati ed alloggi di proprietà dell'Azienda. Tali lavori si riferiscono sia all'adeguamento impiantistico degli alloggi, sia a lavori di risanamento energetico e ristrutturazione edilizia sul patrimonio più obsoleto di proprietà dell'Ente.

Si precisa che sono stati stornati i residui valori dei fabbricati di Udine in via Eritrea per Euro 271.932 e di Osoppo in via Batterie-via Cavapietre per Euro 216.299, a seguito degli interventi di riqualificazione che prevedono la loro demolizione ricostruzione di alloggi di diverso numero e tipologia, finanziati con i fondi complementari del P.N.R.R. e regionali.

Durante l'esercizio sono stati ceduti 17 alloggi per un valore storico contabile di Euro 317.655.

Con riferimento agli stabili il fondo ammortamento risulta così composto:

Situazione al 31 dicembre 2022	€	80.219.545
<u>Fondo ammortamento ordinario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	2.457.782
- incremento per contributi	€	2.818.084
- riduzione per demolizione stabili	€	- 201.680
- riduzione per utilizzo relativo a cessioni nell'anno	€	- 39.831
<u>Fondo ammortamento finanziario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	1.220.489
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	-
Fondo complessivo al 31 dicembre 2023	€	<u>86.474.389</u>

Si informa che nel corso dell'esercizio si è provveduto alla contabilizzazione dei lavori conclusi realizzati con le agevolazioni fiscali previste dall'articolo 121 del Decreto-legge 34/2020 convertito nella legge 17.07.2020 n. 77/2020, meglio noto come Superbonus e per i quali si è provveduto alla cessione dei corrispondenti crediti d'imposta maturati, maggiorati del 10%, alla banca Credit Agricole in base all'Accordo Quadro sottoscritto con la stessa nel marzo 2022.

I lavori realizzati oggetto di cessione ammontano ad euro 3.271.776 (per crediti d'imposta maturati relativi al Superbonus e al Bonus facciate) e sono stati contabilizzati, quale manutenzione straordinaria, ad incremento dei fabbricati, mentre il contributo incassato pari ad euro 3.022.311 è stato contabilizzato, secondo quanto previsto dalle indicazioni dell'O.I.C. a riduzione dell'investimento effettuato (tramite il fondo contributi).

Si precisa che nel calcolo dell'ammortamento ordinario dei fabbricati in locazione è stata applicata la percentuale di ammortamento dell'1%.

Si ricorda che dall'esercizio 2006, è stata ripresa la contabilizzazione degli ammortamenti degli alloggi di proprietà dell'Azienda, allo scopo di fornire sia una più fedele rappresentazione dell'andamento economico, in ottemperanza ai principi contabili ai quali l'Azienda fa riferimento nella formazione del proprio bilancio d'esercizio, sia in relazione al carattere strumentale rivestito dagli stessi rispetto ai ricavi caratteristici della stessa.



Si precisa che la durata dei fabbricati, tenuto conto della continua attività manutentiva sia ordinaria che straordinaria effettuata dall'Azienda sul proprio patrimonio immobiliare è pressoché indeterminata. L'ammortamento è calcolato sul costo storico dei beni, tenuto conto della residua vita economica degli stessi.

Sempre in relazione agli ammortamenti si precisa che nell'esercizio 2006, per adeguarsi a quanto previsto dal D.L. 223/2006, si è provveduto a scorporare il valore delle aree di proprietà su cui insistono i fabbricati, imputando il fondo di ammortamento al costo del fabbricato e nel caso in cui il fondo di ammortamento fosse superiore al valore del fabbricato medesimo, rettificando il fondo con la contabilizzazione della differenza a sopravvenienze attive.

Considerato che nel corso del 2014 l'O.I.C. ha provveduto a modificare il principio contabile n° 16, che disciplina le immobilizzazioni materiali, prevedendo, in particolare l'obbligatorietà di separare il valore delle aree dai fabbricati sulle quali insistono, si riportano nella tabella sottostante i valori riepilogativi già dettagliati nelle schede dei beni ammortizzabili. Il dettaglio per singolo fabbricato è riportato nell'allegato "Valore di aree e fabbricati".

Descrizione	Valori in euro
Valore fabbricati al 31.12. 2023	371.268.457
Fondo ammortamento al 31.12.2023	(86.474.389)
Valore netto fabbricati al 31.12.2023	284.794.068
Valore aree su cui insistono i fabbricati al 31.12.2023	37.177.041
Valore totale netto	247.617.027

Dall'esercizio 2008 viene contabilizzato l'ammortamento solamente per i fabbricati di proprietà dell'Azienda mentre per i fabbricati edificati in diritto di superficie si è calcolato l'ammortamento finanziario, che ammonta a 1.220.489 euro tenuto conto della durata residua del diritto medesimo.

I beni di cui sopra sono iscritti al loro valore storico ed essendo costantemente soggetti a manutenzione si ritiene che il patrimonio immobiliare sia espresso con valori che non superano il valore di mercato.

B) II° 4) - Altri beni

La posta ammonta a euro 144.436 ed accoglie il valore dei mobili, dell'arredamento, dell'attrezzatura, delle macchine elettriche, ecc., degli automezzi valutati al costo storico per un valore di Euro 1.831.517, ridotta del valore dei relativi fondi di ammortamento che ammontano a Euro 1.687.081. La voce netta ha subito un incremento pari a euro 52.694 conseguente all'acquisto di beni per euro 95.732 e al normale processo di ammortamento dei beni per euro 43.038.

Durante l'esercizio sono stati dismessi beni non più utilizzati ed interamente ammortizzati per un valore storico di euro 113.02; inoltre sono stati venduti automezzi e furgoni per un valore storico di euro 24.454.

La voce è iscritta al costo d'acquisto ridotto dalle quote di ammortamento calcolate sistematicamente tenendo conto della residua possibilità di utilizzo.

La tabella seguente offre un'analisi dinamica della consistenza dei beni e dei corrispondenti fondi di ammortamento nel corso del 2023:

	Attrezzat.	Automezzi	Mobili	Macc.elettr.	Arredam.
Val.cepiti al 31.12.2022	120.290	624.601	679.982	357.233	93.321
Acquisti 2023	-	59.271	2.457	31.840	-
Cessioni 2023	- -	24.454	-	-	-
Dismissioni 2023	- 7.243	- -	41.687 -	64.094	-
Val.cepiti al 31.12.2023	113.047	659.418	640.752	324.979	93.321
F.do amm.al 31.12.2022	117.379	624.601	628.966	319.418	93.321
Accantonamento 2023	1.267	13.342	8.835	17.430	-
Utilizzo per dismissioni 2023	- 7.243 -	24.454 -	41.687 -	64.094	-
F.do amm.al 31.12.2023	111.403	613.489	596.114	272.754	93.321

B) II° 5) - Immobilizzazioni in corso ed acconti

La voce, che ammonta a euro 23.247.761 registra un incremento, rispetto al precedente esercizio, per euro 10.749.206 ed espone gli importi contabilizzati sulla base degli stati di avanzamento dei lavori delle opere in corso di esecuzione al 31 dicembre 2023; esse si riferiscono al patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica destinato alla locazione.

A titolo informativo si precisa che nella posta contabile sono confluiti:

- i lavori di risanamento energetico - manutenzione straordinaria realizzati su edifici di intera proprietà dell'ATER, i cui lavori si sono conclusi entro il 31.12.2023 e per i quali, quindi, si può beneficiare pienamente delle agevolazioni previste dalle norme sul Superbonus;
- gli interventi cosiddetti "trainati" (serramenti e caldaie autonome) realizzati in 388 alloggi di proprietà dell'Azienda, a completamento di quelli "trainanti" (cappotto e centrali termiche) realizzati dai General Contractor in 40 edifici condominiali con l'applicazione dello sconto in fattura previsto dalla legge 77/2020. A questo riguardo si è rilevato un credito d'imposta di 682.858 euro derivante dall'IVA Indetraibile versata dall'Azienda in applicazione dello Split-payment; detto credito potrà essere portato in detrazione dall'imposta sul reddito, qualora capiente, in quattro rate annuali di 170.714 euro ciascuna, secondo quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate nella Circolare 23/2022.

Nel primo caso i lavori agevolati, per i quali è in corso la verifica tecnico-amministrativa da parte di Deloitte per il rilascio del visto di conformità necessario per la cessione del credito d'imposta alla banca, ammontano ad euro 5.137.564,57. L'ammontare degli interventi trainati eseguiti negli alloggi ATER ammonta ad euro 4.414.892, lavori per i quali le imprese esecutrici hanno applicato lo sconto in fattura analogamente a quanto effettuato dai General Contractor per i lavori sulle parti comuni condominiali.

A titolo informativo i lavori realizzati con le agevolazioni del Superbonus nei 40 condomini interessati, che comprendono 388 alloggi di nostra proprietà e 171 di privati, ammontano complessivamente ad oltre 51 milioni di euro.

A seguito dell'adozione della contabilità analitica le spese del personale tecnico interno, imputabili ai singoli progetti di intervento-investimento, sono capitalizzate sulle singole commesse, in quanto, a norma dei principi contabili, costituiscono "valore della produzione";

infatti, sotto il profilo economico, come si dirà nel proseguo, alla spesa complessiva per il personale dipendente (iscritta in B9) è contrapposta una voce di ricavo (iscritta in A4), per la quota corrispondente i costi del personale tecnico capitalizzate sulle singole commesse.

Per quanto riguarda le spese per prestazioni professionali tecniche esterne riferite alle singole commesse in corso esse sono contabilizzate, analogamente ai lavori, direttamente ad incremento delle stesse a cui le prestazioni si riferiscono.

Pare opportuno precisare che per quanto riguarda gli interventi in corso dell'ex- Ater Alto Friuli, in quanto a suo tempo non dotata di un sistema di contabilità analitica, per una logica di continuità contabile, non vengono contabilizzati i costi del personale tecnico ma vengono forfettariamente contabilizzate le "spese tecniche" inserite nel quadro economico dell'intervento.

Come per le precedenti voci "B. 1° 3)" e "B.2°4)" anche per tale voce è stato adottato il criterio di contabilizzare la quota di I.V.A. indetraibile derivante dal pro-rata, ad incremento dell'immobilizzazione. Si ricorda che per omogeneità di trattamento tale metodo è stato applicato solo ai lavori che hanno avuto inizio dal 2010, mentre per quelli già in corso d'opera alla stessa data il metodo di contabilizzazione è rimasto il precedente, con l'imputazione dell'I.V.A. indetraibile nei costi tra gli "oneri diversi di gestione".

L'effetto nell'esercizio derivante dal diverso criterio di contabilizzazione è di euro 1.119.640; si precisa che il valore dei beni oggetto dell'attribuzione della quota di IV.A. indetraibile non supera il "valore d'uso" degli stessi e quello economicamente ritraibile dagli stessi da parte dell'Azienda.

Inoltre, dall'esercizio 2010 con l'adozione del nuovo programma gestionale e della procedura di gestione delle commesse, è stato modificato il metodo di contabilizzazione dei costi relativi ai lavori in corso. Mentre in precedenza veniva "acceso" un conto di contabilità dedicato ad ogni singolo cantiere - intervento ora sono stati creati vari conti di contabilità a seconda della natura della spesa, riferibile alle singole commesse da capitalizzare, ed il cui dettaglio è tracciato in contabilità analitica. Nella tabella sottostante sono riepilogati i saldi iniziali, gli incrementi, le capitalizzazioni e le consistenze finali:

Conto	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2022	Incrementi di immobilizzazioni dell'esercizio	Decrementi o passaggio a stabili	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2023
Progettazioni esterne capitalizzabili	787.414	310.929	49.198	1.049.145
Sicurezza esterna capitalizzabile	3.970	32.573	-	36.543
Lavori	8.937.224	12.381.572	4.720.968	16.597.828
Allacciamenti e lavori extra contratto	4.430	42.915	1.849	45.496
Capitalizzazioni spese personale	1.642.188	705.660	487.314	1.860.534
Collaudi esterni	17.486	37.346	9.889	44.943
Accatastamenti esterni capitalizzabili	29.959	27.422	-	57.381
Immobili acquisiti e oneri notarili	9.362	930.717	-	940.079
Direzione lavori esterna	3.628	101.407	-	105.035
Iva indetraibile stabili	836.896	1.805.703	422.079	2.220.520
Lavori in fase di progetto	3.910	-	-	3.910
Lavori presso sedi	-	34.485	-	34.485
Cantieri Alto Friuli	222.088	29.774	-	251.862
Totale	12.498.555	16.440.503	5.691.297	23.247.761

B) III° - Immobilizzazioni finanziarie

L'azienda non possiede partecipazioni in altre imprese.

