

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2021



STATO PATRIMONIALE ATTIVO

A	CREDITI VERSO SOCI			
A.I	per versamenti ancora dovuti			
A.II	per versamenti già richiamati			
B	IMMOBILIZZAZIONI			
B.I	Immateriali			
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento			
B.I.2	Costi di sviluppo			
B.I.3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	46.471	43.539	
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			
	TOTALE	B.I	46.471	43.539
B.II	Materiali			
B.II.1	Terreni e fabbricati	158.671.844	159.007.257	
B.II.2	Impianti e macchinario			
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali			
B.II.4	Altri beni	102.672	77.403	
B.II.5	Immobilitazioni in corso e acconti	11.906.394	11.918.295	
	TOTALE	B.II	170.680.910	171.002.955
B.III	Finanziarie			
B.III.1	Partecipazioni in:			
B.III.1.a	Partecipazioni in imprese controllate			
B.III.1.b	Partecipazioni in imprese collegate			
B.III.1.c	Partecipazioni in imprese controllanti			
B.III.1.d	Partecipazioni in Imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
B.III.1.d-bis	Partecipazioni in altre imprese			
B.III.2	Crediti:			
B.III.2.a	Crediti verso imprese controllate			
B.III.2.b	Crediti verso imprese collegate			
B.III.2.c	Crediti verso controllanti			
B.III.2.d	Crediti verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
B.III.2.d-bis	Crediti verso altri			
B.III.3	Altri titoli			
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi			
	TOTALE	B	170.727.381	171.046.494
C	ATTIVO CIRCOLANTE			
C.I	Rimanenze			
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo			
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione			
C.I.5	Acconti			
C.I.4	Prodotti finiti e merci			
C.II	Crediti			
C.II.1	Crediti verso clienti			
C.II.1.a	Crediti verso clienti entro dodici mesi	2.194.374	2.443.229	
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	1.165.709	1.380.553	
	TOTALE	C.II.1	3.360.083	3.823.782
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	107.811	46.291	
C.II.5-ter	Imposte anticipate			
C.II.5-quater	Crediti verso altri			
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	1.982.475	2.274.703	
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	250.000	591.444	
	TOTALE	C.II.5-quater	2.232.475	2.866.147
	TOTALE	C.II.5	2.340.286	2.912.438
	TOTALE	C.II	5.700.369	6.736.220

			Esercizio in corso	Esercizio precedente
C.III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
C.III.1	Partecipazioni in imprese controllate			
C.III.2	Partecipazioni in imprese collegate			
C.III.3	Partecipazioni in imprese controllanti			
C.III.3-bis	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
C.III.4	Altre partecipazioni			
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi			
C.III.6	Altri titoli		3.025.684	2.989.180
	TOTALE	C.III	3.025.684	2.989.180
C.IV	Disponibilità liquide			
C.IV.1	Depositi bancari e postali			
C.IV.1.a	Banche		1.743.421	547.361
C.IV.1.b	Poste		4.072	24.073
	TOTALE	C.IV.1	1.747.493	571.434
C.IV.3	Denaro e valori in cassa		8.270	6.336
	TOTALE	C.IV	1.755.763	577.770
	TOTALE	C	10.481.816	10.303.170
D	Ratei e Risconti			
D.1	Ratei attivi		3.457	4.000
D.2	Risconti attivi		21.771	26.267
	TOTALE	D	25.228	30.267
	TOTALE ATTIVO		181.234.425	181.379.931

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A	PATRIMONIO NETTO		
A.I	Capitale		
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III	Riserva di rivalutazione		
A.IV	Riserva legale	424	424
A.V	Riserva statutaria		
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate	128.578.429	126.498.772
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	6.462.533	6.072.758
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	311.178	389.775
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	TOTALE	A	135.352.564
			132.961.729
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	223.791	116.244
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	22.252.116	23.728.619
	TOTALE B	22.475.907	23.844.863
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.700.014	1.900.933
D	DEBITI		
D.1	Obbligazioni		
D.2	Obbligazioni convertibili		
D.3	Debiti verso soci per finanziamenti		
D.4	Debiti verso banche		
D.4.a	Debiti verso banche entro 12 mesi	78.387	74.247
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi	40.574	118.961
	TOTALE D.4	118.961	193.208
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	957.032	957.228
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	16.508.614	17.465.646
	TOTALE D.5	17.465.646	18.422.874
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi	24.758	41.112
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi	792.801	792.801
	TOTALE D.6	817.559	833.913
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	759.204	686.373
	TOTALE D.7	759.204	686.373
D.8	Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.9	Debiti verso imprese controllate		
D.10	Debiti verso imprese collegate		
D.11	Debiti verso controllanti		
D.11-bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12	Debiti tributari	75.769	121.811
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	122.235	124.063
D.14	Altri Debiti	2.246.867	2.196.355
	TOTALE D	21.606.241	22.578.597
E	Ratei e Risconti		
E.1	Ratei passivi	50.532	34.113
E.2	Risconti passivi	49.167	59.696
	TOTALE E	99.699	93.809
	TOTALE PASSIVO E NETTO	181.234.425	181.379.931

CONTO ECONOMICO

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.224.020	6.439.382
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	280.674	216.734
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	1.710.140	1.774.296
A.5.b	Altri ricavi e proventi	1.919.924	565.909
	TOTALE A.5	3.630.064	2.340.205
	TOTALE A	10.134.758	8.996.321
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	23.770	22.294
B.7	Per servizi	1.891.729	1.517.764
B.8	Per godimento di beni di terzi	18.299	18.472
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.357.505	2.258.870
B.9.b	Oneri sociali	644.008	624.340
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	227.090	178.369
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	11.625	8.087
	TOTALE B.9	3.240.228	3.069.666
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.773	20.380
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.591.553	984.140
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	58.677	123.544
	TOTALE B.10	1.666.003	1.128.064
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi		70.000
B.13	Altri accantonamenti	1.700.000	1.704.200
B.14	Oneri diversi di gestione	694.248	589.764
	TOTALE B	9.234.277	8.120.224
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	900.481	876.097
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15	Proventi da partecipazioni		
C.15.a	in imprese controllate		
C.15.b	in imprese collegate		
C.15.c	in imprese controllanti		
C.15.d	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16	Altri proventi finanziari:		
C.16.a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.a.1	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllate		
C.16.a.2	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese collegate		
C.16.a.3	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllanti		
C.16.a.4	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16.b	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	49.193	52.811
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	19.533	28.882
C.16.d.1	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllate		
C.16.d.2	Proventi diversi dai precedenti, da imprese collegate		
C.16.d.3	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllanti		
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	TOTALE C.16	68.726	81.693
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	2.704	8.027
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
	TOTALE C.17	2.704	8.027
	TOTALE (15 + 16 - 17 ± 17 bis)	66.022	73.666

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18	Rivalutazioni:		
D.18.a	di partecipazioni		
D.18.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.18.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.18.d	Strumenti finanziari derivati		
D.19	Svalutazioni		
D.19.a	di partecipazioni		
D.19.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.19.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.19.d	Strumenti finanziari derivati		
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B ± C ± D)	966.503	949.763
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	0	0
E.20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-655.325	-559.988
E.21	Utile (perdite) dell'esercizio	311.178	389.775

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2021

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 31.12.2021 sono in totale n. 4.708 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata n. 4.159
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata n. 476
- 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 31.12.2021 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 31.12.2021 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, con

l'eccezione dell'innalzamento dell'aliquota di ammortamento relativa agli alloggi di proprietà, che passa da 0,5% a 1,0%, in quanto ritenuta più rappresentativa dell'effettivo deperimento di tale categoria di cespiti.

