



Ater Gorizia

---

# BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2020



**STATO PATRIMONIALE ATTIVO**

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>A</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI</b>		
A.I	per versamenti ancora dovuti		
A.II	per versamenti già richiamati		
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
B.I	Immateriali		
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento		
B.I.2	Costi di sviluppo		
B.I.3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	43.539	34.820
B.I.4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5	Avviamento		
B.I.6	Immobilitazioni in corso e acconti		
B.I.7	Altre immob.immateriali		
	<b>TOTALE</b>	<b>43.539</b>	<b>34.820</b>
B.II	Materiali		
B.II.1	Terreni e fabbricati	159.007.257	150.907.697
B.II.2	Impianti e macchinario		
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.4	Altri beni	77.403	98.155
B.II.5	Immobilitazioni in corso e acconti	11.918.295	17.295.725
	<b>TOTALE</b>	<b>171.002.955</b>	<b>168.301.577</b>
B.III	Finanziarie		
B.III.1	Partecipazioni in:		
B.III.1.a	Partecipazioni in imprese controllate		
B.III.1.b	Partecipazioni in imprese collegate		
B.III.1.c	Partecipazioni in imprese controllanti		
B.III.1.d	Partecipazioni in Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.1.d-bis	Partecipazioni in altre imprese		
B.III.2	Crediti:		
B.III.2.a	Crediti verso imprese controllate		
B.III.2.b	Crediti verso imprese collegate		
B.III.2.c	Crediti verso controllanti		
B.III.2.d	Crediti verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.2.d-bis	Crediti verso altri		
B.III.3	Altri titoli		
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi		
	<b>TOTALE</b>	<b>171.046.494</b>	<b>168.336.397</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
C.I	Rimanenze		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione		
C.I.5	Acconti		
C.I.4	Prodotti finiti e merci		
C.II	Crediti		
C.II.1	Crediti verso clienti		
C.II.1.a	Crediti verso clienti entro dodici mesi	2.443.229	1.901.904
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	1.380.553	1.584.407
	<b>TOTALE</b>	<b>3.823.782</b>	<b>3.486.311</b>
C.II.2	Crediti verso imprese controllate		
C.II.3	Crediti verso imprese collegate		
C.II.4	Crediti verso controllanti		
C.II.5	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis	Crediti tributari	46.291	274.193
C.II.5-ter	Imposte anticipate		
C.II.5-quater	Crediti verso altri		
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	2.274.703	2.640.239
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	591.444	594.927
	<b>TOTALE</b>	<b>2.866.147</b>	<b>3.235.166</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>2.912.438</b>	<b>3.509.359</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>6.736.220</b>	<b>6.995.670</b>

			Esercizio in corso	Esercizio precedente
C.III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
C.III.1	Partecipazioni in imprese controllate			
C.III.2	Partecipazioni in imprese collegate			
C.III.3	Partecipazioni in imprese controllanti			
C.III.3-bis	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
C.III.4	Altre partecipazioni			
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi			
C.III.6	Altri titoli		2.989.180	2.951.180
	<b>TOTALE</b>	<b>C.III</b>	<b>2.989.180</b>	<b>2.951.180</b>
C.IV	Disponibilità liquide			
C.IV.1	Depositi bancari e postali			
C.IV.1.a	Banche		547.361	1.315.134
C.IV.1.b	Poste		24.073	24.299
	<b>TOTALE</b>	<b>C.IV.1</b>	<b>571.434</b>	<b>1.339.433</b>
C.IV.3	Denaro e valori in cassa		6.336	6.494
	<b>TOTALE</b>	<b>C.IV</b>	<b>577.770</b>	<b>1.345.927</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>C</b>	<b>10.303.170</b>	<b>11.292.777</b>
D	Ratei e Risconti			
D.1	Ratei attivi		4.000	5.846
D.2	Risconti attivi		26.267	119.395
	<b>TOTALE</b>	<b>D</b>	<b>30.267</b>	<b>125.241</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>		<b>181.379.931</b>	<b>179.754.415</b>

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>			
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
A.I	Capitale		
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III	Riserva di rivalutazione		
A.IV	Riserva legale	424	424
A.V	Riserva statutaria		
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate	126.498.772	125.218.772
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	6.072.758	6.004.334
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	389.775	68.424
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	<b>TOTALE</b>	<b>A</b>	<b>132.961.729</b>
			<b>131.291.954</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	116.244	126.177
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	23.728.619	22.549.354
	<b>TOTALE B</b>	<b>23.844.863</b>	<b>22.675.531</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>1.900.933</b>	<b>1.877.557</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
D.1	Obbligazioni		
D.2	Obbligazioni convertibili		
D.3	Debiti verso soci per finanziamenti		
D.4	Debiti verso banche		
D.4.a	Debiti verso banche entro 12 mesi	74.247	70.326
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi	118.961	193.208
	<b>TOTALE D.4</b>	<b>193.208</b>	<b>263.534</b>
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	957.228	955.937
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	17.465.646	18.422.324
	<b>TOTALE D.5</b>	<b>18.422.874</b>	<b>19.378.261</b>
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi	41.112	17.812
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi	792.801	792.801
	<b>TOTALE D.6</b>	<b>833.913</b>	<b>810.613</b>
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	686.373	651.166
	<b>TOTALE D.7</b>	<b>686.373</b>	<b>651.166</b>
D.8	Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.9	Debiti verso imprese controllate		
D.10	Debiti verso imprese collegate		
D.11	Debiti verso controllanti		
D.11-bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12	Debiti tributari	121.811	80.113
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	124.063	151.969
D.14	Altri Debiti	2.196.355	2.474.749
	<b>TOTALE D</b>	<b>22.578.597</b>	<b>23.810.405</b>
<b>E</b>	<b>Ratei e Risconti</b>		
E.1	Ratei passivi	34.113	27.748
E.2	Risconti passivi	59.696	71.220
	<b>TOTALE E</b>	<b>93.809</b>	<b>98.968</b>
	<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>181.379.931</b>	<b>179.754.415</b>

**CONTO ECONOMICO**

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.439.382	6.150.098
A.2	Variazione delle rimanenze di prod. in corso di lavorazione, semilav. e finiti		
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	216.734	377.007
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	1.774.296	1.804.625
A.5.b	Altri ricavi e proventi	565.909	388.792
	<b>TOTALE A.5</b>	<b>2.340.205</b>	<b>2.193.417</b>
	<b>TOTALE A</b>	<b>8.996.321</b>	<b>8.720.522</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	22.294	19.424
B.7	Per servizi	1.517.764	1.727.897
B.8	Per godimento di beni di terzi	18.472	18.717
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.258.870	2.321.085
B.9.b	Oneri sociali	624.340	628.274
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	178.369	192.609
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	8.087	11.119
	<b>TOTALE B.9</b>	<b>3.069.666</b>	<b>3.153.087</b>
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.380	20.485
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	984.140	963.413
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	123.544	
	<b>TOTALE B.10</b>	<b>1.128.064</b>	<b>983.898</b>
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi	70.000	70.000
B.13	Altri accantonamenti	1.704.200	1.415.000
B.14	Oneri diversi di gestione	589.764	746.485
	<b>TOTALE B</b>	<b>8.120.224</b>	<b>8.134.508</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>876.097</b>	<b>586.014</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
C.15	Proventi da partecipazioni		
C.15.a	in imprese controllate		
C.15.b	in imprese collegate		
C.15.c	in imprese controllanti		
C.15.d	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16	Altri proventi finanziari:		
C.16.a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.a.1	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllate		
C.16.a.2	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese collegate		
C.16.a.3	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllanti		
C.16.a.4	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16.b	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	52.811	56.127
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	28.882	20.683
C.16.d.1	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllate		
C.16.d.2	Proventi diversi dai precedenti, da imprese collegate		
C.16.d.3	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllanti		
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	<b>TOTALE C.16</b>	<b>81.693</b>	<b>76.810</b>
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	8.027	1.660
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
	<b>TOTALE C.17</b>	<b>8.027</b>	<b>1.660</b>
	<b>TOTALE (15 + 16 - 17 ± 17 bis)</b>	<b>73.666</b>	<b>75.150</b>

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
D.18	Rivalutazioni:		
D.18.a	di partecipazioni		
D.18.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.18.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.18.d	Strumenti finanziari derivati		
D.19	Svalutazioni		
D.19.a	di partecipazioni		
D.19.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.19.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.19.d	Strumenti finanziari derivati		
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B ± C ± D)</b>	<b>949.763</b>	<b>661.164</b>
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>E.20</b>	<b>Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate</b>	<b>-559.988</b>	<b>-592.740</b>
<b>E.21</b>	<b>Utile (perdite) dell'esercizio</b>	<b>389.775</b>	<b>68.424</b>
		0	0



---

## NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2020

### PREMESSA

Il Bilancio dell'Azienda è redatto in base a quanto indicato dall'art. 14 della L.R. 06.08.2019 n. 14 pubblicata sul S.O. n. 25 del 09.08.2019 al B.U. della Regione F.V.G. n. 32 di data 07.08.2019, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 14 dello Statuto di Ater Gorizia e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

### ATTIVITÀ SVOLTE

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

Le finalità istituzionali sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero e al mantenimento del patrimonio immobiliare. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 14/2019, relativa all'*Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla legge regionale 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica*, l'Azienda ha prioritariamente la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dalla programmazione regionale nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali.

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2020 sono in totale n. 4.735 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 4.185
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata ..... n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 477
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata ..... n. 9

### FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

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

### CRITERI DI FORMAZIONE

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2020 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le



eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell’articolo 2423, sesto comma, del Codice civile, la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

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

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2020 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

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

Si segnala che i finanziamenti (contributi) statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero, manutenzione straordinaria ricevuti nell’esercizio sono stati accantonati tra le riserve del patrimonio netto. La scelta è stata dettata da chiarimenti e approfondimenti avvenuti sull’oggetto nel nostro settore specifico; questi finanziamenti sono dei contributi in conto capitale finalizzati alla realizzazione delle attività sopraindicate e potranno in futuro essere appostati a conto economico per le relative quote di competenza.

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

## **DEROGHE**

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

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

## **VARIAZIONI DI STIME**

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



## IMMOBILIZZAZIONI

### *Immateriali*

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

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

#### ***Aliquote di ammortamento applicate:***

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

### *Materiali*

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

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

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

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

Anche nell'esercizio 2020 si è proceduto a effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali. Ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

Si evidenzia che Ater Gorizia ha iniziato il processo di ammortamento sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale nell'anno 2013, utilizzando l'aliquota dello 0,2%, poi incrementata fino all'attuale 0,5% in quanto ritenuta più rappresentativa dell'effettivo deperimento degli immobili.

Infatti, sommando al valore degli ammortamenti quello delle manutenzioni ordinarie e straordinarie normalmente effettuate in un esercizio e gli accantonamenti/utilizzi del Fondo manutenzione stabili, il risultato così ottenuto, rapportato al valore di libro degli immobili di proprietà a destinazione residenziale, supera ampiamente il 3%, a significare che l'attività manutentiva operata dall'Azienda comporta un



effettivo e sensibile incremento della durata di tali immobili, sottoposti a continui interventi di adeguamento, tanto da far apparire sovrabbondante il coefficiente di ammortamento generalmente utilizzato del 3%.

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

Per quanto sopra, si reputa che l'attuale percentuale dello 0,5% adeguata allo scopo cui è preposta, sebbene non si possano escludere eventuali ulteriori futuri incrementi di tale aliquota, qualora se ne ravvisi la necessità allo scopo garantire una rappresentazione contabile ancora più aderente al reale processo di deperimento dei cespiti.

Per quanto riguarda gli immobili in diritto di superficie, si ricorda che essi concorrono al processo di ammortamento solo finanziario, in modo da compensare la perdita che si subirà alla scadenza dei 99 anni dell'atto convenzionale con il comune concedente il diritto di superficie, in forza delle afferenti obbligazioni insite negli atti di convenzione che prevedono la devoluzione gratuita alla fine della concessione amministrativa stessa.

