

Ater di Trieste

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

Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2021

Premessa

Il Bilancio dell'Azienda, che viene portato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione, è redatto in ossequio alle disposizioni previste dall'art. 14 della L.R. n. 14 dd. 06/08/2019, pubblicata sul B.U.R. della Regione Autonoma F.V.G. il 09/08/2019, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio d'Esercizio, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario, è predisposto in conformità alle disposizioni del Codice Civile, così come previsto dall'art. 14 dello Statuto adottato dal Consiglio di Amministrazione con delibera p.to 2 o.d.g. P.V. 001/2019 dd. 2 settembre 2019 e approvato con D.P.Reg. n. 0161 dd. 16/09/2019.

Il Collegio dei Revisori, con riferimento all'art. 10 comma 9 della L.R. 14/2019, conferma il mantenimento dello schema tipo di bilancio, predisposto in conformità alle disposizioni degli articoli 2423 e segg. del Codice Civile, in quanto applicabili all'Azienda.

Il Bilancio d'Esercizio dell'Ater di Trieste, coincidente con l'anno solare, viene portato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione entro il termine del 30 maggio di ciascun anno.

La presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, e costituente parte integrante del Bilancio d'Esercizio, presenta le informazioni nell'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico.

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

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

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2021

Attività generale

L'Ater di Trieste nel corso del 2021, sulla base di quanto disposto dal Consiglio di Amministrazione con delibera p.to 5 o.d.g. P.V. 001/2021 di data 28 gennaio 2021, ha aderito a numerosi piani e programmi Regionali e Statali di finanziamento che hanno reso necessaria un'intensa attività amministrativa e di progettazione.

Sono stati definiti una serie di interventi diffusi sul territorio capaci di aumentare la qualità dell'abitare, con attuazione di politiche di messa in sicurezza degli edifici, di efficienza energetica e sostenibilità ambientale e valorizzazione della dimensione sociale degli ambiti urbani degradati in cui per lo più tali immobili sono collocati

Di seguito l'elenco dei principali interventi.

PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

Nel mese di dicembre 2021 sono state presentate alla Regione FVG, unitamente alla documentazione prevista dal bando, le proposte di intervento da finanziare con il Fondo complementare al PNRR: Programma "Sicuro, verde e sociale: riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" di cui all'art. 1 c. 2, lett. c, p.to 13 del D.L. 6 maggio 2021 n. 59, convertito con modificazioni dalla Legge 1° luglio 2021, n. 101.

Gli interventi proposti sono stati approvati con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili R.0000052 di data 30 marzo 2022.

Tali interventi, connotati da diversa priorità, sono suddivisi in:

- a) **interventi prioritari**, stimati in Euro 19.799.472,35, che, risultano finanziati. I progetti relativi a questi interventi riguardano:
 - la ristrutturazione del complesso edilizio di via Gemona n.ri 1-13 e via Gradisca n.ri 2-4 – prog. 679 primo stralcio di 38 alloggi;
 - la ristrutturazione degli stabili di viale Tartini n.ri 10, 12 e 14 – prog. 779 e di Via del Prato - Pendice Scoglietto - prog 687;
 - l'efficientamento energetico di Strada di Fiume n.ri 50, 52 e 56, loc. Baita Sales n. 64 e loc. Gabrovizza n.ri 57/a e 57 a Sgonico, via Tonello n.ri 1 e 15 a Trieste, loc. Domio n.ri 73, 75, 76, 111 e 119 a San Dorligo della Valle, via Mascagni n.ri dall'8 al 20 (solo pari);
- b) **interventi ordinari**, stimati in Euro 9.943.258,86, che potranno essere oggetto di futuro finanziamento, in funzione di eventuali ulteriori disponibilità finanziarie del Ministero. I progetti prevedono:
 - gli interventi di efficientamento energetico in via Toscanelli n.ri 2, 4 e 6, Scala Campi Elisi n.ri 1, 3 e 5, loc. Santa Croce n.ri 391-393, via Morgagni n.ri 2, 4, 6 e 8 e via Schiaparelli n.ri 1 e 3;

- la ristrutturazione del complesso edilizio di via Gemona n.ri 1-13 e via Gradisca n.ri 2-4, secondo stralcio di 48 alloggi.

Il totale generale degli interventi prioritari e ordinari è pari a Euro 29.742.731,21.

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

Nell'anno 2021 sono stati ultimati alcuni degli interventi previsti dal progetto PRIUS:

- Progetto Ater 734 Rifunzionalizzazione degli spazi esterni del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara mediante adeguamento dell'autorimessa esistente;
- Progetto Ater c3 753 Servizio di videosorveglianza per il complesso edilizio Ater di Rozzol Melara;
- Progetto Ater e8 751 Riqualificazione e trasformazione in emeroteca-biblioteca di quartiere dei locali situati al civico n. 44 di Via Pasteur;
- Progetto Ater c2 746 Lavori di riqualificazione energetica-sostituzione serramenti alloggi fronte Nord-Est del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara;
- Progetto Ater b4 749 adeguamento e potenziamento del parco ascensori ad uso collettivo del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara.