B) III° 2) d) - Crediti verso altri

La voce ammonta a euro 2.073.278 ed è composta dalle seguenti polizze a capitale garantito:

- Polizze UNIPOL-SAI: trattasi di una polizza che nel corso dell'esercizio 2023 è stata rivalutata per complessivi euro 2.216 sulla base dei rendimenti comunicati dalla Compagnia Assicurativa. Il valore della polizza alla fine dell'esercizio ammonta ad euro 227.397;
- Polizza Cardiff - BNL per originari euro 1.750.000 sottoscritta nel corso del 2020 e che ha registrato nel corso dell'esercizio 2023 un rendimento pari ad euro 32.995. Il valore della polizza alla fine dell'esercizio ammonta, quindi, ad euro 1.845.881.

Nel corso dell'esercizio, inoltre, sono state riscattate le polizze sottoscritte con ASSICURAZIONI GENERALI per euro 1.502.461, che ha prodotto un rendimento nell'esercizio pari ad Euro 17.198 e la polizza UNIPOL SAI di euro 474. 802, che ha prodotto nell'esercizio un rendimento pari ad euro 3.396.

L'investimento nelle polizze è stato finalizzato oltre che alla diversificazione del rischio degli investimenti di liquidità ad acquisire un rendimento stabile, in un periodo contraddistinto dai tassi particolarmente bassi, con il rimborso del capitale garantito; esso presuppone una durata dell'investimento di almeno 2-5 anni. La posta ora in esame è valutata in base ai dati di capitalizzazione forniti dalle Compagnie Assicurative alla data di chiusura dell'esercizio.

B) III° 3) - Altri titoli

La voce ora in esame ammonta a euro 9.943.685 ed è formata da titoli obbligazionari e fondi comuni di investimento; essa ha subito un incremento nel corso dell'esercizio pari a euro 1.669.494.

Di seguito vengono elencati i titoli obbligazionari acquistati dall'Azienda ed iscritti in bilancio al valore di acquisto che ammonta ad euro 7.955.504.

Trattandosi di titoli che l'Azienda mantiene in portafoglio fino alla scadenza, non si è rilevato, pur in presenza di titoli trattati sui principali mercati (eurotlx, mot-euomot) l'adeguamento ai valori di mercato.

<u>INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'</u>			Rendimento cedola in corso	Rendimento % a scadenza
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 25/1/24	Euro	99.201,30	2,25%	3,16%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 25/1/24	Euro	79.328,00	2,25%	3,48%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 25/1/24	Euro	59.532,00	2,25%	3,37%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 25/1/24	Euro	71.215,20	2,25%	3,96%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 25/1/24	Euro	80.218,80	2,25%	3,80%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 25/1/24	Euro	59.574,00	2,25%	3,70%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 25/1/24	Euro	34.716,50	2,25%	3,96%
Obbligazioni CCT EU 16-24	Euro	50.345,00	3,43%	3,96%
Obbligazioni GERMANIA 1,75% 15/02/2024	Euro	49.541,50	1,75%	2,73%
Obbligazioni GERMANIA 1,75% 15/02/2024	Euro	99.011,00	1,75%	3,27%
Obbligazioni OAT 21/24	Euro	40.110,71	1,50%	3,31%
Obbligazioni BTP 4,5% 01/03/2024	Euro	81.575,10	4,50%	3,53%
Obbligazioni BTP 4,5% 01/03/2024	Euro	140.018,87	4,50%	3,47%
Obbligazioni BTP 4,5% 01/03/2024	Euro	39.276,90	4,50%	3,53%
Obbligazioni BOT 14/3/2024	Euro	50.502,40	0,00%	3,29%
Obbligazioni BTP 1,85% 15/5/24	Euro	79.633,40	1,85%	0,23%
Obbligazioni BTP 1,85% 15/5/24	Euro	151.365,00	1,85%	1,34%
Obbligazioni BTP 1,85% 15/5/24	Euro	50.475,00	1,85%	1,34%
Obbligazioni BTP 1,85% 15/5/24	Euro	79.837,65	1,85%	3,43%
Obbligazioni BTP 1,85% 15/5/24	Euro	39.366,80	1,85%	3,71%
Obbligazioni BTP 1,85% 15/5/24	Euro	30.418,13	1,85%	4,01%
Obbl. BUND Germania 1,5% 15/5/24	Euro	40.378,03	1,50%	3,31%
Obbl. BUND Germania 1,5% 15/5/24	Euro	59.250,00	1,50%	3,37%

Obbl. OAT Francia 2,25% 25/5/24	Euro	98.942,00	2,25%	3,42%
Obbl. OAT Francia 2,25% 25/5/24	Euro	69.375,60	2,25%	3,50%
Obbligazioni BTP 1,75% 30/5/24	Euro	147.771,00	1,75%	3,92%
Obbligazioni BTP 1,75% 30/5/24	Euro	98.615,00	1,75%	3,97%
Obbligazioni INTSANP 17-24	Euro	100.970,00	5,90%	4,04%
Obbligazioni BTP 1/8/24 0,00%	Euro	39.664,00	0,00%	0,30%
Obbligazioni BTP 3,75 SET 2024	Euro	204.907,15	3,75%	3,82%
Obbligazioni BTP 3,75 SET 2024	Euro	74.882,25	3,75%	3,92%
Obbligazioni BTP 3,75 SET 2024	Euro	99.817,00	3,75%	3,92%
Obbl. SOC.GEN. 3,10% 23/09/24	Euro	148.095,00	3,10%	4,71%
Obbl. SOC.GEN 3,10% 23/9/24	Euro	100.696,50	3,10%	4,71%
Obbl. SOC.GEN 3,10% 23/9/24	Euro	98.732,00	3,10%	4,71%
Obbl. INTESA SANPAOLO 26/9/24	Euro	99.800,00	3,94%	4,44%
Obbl. INTESA SANPAOLO 26/9/24	Euro	101.580,00	3,94%	4,44%
Obbl. INTESA SANPAOLO 26/9/24	Euro	101.402,00	3,94%	4,44%
Obbl. INTESA SANPAOLO 26/9/24	Euro	100.520,00	3,94%	4,44%
Obbligazioni CCT 15/10/2024	Euro	60.789,00	3,43%	3,96%
Obbligazioni CCT 15/10/2024	Euro	141.624,50	3,43%	3,96%
Obbligazioni BTP 1,45 1/11/24	Euro	69.774,80	1,45%	0,44%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	50.214,50	1,45%	1,28%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	70.931,00	1,45%	0,84%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	67.239,90	1,45%	3,30%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	97.370,00	1,45%	2,67%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	67.424,00	1,45%	3,30%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	77.595,20	1,45%	3,14%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	97.070,00	1,45%	3,08%

Obbligazioni BTP 2,5% 1/12/24	Euro	72.982,00	2,50%	0,79%
Obbligazioni BTP 2,5% 1/12/24	Euro	51.666,00	2,50%	1,17%
Obbligazioni SOCIETE GENERALE 2,75%	Euro	284.545,00	2,75%	2,75%
Obbligazioni CCTEU 15/1/2025	Euro	71.379,00	3,52%	4,36%
Obbligazioni CCTEU 15/1/2025	Euro	179.544,66	3,52%	4,36%
Obbligazioni BTP 0,35 % 01/02/25	Euro	59.732,00	0,35%	0,51%
Obbligazioni THYSSENKRUPP 2,5%	Euro	51.250,00	2,50%	1,84%
Obbligazioni THYSSENKRUPP 2,5%	Euro	69.790,00	2,50%	2,61%
Obbligazioni CCT EUR 15/3/25	Euro	20.232,00	4,55 %	3,5%
Obbligazioni BP CAPITAL 1,953%	Euro	97.554,00	1,95%	3,71%
Obbligazioni BTP 3,4% 28/3/25	Euro	124.531,00	3,40%	3,95%
Obbl. INTESA SANPAOLO 2,855% 23/4/25	Euro	105.200,00	2,86%	1,21%
Obbligazioni CCT EU 15/01/25	Euro	47.506,50	3,52%	4,3%
Obbligazioni BNPP FLOATER CAP	Euro	300.000,00	0,90%	0,90%
Obbligazioni ENI SPA 3,75%	Euro	99.791,00	3,75%	3,87%
Obbligazioni CITI GROUP	Euro	100.000,00	3,28%	3,28%
Obbl. INTESA SANPAOLO 31/3/26	Euro	100.793,00	4,21%	3,90%
Obbl. GOLDMAN SACHS 17/8/26	Euro	100.000,00	2,30%	2,30%
Obbl. MEDIOBANCA Euribor+125 Floor 3% 10/9/2025	Euro	30.855,80	5,2%	3,25%
Obbl. MEDIOBANCA Euribor+125 Floor 3% 10/9/2025	Euro	31.725,00	5,2%	3,25%
Obbl. MEDIOBANCA Euribor+125 Floor 3% 10/9/2025	Euro	43.520,00	5,2%	3,25%
Obbl. MEDIOBANCA Euribor+125 Floor 3% 10/9/2025	Euro	51.619,00	5,2%	3,25%
Obbl. MEDIOBANCA Euribor+125 Floor 3% 10/9/2025	Euro	54.360,00	5,2%	3,25%
Obbl. MEDIOBANCA Euribor+125 Floor 3% 10/9/2025	Euro	53.900,00	5,2%	3,25%
Obbligazioni CDP 19/26 TM	Euro	104.033,00	5,94%	2,7%
Obbligazioni ICCREA Banca 01/7/26	Euro	344.890,00	1,90%	2,11%
Obbligazioni BTP 1DC26 1,25%	Euro		1,25%	1,76%

		68.369,00		
Obbligazioni ICCREA 21/30.12.26	Euro	1.000.000,00	2,00%	1,80%
Obbligazioni BTP 0,95% 1/9/27	Euro	60.359,50	0,95%	1,33%
Obbligazioni Goldman Sachs 5-YEAR EUR	Euro	50.000,00	4,00%	4,00%
Obbligazioni BTPFUT 17NV28 SY CUM	Euro	24.682,40	0,61%	0,77%
Obbligazioni BTPFUT 17NV28 SY CUM	Euro	50.000,00	0,35%	0,35%
TOTALE TITOLI OBBLIGAZIONARI	Euro	7.955.503,55		

Le obbligazioni sono comprese tra le immobilizzazioni in quanto sono, generalmente, mantenute in portafoglio sino alla scadenza e sono scelte sulla base di rendimenti attesi a scadenza, confrontati con i rendimenti riconosciuti tempo per tempo dal tesoriere alla liquidità in conto corrente. Le stesse rispondono agli indirizzi assunti a suo tempo dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente sulla base di un indirizzo riguardante il rating ed il livello di rischio dell'investimento di liquidità.

Per un commento sui risultati derivanti dagli investimenti temporanei di liquidità e dalla gestione dei titoli in questione si rinvia alla sezione "C15-16" del Conto Economico.