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 2021 si è proceduto a effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali. Ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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

Infatti, sommando al valore degli ammortamenti quello delle manutenzioni ordinarie e straordinarie

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

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

Per quanto sopra, si reputa che l'attuale percentuale dell'1,0%, raddoppiata rispetto allo 0,5% dell'esercizio precedente, sia adeguata allo scopo cui è preposta.

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

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

Aliquote di ammortamento applicate sul valore dei beni:

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

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

CREDITI

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

Essendo i crediti di natura commerciale tipicamente a breve termine e senza significativi costi di

transazione, il principio contabile non produce cambiamenti rispetto alle precedenti prassi.

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

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

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

DEBITI

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

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

RATEI E RISCONTI

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

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Non presenti al 31.12.2021.

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 31.12.2021.

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

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

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

FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

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

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

Per parte del personale una quota di TFR è stata versata – fino all'esercizio di competenza 2019 - in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Assicurazioni Generali SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono 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 2021) 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 2021 l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92%, non rientrando nei parametri previsti dalla Legge finanziaria regionale 2006 (LR 2/2006, art. 2, comma 2, lettere a e b) e s.m.i.

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

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

Sono calcolate le imposte differite IRES relative alle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi e degli altri beni immobili, nonché quelle 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").

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	31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Dirigenti	4	3	1
Quadri	4	4	---
Impiegati	54	54	---
Operai	---	---	---
TOTALE	62	61	1

N. 52 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2021 sono a tempo indeterminato, n. 2 sono a tempo determinato e n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Nel corso dell'esercizio 2021:

- con data 1° gennaio, è iniziato il rapporto di lavoro col Direttore dell'Azienda, distaccato da Ater Trieste ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2019;
- sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di n. 3 dipendenti;
- è stato assunto un dipendente con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato e n. 2 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato;
- si sono verificate le trasformazioni di un rapporto di lavoro da tempo parziale a tempo pieno e di un rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale.

Il contratto vigente alla data del 31.12.2021 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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
---	---	---

B) Immobilizzazioni

B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2020	Saldo al 31.12.2019	Variazioni
46.471	43.539	932

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2020	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2021
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 - Costi di sviluppo	---	---	---	---	---

B.I.3 - Diritti brevetti industriali	43.539	18.705	---	15.773	46.471
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 - Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 - Altre	---	---	---	---	---
TOTALE	43.539	18.705	---	15.773	46.471

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 documentale.

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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
170.680.910	171.002.955	(322.045)

B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	175.518.511	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione economica	---	
Ammortamenti esercizi precedenti	(16.511.254)	
Svalutazione esercizi precedenti	---	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2020	159.007.257	1.743.160
Acquisizione dell'esercizio	1.421.624	
Acquisti e reinserimenti patrimoniali		
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	(192.274)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	---	
Giroconti negativi (riclassificazione)	---	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.564.763)	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2021	158.671.844	1.743.160

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta incrementativa di €1.421.624 si riferisce a capitalizzazioni per chiusura cantieri in vari Comuni effettuate nell'esercizio per €°1.376.097 e all'acquisto di un immobile strumentale in Cormons per €°45.527.

Le cessioni si riferiscono alle alienazioni di n. 26 alloggi residenziali sfitti avvenute nel corso dell'esercizio a seguito dell'attuazione di Piani Vendita di precedenti annualità.

B.II.2 Impianti e macchinari

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

Non presenti in bilancio.

B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali

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

Non presenti in bilancio.

B.II.4 Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	812.007
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(734.604)
Svalutazione esercizi precedenti	---
Saldo al 31.12.2020	77.403
Acquisizione dell'esercizio	52.059
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	(26.790)
Saldo al 31.12.2021	102.672

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 52.059 si riferisce agli acquisti effettuati nell'esercizio .

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

B.II.4 ALTRI BENI						
	Costo storico al 31.12.2020	+Acquis.ni -Cessioni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2021
Mobili e arredi uffici	367.858	1.238	---	6.954	(341.533)	27.564
Macchine contabili d'ufficio	315.799	1.846	---	13.304	(286.610)	30.846
Attrezz. tecniche e di manutenzione	32.472	---	---	410	(31.063)	1.408
Automezzi e Autofurgoni	95.878	48.975	---	6.122	(47.079)	42.854
TOTALE	812.007	52.059	---	26.790	(706.285)	102.672

B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2020	11.918.295
Acquisizione dell'esercizio	3.734.646
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	105.659
Giroconti negativi (riclassificazione)	(3.852.206)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Saldo al 31.12.2021	11.906.394

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

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

B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI				
CANTIERI	Saldo al 31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2021
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168	---	---	290.168
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	596.316	278.836	---	875.152
Monfalcone - via Valentinis R.E. 30 alloggi - L. 21/01 (conv.)	51.413	---	(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 - via Campagnuzza N.C. 8 alloggi – Piano Casa	14.319	---	(14.319)	---
Gorizia - via Ascoli 16 R.E. 6 alloggi	342.328	558.664	---	900.992
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	147.497	---	---	147.497
MSA 16-02 – 5 alloggi Gradisca d'Isonzo	170.895	926	---	171.821
MSA 16-06 - 3 alloggi Monfalcone	4.883	---	---	4.883
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	93.961	27.102	---	121.063
Monfalcone - via Valentinis 70 M.S. 20 alloggi	884.810	781.305	---	1.666.115
Bando Periferie – Gorizia Via Campagnuzza - N.C. 18 alloggi	871.882	138.799	---	1.010.681
Accordo quadro alloggi 1	778.516	---	---	778.516
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	351.562	257.114	---	608.676
Gradisca d'Isonzo - via Dante 37 M.S. 4 alloggi	152.157	2.639	---	154.796
Farra d'Isonzo – Manutezione straordinaria stabili	18.738	14.403	---	33.141
S. Lorenzo Isontino – Via Udine 38 - Recupero 4 alloggi	6.852	---	---	6.852
All_19-01 Accordo quadro M.S.	1.045.907	124.885	---	1.170.792
All_19-02 Accordo quadro M.S.	594.543	592.534	---	1.187.077