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

***Aliquote di ammortamento applicate sul valore dei beni:***

Alloggi di proprietà.....	0,50 %
Alloggi in diritto di superficie .....	1,01 %
Unità immobiliari strumentali.....	3,00 %
Mobili e arredi.....	12,00 %
Macchine contabili d'ufficio.....	20,00 %
Attrezzature tecniche.....	15,00 %
Automezzi (autofurgoni).....	20,00 %
Autovetture.....	25,00 %

**OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)**

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

**CREDITI**

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

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



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

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

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

## **DEBITI**

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta, in quanto trattasi in prevalenza di debiti nei confronti di Amministrazioni pubbliche e quindi di natura certa e ammontare determinato. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

## **RATEI E RISCOINTI**

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

## **RIMANENZE DI MAGAZZINO**

Non presenti al 31.12.2020.

## **TITOLI**

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

## **PARTECIPAZIONI**

Non presenti al 31.12.2020.

## **FONDI PER RISCHI E ONERI**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

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

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

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



## **FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO**

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

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

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

## **FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

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

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

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

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

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota IRES ridotta al 50% (pari al 12,00% per l'esercizio 2020) per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29.09.1973, n. 601.

L'aliquota IRAP applicata risulta sempre quella ordinaria del 3,90%, in quanto anche per l'esercizio 2020 l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92%, non rientrando nei parametri previsti dalla Legge finanziaria regionale 2006 (LR 2/2006, art. 2, comma 2, lettere a e b), ossia aumento del valore della produzione netta e costo del personale.

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

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte, si tiene conto dell'accantonamento e



dell'utilizzo delle imposte differite IRES e IRAP.

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

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

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

Sempre per quanto concerne l'IRAP, si segnala che l'Azienda ha beneficiato dello scomputo del 1° acconto figurativo dall'ammontare complessivo dell'imposta dovuta per l'anno 2020, ai sensi dell'art. 24 del DL 34/2020 e s.m.i.

## **RICONOSCIMENTO RICAVI**

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

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

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

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

## **GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI**

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

L'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

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

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

## **DATI SULL'OCCUPAZIONE**

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

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



Organico	31.12.2020	31.12.2019	Variazioni
Dirigenti	3	3	---
Quadri	4	3	1
Impiegati	54	57	(3)
Operai	---	---	---
<b>TOTALE</b>	<b>61</b>	<b>63</b>	<b>(2)</b>

Tutti i 54 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2020 sono a tempo indeterminato e n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Nel corso dell'esercizio 2020:

- sono cessati il rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato di un dipendente e il rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato di un dipendente;

- è stato assunto un dipendente (quadro) con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato; nel mese di settembre a un dipendente è stato trasformato il rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

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

Il contratto vigente alla data del 31.12.2019 per il personale non dirigente è il CCNL Federcasa 2016-2018 dd. 28.12.2017, scaduto in data 31.12.2018.

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

## COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

### STATO PATRIMONIALE

#### ATTIVITÀ

##### A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
---	---	---

##### B) Immobilizzazioni

###### B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
43.539	34.820	8.719



## Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2019	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2020
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 - Costi di sviluppo	---	---	---	---	---
B.I.3 - Diritti brevetti industriali	34.820	29.099	---	20.380	43.539
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 - Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 - Altre	---	---	---	---	---
<b>TOTALE</b>	<b>34.820</b>	<b>29.099</b>	<b>---</b>	<b>20.380</b>	<b>43.539</b>

I valori si riferiscono prevalentemente ai software in uso aziendale e in via residuale a un diritto d'autore relativo a trattati in materia di diritto amministrativo acquisito nell'esercizio 2009 per iniziali € 10.000 completamente ammortizzato (33,33%). L'incremento si riferisce principalmente all'implementazione del nuovo software contabile-gestionale.

### Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

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

Per detti beni non sono state eseguite rivalutazioni e svalutazioni.

## B.II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
171.002.955	168.301.577	2.701.378

### B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	<b>166.472.606</b>
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(15.564.909)
Svalutazione esercizi precedenti	---
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>150.907.697</b>
Acquisizione dell'esercizio	
Acquisti e reinserimenti patrimoniali	9.085.319
Rivalutazione monetaria	---

di cui terreni:  
1.395.737



Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	(30.654)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	---	
Giroconti negativi (riclassificazione)	---	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(955.105)	di cui terreni:
<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>159.007.257</b>	1.743.160

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta incrementativa di € 9.085.319 si riferisce interamente a capitalizzazioni per chiusura cantieri effettuate nell'esercizio.

#### **B.II.2 Impianti e macchinari**

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

Non presenti in bilancio.

#### **B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali**

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

Non presenti in bilancio.

#### **B.II.4 Altri beni**

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

Descrizione	Importo
Costo storico	814.484
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(716.329)
Svalutazione esercizi precedenti	---
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>98.155</b>
Acquisizione dell'esercizio	8.284
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Ammortamenti dell'esercizio	(29.036)
<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>77.403</b>

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 8.284 si riferisce agli acquisti effettuati



nell'esercizio.

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

<b>B.II.4 ALTRI BENI</b>						
	Costo storico al 31.12.2019	+Acquis.ni -Cessioni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2020
Mobili e arredi uffici	367.859	---	---	7.638	(334.579)	33.280
Macchine contabili d'ufficio	318.275	(2.476)	---	20.988	(273.495)	42.304
Attrezz. tecniche e di manutenzione	32.472	---	---	410	(30.653)	1.819
Automezzi e Autofurgoni	95.878	---	---	---	(95.878)	---
<b>TOTALE</b>	<b>814.484</b>	<b>(2.476)</b>	<b>---</b>	<b>29.036</b>	<b>(734.605)</b>	<b>77.403</b>

#### **B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti**

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

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>17.295.725</b>
Acquisizione dell'esercizio	3.886.829
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	(9.264.259)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>11.918.295</b>

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

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



<b>B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI</b>				
<b>CANTIERI</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>
Gorizia - via Mazzini R.E. 19 alloggi – L.R. 75/82	59.537	---	(59.537)	---
Gorizia – Campagnuzza N.c. 60 alloggi e urb – C.d.Q. 2	2.239.317	---	(2.239.317)	---
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168	---	---	290.168
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	564.167	32.149	---	596.316
Monfalcone - via Valentinis R.E. 30 alloggi - L. 21/01 (conv.)	274.957	---	(223.544)	51.413
M.S. L.R. 47/91 - Global 9/05	775	---	---	775
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 10 alloggi – Piano Casa	91.340	---	---	91.340
Gorizia – Campagnuzza N.C. 60 alloggi – C.d.Q. 2	6.397.917	50.162	(6.448.079)	---
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 8 alloggi – Piano Casa	14.319	---	---	14.319
Gorizia - via Ascoli 16 R.E. 6 alloggi	240.642	101.686	---	342.328
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	147.497	---	---	147.497
MSA 16-02 – 5 alloggi Gradisca d'Isonzo	170.645	250,00	---	170.895
MSA 16-06 - 3 alloggi Monfalcone	4.883	---	---	4.883
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	71.145	22.816	---	93.961
Monfalcone - via Valentinis 70 M.S. 20 alloggi	339.683	545.127	---	884.810
Bando Periferie – Gorizia Via Campagnuzza - N.C. 18 alloggi	385.626	486.256	---	871.882
Accordo quadro alloggi 1	762.659	15.857	---	778.516
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	81.696	269.866	---	351.562
Gradisca d'Isonzo - via Dante 37 M.S. 4 alloggi	97.780	54.377	---	152.157
Farra d'Isonzo – Manutezione straordinaria stabili	8.585	10.153	---	18.738
S. Lorenzo Isontino – Via Udine 38 - Recupero 4 alloggi	129	6.723	---	6.852



CANTIERI	Saldo al 31.12.2019	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2020
All_19-01 Accordo quadro M.S.	473.053	572.854	---	1.045.907
All_19-02 Accordo quadro M.S.	35.566	558.977	---	594.543
All_19-03 Accordo quadro M.S.	128.537	468.854	---	597.391
Capriva Via Dante 33 – Riqualificazione energetica n. 3 alloggi	2.160	5.073	---	7.233
San Canzian d’Isonzo Via Donati – Riqualificazione energetica n. 6 alloggi	1.800	33.007	---	34.807
All_20-01 Accordo quadro M.S.	---	9.800	---	9.800
Gorizia Via Marega 28-64 Riq. Amb. Energ.	---	8.000	---	8.000
Comuni vari MS 43 stabili – L.R. 6/03	1.988.224	---	---	1.988.224
Gorizia - via del Carso N.C. 36 alloggi - L.R. 6/03	243.557	---	(243.557)	---
Grado via Reparò Largo 2-4-6 M.S. centrale termica	763	---	---	763
Moraro piazza Sant’Andrea 1,2,5 M.S. centrale termica	1.300	28.665	---	29.965
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	295.461	---	(50.225)	245.236
Comuni vari Accordo quadro 1	705.974	---	---	705.974
Accordo quadro alloggi 2	1.027.985	---	---	1.027.985
Monfalcone - via Giacich M.S. copertura	134.685	---	---	134.685
S. Canzian d’Isonzo Rione F.lli Cervi Via Vespucci-Pellico – Bonifica amianto	12.415	---	---	12.415
Ronchi dei L. – Via Possessioni 2/24	403	60.712	---	61.115
All_19-90 Accordo quadro Riatto 3	375	545.465	---	545.840
<b>TOTALE</b>	<b>17.295.725</b>	<b>3.886.829</b>	<b>(9.264.259)</b>	<b>11.918.295</b>

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

## **PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI ESECUZIONE**

- **Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti**



Nel corso del 2020 l'Azienda ha continuato a approfondire risorse ed impegno nell'attività di recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell'utenza.

Gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti dall'Ufficio riatto alloggi sono stati realizzati tramite l'accordo quadro stipulato a ottobre 2019 con 6 operatori economici, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal Servizio progettazione vengono realizzati tramite gli accordi quadro con due operatori economici di seguito evidenziati:

AQ 19-01: aggiudicazione definitiva provv. 14 dd 21.02.2019

Operatori economici aggiudicatari: Ed Impianti – Bordon; Importo aggiudicazione 2\*480.000

AQ 19-02: aggiudicazione definitiva provv. 98 dd 12.07.2019

Operatori economici aggiudicatari: Bordon – Cella; Importo aggiudicazione 2\*490.000

AQ 19-03: aggiudicazione definitiva provv. 153 dd 01.10.2019

Operatori economici aggiudicatari: RTI MASER-AL Impianti – TORO Costruzioni;

Importo aggiudicazione 2\*490.000

Seppur con qualche difficoltà legata all'emergenza epidemiologica tuttora in corso che nel suo periodo iniziale ha costretto le Imprese al blocco dell'attività cantieristica, complessivamente gli interventi hanno reso disponibili all'assegnazione n. 70 alloggi provenienti da manutenzione ordinaria.

Nel corso del 2020 si è pervenuti all'aggiudicazione di un Accordo Quadro di manutenzione ordinaria alloggi con 6 ditte (AQ 19-90) per l'importo lavori complessivo di € 888.000, nonché proseguito con i lavori affidati tramite gli accordi quadro 19-01, 19-02, 19-03, la cui ultimazione lavori è prevista nel corso del 2021.

- **Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi**

**Gorizia - via Ascoli 16**

**Impresa Monticolo&Foti - Trieste**

**Importo Totale Q.T.E.: € 865.000**

I lavori sono stati consegnati nel mese di settembre 2018 a seguito della redazione di una perizia, delle proroghe concesse e della sospensione dei lavori per l'emergenza coronavirus, la fine lavori è stata aggiornata al mese di Giugno 2021; i lavori ad oggi eseguiti ammontano a circa € 375.000 a fronte di un importo contrattuale di € 590.000.