La voce "Acquisto fondi" presenta un saldo a fine esercizio pari ad Euro 1.988.182 ed è costituito da un paniere di fondi di alcune dei principali fondi d'investimento internazionali quali Pictet, Lemanik, etc. di natura obbligazionaria. I fondi sono iscritti al valore di mercato al 31 dicembre 2023. Di seguito si allega prospetto:

BANCA DEPOSITARIA	PRODOTTO	VALORE AL 31 DICEMBRE 2023
--------------------------	-----------------	-----------------------------------

BANCA FIDEURAM

LEMNIK ASSET MANAGEM	ACTIVE SH T CREDIT CA	669.819,99
PICTET FUNDS	PI-EUR HIGH YIELD-R D	157.568,26
	PF EUR SHORT T HIGH Y	171.100,06
NORDEA	EUROPEAN COVERED BOND	146.704,16
EURIZON	DIVERSIFICATO ETICO	160.650,47

1.305.842,94

BANCA GENERALI

EURIZON	DIVERSIFICATO ETICO	40.515,40
PICTET	EUR BONDS R	27.421,17



SISF	EURO COROPORATE BOND	57.340,50
AMUNDI	GLOBAL MULTI ASSET MUSINICH SHORT	84.483,76
LUX IM	TERM	47.869,10
ALLFUNDS	NORDEA 1 EUROPEAN	56.927,13
BARCLAYS	ETF ISHARES	19.674,67
		<hr/>
		334.231,73

CREDIFRIULI

BNP-PARIBAS	F.DO CEDOLA SOSTENIBILE	94.958,48
		<hr/>
		94.958,48

WIDIBA

AMUNDI	AF GLOB MUL-ASS CONS	34.977,00
MORGAN STANLEY	MS GLOBAL BOND C	39.977,50
INVESCO	INV PAN EUROP HG INC R	19.970,00
KAIROS INTERNATIONAL	KIS BOND PLUS D	34.975,00
LEMANIK SICAV	LEM ACT SHT CREDIT EUR A	98.261,32
BLACKROCK GLOBAL FUNDS	BGF ESG MULT-ASS (EUR) C	24.977,50
		<hr/>
		253.138,32

VALORE FONDI AL 31 DICEMBRE 2023

1.988.171,47

I fondi sono smobilizzabili a semplice richiesta e sono valorizzati con il NAV al 31.12.2023; alcuni di essi hanno erogato cedole.

L'investimento di una parte della liquidità in fondi obbligazionari e in polizze assicurative a capitale garantito ha lo scopo di diversificare il rischio; in ragione di ciò la volatilità e il profilo di rischio risultano essere molto contenuti.

C) - ATTIVO CIRCOLANTE

C) I° - Rimanenze

Il totale di questa voce ammonta a euro 9.749 ed accoglie le rimanenze di materiali di consumo esistenti al 31 dicembre 2023 valutati al costo d'acquisto. La voce ora in esame ha subito una variazione in aumento pari ad euro 1.440 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio.

C) II° - Crediti

C) II° 1) - Crediti verso clienti

La voce ammonta a euro 4.400.036 (con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di euro 1.080.404), e che si compone dei seguenti crediti iscritti al presumibile valore di realizzo:

- **crediti verso clienti:** euro 17.153: il dato evidenzia una variazione in diminuzione di euro 5.546 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2023 è composto principalmente da fatture emesse negli ultimi giorni dell'anno ed incassate all'inizio del 2024;

- **crediti per affitti e spese reversibili: euro** 2.769.629: rappresenta il credito per i canoni di locazione e per le spese reversibili nei confronti dell'utenza, già maturati e non ancora incassati al 31.12.2023. La voce ha subito nel corso dell'esercizio 2023 una variazione in diminuzione di Euro 675.008; la riduzione deriva principalmente da un sensibile calo dei ritardi di pagamento dell'utenza a seguito della puntuale e rigorosa attività di sollecito condotta dagli uffici, nonostante le difficoltà generate a suo tempo dalla pandemia e al notevole incremento applicato agli acconti per i servizi reversibili finalizzato a fronteggiare il forte aumento del costo del gas metano, destinato a servire i fabbricati con impianti di riscaldamento centralizzato, registrato nella stagione invernale 2022-2023.

Si precisa, comunque, che una parte significativa di tali crediti viene riscossa nei primi mesi dell'esercizio entrante e che l'ammontare dei crediti ante esercizio 2023 ammonta ad euro 1.659.983, a fronte di un fondo svalutazione crediti di euro 929.407, che rappresenta il 55,9% del loro valore nominale.

- **crediti per cessione alloggi:** euro 1.736.545, con un decremento rispetto al precedente esercizio che ammonta a euro 387.500. Il dato evidenzia i crediti dell'Ente verso gli acquirenti per la cessione rateale degli alloggi, prevista dal Regolamento 0119/2003 Pres. ora sostituito dal Regolamento D.P.R. 0208/2016 Pres.. In questa voce confluisce anche il credito per gli interessi derivanti dalla cessione rateale sia degli alloggi di proprietà dell'ATER che di quelli dei Comuni; questi ultimi sono contabilizzati nella sezione debiti per quanto resta da riversare loro fino all'estinzione del debito da parte dei cessionari. Si precisa che il medesimo importo,



relativo agli interessi di competenza di esercizi futuri, viene contemporaneamente contabilizzato in uno specifico conto iscritto nella voce “altri debiti” pari a euro 194.052. La variazione in diminuzione è dovuta all’ordinario processo di ammortamento annuale delle rate scadute nell’esercizio pari ad euro 387.500.

Si informa che in base all’attuale Piano di Vendita le cessioni degli alloggi sono effettuate con pagamento in un’unica soluzione all’atto della vendita secondo quanto prevede il nuovo Regolamento regionale che non consente più la cessione rateale.

Il medesimo Regolamento del 2016 ha modificato quanto a suo tempo previsto originariamente dal precedente, vincolando le somme derivanti dalla cessione di alloggi alla manutenzione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Si ricorda, infine, che la quota di tali crediti con scadenza oltre i 5 anni alla data del 31 dicembre 2023, ammonta, salvo possibili estinzioni anticipate da parte degli acquirenti, a euro 1.223.954 (questi rappresentano gli unici crediti iscritti nella voce ora in analisi che si prevede di poter incassare oltre i cinque anni). I crediti per la cessione degli oggetti di rateizzazione in base alla precedente normativa sono garantiti da ipoteca immobiliare sugli alloggi stessi.

- **clienti c/fatture da emettere** euro 806.116, con un aumento rispetto al precedente esercizio per euro 5.910. Il dato considera i crediti maturati per le attività amministrative svolte in base a convenzione nei confronti dell’Ater di Pordenone e dell’Ater di Gorizia, verso la Fondazione Coronini, A&T2000 Spa e la Regione FVG per le competenze maturate dall’Azienda per attività di natura tecnica ed amministrativa svolte nei loro confronti in base a specifiche convenzioni per la realizzazione di opere pubbliche. L’importo di tali crediti ammonta ad euro 150.939. A detto importo devo, inoltre, essere sommati gli addebiti ai diversi condomini gestiti dall’Azienda per il rimborso dei lavori di manutenzione e delle quote di amministrazione per complessivi euro 655.177;

- **fondo svalutazione crediti**: l’adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è stato ottenuto mediante apposito fondo che evidenzia le seguenti variazioni rispetto al precedente esercizio:

situazione al 31.12.2022		911.151
utilizzo fondo sv.crediti	-	471.744
svalutazione crediti 2023		490.000
situazione al 31.12.2023		<u>929.407</u>

L’accantonamento tiene conto di un’analisi condotta in termini prudenziali sulla base della percentuale storica delle perdite definitive sui crediti verso l’utenza rispetto al fatturato annuo (canoni più spese reversibili addebitate all’utenza). L’ammontare del fondo si ritiene adeguato sulla base di tale analisi e dei risultati dell’attività di recupero svolta dall’Ufficio Legale nei confronti dell’utenza morosa verso la quale sono state avviate azioni legali per il recupero del credito.

A questo riguardo si precisa che l’accantonamento effettuato nell’esercizio, in linea con quello dell’esercizio precedente, tiene conto anche delle difficoltà registrate in questi anni da parte di alcuni proprietari terzi nel pagamento delle competenze addebitate.

C) II° 4 bis) - Crediti tributari

La voce presenta un saldo al 31.12.2023 di Euro 351.457 composto dal credito IVA derivante dalla liquidazione fiscale per il 2023 pari a Euro 136.758 e dal credito IRES per il 2023 di Euro 214.699.

C) II° 5) - Crediti verso altri

La voce ammonta a euro 15.417.379, con una diminuzione rispetto al precedente esercizio di euro 1.068.029 e si compone dei seguenti crediti, che si ritengono incassabili entro i cinque anni valutati secondo il presumibile valore di realizzo:

- **crediti per anticipi e diversi** per Euro 442.980: la posta accoglie principalmente il credito nei confronti dello Stato per rimborsi IRES su IRAP pari ad Euro 50.909, i crediti per interessi bancari incassati nel 2024 per Euro 89.261, il credito per anticipi diversi ai dipendenti per Euro 35.123, il credito per il deposito cauzionale versato a Bluenergy S.p.a per Euro 200.000 a fronte del contratto di fornitura del gas per gli impianti centralizzati dei nostri fabbricati e dei condomini, il credito di Euro 33.317 verso l'erario per l'imposta di bollo e infine il credito di 24.290 per l'attività svolta per conto della Regione per la nuova Caserma della Guardia di Finanza a Cividale del Friuli;

- **crediti per gestione condominiali di terzi** per euro 355.683: la posta accoglie i crediti per acconti versati alle gestioni condominiali affidate ad amministratori condominiali esterni che saranno contabilizzati alla presentazione dei relativi rendiconti annuali;

- **crediti per manutenzioni e servizi reversibili:** euro 6.531.418 l'importo risulta diminuito di euro 355.482 rispetto all'esercizio precedente. La voce accoglie i crediti vantati dall'Azienda nei confronti degli inquilini e dei proprietari di alloggi per manutenzioni e servizi reversibili. Come già riferito negli anni scorsi la predisposizione del rendiconto dei servizi 2023 non si è ancora conclusa a seguito della tempistica richiesta dall'applicazione dei criteri di "contabilizzazione e ripartizione del calore" negli alloggi dotati di impianti centralizzati. Il dato presenta in questa sezione gli anticipi effettuati dall'Azienda per i servizi addebitati agli utenti che sono compensati nel passivo sotto la voce "debiti per acconti" dagli acconti fatturati agli utenti nel corso dell'esercizio, per complessivi euro 7.106.765. Si precisa che l'aumento sia della voce ora in esame che della corrispondente voce di debito per acconti deriva dall'incremento applicato nel periodo 2022-2023 ai servizi (energia elettrica e gas) a seguito del considerevole aumento del prezzo del gas e conseguentemente dell'energia.

Dall'esercizio 2009 la gestione dei rendiconti per servizi reversibili è allineata all'anno solare, quindi con validità 1° gennaio–31 dicembre, come il bilancio d'esercizio.

I "servizi reversibili" (spese riferite alle utenze comuni (riscaldamento centralizzato, acqua, energia elettrica) ed alla gestione di alcuni servizi attinenti sempre alle parti comuni (pulizia scale, manutenzione spazi verdi, etc), dal 1° gennaio 2015, sono contabilizzati, analogamente alle altre Ater regionali, su conti di natura patrimoniale, sia per quanto riguarda i fabbricati di intera proprietà Ater che per i condomini.

- **crediti per conguaglio v/assegnatari e proprietari:** euro 1.545.256 l'importo risulta aumentato rispetto all'esercizio precedente per Euro 4.750. La voce accoglie i crediti vantati nei confronti degli assegnatari e proprietari per il conguaglio dei servizi ed il riscaldamento



relativi all'esercizio 2023 che verrà addebitato in sede di fatturazione nel corso dell'esercizio 2024. Con l'adozione del nuovo sistema informatico Resys il rendiconto degli stabili Ater e dei condomini è identico con la sola differenza che ai secondi vengono inserite una serie di addebiti e spese proprie della gestione condominiale e dei proprietari (assicurazione etc).

In merito alle modifiche apportate al Principio Contabile OIC n°15 ed all'applicazione del costo ammortizzato si precisa che lo stesso non viene applicato nella valutazione dei crediti né verso l'utenza né agli altri crediti compresi nell'attivo circolante, in quanto essi sono rappresentati mediamente da importi molto frazionati, gran parte dei quali con scadenza inferiore ai 12 mesi, e, per quelli con durata superiore, il tasso d'interesse nominale è allineato a quello di mercato;

- **crediti per lavori:** euro 2.042.042: l'importo è relativo ad anticipazioni erogate dall'Azienda alle imprese appaltatrici a norma di contratto per i cantieri di Aquileia, Udine via Divisione Garibaldi Osoppo 5, Tolmezzo Via del Lago e Udine via Eritrea 5-7 che saranno oggetto di progressivo recupero con l'emissione degli stati d'avanzamento dei lavori;

- **Crediti per certificati di deposito:** euro 4.500.000: l'importo si riferisce a tre certificati di deposito accessi presso BCC-Credifriuli lo scorso mese di novembre con scadenza a 6 mesi (maggio 2024) con rendimento lordo del 3,75%, liquidabili senza oneri a semplice richiesta dell'Azienda in 2 giorni lavorativi.