CANTIERI	Saldo al 31.12.2020	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2021
All_19-03 Accordo quadro M.S.	597.391	419.929	---	1.017.320
Capriva Via Dante 33 – Riqualificazione energetica n. 3 alloggi	7.233	2.807	---	10.040
San Canzian d’Isonzo Via Donati – Riqualificazione energetica n. 6 alloggi	34.807	179.565	---	214.372
All_20-01 Accordo quadro M.S.	9.800	39.972	---	49.772
Gorizia Via Marega 28-64 Riq. Amb. Energ.	8.000	91.870	---	99.870
Comuni vari MS 43 stabili – L.R. 6/03	1.988.224	4.639	(1.960.400)	32.463
Grado via Reparò Largo 2-4-6 M.S. centrale termica	763	57.400	---	58.163
Moraro piazza Sant’Andrea 1,2,5 M.S. centrale termica	29.965	---	---	29.965
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	245.236	---	---	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	61.115	60.712	---	61.115
All_19-90 Accordo quadro Riatto 3	545.840	266.379	---	812.219
Monfalcone Via Castellieri 47-53 Riq. En.	---	537	---	537
TOTALE	11.918.295	3.840.305	(3.852.206)	11.906.394

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

PROGRAMMI EDILIZI IN ESECUZIONE

Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti

Nel corso del 2021 è proseguita l’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 AQ 19-90 (aggiudicazione definitiva provv. 141 dd. 17.09.2019) stipulato a ottobre 2019 con 6 operatori economici:

Friulana costruzioni s.r.l. – R.T.I. G.B.M. Costruzioni s.r.l./Thebe s.r.l. – Bordon F.lli s.r.l. – C.P. costruzioni s.r.l. – Impredil s.r.l. unipersonale; Importo aggiudicazione 6 x 148.000;

- con affidamenti diretti a rotazione tra operatori economici iscritti nell'elenco aziendale, rendendo disponibili all'assegnazione n. 43 alloggi e n. 2 unità non residenziali ed in fase di ultimazione n. 14 alloggi.

Nel corso del 2021 sono state esaurite le disponibilità economiche dei sei operatori economici sopra indicati, pertanto nel 2022 si procederà all'indizione della gara per il nuovo accordo quadro di manutenzione ordinaria alloggi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria eseguiti dal Servizio progettazione vengono realizzati tramite gli accordi quadro con due operatori economici di seguito evidenziati:

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

Operatori economici aggiudicatari: Bordon – Cella; Importo aggiudicazione 2 x 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 x 490.000.

Nel corso del 2021 sono state esaurite le disponibilità economiche di tre operatori economici; nel corso del 2022 si procederà all'indizione della gara per i nuovi accordi quadro di manutenzione straordinaria alloggi.

Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi

Gorizia - via Ascoli 16

Impresa Monticolo&Foti - Trieste

Importo Totale Q.T.E.: € 935.000

I lavori si sono conclusi nel mese di ottobre 2021 e ora, completata la presentazione documentale finale (accatastamenti, redazione APE, fine lavori in Comune) nel corso del 2022 sarà possibile procedere all'assegnazione degli alloggi.

Intervento di ristrutturazione di un edificio di 24 alloggi

Monfalcone - via Valentinis 70 A/B

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 si sono conclusi nel mese di Ottobre 2021; completata la presentazione documentale finale

(accatastamenti, redazione APE, fine lavori in Comune) nel corso del 2022 si procederà alla consegna degli alloggi la cui assegnazione è già avvenuta.

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 e si concluderanno nel mese di aprile 2022.

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

Farra d'Isonzo, via Trento, 5

Impresa IDROTERMICA MERIDIONALE di MASTANDREA LUIGI di Giovinazzo (BA)

Importo Totale Q.T.E.: € 700.000

Nel corso del 2021 è stata completata la progettazione definitiva-esecutiva dell'intervento, indetta la gara d'appalto, aggiudicati i lavori e proceduto alla loro consegna; l'ultimazione delle opere è prevista a fine 2022.

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. L'esecuzione dei lavori sconta le difficoltà del periodo che caratterizzano l'edilizia (infezioni da COVID-19 del personale, ritardi nella consegna dei lavori, difficoltà di reperimento maestranze).

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 sono protratti per tutto il 2021.

Dalla data del 28.06.2021 è stata disposta la sospensione dei lavori per la redazione della 1^ Perizia di variante per eventi impreveduti ed imprevedibili.

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 2022; i lavori, dopo iniziali difficoltà organizzative, stanno progredendo con regolarità seppure con ritmi contenuti dovuti alle difficoltà organizzative di reperibilità materiali e di mano d'opera.

Interventi di manutenzione impiantistica ed efficientamento energetico di stabili vari da parte dell'ufficio condomini dell'Azienda

Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico sono stati eseguiti:

- l'intervento di rifacimento della Centrale Termica a servizio del Condominio sito a Grado in via Reparò Largo 2, 4 e 6 oltre alla sostituzione dei radiatori tipo "Adani" è iniziato nel 2020 e si è concluso nel febbraio del 2021; è stato eseguito dall'Impresa ED Impianti S.r.l. di Campofornido (UD), per un importo complessivo del quadro economico finale di € 140.577,46;

- l'intervento di riconversione della centrale termica da gasolio a gas metano dello stabile di Moraro, piazza Sant'Andrea 1,2 e 5 è stato eseguito dall'Impresa Fitekno Srl di Bagnaria Arsa (UD), per un importo complessivo del quadro economico finale di € 33.024,85. L'affidamento dei lavori è avvenuto nel settembre del 2020 e la loro esecuzione si è conclusa i primi mesi del 2021.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione impiantistica sono stati eseguiti:

- interventi di fornitura e posa in opera di n. 2 dissipatori di calore installati a servizio delle centrali termiche di via del Carso 13/G e 13/H a Gorizia. I lavori sono stati affidati all'impresa Termoidraulica cormonese di Cormons (GO) e l'importo complessivo dei lavori è stato di € 9.171,31;

- interventi di ripristino del corretto funzionamento degli impianti solare-termico installati a servizio delle centrali termiche di via del Carso 13/F scala A e di via Gallina 6/A-B a Gorizia. I lavori sono stati affidati all'impresa 3 Service srl di Udine e l'importo complessivo dei lavori è stato di € 9.922,00;

- interventi di manutenzione degli impianti ascensore degli stabili di Gorizia via Garzarolli 132/1, 132/2 e 143, Grado 9 e 17, Max Fabiani 28, 30, e32, Grado via Reparò Largo 2, 4 e 6 per un importo complessivo di € 108.714.