- **Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio di 4 alloggi**

**Gradisca d'Isonzo - via Dante 37**

**Impresa Edil Impianti Trieste - Trieste**

**Importo Totale Q.T.E.: € 165.000**

I lavori sono stati aggiudicati all'impresa Edil Impianti Trieste nel mese di ottobre 2018 e sono stati consegnati nel mese di dicembre. I lavori sono stati ultimati nel mese di Marzo 2020.

- **Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un edificio di 6 alloggi**

**San Canzian d'Isonzo, Via Caduti Donati, 2**

**Impresa: ITA Progetti S.r.l. di San Giorgio di Nogaro (UD)**

**Importo Totale Q.T.E.: € 500.000**

I lavori sono stati aggiudicati all'impresa nel mese di ottobre 2020 e sono stati consegnati nel mese di dicembre. I lavori sono in corso di esecuzione.

- **Intervento di ristrutturazione di un edificio di 24 alloggi.**



## **Monfalcone - via Valentinis 70**

**Impresa: RTI Vilnai S.p.a. / Termoidraulica Sbrissa S.r.l. di San Martino di Lupari (PD).**

**Importo Totale Q.T.E.: € 1.999.500**

I lavori, iniziati nel mese di settembre 2019, sono in corso di esecuzione; alla data del 31/12/2020 risultava maturato il 4° Stato di avanzamento dei Lavori. La fine dei lavori è prevista per il mese di agosto 2021.

- **Intervento di recupero degli edifici “ex Catasto” ed “ex Pretura” di Cormons per la realizzazione di 13 alloggi.**

**Cormons, Via Sauro 11, 13**

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

**Importo Totale Q.T.E.: € 2.250.000**

I lavori, iniziati nel mese di settembre 2020, sono in corso di esecuzione; la fine dei lavori è prevista nel corso del 2022.

- **Interventi di rifacimento di centrali termiche ed efficientamento energetico di stabili vari da parte dell'ufficio condomini dell'Azienda**

Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico sono stati programmati l'intervento di rifacimento della centrale termica a servizio del complesso edilizio sito a Grado in via Reparò Largo 2, 4 e 6 oltre alla sostituzione dei radiatori, eseguito dall'Impresa ED Impianti S.r.l. di Campofornido (UD), per un importo complessivo del quadro economico di € 160.000 e l'intervento di sostituzione della centrale termica dello stabile di Moraro, piazza Sant'Andrea 1,2 e 5 eseguito dall'Impresa Fitekno Srl di Udine, per un importo complessivo del quadro economico di € 31.300

L'affidamento dei lavori e la loro esecuzione si è svolta nel corso del 2020.

- **Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia di cui al D.P.C.M. 25.05.2016**

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

**Importo Totale Q.T.E.: € 4.000.000**

**Impresa esecutrice: Edilgamma S.r.l., Strada degli Occhini, 47, Carmagnola (TO)**

I lavori, iniziati nel mese di Maggio 2020, si protrarranno per tutto il 2021 ed oltre.

Alla data del 31.12.2020 non era maturato alcuno stato di avanzamento dei lavori.

**Ambito 2) In corso di progettazione**

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

**Impresa appaltatrice: Consorzio Stabile Appaltitalia, Viale Europa, 137, Caltagirone (CT);**

**Impresa esecutrice: Zara Appalti S.r.l., Viale Olimpico, 29, Aversa (CE)**

**Importo Totale QTE: € 2.400.000**

I lavori, iniziati nel mese di Giugno 2020, si protrarranno per tutto il 2021. I lavori, dopo iniziali difficoltà organizzative stanno progredendo con regolarità.



## **PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI PROGETTAZIONE**

- **Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia di cui al D.P.C.M. 25.05.2016**

**Ambito 2) Ristrutturazione edilizia dell'Ex convitto "Fabio Filzi" per la realizzazione di un centro servizi polifunzionale a Gorizia via Pola 5.**

**Importo Totale Q.T.E.: € 10.4000.000**

Nel corso del 2020 è ripresa l'attività progettuale che prevedrà inizialmente la bonifica delle aree esterne e delle pavimentazioni interne allo stabile in materiali contenenti amianto per poi proseguire, nel corso del 2021, con la demolizione dello stabile.

- **Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio per 4 alloggi**

**San Lorenzo Isontino - via Udine**

**Importo Totale Q.T.E.: € 600.000**

Nel corso del 2019 è stato redatto il progetto preliminare che è stato inoltrato all'Amministrazione Comunale per l'approvazione e l'adozione della variante urbanistica.

Nel corso del 2019 l'Amministrazione Comunale, a seguito del rinnovo delle cariche politiche; la nuova Giunta Comunale ha inteso riconsiderare il progetto al fine di mantenere parte dello stabile ad uso magazzini comunali; nel corso del 2020 si è proceduto con la progettazione Definitiva-esecutiva dell'intervento in attesa della completa definizione delle volontà dell'Amministrazione Comunale.

### **B.III Immobilizzazioni finanziarie**

<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variazioni</b>
---	---	---

Non presenti in bilancio.



## C) Attivo circolante

### C.I Rimanenze

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

### C.II Crediti

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
6.736.220	6.995.670	(259.450)

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

### CREDITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI

Nella categoria dei **Crediti verso utenza conto bollettazione**, che esprime in sostanza la morosità degli affittuari, si riscontra un aumento di € 339.948 rispetto al passato esercizio; tale significativo incremento è dovuto all'effetto depressivo sui redditi di un buon numero di inquilini, e quindi sulle disponibilità finanziarie destinate al pagamento degli affitti, causato dalle restrizioni alle attività economiche a seguito dell'emergenza pandemica da COVID-19, manifestatesi dal mese di marzo e – seppure con modalità differenti – proseguite fino alla fine dell'anno 2020.

Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza, si segnala che il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nell'esercizio per complessivi €°169.494, e - a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare ulteriori accantonamenti per €°123.544. Il Fondo ammonta pertanto a € € 694.463.

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

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

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



## **CREDITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI**

### **Crediti verso Enti mutuanti per somme da erogare**

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 591.444, in riduzione di €°3.483 rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.443.229	1.380.553	3.823.782
C.II.5-bis – Crediti tributari	46.291	---	46.291
C.II.5-quater - Crediti verso altri	2.274.703	591.444	2.866.147
<b>TOTALE</b>	<b>4.764.223</b>	<b>1.971.997</b>	<b>6.736.220</b>

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

<b>C.II CREDITI</b>			
<b>VOCI/SOTTOVOCI</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>Variazioni</b>	<b>31.12.2020</b>
<b><u>ENTRO 12 MESI</u></b>			
<b>VERSO CLIENTI</b>	<b>2.642.317</b>	<b>495.375</b>	<b>3.137.692</b>
Clienti	30.994	182.361	213.355
Crediti per fatture da emettere	17.189	(16.755)	434
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	2.416.692	339.948	2.756.640
Crediti per imp. reg. Comune Gorizia	3.629	445	4.074
Crediti per cessioni rateali	173.813	(10.624)	163.189
<b>VERSO ERARIO</b>	<b>274.193</b>	<b>(227.902)</b>	<b>46.291</b>
Credito IRAP	89.003	(89.003)	---
Credito IRES	19.265	(18.754)	511
Erario c/IVA	---	23.370	23.370
Erario c/ant.Imposte Dirette	165.925	(143.515)	22.410
<b>VERSO ALTRI</b>	<b>2.640.239</b>	<b>(365.536)</b>	<b>2.274.703</b>
Anticipazioni e crediti diversi	966.213	(439.328)	526.885
Crediti v/INA per tfr dipendenti	1.668.774	79.044	1.747.818
Cauzioni	5.252	(5.252)	---
<b><u>OLTRE 12 MESI</u></b>			
<b>VERSO CLIENTI</b>	<b>1.584.407</b>	<b>(203.854)</b>	<b>1.380.553</b>
Crediti per cessioni rateali	1.584.407	(203.854)	1.380.553
<b>VERSO ALTRI</b>	<b>594.927</b>	<b>(3.483)</b>	<b>591.444</b>
Enti mutuatari per somme da erogare	594.927	(3.483)	591.444
<b>TOTALE</b>	<b>7.736.083</b>	<b>(305.400)</b>	<b>7.430.683</b>
Fondo svalutazione crediti	(740.413)	45.950	(694.463)
<b>TOTALE</b>	<b>6.995.670</b>	<b>(259.450)</b>	<b>6.736.220</b>



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

Descrizione	Incremento	Decremento	Totale
<b>Saldo al 31.12.2019</b>			<b>740.413</b>
Utilizzo nell'esercizio	---	(169.494)	(169.494)
Accantonamento esercizio	123.544	---	123.544
<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>123.544</b>	<b>(169.494)</b>	<b>694.463</b>

A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.756.640 di cui alla tabella Crediti, si evidenzia di seguito la suddivisione per anni di maturazione con specifica indicazione dell'importo complessivo del credito verso assegnatari cessati.

Riepilogo morosità al 31.12.2020	
Anno	Importo
2015 e prec.	263.645
2016	43.196
2017	217.519
2018	332.284
2019	524.123
2020	1.375.873
<b>TOTALE</b>	<b>2.756.640</b>

di cui:

Assegnatari attivi	2.291.640
Assegnatari cessati	465.000
<b>TOTALE MOROSITA'</b>	<b>2.756.640</b>

Il dato comprende:

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

Per quanto riguarda la morosità relativa all'anno 2020, si evidenzia che:

- una quota della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2021, portando il valore da € 1.375.873 a € 1.051.714;
- non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2019 per circa € 137.000 e dell'intero Fondo sociale 2020 pari a circa € 294.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.



Gli **Altri crediti** al 31.12.2020 risultano così costituiti:

<b>ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>
Crediti per mo conv.com.Grado	48.979	---	48.979
Crediti per mo conv.com.San Floriano del Collio	15.810	---	15.810
Crediti per mo propr.convenz.com.Grado 2013	5.048	---	5.048
Crediti per mo propr.convenz.com.Grado	12.219	---	12.219
Crediti per mo propr.convenz.quartiere di Panzano	617	---	617
Crediti per ms conv.com.Grado	(7.877)	786	(7.091)
Crediti per ms conv.com.Monfalcone	25.286	3.051	28.337
Crediti per ms conv.quartiere di Panzano	49.570	---	49.570
Crediti per ms propr.conv.quartiere Panzano	2.444	---	2.444
Anticipazioni diverse	445	(445)	---
Crediti per ms condomini propr. com. Grado	38.256	2.222	40.478
Rfvg contributi d'esercizio	10.245	---	10.245
Crediti diversi	29.973	(28.873)	1.100
Anticipo costi futuri	139	(139)	---
Omnitel-credito per rimborso sanzione	115	(115)	---
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	50	(50)	---
Anticipaz.manutenzioni convenz.comuni diversi	2.636	---	2.636
Crediti v/condomini convenz.go via carducci 6..20	2.733	---	2.733
Crediti da sentenze	47.886	(2.050)	45.836
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	6.973	(1.335)	5.638
Anticip.per condomini - quote ater e proprietari	159.538	(8.306)	151.232
Anticipi per conto proprietari condomini panzano	5.863	---	5.863
Crediti servizi reversibili anno 2019	509.265	(509.265)	---
Crediti servizi reversibili anno 2020	---	105.191	105.191
<b>TOTALE</b>	<b>966.213</b>	<b>(439.328)</b>	<b>526.885</b>

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

Le **Cauzioni** al 31.12.2020 risultano così costituite:

<b>CAUZIONI</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>
Aziende municipalizzate	5	(5)	---
Consorzio acquedotto gradisca	41	(41)	---
E.n.e.l.	1.734	(1.734)	---
Telecom	101	(101)	---
Diverse garanzie depositarie	685	(685)	---
Cauzioni versate	2.686	(2.686)	---
<b>TOTALE</b>	<b>5.252</b>	<b>(5.252)</b>	<b>---</b>