C) IV° - Disponibilità liquide

La voce ammonta a euro 6.404.868 con una variazione in diminuzione di euro 1.907.769 rispetto al precedente esercizio e si compone delle seguenti categorie:

- **depositi bancari e postali:** le disponibilità liquide pari ad euro 6.404.510 sono diminuite rispetto al precedente esercizio per euro 1.907.745. La voce ora in analisi si compone principalmente delle seguenti poste:

- Euro 3.853.038: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso il nuovo l'Istituto Cassiere, BNL filiale di Udine. La nuova convenzione con l'istituto di credito è decorsa a partire dal 1° settembre 2022;
- Euro 81.960: risorse esistenti sul conto corrente bancari acceso presso la banca Mediocredito F.V.G.;
- Euro 33.489: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Fideuram;
- Euro 13.610: disponibilità su un conto di deposito remunerato acceso presso il Monte dei Paschi di Siena-Banca WIDIBA;
- Euro 3.769: disponibilità esistenti sul conto corrente bancario acceso presso BPER ex-UNIPOL Banca spa;
- Euro 20.632: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso Banca Generali a seguito del rimborso di obbligazioni scadute alla fine dell'esercizio;
- Euro 166.216: disponibilità liquide presenti sul conto corrente bancario remunerato presso il BCC -Credifriuli;



- Euro 2.034.868: liquidità costituite da un time-deposit con scadenza 22/2/2024 acceso presso la banca tesoriere BNP Paribas - BNL;
 - Euro 27.934: disponibilità liquide presenti sul conto corrente presso Credit Agricole (ex-Friuladria);
 - Euro 168.996: liquidità esistente sui conti correnti postali derivante dal pagamento delle competenze richieste agli inquilini ed ai proprietari; il saldo dei conti correnti postali viene riversato sul conto corrente del tesoriere settimanalmente.
- **denaro e valori in cassa**: l'importo di Euro 358 si riferisce ai valori bollati esistenti al 31 dicembre 2023.

D) – RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce ammonta a euro 138.356 e risulta così composta da:

- Euro 22.411: per interessi attivi di competenza del 2023 maturati su cedole con scadenza successiva alla data di chiusura del bilancio derivanti da titoli obbligazionari in portafoglio;
- Euro 115.945: per risconti relativi ad abbonamenti a pubblicazioni, tasse di circolazione auto, assicurazioni varie, canoni di manutenzione, canoni leasing ed imposta di registro con competenza 2024 ma pagati nel corso dell'esercizio 2023;

Il criterio di valutazione utilizzato è quello della competenza economico – temporale dei costi e dei ricavi a cui si riferiscono.

PASSIVO

A) – PATRIMONIO NETTO

A) I°÷VII° - Capitale, riserve di rivalutazione, riserve statutarie e altre riserve

La voce al 31.12.2023 ammonta a euro 282.463.004 con un incremento nel corso dell'esercizio di euro 7.912.397; tale incremento consegue all'iscrizione dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione nel corso dell'esercizio. L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che ".....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Da tale dettato normativo consegue la variazione del trattamento fiscale dei contributi, per quelli statali con decorrenza dal 1.1.1998 e dal 1999 per gli altri. La precedente impostazione contabile per esigenze di carattere fiscale faceva affluire dette poste alla voce "altri ricavi e proventi" del valore della produzione con conseguente accantonamento a riserva del Patrimonio Netto iscritto alla voce "altri accantonamenti" del costo della produzione. La nuova impostazione contabile, basata sui principi civilistici di redazione del bilancio, prevede



l'iscrizione dei contributi in conto capitale in una riserva ben distinta ("altre riserve") del Patrimonio Netto.

Si precisa, peraltro, che gli stessi contributi, dall'esercizio 2002, sono soggetti a tassazione IRAP in conseguenza all'intervenuto art. 5, comma 3 della Legge 27.12.2002 il cui contenuto si riporta "....i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione,.....sempre che l'esclusione dalla base imponibile dell'IRAP non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi ovvero da altre disposizioni di carattere speciale."

Si precisa, inoltre, che l'Ente:

- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 74/52 con un saldo attivo di euro 178.822 di cui 158.481 utilizzati per la copertura del disavanzo dell'esercizio 1982 e con un residuo di euro 20.341;
- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 576/75, con un saldo attivo di euro 307.154, di cui utilizzati per la copertura delle perdite degli esercizi 1976 e 1977 per euro 249.775, con un residuo di euro 57.380;
- la rivalutazione di cui alla Legge 72/83 con un saldo attivo di euro 1.095.490 deriva dall'incorporazione con decorrenza dal 01.01.2020 dell'ex-Ater Alto Friuli;
- non ha disposto accantonamenti ai sensi della Legge 168/82.

Premesso che l'Ente non provvede alla distribuzione di utili in considerazione delle sue finalità istituzionali e la sua natura giuridica (non societaria), si specifica quanto segue anche ai sensi dell'art. 2427, punto 7 bis del Codice civile:

1. capitale proprio	€	851
2. quote sociali	€	723
3. riserve o fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci:		
•		
4. riserve o fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile dell'Ente:		
• Donazioni	€	318.193
• Contributi dello Stato in c/capitale DPR 917/86	€	3.577.408
• Contributi della Regione in c/capitale DPR 917/86	€	3.339.135
• Fondo di riserva	€	85.474
• Riserva di rivalutazione ex legge 576/75	€	57.380
• Riserva di rivalutazione ex legge L.72/1983 (ex Ater alto Friuli)	€	1.095.490
• Devoluzione patrimonio Enti disciolti		



a) Ist. Nazionale Case per Ciechi (INCP)	€	6.322
b) Ist. Nazionale Ed. Sociale (ISES)	€	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato (INCIS)	€	201.870
d) Gestione Case per Lavoratori (GESCAL)	€	3.085.032
e) Alloggi demaniali	€	27.667.137
f) Ex Alto Friuli	€	634.111
• Stato-CER per finanziam. costruzioni e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	46.390.909
• Regione Friuli-V.G. contributi LR 63/77 e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	2.199.162
• riserva sospesa art. 55 DPR 917/86 e L. 537/93	€	6.515.010
• riserva tassata art. 55 comma 3 DPR 917/86	€	6.515.011
• riserve finanziamenti regionali e statali ex Ater Alto Friuli	€	48.099.095
• riserva sospesa art. 55 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	€	64.211
• riserva tassata art. 55 c. 5 DPR 917/86 dal 1998 (al netto imposte)	€	9.245.060
• riserva contributi in c/capitale da incassare	€	-
• riserva contributi ex art. 55 TUIR 917/86 e L. 449/97-28/99	€	123.333.997
5. riserve-fondi con utili-proventi conseguiti dal 1988 non assoggettati ad IRPEG: non costituiti		
6. riserve-fondi già esistenti alla fine dell'ultimo esercizio chiuso ante 1.1.1988 o formati con utili o proventi dell'esercizio stesso: non costituiti		

Si precisa che i beni oggetto di rivalutazione monetaria a seguito di leggi speciali non fanno più parte del patrimonio dell'Ente in quanto ceduti.

È stato, inoltre, creato nel corso del 2003 un fondo di riserva per gli arrotondamenti lira/euro che ammonta ad euro 25.

A) VIII° - Utile portato a nuovo

In questa voce sono accantonati gli "utili degli esercizi precedenti" portati a nuovo. Il saldo al 31 dicembre 2023 è pari ad euro 6.976.928 con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 37.283, per effetto della destinazione a riserva dell'Utile d'esercizio 2022, conseguente all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda nel maggio 2023 del bilancio dello scorso esercizio.

La voce costituisce una riserva di utili totalmente disponibile destinabile ad incremento del capitale o a copertura di eventuali perdite future. A questo riguardo si precisa che essa è stata utilizzata, per euro 1.174.419, nell'esercizio 2006 per la copertura della perdita dell'esercizio 2005.

A) IX° - Utile dell'esercizio

La voce rappresenta l'utile realizzato nel corso di questo esercizio che ammonta, al netto delle imposte sul reddito di competenza, ad Euro **34.969**.

Analisi del patrimonio netto

Le riserve ora in esame e anche sopra descritte sono riserve di capitale utilizzate ovvero utilizzabili per l'aumento del patrimonio immobiliare dell'Azienda; le stesse non sono né disponibili né distribuibili.

Capitale proprio	Euro	851
Quote sociali	Euro	723
Donazioni e contributi	Euro	318.193
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135
Fondo di riserva	Euro	85.451
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	23
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341
Riserva rivalutazione L. 576/75	Euro	57.380
Riserva rivalutazione L. 72/1983 (ex-Ater Alto Friuli)	Euro	1.095.490
Devoluzione patrimonio enti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137
f) ex Alto Friuli	Euro	634.111
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011
Riserva contributi finanziamenti statali e regionali AF	Euro	48.099.095
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	64.211
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	9.245.060
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	123.333.997
TOTALE		282.463.004
<u>RISERVE DI UTILI</u>		
Utile portato a nuovo	Euro	6.976.928
Utile dell'esercizio	Euro	34.969
TOTALE		289.474.901

Si evidenzia, inoltre, un incremento/decremento delle riserve tassate e sospese derivante dal naturale processo di tassazione di dette voci, ai fini della fiscalità differita.

La rappresentazione dei movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio nelle voci che compongono il patrimonio netto è riportata nella tabella riportata di seguito:

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		31.12.2023	31.12.2022	Variazioni
Capitale proprio	Euro	851	851	-
Quote sociali	Euro	723	723	-
Donazioni e contributi	Euro	318.193	318.193	-
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408	3.577.408	-
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135	3.339.135	-
Fondo di riserva	Euro	85.451	85.451	-
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	23	23	-
Riserva di rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341	20.341	-
Riserva di rivalutazione monetaria L. 576/75	Euro	57.380	57.380	-
Riserva di rivalutazione monetaria ex L.72/1983 (ex Ater Alto Friuli)	Euro	1.095.490	1.095.490	-
Devoluzione patrimonio enti				-
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322	6.322	-
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082	11.082	-
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870	201.870	-
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032	3.085.032	-
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137	27.667.137	-
f) ex Alto Friuli	Euro	634.111	634.111	-
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909	46.390.909	-
Finanzimenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162	2.199.162	-
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010	6.515.010	-
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011	6.515.011	-
Riserva contributi finanziamenti statali e regionali AF	Euro	48.099.095	48.099.095	-
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	64.211	192.752	- 128.541
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	9.245.060	9.116.520	128.540
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-	-	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	123.333.997	115.421.599	7.912.398
Utile portato a nuovo	Euro	6.976.928	6.939.644	37.284
Utile dell'esercizio	Euro	34.969	37.283	- 2.314
TOTALE		289.474.901	281.527.534	7.947.367

Si precisa che le uniche voci movimentate negli esercizi 2022 e 2023 sono:

- la riserva tassata e in sospensione art. 88 DPR 917/86 per le imposte differite su contributi in c/capitale applicata dal 1998,
- la riserva dei contributi non soggetti art. 88 TUIR;
- la riserva degli utili portati a nuovo;
- l'accantonamento dell'utile portato a nuovo dell'esercizio 2022.

B) – FONDI PER RISCHI ED ONERI
B) 2) - Imposte differite

Rispetto al precedente esercizio si evidenzia un incremento del fondo imposte differite per euro 122.582. In tale posta vengono contabilizzati gli accantonamenti dell'Ente verso l'Erario per IRES e IRAP differita come risulta dalla seguente tabella:

Importo accantonato al 31 dicembre 2022	590.485
Adeguamento fondo imposte 2023	-5
Accantonamento IRES – IRAP 2023	322.539
Utilizzo nell'esercizio 2023	- 199.952

Fondo al 31 dicembre 2023	713.067

Un commento agli aspetti fiscali ed una tabella riepilogativa delle imposte sono contenuti nell'allegato alla presente relazione "Note sugli aspetti fiscali: relazione al bilancio consuntivo 2023".