PROGRAMMI EDILIZI IN PROGETTAZIONE

Manutenzione straordinaria con riqualificazione energetica e ambientale di due fabbricati per complessivi 68 alloggi

Gorizia via Marega 28-46, 48-64.

Importo Totale Q.T.E. per i due stabili € 4.100.000

Nel corso del 2021 è stato redatto il progetto definitivo-esecutivo dell'intervento che ha poi dovuto attendere l'aggiornamento del Programma Triennale degli interventi e l'adeguamento del Capitolato Speciale d'appalto alle direttive imposte dalle norme di finanziamento relative al PNRR.

Nel corso del 2022 si procederà all'indizione della gara d'appalto e alla consegna dei lavori.

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.: € 10.400.000

Nel corso del 2021 è ripresa l'attività progettuale che prevederà, nel 2022, la bonifica delle pavimentazioni interne allo stabile in materiali contenenti amianto per poi proseguire, nel corso del 2022, con la demolizione dello stabile e la progettazione degli interventi a carico ATER.

Intervento di Manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica ed ambientale di due fabbricati di complessivi 24 alloggi.

Monfalcone Via Castellieri 47-49, 51-53

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

Alla fine del 2021 è iniziata la progettazione dell'intervento sopra citato, che continuerà nel corso del 2022 anno durante il quale si perverrà all'indizione della gara d'appalto, alla stipula del contratto ed alla consegna dei lavori.

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 si è avuto il 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 2021 le attività sono state sospese in attesa della definizione degli accordi tra Comune ed ATER e la rimodulazione del finanziamento.

Intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica dello stabile e di due alloggi.

Capriva del Friuli, Via Dante 33

Importo Totale Q.T.E.: € 320.000

Nel corso del 2021 è stata completata la progettazione definitiva-esecutiva dell'intervento ed avviata la gara d'appalto che vedrà l'aggiudicazione e la consegna dei lavori nel corso del 2022.

Programma integrato di edilizia residenziale sociale

Comune di Rochi dei Legionari - Case Pater

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

Importo Totale Q.T.E.: € 3.540.000

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

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

Con questo finanziamento sarà possibile realizzare il primo lotto del più ampio programma di riqualificazione dell'intero quartiere; però questo intervento, per quanto parziale, risulterà fondamentale per dare avvio e impulso alla complessiva rigenerazione urbana del quartiere.

In questa prima fase verranno demolite tutte le casette completamente sfitte e verranno realizzati almeno 12 nuovi alloggi nonché spazi destinati a servizi; si prevede inoltre di potenziare le infrastrutture a servizio delle nuove realizzazioni.

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

Importo Totale Q.T.E.: € 10.000.000

Con Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 12/3 del 25.11.2021, in ossequio a quanto previsto dal D.P.C.M. 15.09.2021 attuativo del Programma "Sicuro, verde e sociale", è stato approvato l'elenco delle proposte da inviare alla Regione nell'ambito del programma in argomento che vede n. 13 interventi da eseguirsi in diversi Comuni del territorio di competenza.

Di queste le seguenti n. 6 proposte sono state indicate come prioritarie e come tali saranno oggetto di finanziamento:

1. Gorizia - via Marega 28...64
Manutenzione straordinaria di due fabbricati..... 4.100.000
2. Grado - viale Argine dei Moreri 50
Demolizione e ricostruzione di un edificio di 6 alloggi 1.600.000
3. Monfalcone - via Valentinis 72
Manutenzione straordinaria di un fabbricato per complessivi 12 alloggi 1.800.000
4. Fogliano Redipuglia - via Bersaglieri 18
Manutenzione straordinaria di un fabbricato 1.100.000
5. Monfalcone - via Romana 124-126
Manutenzione straordinaria di un fabbricato 800.000
6. Gorizia - via della Mochetta 45
Manutenzione straordinaria di un fabbricato 600.000

Interventi di manutenzione straordinaria che usufruiscono del superbonus 110 %

Nel corso del 2021 è iniziata la fase di raccolta della documentazione tecnica e il coordinamento dei progettisti impegnati negli interventi proposti dai General Contractor per gli interventi sui condomini amministrati dall'Azienda.

Sono stati individuati tre General Contractor che hanno fornito la loro disponibilità ad operare secondo le modalità dello sconto in fattura: Bluenergy, ASE- AcegasApsAmga, Toro Costruzioni.

Nel corso del 2022, a seguito dell'approvazione da parte delle assemblee condominiali dei programmi di intervento, saranno avviati gli interventi.

Questa tipologia di intervento ha richiesto la collaborazione congiunta dei Servizi di Progettazione e degli Uffici Condomini e Patrimonio e interesserà, presumibilmente, 47 edifici per complessivi 575 alloggi di cui 391 di proprietà Ater, con lavori che inizieranno nel corso del 2022 e potranno protrarsi fino al 31/12/2023.

B.III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
---	---	---

Non presenti in bilancio.

C) Attivo circolante

C.I Rimanenze

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

C.II Crediti

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
5.700.369	6.736.220	(1.035.851)

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 lieve aumento di € 6.948 rispetto al passato esercizio; pertanto nel 2021 si è arrestato il deterioramento nella situazione di solvibilità dell'inquinato riscontratasi nel 2020, principalmente dovuto all'emergenza pandemica da COVID-19, pur protrattasi per l'intero esercizio.

Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza, si segnala che il Fondo svalutazione crediti non è stato utilizzato nell'esercizio, mentre - a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare ulteriori accantonamenti per € 58.677. Il Fondo ammonta pertanto a € 753.140.

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 Clienti per cessioni rateali

Si riferiscono alle quote scadenti oltre l'esercizio 2022 dei crediti per cessioni di alloggi con modalità di pagamento rateale avvenute in annualità pregresse, l'importo residuo al 31.12.2021 ammonta a €°1.165.709.