I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2020 risultano così costituiti:

<b>CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variaz.</b>	<b>Saldo al 31.12.2020</b>
RFVG - RE 20 alloggi Gorizia – via Mazzini - GO/EP/766	246.393	---	246.393
RFVG - NC 16 alloggi loc. Begliano - GO/EP/787	250.000	---	250.000
RFVG - MS 6 alloggi Gorizia – via Rabatta - GO/E9/792	95.051	---	95.051
Cassa Depositi Prestiti 368,5 (milioni di Lire)	3.483	(3.483)	---
<b>TOTALE</b>	<b>594.927</b>	<b>(3.483)</b>	<b>591.444</b>

### C.III Attività finanziarie

<b>Saldo al 31.12.2020</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Variazioni</b>
2.989.180	2.951.180	38.000

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31.12.2019</b>
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	2.951.180	38.000	---	2.989.180
<b>TOTALE</b>	<b>2.951.180</b>	<b>38.000</b>	<b>---</b>	<b>2.989.180</b>

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

I titoli di cui alla precedente tabella consistono in n. 4 polizze di cui due a capitalizzazione e due che prevedono l'incasso di cedola a ricorrenza annuale - di immediata liquidabilità nel caso necessitate il loro disinvestimento - polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2020:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	913.245
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192 .....	€	1.076.934
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.193 .....	€	679.321
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.194 .....	€	319.680



## C.IV Disponibilità liquide

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
577.770	1.345.927	(768.157)

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.339.433	(767.999)	571.434
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	6.494	(158)	6.336
<b>TOTALE</b>	<b>1.345.927</b>	<b>(768.157)</b>	<b>577.770</b>

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
<b>C.IV.1 - Depositi bancari e postali</b>	<b>1.339.433</b>	<b>(767.999)</b>	<b>571.434</b>
<i>Tesoreria Provinciale dello Stato</i>	---	---	---
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	---	---	---
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	1.315.134	(767.773)	547.361
C.IV.b – Banche	1.315.134	(767.773)	547.361
<i>C/C Postale 3590</i>	24.299	(226)	24.073
C.IV.c – Poste	24.299	(226)	24.073
<b>C.IV.2 - Denaro e valori in cassa</b>	<b>6.494</b>	<b>(158)</b>	<b>6.336</b>
<i>Valori bollati</i>	410	64	474
<i>Cassa</i>	6.074	(396)	5.678
<i>Fondo Registro Imprese Telemaco Pay</i>	10	174	184
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	6.494	(158)	6.336
<b>TOTALE</b>	<b>1.345.927</b>	<b>(768.157)</b>	<b>577.770</b>

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

## **D) Ratei e risconti**

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
30.267	125.241	(94.974)

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi



proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31.12.2020, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi per cedole polizze	3.865
Ratei attivi per interessi attivi bancari	3
Ratei attivi diversi	131
Risconti attivi su assicurazioni	3.341
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	19.809
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	1.888
Risconti attivi diversi	1.230
<b>TOTALE</b>	<b>30.267</b>



## PASSIVITÀ

### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
132.961.729	131.291.954	1.669.775

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
Riserva ordinaria	424	---	424
Riserva in sosp. Imp. DPR 917/86	5.895.980	---	5.895.980
Riserva tassata DPR 917/86	3.639.564	---	3.639.564
Riserva contributi non tassati IRES	91.518.397	1.226.000	92.744.397
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.035	---	2.332.035
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302	---	19.911.302
Versamenti in conto capitale	15.494	---	15.494
Riserva tassata IRES/IRAP	1.906.000	54.000	1.960.000
Utili (perdite) portati a nuovo	6.004.334	68.424	6.072.758
Utile (perdita) dell'esercizio	68.424	321.351	389.775
<b>TOTALE</b>	<b>131.291.954</b>	<b>1.669.775</b>	<b>132.961.729</b>

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 1.226.000, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sulla L.R. 47/1991, sulla L.R. 6/2003 – art. 23 D.P.Reg. 0119/2004, e su altri canali di finanziamento a fondo perduto.

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

L'utile d'esercizio, che ammonta a € 389.775 e che ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo, trova qui effettiva collocazione anche prima dell'approvazione del bilancio.

### B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
23.844.963	22.675.530	1.169.333



Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	126.176	---	(9.932)	116.244
Altri fondi	22.549.354	2.120.001	(940.736)	23.728.619
<b>TOTALE</b>	<b>22.675.530</b>	<b>2.120.001</b>	<b>(950.668)</b>	<b>23.844.863</b>

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

E' calcolato sulla rateizzazione delle plusvalenze e dei contributi in conto capitale.

La voce **Altri Fondi** al 31.12.2020 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
Fondo sociale regione FVG	2.310.246	---	2.310.246
Fondo sociale Comuni	1.412.153	(37.676)	1.374.477
Fondo manutenzioni stabili	7.010.137	1.094.597	8.104.734
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	10.995.696	---	10.995.696
F.do variabile inc. dirigenti compreso oneri	224.126	52.344	276.470
F.do accantonamento rischi per imposte	490.142	70.000	560.142
Fondo rischi per cause pendenti	106.854	---	106.854
<b>TOTALE</b>	<b>22.549.354</b>	<b>1.179.265</b>	<b>23.728.619</b>

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

A chiusura dell'esercizio finanziario 2020 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 1.704.200 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono parzialmente allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale nonché ai costi degli interventi programmati e preventivati per l'anno 2020 e non completati nel corso dell'esercizio stesso.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari ad € 490.142 comprende un accantonamento eseguito nell'anno 2000 per € 71.161 relativamente ad avvisi di accertamento imposta ILOR anni 1981/1982. Si sta provvedendo, di concerto con l'ufficio legale, agli opportuni approfondimenti in ordine alla definitiva cancellazione dell'accantonamento. Un ulteriore importo pari ad € 38.980, accertato nell'anno 2011, riguarda un accantonamento di imposte per ammortamento finanziario stabili dedotto nell'anno 2008, accantonamento effettuato a seguito della decisione (anno 2011) di riprendere a tassazione l'ammortamento finanziario che in precedenza veniva per l'appunto dedotto ai fini delle imposte sul



reddito. Inoltre a chiusura dell'esercizio finanziario 2017 è stato disposto un accantonamento prudenziale di € 240.000, incrementato negli anni successivi, per far fronte ad eventuali accertamenti in ordine alla TASI che potrebbero derivare in caso di interpretazione restrittiva della definizione delle unità immobiliari soggette a detta imposta in considerazione delle modifiche che i Comuni hanno portato ai regolamenti per la determinazione della stessa.

Nel **Fondo Rischi per Cause Pendenti** sono accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale. Complessivamente l'importo accantonato ammonta a € 106.854 e comprende somme stanziare a fronte di cause in materia di diritto del lavoro e controversie pendenti di diverso tipo.

Infine si segnala il **Fondo Sociale Comuni** ove confluiscono le quote versate dai Comuni e la corrispondente quota versata dall'ATER ai sensi dell'art. 44 – comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2016. Tale fondo viene di prassi prioritariamente destinato alla copertura della morosità e per la parte residuale a interventi di manutenzione del patrimonio. Si evidenzia che le Amministrazioni comunali stanno provvedendo al versamento delle quote di loro competenza per l'esercizio 2020 nel corso dell'anno 2021.

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

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

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
1.900.933	1.877.557	23.376

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2019	Incrementi	Decrementi	31.12.2020
TFR - movimenti del periodo	1.877.557	23.376	---	1.900.933

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

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

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

## D) **Debiti**

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



# Ater Gorizia

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
22.578.598	23.810.405	(1.231.807)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debito verso il personale	435.471	---	435.471
Debiti verso banche	74.247	118.961	193.208
Debiti verso altri finanziatori	957.228	17.465.646	18.422.874
Acconti	41.112	792.801	833.913
Debiti verso fornitori	686.373	---	686.373
Debiti tributari	121.811	---	121.811
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	124.063	---	124.063
Altri debiti	1.760.885	---	1.760.885
<b>TOTALE</b>	<b>4.201.190</b>	<b>18.377.408</b>	<b>22.578.598</b>

I debiti al 31.12.2020 risultano così costituiti:

## Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	236.536	(53.236)	183.300
Debito vs dipendenti ferie non godute	214.736	37.435	252.171
<b>TOTALE</b>	<b>451.272</b>	<b>(15.801)</b>	<b>435.471</b>



## Mutui

I Mutui sono così suddivisi:

### Mutui con Istituti di Credito

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2020
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527743	78.495
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527741	114.713
<b>TOTALE</b>	<b>193.208</b>

### Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2020
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	741.085
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	21.949
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	126.264
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	2.818.241
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	477.870
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	249.993
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Maziini	1.314.096
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	766.482
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	962.431
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	623.564
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.750.000
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.223.046
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	665.354
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	273.840
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.260.000
Decr. 825/2010 – Riqualficazione energetica Gorizia - via Cordaioli	297.474
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	665.719
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.334.623
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	90.442
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	344.731
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	114.503
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	645.833
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.655.334
<b>TOTALE</b>	<b>18.422.874</b>



## Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Debiti servizi reversibili utenza anno 2018	17.812	(17.812)	---
Debiti servizi reversibili utenza anno 2019	---	41.112	41.112
Anticipi quota capitale in c.to prezzo – riscatti	426.450	---	426.450
Saldi quota capitale in c.to prezzo – riscatto	315.363	---	315.363
Rate quota capitale in c.to prezzo – riscatto	29.316	---	29.316
Rate quota capitale in c.to prezzo l.r. 75/82	22.623	---	22.623
Conto rettifiche sezionale ante esercizio corrente	(951)	---	(951)
<b>TOTALE</b>	<b>810.613</b>	<b>23.300</b>	<b>833.913</b>

## Debiti Tributarî

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Anticipo imposta sost. TFR c/INPS	(37)	---	(37)
Ritenute erar. dipendenti e assimilati	49.876	1.796	51.672
Ritenute erar. a terzi	5.899	(5.899)	---
IRES-IRAP	---	70.539	70.539
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	1.324	(1.070)	254
Ritenute IRES condomini cod. 1020	1.382	(1.382)	---
Erario c/imposta sostitutiva TFR	(1.056)	439	(617)
Debito IVA	22.725	(22.725)	---
<b>TOTALE</b>	<b>80.113</b>	<b>41.698</b>	<b>121.811</b>

## Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Ritenute INPS a collaboratori	3.316	(2.583)	733
Riduz. Compensi dipend. Pubblici l. 662/96	1.008	(1.008)	---
Ritenute previdenziali a dipendenti	112.198	11.132	123.330
INPDAP-debito per dipendenti cessati	(7.033)	7.033	---
INPDAP dipendenti	42.480	(42.480)	---
<b>TOTALE</b>	<b>151.969</b>	<b>(27.906)</b>	<b>124.063</b>



## Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Cauzioni inquilini	588.780	33.178	621.958
Cauzioni imprese	16.049	(14.049)	2.000
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	600	---	600
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	710.583	(305.585)	404.998
Fondo convenzione Comune Gorizia	38.458	---	38.458
Fondo convenzione Comune Grado	93.707	---	93.707
Fondo convenzione Comune Monfalcone	360.086	---	360.086
Fondo convenzione Comune S. Floriano del Collio	38.110	---	38.110
Fondo convenzione quartiere Panzano	6.627	---	6.627
Fondo vendita alloggi Comune di Grado	23.136	---	23.136
Piano di vendita 2010-Comune Monfalcone	45.709	(2.438)	43.271
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	36.807	3.992	40.799
Alloggi Stato ceduti	34.681	---	34.681
Quote sindac. addeb. acc. mensile	9.040	320	9.360
Diverse	1.009	1.795	2.804
Debiti dell'esercizio	742	39.461	40.203
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	19.633	(19.087)	546
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	(280)	(179)	(459)
<b>TOTALE</b>	<b>2.023.477</b>	<b>(262.592)</b>	<b>1.760.885</b>

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

### **E) Ratei e risconti**

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
93.809	98.968	(5.159)

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

Sussistono al 31.12.2020 risconti aventi durata superiore ai 5 anni, che riguardano la cessione rateale di alloggi con l'emissione di fattura comprensiva di tutti gli interessi e contabilizzati per la quota di competenza annua.