B) 3) - Altri fondi per rischi ed oneri

La voce e le sue variazioni risultano composte come segue:

- l'accantonamento al "Fondo manutenzione" per i lavori programmati ammonta alla data di chiusura dell'esercizio ad euro 3.879.800. In sede di chiusura dell'esercizio il fondo è stato incrementato di ulteriori euro 1.095.000, in linea con quanto già effettuato negli esercizi precedenti; tale accantonamento è finalizzato a fronteggiare i lavori di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio immobiliare nei prossimi esercizi, il cui programma di massima, viene aggiornato sulla base delle necessità evidenziate dagli uffici tecnici e approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente in sede di approvazione del preventivo dell'esercizio successivo. Si precisa che nel corso dell'esercizio 2023 il fondo è stato utilizzato per euro 2.946.286 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria;
- l'accantonamento al "Fondo manutenzione Cave del Predil": il fondo ammonta ad euro 567.561 esso è composto dalle plusvalenze accantonate e fiscalmente tassate derivanti dalla cessione degli alloggi di Cave del Predil;
- l'accantonamento al "Fondo arretrati a dipendenti" ammonta ad euro 70.000 e si riferisce all'accantonamento della stima dei costi previsti per il rinnovo del C.C.N.L. Federcasa 2022 -2023 per il personale dipendente;
- l'accantonamento al "Fondo accantonamento premi di produzione per il personale e relativi contributi", definito secondo i termini previsti dall'Accordo decentrato di II° livello e deliberato dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda a fine 2023, ammonta a complessivi euro 616.555;
- l'accantonamento al Fondo rischi per cause pendenti ammonta ad euro 18.794, e non ci sono state variazioni nel corso dell'esercizio;
- l'accantonamento al Fondo oneri, rischi ed imprevisti ammonta ad euro 35.832; nel corso dell'esercizio sono stati notificati accertamenti da parte del Comune di Udine, relativamente all'IMU non versata per gli anni 2017 e 2018, per euro 717.064 comprensivi di sanzioni ed interessi maturati al 31.12.2023. Considerato l'esito negativo, per quanto riguarda il 2017, del ricorso presentato dall'Azienda in Commissione Tributaria Provinciale, si sta valutando con la consulenza di un tributarista all'uopo incaricato il ricorso in Commissione Tributaria Regionale. Considerata l'incertezza della norma e i diversi esiti giurisprudenziali, sulla base del parere richiesto dall'Azienda ed espresso dal consulente, l'accantonamento è stato limitato alla sola imposta relativa agli alloggi di proprietà dell'Ater non facenti parte dell'edilizia sovvenzionata.

C) – TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Nel conto sono accantonati gli importi dovuti ai sensi dell'art. 2120 del Codice civile; nella tabella seguente riportati i movimenti intervenuti nel corso dell'anno:

situazione al 31.12.2022		898.642
liquidazioni ed anticipi intervenuti nel corso dell'anno	-	91.211
rilevazione debiti per dipendenti cessati	-	30.788
accantonamento dell'anno		290.911
quote destinate ai fondi di previdenza integrativa	-	48.864
rivalutazione c/ATER		17.229
imposte su rivalutazione TFR dipendenti c/ATER	-	2.929
versamenti all'INPS	-	242.047
recuperi dall'INPS		70.617
		<u>861.560</u>

La posta ammonta a euro 861.560 in quanto il trattamento di fine rapporto è iscritto in bilancio al netto delle imposte del 11-17% calcolate sulla rivalutazione annuale ai sensi del Decreto Legislativo 18.2.2000 n. 47, così come modificato dal Decreto Legislativo 12.4.2001 n. 168, nonché al netto delle somme versate ai sensi di legge al Fondo Tesoreria INPS (L. 296/2006 – Finanziaria 2007).

La valutazione della voce tiene conto di quanto indicato nel documento OIC approvato in data 26 settembre 2007 sul tema "IAS 19 – Trattamento di fine rapporto".

Il personale dipendente, a seguito dell'intervenuta modifica legislativa (Finanziaria 2007) ha optato prevalentemente per il mantenimento del TFR in azienda, con conseguente versamento all'INPS del TFR maturando. La liquidazione dello stesso ai dipendenti cessati avviene attraverso un meccanismo di rimborso in compensazione da parte dell'Istituto Previdenziale. Si precisa, inoltre, che fino alla fusione (1° gennaio 2020) il TFR relativo all'ATER dell'Alto Friuli, trattandosi di un soggetto con un numero di dipendenti inferiore al limite di legge previsto, è restato in capo all'Azienda, non essendo previsto in questo caso il versamento al Fondo Tesoreria INPS.

La tabella evidenzia le somme liquidate per anticipi o cessazioni di dipendenti.

Va evidenziato una diminuzione significativa della rivalutazione rispetto all'anno precedente in relazione alla variazione degli indici ISTAT (indice rivalutazione passato dal 9,974576% per l'anno 2022 a 1,944162% per il 2023).

D) - DEBITI

D) 3) e 4) - Debiti verso banche e verso altri finanziatori

La voce, che ammonta ad euro 38.439.217, ha subito un decremento di euro 2.424.527 a seguito del normale processo di ammortamento dei mutui e delle anticipazioni regionali.

La situazione è dettagliatamente riepilogata di seguito:

saldo al 31.12.2022		40.863.744
quote capitale rimborsate nel 2023	-	2.424.527
erogazione di mutui ed anticipazioni		-
saldo al 31.12.2023		<u><u>38.439.217</u></u>

I debiti per mutui verso Istituti di Credito (Banca Popolare Friuladria e BCC Credifriuli) ammontano a euro 11.329.672, con scadenze comprese tra il 2023 e il 2042, mentre quelli verso altri finanziatori (Regione FVG) sono pari a Euro 27.109.545 con rate in scadenza fino al 2044.

A questo riguardo si precisa che euro 8.011.161, riferibili ai debiti verso banche ed Euro 19.929.348, riferibili ai debiti verso altri finanziatori (Regione FVG), hanno scadenza oltre i cinque anni.

I debiti verso gli Istituti di credito sono garantiti da ipoteca su beni immobili di proprietà dell'Azienda.

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta trattandosi per l'71% di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili.

Nel caso dei debiti verso le banche trattasi di debiti il cui tasso nominale è in linea con quello di mercato, conseguentemente essi sono iscritti al loro valore nominale.

D) 5) – 6) – 11) – 12) – 13) - Debiti per acconti, Debiti verso fornitori, Debiti tributari, Debiti verso Istituti di previdenza ed Altri debiti

Il criterio di valutazione adottato per i debiti è l'iscrizione al valore nominale e si prevede che gli stessi risultino esigibili entro i cinque anni.

Per quanto riguarda le singole voci si riporta il confronto con i saldi al 31.12.2023, e le variazioni intervenute nella tabella sottostante:

	situazione al 31.12.2022	situazione al 31.12.2023	variazione
Debiti per acconti servizi e manut.straordinarie	8.005.300	7.951.904 -	53.396
Fornitori (comprese fatture da ricevere)	1.481.610	2.253.396	771.786
Debiti Tributari	353.925	687.553	333.628
Debiti verso Istituti di Previdenza	330.918	279.620 -	51.298
Cauzioni da inquilini per locazioni	2.389.045	2.529.396	140.351
Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi	-	-	-
Cauzioni da imprese per lavori	-	-	-
Debiti verso lo Stato per cessione alloggi	-	-	-
Debiti per acconto acquisto alloggio	37.500	- -	37.500
Debiti verso Comuni	96.647	110.255	13.608
Debiti accertamento rate ammort.(interessi)	237.920	194.052 -	43.868
Debiti diversi (assicur./Amm./commissari etc)	109.251	190.674	81.423
Debiti v/dipendenti(retr.ni correnti, differite etc)	264.698	238.287 -	26.411
	13.306.814	14.435.137	1.128.323

Con riferimento alle voci “Debiti diversi e conguaglio servizi reversibili” e “Debiti per acconti per servizi reversibili/manutenzioni” si rinvia a quanto già illustrato nella sezione dell’attivo al punto C) II°.5). di questa relazione.

Per quanto attiene al conto inerente ai debiti per interessi su rate di ammortamento si rimanda a quanto rilevato nella sezione dell’attivo C) II°.1).

Con riferimento ai “Debiti Tributari” il saldo al 31 dicembre 2023 è pari a euro 687.553. La voce è composta dalle ritenute IRPEF sugli stipendi erogati nel mese di dicembre (euro 93.485), dalle ritenute d’acconto ai liberi professionisti (euro 17.843), dalle ritenute d’acconto (euro 1.410) delle gestioni condominiali, dal debito IVA relativo alla liquidazione del mese di dicembre (euro 565.749) e dal debito per l’IRAP 2023 per euro 9.066.

Con riferimento invece alla voce “Debiti verso Istituti di previdenza” essa comprende: i contributi calcolati sugli stipendi di dicembre (mensilità corrente e 13[^]), sulle competenze 2023 in erogazione a gennaio 2024, sui debiti vs. dipendenti per arretrati contrattuali e ferie residue e i debiti per le trattenute ai dipendenti per i contributi ai fondi pensione di competenza del 2023 e verso l’INPS per l’imposta sostitutiva sulle rivalutazioni TFR.

La posta “Debiti verso Comuni per alloggi ceduti” accoglie il debito nei confronti dei Comuni a seguito dell’avvenuta cessione di alloggi di loro proprietà in gestione all’Azienda.

Si precisa, inoltre, che in ossequio all’art. 9 della convenzione per la gestione degli alloggi comunali, l’Azienda è tenuta a versare il debito maturato nell’anno entro la fine di febbraio dell’esercizio successivo. Nella tabella sottostante si rappresenta, in dettaglio per ciascun comune, l’ammontare delle cessioni effettuate e il debito residuo.

COMUNE	Importo totale cessioni al 31.12.2023	Importi versati al Comune al 31.12.2023	Alloggi ceduti nel 2023	Importi da versare al Comune al 31.12.2023
Udine	1.419.979	1.419.979	-	-
Palmanova	1.679.525	1.628.086	-	51.439
Totale	3.099.504	3.048.065	-	51.439

Si evidenzia, inoltre, che a seguito della stipula di specifiche convenzioni per la gestione di alloggi a canone calmierato (legge 431/98) con i comuni di Palmanova (7 alloggi) e Codroipo (21 alloggi) sono contabilizzati in questa voce anche i debiti nei confronti degli stessi (rispettivamente per euro 21.796 verso il Comune di Palmanova e per euro 37.019 verso il Comune di Codroipo) relativi ai canoni riscossi per loro conto dagli inquilini e da riversare periodicamente in base agli accordi sottoscritti.

La voce "debiti v/dipendenti", che ammonta ad euro 238.287, comprende le competenze riferite al mese di dicembre che saranno liquidate con lo stipendio di gennaio 2024 (straordinari, indennità di mensa etc) e la valorizzazione delle ferie residue, che saranno fruite dal personale entro il primo semestre del 2024.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio 2018, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, è possibile non applicare il criterio del costo ammortizzato e la loro attualizzazione, considerato, inoltre, che gli effetti sono irrilevanti, in quanto il tasso nominale d'interesse corrisponde a quello di mercato. I debiti sono, quindi, iscritti al valore nominale.

E) – RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce ammonta a euro 60.845 con un incremento di euro 45.471 rispetto all'anno precedente ed accoglie le quote di competenza degli interessi posticipati relative alle anticipazioni regionali citate al precedente punto D.4. e il risconto passivo conseguente all'iscrizione dei proventi finanziari derivanti dall'iscrizione dei crediti fiscali derivanti dall'I.V.A. pagata nel 2023 per i lavori trainati realizzati negli alloggi di nostra proprietà in ambito condominiale realizzati dai General Contractor con le agevolazioni del Superbonus.