Crediti verso Enti mutuanti per somme da erogare

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 250.000, in riduzione di €°341.444 rispetto all'esercizio precedente dato l'incasso dei relativi crediti da parte della Regione FVG avvenuto dell'esercizio.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.194.374	1.165.709	3.360.083
C.II.5-bis – Crediti tributari	107.811	---	107.811
C.II.5-quater - Crediti verso altri	1.982.475	250.000	2.232.475
TOTALE	4.284.660	1.415.709	5.700.369

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

C.II CREDITI			
VOCI/SOTTOVOCI	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
<u>ENTRO 12 MESI</u>			
VERSO CLIENTI	3.137.692	(190.178)	2.947.514
Clienti	213.355	(180.133)	33.222
Crediti per fatture da emettere	434	91	525
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	2.756.640	6.948	2.763.588
Crediti per imp. reg. Comune Gorizia	4.074	---	4.074
Crediti per cessioni rateali	163.189	(17.084)	146.105
VERSO ERARIO	46.291	61.520	107.811
Credito IRAP	---	---	---
Credito IRES	511	(511)	---
Erario c/IVA	23.370	(23.370)	---
Erario c/ant.Imposte Dirette	22.410	86.401	107.811
VERSO ALTRI	2.274.703	(292.228)	1.982.475
Anticipazioni e crediti diversi	526.885	(59.523)	467.362
Crediti v/INA per tfr dipendenti	1.747.818	(236.755)	1.511.063
Cauzioni	---	4.050	4.050
<u>OLTRE 12 MESI</u>			
VERSO CLIENTI	1.380.553	(214.844)	1.165.709
Crediti per cessioni rateali	1.380.553	(214.844)	1.165.709
VERSO ALTRI	591.444	(341.444)	250.000
Enti mutuatari per somme da erogare	591.444	(341.444)	250.000
TOTALE	7.430.683	(977.174)	6.453.509
Fondo svalutazione crediti	(694.463)	(58.677)	(753.140)
TOTALE	6.736.220	(1.035.851)	5.700.369

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

Descrizione	Incremento	Decremento	Totale
Saldo al 31.12.2020	---	---	694.463
Utilizzo nell'esercizio	---	---	---
Accantonamento esercizio	58.677	---	58.677
Saldo al 31.12.2021	58.677	---	753.140

A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.763.588 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 31.12.2021	
Anno	Importo
2016 e prec.	222.648
2017	166.265
2018	256.939
2019	245.169
2020	620.890
2021	1.251.677
TOTALE	2.763.588

di cui:

Assegnatari attivi	2.175.850
Assegnatari cessati	587.738
TOTALE MOROSITA'	2.763.588

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 2021, si evidenzia che:

- una quota della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2022, portando il valore da € 1.251.677 a € 915.049;
- non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2020 per circa € 109.281 e dell'intero Fondo sociale 2021 pari a circa € 315.850 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.

Gli **Altri crediti** al 31.12.2021 risultano così costituiti:

ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
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	(7.091)	---	(7.091)
Crediti per ms conv.com.Monfalcone	28.337	8.913	37.250
Crediti per ms conv.quartiere di Panzano	49.570	---	49.570
Crediti per ms propr.conv.quartiere Panzano	2.444	---	2.444
Crediti per ms condomini propr. com. Grado	40.478	1.386	41.864
Rfvg contributi d'esercizio	10.245	---	10.245
Crediti diversi	1.100	(794)	306
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	---	144	144
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	45.836	1.466	47.302
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	5.638	(406)	5.232
Anticip.per condomini - quote ater e proprietari	151.232	(45.570)	105.662
Anticipi per conto proprietari condomini panzano	5.863	---	5.863
Crediti servizi reversibili anno 2020	105.191	(105.191)	---
Crediti servizi reversibili anno 2021	---	80.528	80.528
TOTALE	526.885	(59.524)	467.361

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, e attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà.

I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2021 risultano così costituiti:

CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI	Saldo al 31.12.2020	Variaz.	Saldo al 31.12.2021
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)	---
TOTALE	591.444	(341.444)	250.000

C.III Attività finanziarie

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
3.025.684	2.989.180	36.504

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	31.12.2021
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	2.989.180	36.504	---	3.025.684
TOTALE	2.989.180	36.504	---	3.025.684

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

I titoli di cui alla precedente tabella consistono in n. 4 polizze di cui due a capitalizzazione e due che prevedono l'incasso di cedola a ricorrenza annuale - di immediata liquidabilità nel caso necessitasse il loro disinvestimento - polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2021:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	936.075
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192	€	1.090.608
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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
1.755.763	577.770	1.177.993

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	571.434	1.176.059	1.747.493
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	6.336	1.934	8.270
TOTALE	577.770	1.177.993	1.755.763

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	571.434	1.176.059	1.747.493
<i>Tesoreria Provinciale dello Stato</i>	---	---	---
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	---	---	---
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	547.361	1.196.060	1.743.421
C.IV.b – Banche	547.361	1.196.060	1.743.421
<i>C/C Postale 3590</i>	24.073	(20.001)	4.072
C.IV.c – Poste	24.073	(20.001)	4.072
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	6.336	1.934	8.270
<i>Valori bollati</i>	474	(208)	266
<i>Cassa</i>	5.678	734	6.412
<i>Carta di credito postale prepagata</i>	---	1.500	1.500
<i>Fondo Registro Imprese Telemaco Pay</i>	184	(92)	92
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	6.336	1.934	8.270
TOTALE	577.770	1.177.993	1.755.763

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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
25.228	30.267	(5.039)

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 31.12.2021, 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	3.368
Ratei attivi diversi	89
Risconti attivi su assicurazioni	5.636
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	7.345
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	2.603
Risconti attivi per spese di telefonia	4.419
Risconti attivi diversi	1.768
TOTALE	25.228

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
135.352.564	132.961.729	2.390.835

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
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	92.744.397	2.079.657	94.824.054
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.035	---	2.332.035
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302	---	19.911.302
Versamenti in conto capitale	15.494	---	15.494
Riserva tassata IRES/IRAP	1.960.000	---	1.960.000
Utili (perdite) portati a nuovo	6.072.758	389.775	6.462.533
Utile (perdita) dell'esercizio	389.775	(78.597)	311.178
TOTALE	132.961.729	2.390.835	135.352.564

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 2.079.657, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sulla L.R. 6/2003 – art. 23 D.P.Reg. 0119/2004, sulla L.R. 80/2014, sulla L.R. 1/2016 e su altri canali di finanziamento a fondo perduto.

L'utile d'esercizio, che ammonta a €311.178 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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
22.475.907	23.844.963	(1.368.956)

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	31.12.2021
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	116.244	151.574	(44.027)	223.791
Altri fondi	23.728.619	2.200.669	(3.677.172)	22.252.116
TOTALE	23.844.863	2.352.243	(3.721.199)	22.475.907

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 31.12.2021 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
Fondo sociale regione FVG	2.310.246	(671.542)	1.638.704
Fondo sociale Comuni	1.374.477	135.958	1.510.435
Fondo manutenzioni stabili	8.104.734	1.432.087	9.536.821
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	10.995.696	(2.373.004)	8.622.692
F.do variabile inc. dirigenti compreso oneri	276.470	(2)	276.468
F.do accantonamento rischi per imposte	560.142	---	560.142
Fondo rischi per cause pendenti	106.854	---	106.854
TOTALE	23.728.619	(1.476.503)	22.252.116

Va evidenziato che la maggior parte dei fondi sopra elencati, e in particolare quelli che accolgono gli stanziamenti più cospicui, non hanno natura di potenziali debiti per rischio di perdite bensì costituiscono accantonamento di somme a copertura di interventi realizzati o da realizzarsi nonché delle quote di competenza dell'Ater in qualità di proprietario che allo stato attuale sono collocate nei conti di contabilità relativi ai crediti per servizi reversibili. A tale proposito, si evidenzia l'utilizzo avvenuto nell'esercizio – a fronte di interventi edilizi realizzati - del Fondo sociale Regione FVG per € 671.542 e del Fondo oneri futuri tassato per € 2.373.004.