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

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
Ratei passivi	27.748	6.365	34.113
Risconti passivi	71.220	(11.524)	59.696
<b>TOTALE</b>	<b>98.968</b>	<b>(5.159)</b>	<b>93.809</b>

## CONTI D'ORDINE

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31.12.2020 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche/garanzie:

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
CER f. di impegni l. 865-166-513-457	37.039.711	(37.039.711)	---
Alloggi comunali in gestione	3.246.171	---	3.246.171
Garanzie reali rilasciate	4.684.420	(51.645)	4.632.775
<b>TOTALE</b>	<b>44.970.302</b>	<b>(37.091.356)</b>	<b>7.878.946</b>

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
8.996.321	8.720.522	275.799

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.150.098	289.284	6.439.382
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	377.007	(160.273)	216.734
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	2.193.417	146.788	2.340.205
<b>TOTALE</b>	<b>8.720.522</b>	<b>275.799</b>	<b>8.996.321</b>

### A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Canoni locazione alloggi	5.587.230	311.811	5.899.041
Canoni locazione locali ad uso diverso	133.203	(8.240)	124.963
Affitti delle aree	6	(6)	---
Quote di amministrazione	317.252	(2.737)	314.515
Ricavi su convenzioni alloggi comunali	2.003	409	2.412



Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Rimborsi da inquilini per danni	1.502	(1.081)	421
Rimborsi per manutenzioni c/terzi	10.394	(9.303)	1.091
Compensi per rendicontazione riscatti	8.285	(354)	7.931
Rimborsi per istruttoria pratica	326	4.054	4.380
Rendicontazione servizi	31.058	(443)	30.615
Diritti recapito fatture	30.562	(563)	29.999
Regie diverse	9.905	9.107	19.012
Diritti segreteria appalti	18.372	(13.370)	5.002
<b>TOTALE</b>	<b>6.150.098</b>	<b>289.284</b>	<b>6.439.382</b>

### Canoni locazione alloggi

I canoni, calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione, indipendentemente dalla data del loro effettivo incasso, presentano, rispetto al valore di € 5.587.230 dell'esercizio precedente, un incremento di € 311.811, dovuto alla rimodulazione dei canoni per le fasce medio-alte dell'inquilinato avvenuta nel 2020.

### Quote di amministrazione

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

### Regie diverse

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

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

### **A.4 Incremento immobilizzazioni per lavori interni**

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

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

L'importo complessivamente consuntivato nell'anno 2020 è pari ad € 216.734 come da dettaglio di seguito evidenziato:



# Ater Gorizia

INTERVENTO	Importo
Gorizia Via del Carso – Nuova costruzione n. 60 alloggi	18.000
Cormons Via Sauro – Ristrutturazione n. 12 alloggi	2.724
Gorizia Via Ascoli – Ristrutturazione edificio	4.760
Gorizia Via Pola 2 – Bando periferie	5.840
Monfalcone Via Valentinis 70 A/B – M.S.	30.000
Gorizia Campagnuzza – Bando periferie ambito 1	1.920
Gorizia Via Pola 1 – Bando periferie ambito 3	3.000
Farra d'Isonzo Via Trento 5 – M.S.	1.800
Accordo Quadro M.S. 19/1	31.680
Accordo Quadro M.S. 19/2	41.650
Accordo Quadro M.S. 19/3	39.200
Capriva Via Dante 33 – Riq. energetica n. 3 alloggi	2.160
S. Canzian d'Is. Via Caduti Donati 2 – Riq. en. 6 alloggi	16.200
Accordo Quadro M.S. 20/1	9.800
Gorizia Via Marega 28-64 – Riq. en.	8.000
<b>TOTALE</b>	<b>216.734</b>



## A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Altri proventi e ricavi diversi	151.415	(123.268)	28.147
Rimborsi inail ed enti diversi	1.110	(1.110)	---
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	19.621	(1.466)	18.155
Sopravvenienze attive	12.227	290.249	302.476
Proventi da spese legali incassate	34.766	(5.449)	29.317
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	169.643	(17.388)	152.255
Contributi f.do sociale regione fvg	1.804.625	(30.329)	1.774.296
Plusvalenze da alienazione immobili	---	35.546	35.546
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	10	3	13
<b>TOTALE</b>	<b>2.193.417</b>	<b>146.788</b>	<b>2.340.205</b>

### Ricavi e proventi diversi

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

### Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati

Riguardano i risarcimenti assicurativi a seguito della definizione dei sinistri.

### Sopravvenienze attive

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

Tra queste, si segnalano gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti nei confronti dell'utenza, in quanto venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate, nei confronti dei Comuni relativamente ad alcune convenzioni, nei confronti di altri.

In particolare nel 2020, proseguendo l'attività di ricognizione di poste contabili non movimentate negli ultimi esercizi già intrapresa, si sono chiusi debiti di varia natura nei confronti del personale dipendente – non più sussistenti o relativi a errori pregressi di contabilizzazione – per complessivi €°281.040.

### Recupero imposta di registro

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

### Plusvalenze da cessione di beni immobili

Nel corso dell'esercizio si è verificata la cessione di un alloggio in diritto di superficie che ha generato una plusvalenza di €°35.546.

### Contributo Regione F.V.G. – Fondo Sociale



Nell'ambito dei contributi il valore più rilevante è costituito dal contributo della Regione F.V.G. - Fondo Sociale, pari ad € 1.774.296.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio si è ridotto di € 30.329, rappresenta lo stanziamento da parte della Regione F.V.G. per finanziare interventi di manutenzione del patrimonio dell'Azienda.

## B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
8.120.224	8.134.508	(14.284)

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	19.424	2.870	22.294
B.07 - Servizi	1.727.897	(210.133)	1.517.764
B.08 - Godimento di beni di terzi	18.717	(245)	18.472
B.09 - Costi per il personale	3.153.087	(83.421)	3.069.666
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	983.898	144.166	1.128.064
B.12 - Accantonamenti per rischi	70.000	---	70.000
B.13 - Altri accantonamenti	1.415.000	289.200	1.704.200
B.14 - Oneri diversi di gestione	746.485	(156.721)	589.764
<b>TOTALE</b>	<b>8.134.508</b>	<b>(14.284)</b>	<b>8.120.224</b>

### B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un decremento pari a € 210.133.

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Spese per amministratori e sindaci	18.897	24.844	43.741
Spese funzionamento uffici	91.188	322	91.510
Spese postali	9.832	(3.331)	6.501
Spese telefonia cellulare	4.511	(184)	4.327
Spese telefonia fissa	12.902	434	13.336
Manut. e ripar. macchine/attrezzature	687	(687)	---
Gestione sistemi informativi	50.988	23.314	74.302
Spese di rappresentanza	410	(410)	---
Spese gestione autovetture	6.742	333	7.075
Spese per corsi seminari e convegni	13.453	4.999	18.452
Incarichi professionali e consulenze	53.141	(13.966)	39.175



Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Collaborazioni e prestazioni varie	13.253	6.927	20.180
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	25.197	(14.864)	10.333
Spese per sicurezza, medico e simili	1.562	5.823	7.385
Buoni pasto	85.043	(32.006)	53.037
Spese per servizi vari bancari e postali	17.183	(2.327)	14.856
Spese varie e indeducibili	299	(228)	71
Spese per componenti e commissioni	1.710	(555)	1.155
Assicurazioni varie dipendenti	21.156	(5.331)	15.825
Spese assicurative generali	25.300	---	25.300
Rimborsi piè di lista trasferte dipendenti	5.421	(5.191)	230
Altre erogazioni a favore del personale	198	(198)	---
Assicurazioni incendio rc stabili	227.853	(43.066)	184.787
Spese varie di amministrazione patrimonio	13.359	(4.637)	8.722
Manutenzione stabili quota residenziale	810.327	(314.788)	495.539
Spese riscossione canoni	24.127	(9.026)	15.101
Spese gestione furgoni	420	514	934
Contributi all'utenza per migliorie	41.991	6.987	48.978
Manutenzioni su beni di terzi	260	(260)	---
Manutenzione sede	19.111	(9.853)	9.258
Manutenzione stabili quota non residenziale	16.908	(14.843)	2.065
Spese professionali tecniche	4.273	3.530	7.803
Spese varie per interventi edilizi	---	52	52
Diritti e spese varie gestione patrimonio	1.987	(353)	1.634
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	50.535	2.111	52.646
Costo traslochi e sgomberi	39.115	(30.207)	8.908
Servizi smaltimento veicoli	---	91	91
Spese immobili in condomini amministr. Ater 21	---	212.247	212.247
Spese immobili in condomini amministr. Ater 26	18.543	137	18.680
Commissioni bancarie varie	15	3.513	3.528
<b>TOTALE</b>	<b>1.727.897</b>	<b>(210.133)</b>	<b>1.517.764</b>

## Spese per manutenzione

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

### COSTI MANUTENZIONE

Descrizione	Importo
Manutenzione stabili quota residenziale	495.539
Manutenzione sede	9.258
Manutenzione stabili quota non residenziale	2.065
Contributi all'utenza per migliorie	48.978
<b>TOTALE</b>	<b>555.840</b>



## FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.774.296
<b>TOTALE</b>	<b>1.774.296</b>

Va specificato che, per dare un esatto termine di confronto tra costi e fonti di finanziamento, ai costi delle manutenzioni sopra evidenziati va aggiunta l'IVA indetraibile che sulle voci di spesa sopra elencate ammonta a complessivi € 46.190 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 1.704.200, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

Si segnala che il decremento relativo alle spese per manutenzione registratosi nell'esercizio 2020 è imputabile principalmente alla ridotta attività di cantiere che ha caratterizzato il primo semestre dell'anno (soprattutto i mesi di marzo-aprile-maggio), stanti i blocchi a tutte le attività non urgenti legato alle restrizioni alla libertà di movimento (cd "lockdown") a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19.

### Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2020 per incarichi professionali esterni ammonta ad €°39.175, in riduzione rispetto a quanto speso nell'esercizio precedente pari ad €°53.141.

### Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 7.803, attengono esclusivamente agli incarichi i cui costi non possono essere considerati incrementativi del patrimonio (progettazioni urbanistiche, progettazione opere di urbanizzazione, incarichi svolti da professionisti esterni nell'ambito di prestazioni che ATER svolge per conto terzi).

### **B.09 Costi per il personale**

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

Come accennato in prefazione, nel corso dell'esercizio 2020:

- sono cessati il rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato di un dipendente e il rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato di un dipendente;
- è stato assunto un dipendente (quadro) con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato; nel mese di settembre a un dipendente è stato trasformato il rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

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

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



Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Salari e stipendi	2.104.103	(73.720)	2.030.383
Lavoro straordinario	36.687	2.024	38.711
Retribuzioni incentivanti	149.576	1.200	150.776
Accantonamento retribuzioni incentivanti	30.719	8.281	39.000
Oneri sociali e previdenziali	579.237	(6.397)	572.840
Oneri su retribuzioni incentivanti	41.000	300	41.300
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	8.037	2.163	10.200
Trattamento di fine rapporto	192.609	(14.240)	178.369
Rimborsi vari ai dipendenti	1.432	(328)	1.104
Sussidi al personale	9.687	(2.704)	6.983
<b>TOTALE</b>	<b>3.153.087</b>	<b>(83.421)</b>	<b>3.069.666</b>

Anche nel corso dell'anno 2020 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti in maternità obbligatoria e/o in congedo parentale, nonché in congedo ex D.Lgs. 51/2001 e in permesso ex L. 104/1992 per assistenza a familiari disabili; la contabilizzazione di detti contributi avviene in detrazione del costo del personale.