La ripartizione di tali proventi per Euro 62.369,36, in analogia al corrispondente credito fiscale, è la seguente:

Esercizio 2024	15.592,34
Esercizio 2025	15.592,34
Esercizio 2026	15.592,34

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione		19.150.967
ricavi delle vendite e prestazioni	12.803.514	
incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	753.891	
altri ricavi e proventi	5.593.562	
Costi della produzione		18.832.354
per materie di consumo	265.028	
per servizi	4.104.101	
per godimento di beni di terzi	5.333	
per il personale	6.312.335	
ammortamenti e svalutazioni	4.636.064	
variazioni delle rimanenze	-1.440	
accantonamenti per rischi	23.000	
altri accantonamenti	1.095.000	
oneri diversi di gestione	2.393.081	
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>		318.465
Proventi e oneri finanziari		52.035
proventi diversi	834.762	
interessi ed altri oneri finanziari	782.727	
<i>Risultato prima delle imposte</i>		370.500
Imposte sul reddito dell'esercizio		335.531
<u>Utile dell'esercizio</u>		<u>34.969</u>

A) - VALORE DELLA PRODUZIONE

A) 1) - Ricavi vendite e prestazioni

I ricavi risultano pari a euro 12.803.514 a fronte di una previsione di Euro 13.627.661, della differenza si dà spiegazione nel commento sottostante.

La voce si compone delle seguenti poste, raffrontate con le stesse del bilancio di previsione 2023 e del bilancio consuntivo dell'esercizio 2022:

	Preventivo 2023	Consuntivo 2023	Consuntivo 2022
- Canoni alloggi in locazione edilizia sovvenzionata	9.805.350	9.240.854	9.605.392
- Canoni alloggi in locazione Comuni	1.021.100	861.465	955.109
- Canoni alloggi di edilizia convenzionata-L.431/98	982.080	1.013.607	940.746
- Canoni dei negozi	260.000	269.416	258.269
- Compensi per amministrazione	620.900	555.068	553.916
- Rimborso lavori	480.540	611.887	496.944
- Competenze direzione lavori man.straord.	72.000	2.466	2.717
- Rimborso istruttoria pratiche	12.300	12.712	12.075
- Rimborso spese del personale v/terzi	100.000	103.309	117.319
- Rimborso imposta di registro	-	-	-
- Rimborso spese di assicurazione	-	-	-
- Rimborso spese tecniche nuove costruzioni	118.550	29.774	27.277
- Compensi per attività tecniche esterna	138.863	83.275	15.436
- Rimborso spese contratti	15.978	19.681	18.240
	13.627.661	12.803.514	13.003.440

Per quanto attiene gli affitti va precisato che i dati consuntivi, pari ad euro 9.240.854 evidenziano un decremento sia rispetto al dato previsionale di euro 9.805.350, sia rispetto al consuntivo 2022 pari ad euro 9.605.392.

Oltre agli affitti di cui sopra sono stati fatturati nel corso del 2023 euro 861.465 per canoni di edilizia sovvenzionata riferiti agli alloggi di proprietà comunale affidati in gestione all'Azienda in base alle convenzioni stipulate, con una variazione negativa rispetto al 2022, di 93.644 euro.

Il calo dei ricavi di edilizia sovvenzionata, rispetto al preventivo, deriva in parte dal livello di sfittanza degli alloggi; tuttavia esso è in parte anche fisiologico tenuto conto che il 2023 è il secondo anno post-censimento alla raccolta dei dati reddituali e patrimoniali degli inquilini tramite l'ISEE, con il quale sono determinati i canoni di edilizia sovvenzionata. L'ammontare delle riduzioni concesse ed applicate nel 2023 ammonta ad euro 127.610.

I canoni di locazione per alloggi di edilizia convenzionata ed a canone calmierato ai sensi della L. 431/98 ammontano ad euro 1.013.607 con un aumento rispetto al consuntivo 2022, di euro 72.861, derivante principalmente dalla rivalutazione dei canoni in base all'applicazione della variazione Istat, prevista contrattualmente.

I canoni relativi alla locazione di unità commerciali che ammontano ad euro 269.416 hanno subito un aumento di Euro 11.147 rispetto al consuntivo dell'esercizio precedente, anch'essi a seguito dell'applicazione della variazione Istat.

La voce "Rimborso lavori" che ammonta ad euro 611.887 evidenzia un rilevante incremento rispetto al consuntivo dell'anno precedente pari ad euro 114.943.

Si informa che a partire dall'esercizio 2011 si è provveduto a contabilizzare e fatturare l'intera quota di ricavo per le prestazioni rese ad un condominio per la manutenzione su parti comuni dello stabile (di terzi e dell'azienda) e per l'amministrazione del condominio stesso, in quanto quest'ultimo costituisce, come noto, un soggetto giuridico e fiscale autonomo. Questi ricavi ritornano come voce di spesa ripartita, in base alle quote di competenza dell'Azienda, con la successiva attribuzione alla voce "spese per amministrazione alloggi" e "manutenzione". Le quote di competenza dell'Azienda per l'esercizio sono calcolate forfaitariamente in base ai dati storici (in quanto il rendiconto servizi 2023 non è stato ancora elaborato come già illustrato al punto C) II°5) nella sezione dell'attivo di questo documento ed ammontano ad euro 26.000 per la voce "rimborso lavori" e ad euro 248.000 per la voce "compensi per amministrazione".

I compensi per attività tecniche esterne ammontano ad euro 83.276 esse si riferiscono all'attività tecnica svolta dall'Azienda e relativa alle prestazioni effettuate verso l'A & T 2000, verso la fondazione Coronini e verso l'Ater di Gorizia.

Le spese tecniche, che ammontano ad euro 29.774, si riferiscono alle spese tecniche da quadro economico relative ai cantieri dell'Alto Friuli avviati prima dell'incorporazione dell'ente che vengono ancora contabilizzati al posto della capitalizzazione diretta delle spese del personale nella voce A4 (incrementi di immobilizzazioni per lavori interni).

La voce "Rimborso spese del personale v/terzi" ammonta ad euro 103.309 e si riferisce al rimborso dei costi di dipendenti in distacco per cariche pubbliche e di quello del Direttore nei confronti dell'Ater di Pordenone.

A) 4) - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce ammonta ad euro 753.891. Come già commentato nella sezione delle immobilizzazioni dello stato patrimoniale di questo documento, la voce accoglie i costi del personale tecnico interno da capitalizzare su progetti (nuovi interventi) e sugli immobili iscritti a libro (manutenzioni straordinarie) a cui l'attività del personale stesso è riferita.

La voce si contrappone alle spese del personale dipendente iscritte nella sezione B9 (costi del personale).

Le regie, riferite a lavori di competenza dell'ex-Ater Alto Friuli iniziati precedentemente alla fusione, sono state contabilizzate nella voce A1 del bilancio alla posta "Rimborso spese tecniche costruzioni e recupero".

A) 5) - Altri ricavi e proventi

La voce in esame è composta dalle seguenti poste:

- **Proventi diversi** per un totale di euro 299.522. La voce accoglie principalmente i ricavi per risarcimenti effettuati dall'assicurazione per i danni subiti dai nostri alloggi (euro 80.837) e i compensi per attività amministrative eseguite a favore di Ater Pordenone e Ater di Gorizia in materia di personale (Euro 57.345);

- **Contributi in c/esercizio:** la voce ora in esame accoglie
 - il “Fondo sociale” concesso ed erogato dalla Regione di competenza del 2023 pari ad euro 4.122.000, con un aumento rispetto al precedente esercizio di euro 814.800. Tale fondo, disciplinato dall’art. 44 della L.R. 1/2016 ed erogato dalla Regione, è destinato a compensare le minori entrate derivanti dai canoni di locazione di edilizia sovvenzionata ed in particolare di quelli corrisposti dagli utenti in fascia “A”;
 Detta compartecipazione regionale è tesa sia ad assicurare la tutela delle fasce più deboli sia a garantire la congruità delle entrate della fascia “A”. Alla luce di quanto sopra la posta è considerata, al fine dell’esposizione in bilancio, come un contributo in conto esercizio destinato alla manutenzione di immobili di edilizia sovvenzionata. L’Azienda ha, pertanto, usufruito del sopracitato contributo finanziario per sostenere lavori di manutenzione ordinaria sugli alloggi di edilizia sovvenzionata i cui costi sono contabilizzati nella voce B7 del presente documento. Le spese di manutenzione sostenute nell’anno sono superiori nel loro ammontare rispetto al contributo erogato, tenuto conto anche di quelli svolti attraverso l’utilizzo dell’accantonamento di cui alla voce B.3 dello stato patrimoniale;
 - gli “Altri contributi” pari ad euro 124.431 e si riferisce alla contabilizzazione del rimborso delle prestazioni di Deloitte, maggiorate del 10 per cento, per le asseverazioni fiscali relative alle cessioni dei crediti fiscali derivanti dalle agevolazioni del Superbonus e al contributo statale per il rimborso per compensazione dei prezzi relative al cantiere di Gemona del Friuli;

- **Rimborso spese:** la voce ammonta ad euro 289.243 ed accoglie principalmente il rimborso di imposte e tasse da assegnatari (bollo e registro) per Euro 219.381, i rimborsi di spese e competenze dell’Ente per le azioni di recupero della morosità per euro 69.752;

- **Plusvalenze da alienazione di immobilizzazioni materiali diverse:** accoglie la plusvalenza derivante dalla cessione di un’auto e di un furgone per euro 1.784 e di un’area complementare alla vendita di un alloggio a Trasaghis (UD) per euro 6.120;

- **Plusvalenze diverse e arrotondamenti:** la voce ammonta ad Euro 155.558 ed accoglie la rilevazione di sopravvenienze attive derivanti da rettifiche di contabilizzazioni effettuate negli esercizi precedenti, di plusvalenze realizzate rispetto al valore di acquisto delle obbligazioni presenti nel portafoglio aziendale di cui si è specificato nelle immobilizzazioni finanziarie al punto B.III° 3 di questa relazione.
 E’ opportuno precisare che a partire dal 2016 in conformità al disposto del D.L. 139/2015 i proventi straordinari vengono ricompresi nella posta ora in esame anziché nella sezione “*E proventi ed oneri straordinari*”.

- **Plusvalenze da alienazione di immobilizzazioni materiali (cessione alloggi):** nel corso dell’esercizio è continuata l’attività di cessione alloggi in esecuzione del Piano di Vendita degli alloggi approvato dal Consiglio di Amministrazione nel 2020.

 La plusvalenza di competenza per l’esercizio 2023, avuto riguardo al criterio temporale basato sulla data di stipula del rogito notarile di cessione, ammonta ad euro 594.904, corrispondente alla cessione di 12 alloggi.

 L’art. 86 (ex art. 54) del TUIR consente un’agevolazione consistente nel ripartire l’imputazione su cinque esercizi con conseguente dilazione dell’onere fiscale su un maggiore arco temporale. Detta agevolazione è stata applicata sulla plusvalenza

realizzata nel corso dell'esercizio ora in esame, analogamente a quanto già effettuato in passato, in funzione del loro ammontare.

B) - COSTI DELLA PRODUZIONE

B) 6) - Costi per materiali di consumo

Tale voce ammonta a euro 265.028, con una variazione in aumento di euro 68.787, rispetto al precedente esercizio; l'aumento è riferibile prevalentemente alla voce di acquisto dei materiali per le manutenzioni eseguite dalla squadra operai del Pronto Intervento. Di seguito si evidenziano le voci che compongono i costi di acquisto per consumi:

	preventivo 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Acquisto cancelleria e varie	20.000	23.674	24.000
- Acquisto materiali di cantiere per manutenzione	130.000	171.796	126.859
- Acquisto materiale informatico	12.000	31.425	4.033
- Spese per sicurezza-vestiario/materiali	6.000	2.843	4.475
- Acquisto vestiario dipendenti	2.300	1.945	743
- Spese per carburanti e lubrificanti	42.900	33.345	36.131
	213.200	265.028	196.241

L'aumento registrato dall'acquisto di materiale di cantiere deriva dall'incremento di attività svolto dalla squadra operai a seguito dell'ingresso di due addetti.