A chiusura dell'esercizio finanziario 2021 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 1.700.000 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono parzialmente allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale nonché ai costi degli interventi programmati e preventivati per l'anno 2021 e non completati nel corso dell'esercizio stesso, ovvero per i quali si prevede un esborso supplementare per riserve o revisione prezzi.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari 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 2021 nel corso dell'anno 2022.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
1.700.014	1.900.933	(200.919)

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2020	Incrementi	Decrementi	31.12.2021
TFR - movimenti del periodo	1.900.933	59.362	(260.281)	1.700.014

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

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

Come detto, per parte del personale una quota di TFR è stata versata – fino all'esercizio di competenza 2019 - in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Assicurazioni Generali SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

D) Debiti

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

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
21.606.241	22.578.598	(972.357)

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	490.963	---	490.963
Debiti verso banche	78.387	40.574	118.961
Debiti verso altri finanziatori	957.032	16.508.614	17.465.646
Acconti	24.758	792.801	817.559
Debiti verso fornitori	759.204	---	759.204
Debiti tributari	75.769	---	75.769
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	122.235	---	122.235
Altri debiti	1.755.904	---	1.755.904
TOTALE	4.264.252	17.341.989	21.606.241

I debiti al 31.12.2021 risultano così costituiti:

Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	183.300	31.087	214.387
Debito vs dipendenti ferie non godute	252.171	24.405	276.576
TOTALE	435.471	55.492	490.963

Mutui

I Mutui sono così suddivisi:

Mutui con Istituti di Credito

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2021
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527743	39.956
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527741	79.005
TOTALE	118.961

Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2021
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	679.956
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	19.953
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	117.121
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	2.636.564
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	448.003
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	234.368
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Maziini	1.231.965
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	728.158
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	914.309
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	599.581
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.666.667
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.164.806
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	633.670
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	260.800
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.200.000
Decr. 825/2010 – Riqualficazione energetica Gorizia - via Cordaioli	283.309
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	634.018
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.273.958
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	86.674
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	330.367
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	109.732
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	620.000
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.591.667
TOTALE	17.465.646

Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Debiti servizi reversibili utenza anno 2019	41.112	(29.742)	11.370
Debiti servizi reversibili utenza anno 2020	---	13.388	13.388
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)
TOTALE	833.913	(16.354)	817.559

Debiti Tributarî

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Anticipo imposta sost. TFR c/INPS	(37)	(2.533)	(2.570)
Ritenute erar. dipendenti e assimilati	51.672	(8.021)	43.651
Ritenute erar. a terzi	---	760	760
IRES-IRAP	70.539	(70.539)	---
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	254	(254)	---
Ritenute IRES condomini cod. 1020	---	461	461
Erario c/imposta sostitutiva TFR	(617)	11.674	11.057
Debito IVA	---	22.410	22.410
TOTALE	121.811	(46.042)	75.769

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Ritenute INPS a collaboratori	733	(100)	633
Ritenute previdenziali a dipendenti	123.330	(1.728)	121.602
TOTALE	124.063	(1.828)	122.235

Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Cauzioni inquilini	621.958	34.547	656.505
Cauzioni imprese	2.000	(2.000)	---
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	600	---	600
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	404.998	(89.918)	315.080
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	43.271	1.026	44.297
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	40.799	4.954	45.753
Alloggi Stato ceduti	34.681	---	34.681
Quote sindac. addeb. acc. mensile	9.360	117	9.477
Diverse	2.804	42.955	45.759
Debiti dell'esercizio	40.203	41.463	81.666
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	546	(546)	---
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	(459)	879	420
TOTALE	1.760.885	(4.981)	1.755.904

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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
99.699	93.809	5.890

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

Sussistono al 31.12.2021 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	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
Ratei passivi	34.113	16.419	50.532
Risconti passivi	59.696	(10.529)	49.167
TOTALE	93.809	(5.890)	99.699

CONTI D'ORDINE

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31.12.2021 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche/garanzie:

Descrizione	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
Alloggi comunali in gestione	3.246.171	---	3.246.171
Garanzie reali rilasciate	4.632.775	---	4.632.775
TOTALE	7.878.946	---	7.878.946

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
10.134.758	8.996.321	1.138.437

Descrizione	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.439.382	(215.362)	6.224.020
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	216.734	63.940	280.674
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	2.340.205	1.289.859	3.630.064
TOTALE	8.996.321	1.138.437	10.134.758

A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Canoni locazione alloggi	5.899.041	(214.993)	5.684.048
Canoni locazione locali ad uso diverso	124.963	(1.642)	123.321
Quote di amministrazione	314.515	42	314.557
Ricavi su convenzioni alloggi comunali	2.412	(2.412)	---

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Rimborsi da inquilini per danni	421	2.132	2.553
Rimborsi per manutenzioni c/terzi	1.091	(1.091)	---
Compensi per rendicontazione riscatti	7.931	(306)	7.625
Rimborsi per istruttoria pratica	4.380	12.720	17.100
Rendicontazione servizi	30.615	4.420	35.035
Diritti recapito fatture	29.999	(207)	29.792
Regie diverse	19.012	(11.140)	7.872
Diritti segreteria appalti	5.002	(2.885)	2.117
TOTALE	6.439.382	(215.362)	6.439.382

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 € 5.899.041 dell'esercizio precedente, un decremento di € 214.993, dovuto alla revisione dei canoni.