## B.10 Ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Ammortamento sist. inform. e opere ingegno	20.485	(105)	20.380
Ammortamento tecnico stabili	648.026	21.345	669.371
Ammortamento finanziario stabili	286.131	(398)	285.733
Ammortamento macchine contabili ufficio	21.416	(428)	20.988
Ammortamento mobili arredi ufficio	7.559	79	7.638
Ammortamento attrezzature tecniche	281	129	410
<b>TOTALE AMMORTAMENTI</b>	<b>983.898</b>	<b>20.622</b>	<b>1.004.520</b>
Svalutazione dei crediti	---	123.544	123.544
<b>TOTALE SVALUTAZIONI</b>	<b>---</b>	<b>123.544</b>	<b>123.544</b>

La prima posta comprende gli **ammortamenti** di competenza per quanto ritenuto di accantonare in ossequio al principio di prudenza amministrativa dei fatti concretatisi, ed è stata commentata nelle corrispondenti voci dello stato patrimoniale che accolgono tale processo di accumulazione.

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

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, si segnala che nell'esercizio 2020- a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare accantonamenti



per €°123.544.

## B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Accantonamenti per manutenzioni	1.415.000	289.200	1.704.200
<b>TOTALE</b>	<b>1.415.000</b>	<b>289.200</b>	<b>1.704.200</b>

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 1.704.200, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2020 per interventi di manutenzione eseguiti su condomini e per spese reversibili di competenza di alloggi sfitti che, stante le modalità di ripartizione ai soggetti interessati, alla chiusura dell'esercizio contabile risultano ancora iscritti nel conto dello Stato Patrimoniale; inoltre sono stati accantonati fondi per la copertura dei costi degli interventi programmati e previsionati nell'anno 2020 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso.

## B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
Contributi al circolo ricreativo	1.323	(21)	1.302
Imposte indirette e tasse	1.238	(142)	1.096
Imposta di registro	138.259	(2.509)	135.750
Contributi associativi diversi	18.451	(338)	18.113
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	8.137	34	8.171
Imposta di bollo	106.138	(10.757)	95.381
Altri oneri di gestione	3.680	(1.828)	1.852
Sopravvenienze passive / insuss. att. ordinarie	105.978	(78.156)	27.822
Fondo sociale quota Ater	105.311	(7.307)	98.004
Oneri indeducibili	26	231	257
IVA indetraibile pro-rata	73.255	(5.043)	68.212
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	85.012	(38.822)	46.190
IMU	99.677	(12.063)	87.614
<b>TOTALE</b>	<b>746.485</b>	<b>(156.722)</b>	<b>589.764</b>

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

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

L'**IMU** è stata corrisposta esclusivamente per le U.I.D. e per le aree edificabili.



Il valore delle **sopravvenienze passive ordinarie** nell'anno 2020 è dovuto principalmente alla chiusura di crediti di varia natura nei confronti del personale dipendente – non più sussistenti o relativi a errori pregressi di contabilizzazione.

## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
73.666	75.150	(1.484)

Descrizione	31.12.2019	Variazioni	31.12.2020
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFGV)	31.336	(10.845)	20.491
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	56.127	(3.316)	52.811
C.16.d - Interessi attivi diversi	20.683	8.199	28.882
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	(32.996)	4.478	(28.518)
<b>TOTALE</b>	<b>75.150</b>	<b>(1.484)</b>	<b>73.666</b>

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

L'importo di € 52.811 si riferisce ai proventi generati dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 28.882 si riferisce a interessi attivi su giacenze bancarie e postali, su cessioni rateali e interessi di mora, anche nei confronti dell'Erario per rimborsi.

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
---	---	---

### D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2020.

### D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2020.



## Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
559.988	592.740	(32.752)

Imposte	Saldo al 31.12.2019	Variazioni	Saldo al 31.12.2020
<b>E.22 Imposte sul reddito di esercizio</b>			
IRES	439.749	35.597	475.346
IRAP	166.835	(72.261)	94.574
<b>TOTALE E.22</b>	<b>606.584</b>	<b>(36.664)</b>	<b>569.920</b>
Imposte differite	(13.844)	3.912	(9.932)
<b>TOTALE E.23</b>	<b>(13.844)</b>	<b>3.912</b>	<b>(9.932)</b>
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>592.740</b>	<b>(32.752)</b>	<b>559.988</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

La riduzione dell'IRAP di €72.261 è principalmente dovuta allo scomputo del 1° acconto figurativo dall'ammontare complessivo dell'imposta dovuta per l'anno 2020, ai sensi dell'art. 24 del DL 34/2020 e s.m.i.

### Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

### Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

### Altre informazioni

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

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	35.582
Collegio dei Revisori	8.223

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*) - e in particolare in merito all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa che accompagna il bilancio di esercizio le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle



# Ater Gorizia

---

pubbliche amministrazioni – stante la natura dell’Azienda di Ente strumentale della Regione ne discende che quanto si riceve dalle pubbliche amministrazioni non è certamente riconducibile a un vantaggio economico bensì deriva da adempimenti di legge e atteso che le Ater operano fuori mercato e fuori concorrenza, si ritiene che la norma in argomento non trovi applicazione e che pertanto dette informazioni non siano dovute.

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

Per quanto concerne l’Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP), si segnala che l’Azienda ha beneficiato dello scomputo del 1° acconto figurativo dall’ammontare complessivo dell’imposta dovuta per l’anno 2020, ai sensi dell’art. 24 del DL 34/2020 e s.m.i. L’agevolazione ammonta a €°63.049.

## **Destinazione del risultato d’esercizio**

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l’utile d’esercizio pari ad € 389.775.

## **Nota conclusiva**

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

**ATER GORIZIA**  
**RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2020**

**2020**

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

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

<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>€ 389.775</b>
Imposte sul reddito	€ 559.988
Interessi passivi/(interessi attivi)	-€ 73.666
(Dividendi)	€ 0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-€ 35.559
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>€ 840.538</b>

<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>€ 2.981.921</b>
Accantonamenti ai fondi	€ 1.952.569
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 1.004.520
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	€ 24.832
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>€ 3.822.459</b>

<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>-€ 74.367</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	-€ 337.471
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	€ 58.507
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 94.974
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 5.159
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 114.782
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>€ 3.748.092</b>

<b>Altre rettifiche</b>	<b>-€ 1.041.985</b>
Interessi incassati/(pagati)	€ 73.666
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 355.790
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 759.861
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>€ 2.706.107</b>

**Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 2.706.107**

**B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento**

<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>-€ 3.661.452</b>
(Investimenti)	-€ 3.727.665
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 66.213
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>-€ 29.099</b>
(Investimenti)	-€ 29.099
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>€ 0</b>
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

<b>Attività Finanziarie non immobilizzate</b>	<b>-€ 38.000</b>
(Investimenti)	-€ 38.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

**Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) -€ 3.728.551**

**C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento**

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 3.921
Erogazione finanziamenti	€ 0
Rimborso finanziamenti	-€ 1.029.634

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati e apporti di capitale	€ 1.280.000

**Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) € 254.287**

**Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) -€ 768.157**

**Disponibilità liquide al 1 gennaio € 1.345.927**

**Disponibilità liquide al 31 dicembre € 577.770**



## RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2020

### PREMESSE

Il Bilancio dell'Azienda è redatto in base a quanto indicato dall'art. 14 della L.R. 06.08.2019 n. 14 pubblicata sul S.O. n. 25 del 09.08.2019 al B.U. della Regione F.V.G. n. 32 di data 07.08.2019, e in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, artt. 2423 e seguenti.

In particolare la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, illustra l'andamento della gestione aziendale nel corso dell'esercizio ed evidenzia i principali dati del bilancio chiuso al 31.12.2020 con particolare riguardo agli investimenti realizzati e ai programmi avviati nel corso dell'esercizio medesimo.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 14 dello Statuto di Ater Gorizia approvato con D.P.Reg. n. 0159/Pres. dd. 16.09.2019 e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

### ATTIVITÀ E PROGRAMMI DELL'ESERCIZIO

#### *Investimenti immobiliari*

Come già evidenziato nella Nota Integrativa che accompagna il Bilancio, si riporta il dato relativo agli investimenti in alloggi di proprietà effettuati nel corso del 2020 che evidenzia un incremento complessivo di poco inferiore ai 4 milioni di euro, lievemente superiore rispetto a quello rilevato nell'esercizio precedente.

Il suddetto incremento conferma quanto auspicato lo scorso anno in merito ad una ripresa degli investimenti conseguente all'avvio dei nuovi cantieri finanziati con L.R. 1/2016 e con gli ulteriori stanziamenti della L. 80/2014, a cui si sono inoltre aggiunti parte degli interventi finanziati nell'ambito del "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" che hanno visto l'avvio durante l'anno.

Sempre in merito agli investimenti immobiliari, va inoltre sottolineato che il trend positivo si è manifestato nonostante il generale rallentamento delle attività connesso alle misure emergenziali adottate a livello nazionale e regionale per il contrasto e il contenimento della diffusione del virus Covid-19.

Per quanto attiene agli interventi in corso, dettagliatamente descritti nella Nota Integrativa, in questa sede si evidenzia il costante impegno profuso nel recupero degli alloggi di risulta anche in considerazione degli stanziamenti della prima citata L. 80/2014 in riferimento alla quale sono stati rispettati tutti i termini e le scadenze previste per l'avvio e per la conclusione dei lavori; sempre con riferimento a quest'ultimo canale contributivo si segnala che all'Ater Gorizia nell'anno 2020 sono stati assegnati € 638.133,41 ed € 216.316,41 entrambi a valere sull'ulteriore tranche di finanziamento di € 9.159.511,43 concessa alla Regione proprio in virtù del rispetto delle tempistiche sopra evidenziate.

Inoltre, vanno evidenziate le D.G.R. 1503/2020 e 1827/2020 con le quali sono stati rispettivamente approvati il "Piano annuale 2020" di cui all'art. 4 – comma 4 della L.R. 1/2016 e l'ammissione a finanziamento ai sensi del D.P.Reg. 0208/2016 delle seguenti iniziative proposte dall'Azienda:

- Comuni vari  
Manutenzione straordinaria di n. 14 alloggi (TT2) .....€ 457.150
- Comuni vari  
Manutenzione straordinaria di n. 14 alloggi (TT3) .....€ 457.150



Infine si menziona il Fondo Sociale di cui alla L.R. 1/2016, destinato prevalentemente alla manutenzione del patrimonio, che nel corso dell'esercizio ha visto l'erogazione di € 1.774.296 lievemente inferiore a quanto concesso nell'anno precedente a seguito della riduzione, stabilita dalle norme regionali, della quota riferita ai nuclei monocomponente.

Al 31.12.2020 risultano in corso di esecuzione i seguenti interventi:

- Comuni vari TT2  
Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti
- Comuni vari TT3  
Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti
- Gorizia - via Ascoli 16/int  
Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi
- Monfalcone - via Valentinis 70  
Intervento di ristrutturazione di un edificio di 20 alloggi
- Gradisca d'Isonzo - via Dante 37  
Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio per 4 alloggi
- San Canzian d'Isonzo - via Caduti Donati 2  
Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un edificio per 6 alloggi
- Cormons - via Sauro 11-13  
Intervento di recupero di due edifici per 13 alloggi
- Grado e Moraro  
Interventi di rifacimento di centrali termiche
- Gorizia - via Pola 1  
Intervento di recupero di un edificio per 10 alloggi
- Gorizia - via Campagnuzza  
Costruzione di un complesso residenziale per 18 alloggi

Al 31.12.2020 inoltre risultano in corso di progettazione o di affidamento i seguenti interventi:

- San Lorenzo Isontino - via Udine  
Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio per 4 alloggi
- Farra d'Isonzo - via Trento 5  
Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un edificio per 6 alloggi
- Capriva del Friuli - via Dante 33  
Intervento di riqualificazione energetica di un edificio e manutenzione straordinaria di 3 alloggi
- Gorizia - via Pola 5  
Ristrutturazione edilizia di un edificio per la realizzazione di un centro servizi polifunzionale

Analogamente ai passati esercizi, anche nel corso del 2020 c'è stata una particolare attenzione per l'attività di recupero degli alloggi sfitti attuata tramite lo strumento dell'Accordo quadro a più operatori economici, che si è dimostrato uno strumento molto flessibile ed idoneo a tali fattispecie di interventi e che ha consentito di incrementare il numero degli alloggi resi disponibili.