B) 7) - Costi per servizi

a) Spese generali di amministrazione

	preventivo 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Spese funzionamento sedi e magazzini	53.819	53.564	48.026
- Spese postali	46.000	39.622	51.348
- Stampati e copie	4.000	3.893	869
- Legali, notarili e consulenze	264.599	209.419	43.479
- Studi urbanistici progettuali	-	-	-
- Automobilistiche amministrazione	3.868	2.419	2.963
- Inserzioni pubblicitarie	8.430	7.854	5.762
- Assicurazioni diverse (kasko e furto)	3.981	-	-
- Assicurazione responsabilità civile	65.000	58.922	59.878
- Spese di rappresentanza	2.300	-	4.350
- Quote associative	32.020	29.005	28.035
- Spese energia elettrica	70.064	43.074	70.325
- Spese per gas e fornitura gasolio	49.050	28.105	40.928
- Spese per utenza acqua	1.652	1.568	1.352
- Spese per pulizie	47.294	47.294	50.145
- Spese varie per auto (parcheggio, lavaggio)	3.500	6.942	3.571
- Spese per promozione e immagine istituzionale	51.800	48.945	36.222
- Corsi di formazione	144.395	98.102	22.228
- Manutenzione hardware e software	285.997	243.223	240.012
- Telecomunicazioni	85.700	83.719	86.711
	1.223.469	1.005.670	796.204

b) Spese gestione stabili

	preventivo 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Automobilistiche manutenzione alloggi	27.997	20.685	24.182
- Assicurazioni varie stabili	396.019	373.061	245.500
- Servizio riscossione fitti e censimento redditi	76.000	76.847	73.001
- Legali e recupero morosità	56.000	56.649	63.844
- Varie per cantiere operai	17.385	17.840	31.160
- Varie gestione stabili	365.000	403.288	387.934
- Spese per immobili in condominio	145.000	165.649	159.441
- Spese per accatastamenti	-	-	-
- Spese per la manutenzione ordinaria	2.154.940	1.809.592	2.954.900
	3.238.341	2.923.611	3.939.962

La voce “*spese per la manutenzione ordinaria*” ammonta ad euro 1.809.592, importo a cui deve sommarsi l’importo utilizzato nel corso dell’esercizio del Fondo manutenzione stabili per euro 2.946.286; pertanto la spesa complessiva per manutenzioni ordinarie sostenuta dall’Azienda per l’esercizio 2023 ammonta complessivamente ad Euro 4.755.878, con una variazione in aumento di Euro 537.982 rispetto all’esercizio precedente.

c) Spese attività costruttiva

	preventivo 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Prestazioni professionali tecniche	183.356	40.940	36.753
- Automobilistiche attività costruttiva	10.673	9.806	10.215
- Varie per le costruzioni	1.600	3.508	8.147
- Lavori in fase di progetto	-	-	-
	195.629	54.254	55.115

d) Spese diverse per il personale

	preventivo 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Spese per sicurezza - medico e simili	6.000	5.638	5.109
- Assicurazioni varie dipendenti	30.000	24.155	25.461
- Spese per trasferta	16.007	31.955	14.182
- Contributo al circolo	2.436	2.436	2.394
	54.443	64.184	47.146

e) Compensi Consiglio d'amministrazione, Collegio Sindacale e Commissioni diverse

	preventivo 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Compensi per amministratori	35.430	31.928	32.665
- Comensi per Collegio dei Revisori	16.312	14.314	15.123
- Compensi per commissioni diverse	13.700	8.482	3.016
- Contributi per amministratori, sindaci e commissari	2.490	1.658	2.207
- Spese per missioni europee	-	-	-
	67.932	56.382	53.011

B) 8) - Costi per godimento di beni di terzi

La voce ora in esame ammonta ad euro 5.333 e si riferisce ai costi sostenuti nel corso dell'esercizio per il canone di leasing relativo all'acquisto di un automezzo in sostituzione di uno obsoleto.

Si riportano di seguito le informazioni previste dalle indicazioni dall'Organismo Italiano di Contabilità:

	Esercizio 2023
Attività	
a) Contratti in corso	
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio precedente	0
(+) beni acquisiti in leasing finanziario nel corso dell'esercizio	29.734,40
(-) beni in leasing finanziario riscattati nel corso dell'esercizio	0
(-) quote di ammortamento di competenza dell'esercizio	-4.989,68
(+/-) Rettifiche/riprese di valore su beni in leasing finanziario al netto degli ammortamenti	
al netto degli ammortamenti	- 2.477,84
Beni in leasing finanziario alla fine dell'esercizio al netto degli ammortamenti	22.266,88
b) beni riscattati	
Maggiore valore complessivo dei beni riscattati	0
b) Passività	
Debiti impliciti per operazioni di leasing alla fine dell'esercizio precedente	0
(+) debiti impliciti sorti nell'esercizio	26.760,96
(-) Rimborso delle quote capitale e riscatti nel corso dell'esercizio	4.070,00
Debiti impliciti per operazioni di leasing finanziario al termine dell'esercizio	22.690,96
d) Effetto complessivo lordo alla fine dell'esercizio	-424,08
e) Effetto fiscale	67,43
f) Effetto sul patrimonio netto alla fine dell'esercizio	- 356,65
Effetto sul conto economico	
Storno di canoni su operazioni di leasing finanziario	5.583,60
Rilevazione degli oneri finanziario su operazioni di leasing finanziario	1.018,00
Rilevazione di:	
-Quote di ammortamento su contratti in essere	4.989,68
su beni riscattati	
Effetto sul risultato prima delle imposte	-424,08
Rilevazione dell'effetto fiscale	67,43
Effetto sul risultato dell'esercizio delle rilevazioni delle operazioni di leasing con il metodo finanziario	-356,65

B) 9) - Costi del personale

Si riepilogano di seguito, per centro di costo, le spese relative al personale precisando che i costi contabilizzati sono conformi con il trattamento economico per il personale dipendente previsto dal CCNL dipendenti, degli accordi aziendali di secondo livello e dei contratti in essere del personale dirigente.

centro di attività	dipendenti al 31.12.2023	preventivo 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
amministrazione	28	1.583.147	1.568.880	1.534.600
amministrazione alloggi	32	1.517.852	1.482.011	1.427.832
manutenzione ordinaria alloggi	30	1.345.774	1.285.683	1.361.501
tecnico - manutenzione straordinaria	27	1.407.517	1.393.371	1.305.507
Totali	117	5.854.290	5.729.945	5.629.440
Servizio mensa e varie		253.000	274.249	253.990
Trattamento di fine rapporto		350.000	308.141	355.047
		6.457.290	6.312.335	6.238.477

Di seguito si riporta la tabella con le variazioni del personale dipendente nel corso del 2023:

		31 dicembre 2022			variazioni			31 dicembre 2023		
		tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale
quadri - impiegati - operai		106	6	112	2	0	2	108	6	114
dirigenti		3	1	4	-1	0	-1	2	1	3
		109	7	116	1	0	1	110	7	117
<i>di cui</i>										
amministrazione	dipendenti	26	1	27	1	-1	0	27	0	27
	dirigenti	1	1	2	-1	0	-1	0	1	1
Amm.ne alloggi	dipendenti	28	0	28	-1	4	3	27	4	31
	dirigenti	1	0	1	0	0	0	1	0	1
Manutenzione alloggi	dipendenti	28	3	31	2	-3	-1	30	0	30
	dirigenti	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Uff. tecnico e manutenzioni straordinarie	dipendenti	24	2	26	0	0	0	24	2	26
	dirigenti	1	0	1	0	0	0	1	0	1
		109	7	116	1	0	1	110	7	117

Il costo del 2023 ha subito un incremento pari ad euro 73.857 rispetto all'anno precedente e deve essere messo in relazione con il relativo ricavo connesso al ristoro di tali spese.

Va evidenziato che diversi fattori hanno inciso sulla determinazione dello stesso. Vengono di seguito evidenziati quelli principali:

- l'applicazione a regime del rinnovo contrattuale sottoscritto il 4 ottobre 2022 a valere per il periodo 2019-2021 e l'erogazione a decorrere da marzo 2023 dell'indennità di vacanza contrattuale per il contratto scaduto al 31.12.2021;
- previsione di un accantonamento per il rinnovo contrattuale di cui al momento non sono ancora noti gli importi e le decorrenze;
- la variazione già giustificata alla voce "fondo TFR" dell'indice di rivalutazione del Fondo trattamento fine rapporto;
- l'adeguamento dell'indennità di mensa agli indici di rivalutazione ISTAT come previsto dagli accordi aziendali.

Va inoltre rilevato che il personale ha operato, oltre che per le attività proprie dell'azienda, anche in modo sistematico per alcuni servizi a favore di altre Ater regionali: ciò ha determinato ricavi iscritti nelle rispettive sezioni di competenza in relazione alla tipologia di prestazione resa (es. servizi tecnici ed amministrativi).

B) 10) - Ammortamento e svalutazioni

Con riferimento alla voce ora in esame si ricorda che con decorrenza 2006 è stato iscritto l'ammortamento civile (o tecnico) dei fabbricati, così come già illustrato nella sezione attivo dello Stato Patrimoniale di questa relazione.

L'ammortamento è stato calcolato applicando una percentuale pari all'1% del valore storico degli immobili, in considerazione della continua attività di manutenzione sul patrimonio di proprietà e in gestione. A tale riguardo si è anche provveduto a valorizzare, in adeguamento ai principi contabili e in relazione a quanto introdotto dal D.L. 223/2006, il costo dell'area sulla quale sono stati costruiti gli immobili e, nel rispetto delle nuove norme fiscali, l'ammortamento è stato calcolato sul valore storico dei beni al netto del valore dell'area, in quanto bene non ammortizzabile. Nel bilancio si è inoltre provveduto a calcolare l'ammortamento finanziario sui fabbricati edificati in diritto di superficie; l'ammortamento è stato calcolato tenendo conto della residua durata del diritto di superficie. Rimane, pertanto, l'ammortamento civile calcolato solamente sugli alloggi interamente di proprietà dell'Azienda.

Si è provveduto, infine, al computo degli ammortamenti ad aliquota piena delle unità non residenziali e dei fabbricati ad uso diretto (sede e cantiere).

Si precisa che i cespiti sono stati sistematicamente ammortizzati tenendo conto della loro residua possibilità di utilizzazione. Tale criterio è il medesimo degli anni precedenti.

Le quote sono state così determinate:

1. l'ammortamento tecnico per complessivi Euro 2.456.783 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- Alloggi di proprietà Udine	1%	euro	1.928.137
- Alloggi di proprietà Tolmezzo	1%	euro	358.107
- Sede Via Sacile 15	3%	euro	94.495
- Sede via Sacile 17	3%	euro	10.603
- Sede Tolmezzo	3%	euro	9.273
- Magazzino via Ermes	3%	euro	539
- Sede di San Giorgio	3%	euro	1.085
- Magazzino V.F.Armate	3%	euro	2.040
- Unità non residenziali	3%	euro	53.503

2. l'ammortamento finanziario per complessivi euro 1.207.106 (suddivisi fra Udine per Euro 923.299 e Tolmezzo per Euro 283.807) sui fabbricati edificati in diritto di superficie è calcolato in base alla durata residua del diritto concesso;
3. l'ammortamento relativo ai beni mobili per complessivi euro 43.038 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- mobili e macchine ordinarie d'ufficio	12%
- arredamento	15%
- macchine d'ufficio elettroniche ed elettromeccaniche	20%
- macchine e attrezzature sede e cantiere	15%
- autoveicoli	25%
- autocarri	20%

Le percentuali d'ammortamento sopra esposte sono ridotte al 50% nel primo anno di entrata in funzione del bene.

Le aliquote di ammortamento del presente punto non sono state modificate rispetto all'esercizio precedente.

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali è stato invece così determinato:

1. ammortamento di licenze software e degli oneri connessi per un importo di euro 81.861 corrispondente ad 1/3 del costo di acquisizione;
2. ammortamento altre immobilizzazioni immateriali (adeguamento impianti su alloggi ex-Stato e dei Comuni) per un importo di euro 356.277, corrispondente al 6,70% del loro valore.