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 2021 è pari ad € 280.674 come da dettaglio di seguito evidenziato:

INTERVENTO	Importo
Cormons Via Sauro – Ristrutturazione n. 12 alloggi	16.344
Monfalcone Via Valentinis – Recupero 30 alloggi	3.287
Gorizia Via Ascoli – Ristrutturazione edificio	13.090
Gorizia Via Pola 5 – Bando periferie	5.840
Monfalcone Via Valentinis 70 A/B – M.S.	30.000
Gorizia Campagnuzza – Bando periferie ambito 1	960
Gorizia Via Pola 1 – Bando periferie ambito 3	12.000
Farra d'Isonzo Via Trento 5 – M.S.	13.645
Accordo Quadro M.S. 19/1	9.600
Accordo Quadro M.S. 19/2	26.950
Accordo Quadro M.S. 19/3	29.400
Capriva Via Dante 33 – Riq. energetica n. 3 alloggi	2.718
S. Canzian d'Is. Via Caduti Donati 2 – Riq. en. 6 alloggi	5.400
Accordo Quadro M.S. 20/1	19.600
Gorizia Via Marega 28-64 – Riq. en.	91.840
TOTALE	280.674

A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Altri proventi e ricavi diversi	28.147	(9.454)	18.693
Rimborsi inail ed enti diversi	---	3.533	3.533
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	18.155	14.623	32.778
Sopravvenienze attive	302.476	397.989	700.465
Proventi da spese legali incassate	29.317	(29.317)	---
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	152.255	8.544	160.799
Rimborsi da sentenze	---	12.966	12.966
Contributi f.do sociale regione fvg	1.774.296	(64.156)	1.710.140
Abbuoni attivi	---	3	3
Recupero spese vive legali	---	22.964	22.964
Proventi attività legali	---	45.689	45.689
Plusvalenze da alienazione immobili	35.546	884.387	919.933
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	13	2.088	2.101
TOTALE	2.340.205	1.289.859	3.630.064

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 2021, proseguendo l'attività di ricognizione di poste contabili non movimentate negli ultimi esercizi già intrapresa, si sono chiusi fondi eccedenti per oneri futuri derivanti da attività di cantiere per € 671.542. Tale provento, di natura non monetaria, risulta neutro dal punto di vista fiscale, in quanto il relativo appostamento contabile era già stato tassato.

Recupero imposta di registro

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

Plusvalenze da cessione di beni immobili

Nel corso dell'esercizio, in seguito all'apposito Piano di Vendita dell'anno 2020, si sono ceduti n. 25 alloggi sfitti di proprietà situati in vari Comuni dell'ambito territoriale di competenza, che hanno generato una plusvalenza di €919.933.

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 € 1.710.140.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio si è ridotto di € 64.155, 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 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
9.234.277	8.120.224	1.114.053

Descrizione	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	22.294	1.476	23.770
B.07 - Servizi	1.517.764	373.965	1.891.729
B.08 - Godimento di beni di terzi	18.472	(173)	18.299
B.09 - Costi per il personale	3.069.666	170.562	3.240.228
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	1.128.064	537.939	1.666.003
B.12 - Accantonamenti per rischi	70.000	(70.000)	---
B.13 - Altri accantonamenti	1.704.200	(4.200)	1.700.000
B.14 - Oneri diversi di gestione	589.764	104.484	694.248
TOTALE	8.120.224	1.114.053	9.234.277

B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un incremento pari a € 373.965.

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 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Spese per amministratori e sindaci	43.741	557	44.298
Spese funzionamento uffici	91.510	19.541	111.051
Spese postali	6.501	5.158	11.659
Spese telefonia cellulare	4.327	(896)	3.431
Spese telefonia fissa	13.336	8.553	21.889
Manut. e ripar. macchine/attrezzature	---	4.795	4.795

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Gestione sistemi informativi	74.302	21.997	96.299
Spese gestione autovetture	7.075	820	7.895
Spese per corsi seminari e convegni	18.452	42.430	60.882
Incarichi professionali e consulenze	39.175	30.663	69.838
Collaborazioni e prestazioni varie	20.180	887	21.067
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	10.333	(8.774)	1.559
Spese per sicurezza, medico e simili	7.385	5.552	12.937
Spese per dipendenti in trasferta	---	148	148
Buoni pasto	53.037	18.989	72.026
Spese di comunicazione	---	16.333	16.333
Spese per servizi vari bancari e postali	14.856	(359)	14.497
Spese varie e indeducibili	71	(59)	12
Spese per componenti e commissioni	1.155	(223)	932
Assicurazioni varie dipendenti	15.825	(5.034)	10.791
Spese assicurative generali	25.300	13.512	38.812
Rimborsi piè di lista trasferte dipendenti	230	62	292
Assicurazioni incendio rc stabili	184.787	(9.874)	174.913
Spese varie di amministrazione patrimonio	8.722	1.163	9.885
Manutenzione stabili quota residenziale	495.539	136.738	632.277
Spese riscossione canoni	15.101	1.787	16.888
Spese gestione furgoni	934	(441)	493
Contributi all'utenza per miglorie	48.978	5.151	54.129
Manutenzione sede	9.258	5.207	14.465
Manutenzione stabili quota non residenziale	2.065	20.623	22.688
Spese professionali tecniche	7.803	(1.800)	6.003
Spese varie per interventi edilizi	52	896	948
Diritti e spese varie gestione patrimonio	1.634	3950	5.584
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	52.646	9.503	62.149
Costo traslochi e sgomberi	8.908	24.320	33.228
Servizi smaltimento veicoli	91	(91)	---
Spese immobili in condomini amministr. Ater 21	212.247	(237)	212.010
Spese immobili in condomini amministr. Ater 26	18.680	73	18.753
Costo traslochi e sgomberi sede	---	180	180
Spese ospitalità inquilini	---	2.165	2.165
Commissioni bancarie varie	3.528	0	3.528
TOTALE	1.517.764	373.965	1.891.729

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	632.277
Manutenzione sede	14.465
Manutenzione stabili quota non residenziale	22.688
Contributi all'utenza per migliorie	54.129
TOTALE	723.559

FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.710.140
TOTALE	1.710.140

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 € 72.396 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 1.700.000, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

Si sottolinea l'incremento delle spese manutentive registratosi nell'esercizio 2021 rispetto al precedente, caratterizzato, almeno per buona parte del primo semestre, dal blocco a tutte le attività produttive non essenziali legato alle restrizioni alla libertà di movimento (cd "lockdown") a seguito dell'emergenza epidemiologica da COVID-19. Nonostante tale incremento, visto comunque il protrarsi dello stato di emergenza per tutto l'anno 2021 – seppure in modalità meno stringenti -, l'entità complessiva delle spese manutentive non ha ancora raggiunto i livelli pre-COVID.

Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2021 per incarichi professionali esterni – relativi principalmente alla gestione amministrativa del personale in convenzione con Ater Udine e a professionisti legali - ammonta ad €69.838, in aumento rispetto a quanto speso nell'esercizio precedente pari a €39.175.

Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 6.003, 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 2021:

- con data 1° gennaio, è iniziato il rapporto di lavoro col Direttore dell'Azienda, distaccato da Ater Trieste ai sensi dell'art. 8 della L.R. 14/2019;

- sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di n. 3 dipendenti;
- è stato assunto un dipendente con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato e n. 2 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato;
- si sono verificate le trasformazioni di un rapporto di lavoro da tempo parziale a tempo pieno e di un rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale.