Un ultimo cenno va dedicato all'avvio delle attività per accedere ai benefici del c.d. *Superbonus 110%* che, stante l'elevata vetustà del patrimonio dell'Azienda, può costituire un importantissima risorsa per conseguire una corposa riqualificazione degli edifici sia in proprietà che amministrati; in quest'ambito è stato redatto un



elenco dei possibili interventi, completo delle relative priorità, e sono stati presi contatti con alcuni Operatori economici del settore al fine di verificare la fattibilità degli interventi proposti nonché sono stati avviati degli studi di fattibilità relativi ad interventi da poter realizzare totalmente con risorse, sia umane sia economiche, interne.

### **Acquisizioni e vendite**

Nel corso del 2020 vi è stata un'unica alienazione di un alloggio sito in via Cividale a Gradisca d'Isonzo che ha generato una plusvalenza.

nel merito delle alienazioni, nel corso dell'esercizio è stato approvato un Piano di Vendita che riguarda n. 63 alloggi sfitti di proprietà dell'Azienda siti in diversi Comuni dell'ambito territoriale di competenza.

### **Altre attività**

Nel **settore informatico** sono proseguite le attività per completare la transizione al nuovo software gestionale "Resys Web" la cui introduzione è avvenuta a novembre 2019 ed è stata completata per la totalità delle postazioni di lavoro la transizione al c.d. *Desktop Remoto* che ha consentito di attivare celermente lo smart working garantendo la piena operatività dei dipendenti anche da remoto. Sempre nel settore informatico si sono avviate le attività per il trasferimento in *cloud* degli archivi e dei server virtuali al fine di superare la necessità di mantenere l'attuale infrastruttura hardware che a breve andrebbe sostituita per obsolescenza.

Nel corso del 2020 sono stati pubblicati n. 3 **bandi comprensoriali di concorso** per i Comuni di:

- Doberdò del Lago - Fogliano Redipuglia - Sagrado - San Pier d'Isonzo - Turriaco (Bando 1/2020)
- Capriva del Friuli - Dolegna del Collio - Farra d'Isonzo - Moraro - Mossa - San Lorenzo Isontino - Savogna d'Isonzo (Bando 2/2020)
- Mariano del Friuli - Medea - Romans d'Isonzo - Villesse (Bando 3/2020)

Relativamente alla determinazione dei **canoni**, l'anno 2020 ha visto l'adozione di minimi adeguamenti dei parametri di calcolo - approvati con Delibera del Consiglio di amministrazione n 5/4 del 20.12.2019 - volti essenzialmente alla compensazione della contrazione del gettito conseguente alle revisioni per riduzioni dell'ISEE degli assegnatari ; il predetto adeguamento, che ha comunque salvaguardato la fasce più deboli dell'utenza rimodulando perlopiù i canoni delle fasce medio-alte della stessa, ha consentito di garantire un gettito adeguato al mantenimento degli standard dei servizi gestionali e manutentivi.

## **COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO**

Il bilancio consuntivo dell'anno 2020 si chiude con un utile di € 389.775 dopo aver computato imposte sul reddito per complessivi € 559.988 e accantonato risorse per € 1.774.200, di cui € 70.000 a incremento del fondo rischi per imposte ed € 1.704.200 a incremento del fondo manutenzione stabili.

Il significativo incremento dell'utile rispetto all'esercizio precedente è attribuibile in larga misura ad una sopravvenienza attiva di € 281.040 dovuta, come già descritto in precedenza, alla chiusura di debiti di varia natura nei confronti del personale dipendente e pertanto ad una posta di natura non ricorrente, straordinaria e non finanziaria.

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 389.775.

Nel seguito si esaminano gli aspetti più rilevanti che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2020 e la conseguente formazione del bilancio.



## 1. Canoni

I ricavi per canoni, che ammontano a complessivi € 6.024.004 sono così suddivisi:

1. Edilizia Pubblica Sovvenzionata
  - Alloggi di proprietà ATER ..... € 5.213.837
  - Alloggi di proprietà dei Comuni ..... € 486.355
2. Edilizia Pubblica Convenzionata
  - Alloggi di proprietà ATER ..... € 143.168
  - Alloggi di proprietà dei Comuni ..... € 1.980
3. Altre tipologie
  - Alloggi di proprietà ATER ..... € 53.701
4. Unità immobiliari ad uso diverso
  - U.I.D. di proprietà ATER ..... € 124.963

Per quanto riguarda i canoni di locazione delle unità immobiliari diverse (negozi, uffici ecc) si evidenzia una diminuzione rispetto all'esercizio 2019 pari ad euro € 8.241 a fronte della disdetta di alcuni contratti di locazione.

La continua attività di monitoraggio della morosità ha portato a una riduzione di € 1.035.925 di quella formata sino al 2019, mentre per quella corrente relativa al 2020 si evidenzia che una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2021 portando il valore da € 1.375.873 a € 1.051.714 e che non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2019 per circa € 137.000 e dell'intero Fondo sociale 2020 pari a circa € 294.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.

La morosità risulta comunque aumentata di € 339.948 rispetto al passato esercizio e tale significativo incremento può essere ascritto all'effetto depressivo sui redditi di un buon numero di inquilini, e quindi sulle disponibilità finanziarie destinate al pagamento degli affitti, causato dalle restrizioni alle attività economiche a seguito dell'emergenza pandemica da COVID-19, manifestatesi dal mese di marzo e, seppure con modalità differenti, proseguite fino alla fine dell'anno 2020.

Il Fondo svalutazione crediti risulta acceso per € 694.463.

## 2. Plusvalenze

Nel corso dell'esercizio si è verificata la cessione di un alloggio in diritto di superficie che ha generato una plusvalenza di € 35.546.

In quest'ambito si segnala comunque la già citata approvazione del Piano di Vendita alloggi sfitti.

## 3. Attività tipica

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

1. Ricavi dalla gestione del patrimonio
  - In queste attività rientrano la gestione degli alloggi del Comune di San Floriano del Collio, le amministrazioni condominiali nonché le attività rendicontazione e di gestione pratiche diverse.
  - Il gettito di queste attività ammonta a € 357.441 al lordo della quota di competenza dell'Ater in qualità di proprietario nell'ambito condominiale, importo in linea con il dato 2019 di € 356.921.
2. Ricavi per attività tecniche-amministrative
  - In questa voce sono compresi i compensi per attività tecniche svolte conto terzi (Comune di Gorizia), per



le attività connesse alle gare di appalto e relativi contratti, le spese legali incassate nonché le immobilizzazioni per lavori interni dettagliatamente descritte nella Nota Integrativa.

Il gettito di queste attività ammonta a € 270.065, in diminuzione rispetto a quanto fatto rilevare nello scorso esercizio (€ 440.050); tale decremento è da attribuire essenzialmente alla minore capitalizzazione di lavori interni sui cantieri.

#### **4. Altri ricavi e proventi**

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

Con riferimento a questa attività si evidenzia che nel corso del 2020 sono state aperte n. 82 pratiche per il rimborso di danni da sinistri agli alloggi o alle parti comuni dei fabbricati gestiti/amministrati dall'Ater.

Nel corso dell'anno sono invece state definite pratiche per un importo complessivo di risarcimenti di € 18.155.

Parimenti a quanto fatto nell'esercizio 2019, anche per l'esercizio 2020 nei Ricavi diversi è stato annoverato il recupero dell'imposta di registro (€ 152.255) in analogia al costo che è stato rilevato negli Oneri diversi del conto economico.

Per quanto riguarda le sopravvenienze attive ordinarie, a partire dall'esercizio 2016 accolgono le componenti attive straordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015, ammontanti a complessivi €°302.476.

In particolare nel 2020, proseguendo l'attività di ricognizione di poste contabili non movimentate negli ultimi esercizi già intrapresa, si sono chiusi debiti di varia natura nei confronti del personale dipendente - non più sussistenti o relativi a errori pregressi di contabilizzazione - per complessivi €°281.040.

#### **5. Fondo Sociale**

Il contributo per il Fondo Sociale, che copre la differenza tra il canone che l'Azienda dovrebbe percepire dalle fasce più deboli dell'utenza e quello effettivamente percepito, ha registrato un decremento di € 30.330 rispetto a quello dell'esercizio precedente a seguito di una rimodulazione delle quote attribuite a ciascuna Ater.

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

#### **6. Risultato della gestione di investimento della liquidità**

Nonostante il trend in riduzione dei tassi di interesse e la progressiva diminuzione della liquidità disponibile conseguente all'utilizzo per le attività manutentive e costruttive, si evidenzia un risultato positivo della gestione finanziaria che rileva un saldo netto di € 73.666.

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

#### **7. Servizi - Manutenzioni**

Nel corso del 2020 sono stati aperti circa 2.600 ordini di lavoro a seguito di segnalazione di guasti che hanno dato luogo a spese per complessivi € 495.539, a cui si aggiungono quelli relativi alla quota di competenza dell'Ater per lavori eseguiti su condomini, i cui stanziamenti sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione stimati in € 500.000, nonché ai lavori di manutenzione eseguiti nel corso del 2020 il cui iter tecnico-amministrativo non ha trovato completamento entro l'esercizio stimati in € 600.000.

Oltre agli interventi manutentivi sopra evidenziati sono stati concessi contributi all'utenza, principalmente



per la sostituzione dei generatori di calore autonomi, per complessivi € 86.919 di cui € 48.978 registrati nel conto economico e € 37.941 nel Fondo manutenzione stabili.

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

## **8. Costo del Personale**

Il costo del personale è diminuito di € 83.421.

La principale causa di tale diminuzione è la cessazione di due rapporti di lavoro dipendente: uno a tempo pieno e indeterminato ed uno a tempo pieno e determinato.

Si segnala che è stato assunto un dipendente, con qualifica funzionale di Quadro, con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato tramite trasferimento da altra Ater e nel mese di settembre è stato trasformato un rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

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

## **9. Ammortamenti**

Per quanto riguarda gli ammortamenti, anche nell'esercizio 2020 si è proceduto a effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali e in ottemperanza a quanto previsto dalle linee di convergenza, utilizzando l'aliquota dello 0,50%.

Come illustrato nella Nota integrativa, la suddetta percentuale, correlata al valore degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati durante l'esercizio, è rappresentativa dell'effettivo deperimento degli immobili, pur non escludendo eventuali ulteriori futuri incrementi qualora se ne ravvisi la necessità allo scopo garantire una rappresentazione contabile ancora più aderente al reale processo di deperimento dei cespiti.

## **10. Accantonamenti**

Come già accennato, per quanto riguarda gli accantonamenti, il bilancio 2020 vede uno stanziamento di € 1.704.200 finalizzato alla copertura economica dell'attività manutentiva e uno di € 70.000 per l'incremento del fondo rischi per imposte.

## **11. Oneri diversi di gestione**

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

## **12. Imposte**

Le imposte sul reddito di esercizio ammontano complessivamente a € 559.988 e vedono una diminuzione di € 32.752 rispetto a quelle dell'esercizio precedente, principalmente dovuta al fatto che l'Azienda ha beneficiato dello scomputo del 1° acconto figurativo dall'ammontare complessivo dell'imposta dovuta per l'anno 2020, ai sensi dell'art. 24 del D.L. 34/2020.

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

L'importo complessivo dell'IMU di pertinenza dell'esercizio 2020 è stato di € 87.614.