Infine tale voce comprende l'accantonamento per la svalutazione dei crediti verso l'utenza iscritti nell'attivo circolante che ammonta Euro 490.000, fondato come già riferito al punto C. II°.1 del presente documento, su un'analisi storica delle perdite su crediti. L'accantonamento viene effettuato pur in presenza di una costante attività di monitoraggio e di recupero dei crediti.

B) 11) - Variazione dei materiali di consumo

Viene evidenziata in tale categoria la variazione in diminuzione delle scorte di materiali di cancelleria destinati ad un utilizzo a breve termine, che ammonta a euro – 1.440.

B) 12) – Accantonamenti per rischi

Nel corso dell'esercizio è stato effettuato un accantonamento pari ad euro 23.000 riferito agli accertamenti da parte del Comune di Udine per l'IMU relativa agli anni 2017

e 2018, comprensivi di sanzioni ed interessi e di cui si è già data evidenza nel commento ai Fondi rischi alla voce B.3) del passivo. A seguito della sentenza negativa emessa dalla Commissione Tributaria Provinciale sul ricorso presentato a suo tempo dall’Azienda per l’anno 2017, ed alla conseguente valutazione del tributarista incaricato in merito al possibile ricorso in Commissione Tributaria Regionale sulla sentenza emessa, si è valutato di procedere all’accantonamento sulla base del parere da egli espresso, limitatamente ai soli alloggi di proprietà dell’Ater non facenti parte dell’edilizia sovvenzionata.

B) 13) – Altri accantonamenti

Rientrano in tale categoria gli accantonamenti effettuati pari ad euro 1.095.000 (300.000 nel 2022) per i programmi di manutenzione sugli stabili. Si è tenuto conto delle previsioni di spesa afferenti la manutenzione dei fabbricati gestiti dall’Azienda dei quali si è già trattato in sede di analisi del relativo fondo per rischi nella sezione patrimoniale passiva alla voce “fondi per rischi ed oneri” B) 3).

B) 14) - Oneri diversi di gestione

La voce si compone delle seguenti poste:

	previsione 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Imposta di registro contratti di locazione	133.000	132.602	130.608
- Imposte e tasse gestione stabili	210.000	214.692	212.676
- IVA indetraibile - pro rata	750.000	941.217	653.074
- IMU	113.260	108.174	108.386
- TASI	-	-	-
- Imposte e tasse amm.ne	40.902	86.757	75.063
- Abbonamenti e pubblicazioni	14.157	13.738	16.261
- Spese per alloggi sfitti	300.000	380.000	365.000
- Provvidenze a favore di inquilini	75.000	77.985	49.508
- Elargizioni e liberalità	-	-	-
- Altre spese per attività generali	6.680	6.731	5.939
- Arrotondamenti passivi	500	407	483
- Minusvalenze	70.100	430.778	370.219
	1.713.599	2.393.081	1.987.217

Come già ricordato dall’esercizio 2010 è stato modificato il criterio di contabilizzazione dell’I.V.A. indetraibile relativa alle immobilizzazioni, di cui si è già trattato con riferimento alle singole categorie esposte in bilancio. Infatti, i principi contabili consentono di contabilizzare l’I.V.A. indetraibile, relativa alle immobilizzazioni immateriali e materiali, di imputarla quale costo di competenza dell’esercizio oppure, in alternativa, di considerarla un onere accessorio della spesa di investimento e come tale

portarla ad incremento dell'immobilizzazione a cui si essa riferisce, con il limite della ritraibilità economica derivante dall'uso del bene medesimo; ciò significa che non si possono capitalizzare oneri che comportino una sopravvalutazione rispetto al valore d'uso e di mercato a cui il cespite è iscritto.

L'effetto economico sull'esercizio derivante dalla capitalizzazione di cui sopra ammonta a complessivi euro 1.119.640, per completezza si rinvia a quanto già espresso in precedenza circa le immobilizzazioni.

Un accenno merita il capitolo I.M.U., per la quale gli alloggi sociali negli anni passati sono stati esentati dall'imposta, per il combinato disposto della legge di stabilità 2014 e della legge 23.05.2014 n°80, limitando l'applicazione del tributo, nel nostro caso, ai soli terreni ed alle unità non residenziali.

Con la legge finanziaria 2020 (L.160/2019) a seguito dell'accorpamento della TASI all'IMU, questa ha subito una riscrittura normativa. Ciò ha generato preoccupazione circa il mantenimento dell'esenzione in capo agli alloggi di proprietà e in gestione agli ex-IACP-ATER, considerate le difficoltà incontrate suo tempo per reintrodurre tale beneficio a seguito dell'introduzione dell'IMU nel 2012 al posto dell'ICI, tributo per il quale gli IACP/ATER beneficiavano dell'esenzione.

Tuttavia, in considerazione del richiamo nella nuova norma del concetto di alloggio sociale così come definito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008, si è determinato un orientamento diretto a mantenere tale esenzione in capo agli alloggi gestiti dalle Ater o ex-IACP comunque denominati, evitando un gravoso onere economico non indifferente a carico degli enti. A questo riguardo si evidenzia che il Regolamento regionale D.P.R. 26.10.2016 n. 0208/Pres. che disciplina gli alloggi di edilizia sovvenzionata, fa esplicito richiamo al D.M. delle Infrastrutture del 2008, avvalorando ulteriormente tale impostazione, contestata dal Comune di Udine nei due accertamenti a cui si è fatto riferimento al punto B.12) precedente.

Per quanto riguarda la disciplina dell'IMU, ora divenuta ILIA a seguito del suo passaggio dal 2023 sotto la competenza legislativa della Regione F.V.G., è stato chiarito da più parti che la stessa risulta deducibile per cassa dall'IRES, secondo le previsioni contenute nell'articolo 99 del D.P.R. 917/1986. Nel nostro caso tale deduzione ha un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferibili agli immobili destinati alla locazione prevista dall'articolo 90 del medesimo Testo Unico.

Si precisa, infine, analogamente a quanto commentato tra i ricavi che a partire dal 2016 in conformità al DL 139/2015 gli oneri di natura straordinaria vengono ricompresi nella posta ora in esame; scompare, pertanto, dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari". Sono state contabilizzate in questa voce le minusvalenze per euro 430.778 composte principalmente dalla minusvalenza di Euro 227.776 derivante dalla demolizione dei fabbricati di Osoppo e dalla sistemazione di partite contabili conseguenti a registrazioni effettuate negli esercizi precedenti; inoltre in essa affluiscono per competenza le differenze negative del costo di acquisto rispetto al valore nominale dei titoli obbligazionari di cui si è trattato al punto III°.2.d) dell'attivo.

C) - PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C) 15)-16) - Proventi finanziari

La voce è costituita dalle seguenti poste:

	previsione 2023	consuntivo 2023	consuntivo 2022
- Dividendi su azioni	-	-	-
- Interessi attivi diversi da cessionari	25.000	24.597	30.058
- Interessi di mora su canoni insoluti	12.300	50.598	12.357
- Interessi su conti correnti bancari e postali	10.000	153.712	22.081
- Interessi su investimenti	115.000	330.920	142.368
- Interessi attivi su crediti diversi	1.400	386	323
- Rimborso oneri finanziari	108.258	274.549	11.996
- Contributi c/interessi esercizi precedenti	-	-	-
	<hr/> <hr/> 271.958	<hr/> <hr/> 834.762	<hr/> <hr/> 219.183

La convenzione con l'istituto cassiere, rappresentato dalla Banca Nazionale del Lavoro del Gruppo Bancario BNP-Paribas, prevede un tasso attivo sulle giacenze corrispondente alla media trimestrale del tasso Euribor a tre mesi maggiorato dello 0,20%, fino ad un ammontare di giacenza massima di 3 milioni di euro.

La liquidità temporaneamente eccedente gli impegni ordinari di tesoreria viene investita in conti correnti a remunerazione predeterminata (Time-deposit), certificati di deposito od obbligazioni quotate sui mercati TLX-MOT, con scadenze medie a 12-24 mesi, il cui rendimento a scadenza sia superiore a quello tempo per tempo riconosciuti dall'istituto cassiere.

Il rialzo dei tassi a partire dal secondo semestre 2022 ha consentito, come evidenziato nel prospetto precedente, di incrementare significativamente il rendimento della gestione della liquidità.

Si ricorda, infine, che in questa voce sono considerati anche gli interessi attivi prodotti dalle rateizzazioni derivanti dalla cessione alloggi che ammontano per l'esercizio ora in esame ad euro 24.597.

La voce "Rimborso oneri finanziari", pari ad Euro 274.549, rappresenta la contabilizzazione del provento finanziario derivante dalle cessioni, formalizzate nell'esercizio, del credito d'imposta Superbonus 110% alla banca Credit Agricole, in base all'accordo quadro sottoscritto con l'istituto di credito e derivante dai lavori di efficientamento energetico, realizzati con le agevolazioni di cui al D.L. 34/2020 convertito nella Legge 77/2020 del 17.07.2020 e dal provento (Euro 62.369) derivante dall'operazione di recupero dell'I.V.A. indetraibile già spiegata alla voce "Oneri diversi di gestione" di questa relazione.

Le cessioni hanno riguardato i crediti d'imposta derivanti dai lavori eseguiti sui fabbricati di Majano via Deveacco, Majano via Palmanova, Udine via Afro, Cervignano del Friuli via Matteotti 13 e 15 e Rivignano via Dante 15.

C) 17) - Oneri finanziari

La voce ammonta a euro 782.727 accoglie:

- Euro 484.691 (a fronte di una previsione originaria di euro 250.000) per gli interessi passivi sulle anticipazioni regionali, sui mutui contratti nel 2012 con la Banca Friuladria -Credit Agricole per il finanziamento degli interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata aventi durata trentennale (residui 20 anni) e del pre-ammortamento del mutuo ipotecario a tasso fisso stipulato nel corso del 2022 con BCC Credifriuli per Euro 5 milioni. La voce evidenzia un incremento rispetto all'esercizio 2022 di Euro

- 266.887 per effetto del rialzo del tasso Euribor 6 mesi, applicato ai mutui stipulati con la banca Friuladria (ora Credit Agricole);
- Euro 298.036 per commissioni bancarie e interessi pagati a ex assegnatari per restituzione cauzioni fruttifere; in questa voce è inoltre contabilizzato l'onere di attualizzazione per euro 212.617, derivante dalle cessioni del credito d'imposta maturato per i lavori realizzati con le agevolazioni del Superbonus 110% sui fabbricati già elencati nella voce "Rimborsi oneri finanziari".

Si precisa che l'Azienda non ha in essere contratti per la sottoscrizione di strumenti finanziari derivati.

E) 22) – IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

Sono state determinate in base all'onere di competenza dell'esercizio.

L'importo che ammonta a euro 335.531 costituito come segue:

- dall'IRES per euro 30.871, computata usufruendo dell'agevolazione dell'aliquota prevista dal D.P.R. 23.9.1973 n. 601 e successive modifiche.
- dall'IRAP per euro 182.073. Si precisa che l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92% sull'aliquota ordinaria dell'IRAP (3,90%), in quanto non rientra nei parametri (aumento del valore della produzione netta e costo del personale) previsti dalla Finanziaria Regionale 2006 L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 articolo 2, comma 2 lettera a) e b). Alla luce di quanto sopra citato l'aliquota IRAP applicata è quella ordinaria del 3,90%.
- dall'IRES ed IRAP per imposte differite per euro 122.587.

Per un maggiore dettaglio, riguardo al carico fiscale dell'esercizio ed alla sua determinazione, si rinvia "*Note sugli aspetti fiscali per relazione al bilancio consuntivo 2023*" che accompagna il bilancio d'esercizio.

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 relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni - la norma in argomento non trova applicazione nei confronti delle Ater, considerato 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 stesse ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge. Si dà comunque atto che i finanziamenti ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2023, composto dallo stato patrimoniale e dal conto economico, chiude con un utile d'esercizio pari ad euro 34.969, in linea con il consuntivo dell'esercizio 2022, da destinare a riserva.

Udine, 21 maggio 2024

Il Direttore
f.to (ing. Lorenzo Puzzi)