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Salari e stipendi	2.030.383	69.767	2.100.150
Lavoro straordinario	38.711	(31)	38.680
Retribuzioni incentivanti	150.776	28.839	179.615
Accantonamento retribuzioni incentivanti	39.000	60	39.060
Oneri sociali e previdenziali	572.840	16.751	589.591
Oneri su retribuzioni incentivanti	41.300	3.087	44.387
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	10.200	(170)	10.030
Trattamento di fine rapporto	178.369	48.721	227.090
Rimborsi vari ai dipendenti	1.104	1.008	2.112
Sussidi al personale	6.983	2.530	9.513
TOTALE	3.069.666	170.562	3.240.228

Anche nel corso dell'anno 2021 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti in congedo parentale, nonché in congedo ex D.Lgs. 51/2001 e in permesso ex L. 104/1992 per assistenza a familiari disabili; la contabilizzazione di detti contributi avviene in detrazione del costo del personale.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Ammortamento sist. inform. e opere ingegno	20.380	(4.607)	15.773
Ammortamento tecnico stabili	669.371	609.812	1.279.183
Ammortamento finanziario stabili	285.733	(153)	285.580
Ammortamento macchine contabili ufficio	20.988	(7.684)	13.304
Ammortamento mobili arredi ufficio	7.638	(684)	6.954
Ammortamento attrezzature tecniche	410	---	410
Ammortamento automezzi	---	6.122	6.122
TOTALE AMMORTAMENTI	1.004.520	602.806	1.607.326
Svalutazione dei crediti	123.544	(64.867)	58.677
TOTALE SVALUTAZIONI	123.544	(64.867)	58.677

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.

Si segnala, in questa sede, che l'incremento del coefficiente di ammortamento dallo 0,50% all'1,00% relativamente alla categoria dei fabbricati residenziali di proprietà ha comportato maggiori costi dell'esercizio per €589.134.

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, si segnala che nell'esercizio 2021- a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare accantonamenti per €58.677.

B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Accantonamenti per manutenzioni	1.704.200	(4.200)	1.700.000
TOTALE	1.704.200	(4.200)	1.700.000

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 1.700.000, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2021 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 2021 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso, anche per riserve e/o richieste di revisione prezzi.

B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
Contributi al circolo ricreativo	1.302	(21)	1.281
Risarcimento danno a terzi	---	1.500	1.500
Imposte indirette e tasse	1.096	979	2.075
Imposta di registro	135.750	3.854	139.604
Contributi associativi diversi	18.113	(303)	17.810
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	8.171	(530)	7.641
Imposta di bollo	95.381	6.670	102.051

Altri oneri di gestione	1.852	4.682	6.534
Sopravvenienze passive / insuss. att. ordinarie	27.822	35.095	62.917
Fondo sociale quota Ater	98.004	7.279	105.283
Oneri indeducibili	257	(209)	48
IVA indetraibile pro-rata	68.212	17.259	85.471
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	46.190	26.206	72.396
IMU	87.614	(1.978)	85.636
Minusvalenze	---	4.001	4.001
TOTALE	589.764	104.484	694.248

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 2021 è dovuto principalmente a oneri di competenza di esercizi pregressi la cui esistenza, l'esatta quantificazione e la relativa uscita monetaria sono avvenute nell'esercizio.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
66.022	73.666	(7.644)

Descrizione	31.12.2020	Variazioni	31.12.2021
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFGV)	20.491	---	20.491
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	52.811	(3.618)	49.193
C.16.d - Interessi attivi diversi	28.882	(9.349)	19.533
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	(28.518)	5.323	(23.195)
TOTALE	73.666	(7.644)	66.022

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 € 49.193 si riferisce ai proventi generati dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 19.533 si riferisce a interessi attivi su cessioni rateali e interessi di mora.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
---	---	---

D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2021.

D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2021.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2021	Saldo al 31.12.2020	Variazioni
655.325	559.988	95.337

Imposte	Saldo al 31.12.2020	Variazioni	Saldo al 31.12.2021
E.22 Imposte sul reddito di esercizio			
IRES	475.346	(74.459)	400.887
IRAP	94.574	52.317	146.891
TOTALE E.22	569.920	(22.142)	547.778
Imposte differite	(9.932)	117.479	107.547
TOTALE E.23	(9.932)	117.479	107.547
TOTALE IMPOSTE	559.988	95.337	655.325

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

L'incremento dell'IRAP di €52.317 è principalmente dovuto allo scomputo – avvenuto nel solo anno 2020 - del 1° acconto figurativo dall'ammontare complessivo dell'imposta dovuta per tale annualità, ai sensi dell'art. 24 del DL 34/2020 e s.m.i. L'agevolazione, connessa all'emergenza pandemica da COVID-19, non è stata riproposta per gli anni seguenti.

L'incremento delle imposte differite è principalmente dovuto alle plusvalenze sull'alienazione di alloggi residenziali registratesi nel corso dell'anno, rateizzate – ai fini IRES - in n. 5 esercizi.

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	35.398
Collegio dei Revisori	8.900

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

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 311.178.

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 31.12.2021

2021

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

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

Utile (perdita) dell'esercizio	€ 311.178
Imposte sul reddito	€ 655.325
Interessi passivi/(interessi attivi)	-€ 66.022
(Dividendi)	€ 0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-€ 918.033
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-€ 17.552

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	€ 2.862.350
Accantonamenti ai fondi	€ 1.927.090
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 1.607.326
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	-€ 672.066
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	€ 2.844.798

Variazioni del capitale circolante netto	€ 834.994
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 463.699
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	€ 56.477
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	€ 5.039
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	€ 5.890
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 303.889
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	€ 3.679.792

Altre rettifiche	-€ 861.447
Interessi incassati/(pagati)	€ 66.022
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 475.050
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 452.419
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	€ 2.818.345

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 2.818.345

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali	-€ 2.633.325
(Investimenti)	-€ 3.734.646
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 1.101.321
Immobilizzazioni immateriali	-€ 18.705
(Investimenti)	-€ 18.705
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

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

Attività Finanziarie non immobilizzate	-€ 36.504
(Investimenti)	-€ 36.504
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) -€ 2.688.534

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 4.140
Erogazione finanziamenti	€ 0
Rimborso finanziamenti	-€ 1.035.615

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati e apporti di capitale	€ 2.079.657

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) € 1.048.182

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) € 1.177.993

Disponibilità liquide al 1 gennaio € 577.770

Disponibilità liquide al 31 dicembre € 1.755.763