Si evidenzia infine che per il 2020 il carico derivante dall'IVA indetraibile ammonta complessivamente a € 114.402, di cui € 46.190 ascrivibili alle spese per manutenzioni ed € 68.212 relativi alle altre attività.

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

## ALTRE INFORMAZIONI

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2020 sono in totale n. 4.735 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 4.185
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata ..... n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 477
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata ..... n. 9

Oltre a questi l'Azienda gestisce ulteriori 1.198 alloggi ai fini della ripartizione delle spese reversibili per servizi e per manutenzioni.

Gli alloggi sono così suddivisi per Comune:

COMUNE	PROPRIETA'		PROPRIETÀ DI TERZI
	ATER	COMUNI	Gestione Spese Reversibili
Capriva del Friuli	46		11
Cormons	201	40	64
Doberdò del Lago	12		4
Dolegna del Collio	10	4	3
Farra d'Isonzo	37		16
Fogliano - Redipuglia	50		6
Gorizia	1.452	88	383
Gradisca d'Isonzo	196	23	31
Grado	116	58	57
Mariano del Friuli	61	11	15
Medea	46		
Monfalcone	953	230	249
Moraro	19	3	6
Mossa	39	10	18
Romans d'Isonzo	96		38
Ronchi dei Legionari	288	10	105
Sagrado	51		29
San Canzian d'Isonzo	252		87
San Floriano del Collio	0	9	
San Lorenzo Isontino	12		6
San Pier d'Isonzo	60		11
Savogna d'Isonzo	13		3



# Ater Gorizia

Staranzano	149		25
Turriaco	55		14
Villesse	35		17
<b>TOTALI</b>	<b>4.249</b>	<b>486</b>	<b>1.198</b>
	<b>4.735</b>		
	<b>5.933</b>		

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

- Bandi pubblicati nel 2020..... 3
  - \* Bando 1/2020 (56 domande)
  - \* Bando 2/2020 (27 domande)
  - \* Bando 3/2020 (40 domande)

Per quanto riguarda le attività afferenti all'inserimento nelle graduatorie esistenti delle domande presentate dai soggetti che ne hanno diritto (anziani e sfrattati), l'Azienda si è dotata di una prassi operativa che prevede che entro ciascun anno vengano esaminate, con cadenza semestrale, tutte le istanze pervenute entro il 31 ottobre di ciascun anno. Questa costante attività si è concretizzata nella pubblicazione delle seguenti graduatorie integrative:

- Graduatorie integrative..... 17
  - \* Cormons
  - \* Gradisca d'Isonzo
  - \* Grado (2 integrazioni)
  - \* Gorizia (2 integrazioni)
  - \* Monfalcone (2 integrazioni)
  - \* Ronchi dei Legionari (2 integrazioni)
  - \* Sagrado
  - \* San Canzian d'Isonzo
  - \* San Lorenzo Isontino
  - \* Staranzano (2 integrazioni)
  - \* Turriaco
  - \* Villesse

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

La sintesi delle attività è riassunta nei dati seguenti:

- Contratti di edilizia sovvenzionata ..... 52
  - di cui:
    - \* Fascia A..... 44
    - \* Fascia B..... 8
    - \* Fascia C..... ---
- Contratti di edilizia convenzionata..... ---
- Contratti di altro tipo (U.I.D. e progetti sociali) ..... 29
- Contratti a seguito cambio alloggio ..... 11
  - di cui:



# Ater Gorizia

* Cambi consensuali.....	2
* Cambi per casi peculiari e gravi.....	9
* Cambi a seguito bando.....	---
- Volture.....	55
- Pratiche di revisione canoni.....	156

Al 31.12.2020 le domande di edilizia pubblica sovvenzionata inserite in graduatoria e non ancora soddisfatte sono così suddivise per Comune:

Capriva del Friuli.....	---
Cormons .....	62
Doberdò' del Lago.....	9
Dolegna del Collio.....	2
Farra d'Isonzo .....	12
Fogliano - Redipuglia .....	10
Gorizia.....	197
Gradisca d'Isonzo.....	38
Grado .....	69
Mariano del Friuli .....	12
Medea.....	5
Monfalcone .....	134
Moraro.....	9
Mossa .....	6
Romans d'Isonzo.....	39
Ronchi dei Legionari .....	132
Sagrado.....	18
San Canzian d'Isonzo .....	41
San Lorenzo Isontino .....	12
San Pier d'Isonzo.....	2
Savogna d'Isonzo .....	1
Staranzano.....	62
Turriaco.....	18
Villesse.....	<u>8</u>
<b>TOTALI.....</b>	<b>898</b>

## CONCLUSIONI

Dopo le analisi effettuate, si può sostenere che l'esercizio 2020 è stato in sostanza positivo per quanto riguarda l'equilibrio economico, che dovrebbe essere garantito anche per i prossimi esercizi in considerazione che le principali poste di costo e di ricavo risultano allo stato attuale stabilizzate.

Per quanto attiene il futuro, l'Azienda proseguirà nelle attività di competenza per il conseguimento degli scopi istituzionali prestando particolare attenzione all'obiettivo di una riduzione degli alloggi sfitti e delle tempistiche per giungere all'assegnazione degli alloggi disponibili nonché al rafforzamento del monitoraggio delle situazioni di morosità e di mancato utilizzo degli alloggi assegnati; il tutto con lo scopo di incrementare l'offerta di alloggi sociali per far fronte ad una domanda che rimane sostenuta per il perdurare della crisi



economica e occupazionale. Su questo fronte si sottolinea che molto dipenderà dalle risorse che la Regione e lo Stato intenderanno assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

In questa sede si ritiene opportuno segnalare, come peraltro disposto dal D.Lgs. 139/2015, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio; in particolare si evidenziano le ripercussioni già manifestatesi nel corso del 2020, e mantenutasi nei primi mesi del 2021, quali conseguenze dell'emergenza epidemiologica connessa al Covid-19.

Dall'inizio dell'emergenza pandemica, l'Azienda ha adottato e costantemente aggiornato il proprio Protocollo sulla scorta delle indicazioni dei DPCM che si sono succedutosi nel tempo; particolare attenzione è stata posta nell'affrontare sia gli aspetti connessi al ricevimento del pubblico sia quelli relativi allo svolgimento del lavoro all'interno dei locali aziendali, il tutto con la finalità di ridurre al minimo la diffusione dell'agente patogeno del Covid-19.

Una delle prime azioni poste in essere è stato il ricorso al "*lavoro agile*" o "*smart working*" che, come accennato in precedenti sezioni della presente relazione, è stato reso immediatamente fruibile grazie agli investimenti ed alle innovazioni introdotte in campo informatico nel corso degli anni passati; il *lavoro agile* ha coinvolto inizialmente gran parte del personale per poi trovare nel corso dell'anno un assetto definitivo che vede maggiormente coinvolti gli Uffici amministrativi mentre nell'attività tecnica e di segreteria, per la natura stessa delle mansioni svolte, si è ritornati prevalentemente al lavoro in presenza. I risultati ottenuti sono nel complesso soddisfacenti, tanto che si valuta di prorogare la possibilità del lavoro da remoto anche nella fase post-pandemica, in forma regolamentata e condivisa con le Rappresentanze dei lavoratori.

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione e di recupero del patrimonio, nel primo semestre dell'anno vi è stato un rallentamento delle attività in conseguenza dei blocchi disposti dal Governo; in seguito, con la parziale revoca delle limitazioni e con il relativo ritorno alla normalità, vi è stata la ripresa delle attività ad un ritmo inferiore al consueto, stante il mantenimento delle misure finalizzate al contenimento del rischio di contagio. Ad oggi comunque si è già manifestata la necessità di prolungare i tempi contrattuali di realizzazione delle opere appaltate e di introdurre il riconoscimento di alcuni oneri connessi alle nuove misure di sicurezza, così come peraltro indicato anche dalla Direzione regionale competente in materia.

Merita sicuramente un cenno l'impatto derivante dalla grave e diffusa crisi economica, conseguente all'epidemia, che si è riscontrata sul fronte degli incassi dei canoni di locazione come descritto e dettagliato sia nella Nota integrativa che nella presente Relazione e che sicuramente si protrarrà nel 2021; su questo fronte comunque stante le evidenze del Bilancio di esercizio 2020 si ritiene di aver messo in campo tutti gli strumenti necessari per farvi fronte.

Infine, si segnala che al termine del 2020 è stato presentato un ricorso contro l'Ater da parte di 21 aspiranti assegnatari per questioni di discriminazione ex artt. 44 del D.Lgs. 268/1998 e 28 del D.Lgs. 150/2011 nell'ambito del Bando 2/2019 - Comune di Monfalcone con particolare riferimento all'applicazione dell'art. 29, comma 1<sup>bis</sup>, della L.R. 1/2016. Allo stato, a seguito della prima udienza, il Giudice si è riservato la decisione e pertanto l'Azienda non ha posto in essere alcuna azione conseguente. Tale vertenza giudiziaria non dovrebbe comunque comportare per l'Azienda esborsi economici a favore dei ricorrenti in quanto gli stessi, anche qualora dovesse venir accolta la loro istanza, non andrebbero ad occupare posizioni utili in graduatoria.

In conclusione, si evidenzia come il 2020 abbia visto ha la concretizzazione delle innovazioni introdotte dalla L.R. 14/2019 – *Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla*



# Ater Gorizia

---

*L.R. 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica* che ha trovato la sua piena e definitiva attuazione con la nomina del Direttore, ai sensi dell'art. 8 della citata L.R. 14/2019, avvenuta con D.G.R. 1756/2020 con decorrenza dal 1° gennaio 2021.

IL DIRETTORE  
*(ing. Franco Korenika)*

**Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al  
Consiglio di Amministrazione dell’ATER  
Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale di Gorizia  
per il Bilancio al 31 dicembre 2020**

***Premessa***

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, ha svolto le funzioni di controllo previste dall’art. 10 della Legge regionale 6 agosto 2019 n. 14.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la “Relazione sulla revisione contabile del bilancio d’esercizio” e nella sezione B) la “Relazione sull’attività di vigilanza”.

Al momento della redazione della presente relazione il documento di Bilancio al 31 dicembre 2020 non risulta ancora formalmente approvato dal Consiglio di Amministrazione dell’Ente. Allo stato non sono intervenute modifiche significative sui documenti predisposti dalla Direzione e già ricevuti dal Collegio.

**A) Relazione sulla revisione contabile del bilancio d’esercizio**

***Giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d’esercizio dell’ATER GORIZIA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2020, dal conto economico per l’esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell’Ente al 31 dicembre 2020 e del risultato economico per l’esercizio chiuso a tale data, sulla base di quanto di seguito esposto.

***Elementi alla base del giudizio***

Abbiamo svolto la revisione contabile, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione ove applicabili.

Siamo indipendenti rispetto all’Ente in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.

***Responsabilità del Direttore e del Collegio Unico dei revisori dei conti***

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d’esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i

criteri di redazione ove applicabili e per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

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

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

Nell'ambito della revisione abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio;
- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'Ente;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione;
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di gestione, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

## **B) Relazione sull'attività di vigilanza**

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili.

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

Abbiamo acquisito dalla Direzione e dal Consiglio d'Amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'azienda e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

Abbiamo acquisito conoscenza e abbiamo vigilato sull'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile e sul suo concreto funzionamento e in ordine alle misure adottate dall'Ente per fronteggiare la situazione emergenziale da Covid-19, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, anche con riferimento agli impatti dell'emergenza da Covid-19 sui sistemi informatici e telematici, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

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

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

### ***Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio***

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

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

***Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio***

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone al Consiglio d'Amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2020, così come redatto dalla Direzione.

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

Gorizia, 26 maggio 2021

*Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti*

dott.ssa Marina Monassi (Presidente)

dott.ssa Elisabetta Migliarotti (Componente effettivo)

dott. Alberto Cimolai (Componente effettivo)