Rimangono ancora da ultimare i seguenti interventi:

- Progetto Ater a3 747 Riqualificazione e potenziamento degli spazi ricreativi e di aggregazione e realizzazione di nuovi posti auto sulle aree esterne del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara;
- Progetto Ater c1 752 Riqualificazione energetica del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara - impianto di climatizzazione a basso impatto ambientale;
- Progetto Ater c5 728 Realizzazione sistema antincendio e anticongelamento a servizio del complesso edilizio Ater di Rozzol Melara.

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

L'Ater di Trieste nel 2021 ha accolto la proposta del Comune di Trieste per la partecipazione quale soggetto attuatore al Programma denominato PINQuA con il quale il Comune intende riqualificare alcuni edifici di edilizia sovvenzionata e le aree limitrofe agli stessi, dando risposta alle richieste di nuovi alloggi adeguati agli attuali standard abitativi, ed integrando gli stessi nel contesto di una rigenerazione del tessuto urbano complessivo che vede coinvolto tutto il quartiere.

Con decreto ministeriale prot. n.383 del 7 ottobre 2021 è stato approvato l'elenco delle proposte ammesse al finanziamento del progetto PINQuA con un contributo di Euro 14.883.600,68.

Gli interventi del progetto “PINQuA” prevedono:

- la ristrutturazione di via Caravaggio n.ri 8-10, 14 e16 e via Tintoretto 3-5 per il recupero di 54 alloggi;
- il completamento della ristrutturazione dell'edificio di Via Piero della Francesca n. 4 per il recupero di 10 alloggi;
- la manutenzione straordinaria di alcune unità immobiliari non residenziali comprese nello stabile sito in via San Pelagio n. 6 per la realizzazione di servizi per la residenza;

- la sistemazione di un'area verde di proprietà del Comune, attualmente degradata ed in stato di abbandono, posta sul retro degli edifici di via San Pelagio, realizzando nuovi spazi fruibili ed orti urbani;
- il recupero della scuola ex Filzi da destinare a sede di associazioni culturali e di volontariato;
- la sistemazione di un'area verde in Via San Cilino.

PPP Partenariato Pubblico Privato

Con la delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 4 o.d.g. P.V. 002/2021 dd. 24/02/2021 sono state approvate le linee di indirizzo finalizzate all'efficientamento energetico di edifici di E.R.P. con utilizzo del Superbonus tramite attivazione di Partenariati Pubblico-Privato.

Sono state conseguentemente avviate le procedure per la stipula di contratto di PPP, che prevede la cooperazione tra un Promotore e l'Ater ed ha quale obiettivo la progettazione e l'esecuzione di lavori, nonché la gestione dei servizi connessi alla riqualificazione energetica e sismica, per due complessi residenziali per complessivi 297 alloggi suddivisi in 19 stabili, interamente di proprietà di Ater, ricorrendo ai benefici fiscali introdotti dall'art. 119 del D.L. 34/2020 Superbonus 110%, ai sensi degli artt. 180, 183 commi 15 e 16 del D.Lgs 50/2016.

I complessi residenziali oggetto dell'intervento sono i seguenti:

- 5 fabbricati per un totale di n. 263 alloggi in via Molino a Vento n.ri dall'88 al 104 (solo pari), siti nel Comune di Trieste;
- 2 fabbricati per un totale di n. 34 alloggi in via d'Annunzio n.ri dal 9 al 15 (solo dispari), siti nel comune di Muggia.

Il valore del contratto di PPP proposto ammonta a Euro 42.652.625,00 per interventi ed Euro 427.482,15 per il servizio di conduzione e manutenzione oggetto di rendicontazione all'utenza.

Progetto SUPER-i

In data 10 maggio 2021 è stato firmato il Grant Agreement n. 101028220 di cui al Progetto SUPER-i (Extended Public-Private Partnership for Investment in Smart Energy Efficiency Projects in a Social Housing context), finanziato a valere sul programma europeo Horizon 2020, di cui Ater Trieste è partner.

L'obiettivo generale del progetto è di sostenere il finanziamento della riqualificazione energetica degli stock di alloggi sociali in Europa, aumentando al contempo la quota di energia rinnovabile nel consumo finale di energia.

Il progetto SUPER-i contribuirà a generare sostanziali investimenti in efficienza energetica nel settore dell'edilizia sociale instaurando un dialogo diretto, a livello di governo locale, tra istituzioni finanziarie, altri investitori privati e gestori di alloggi sociali, coinvolgendo anche le ESCo (Energy Service Companies) e raccogliendo dati rilevanti sugli investimenti in energia, concorrendo a sviluppare schemi finanziari efficienti.

L'Azienda ha organizzato a Trieste una tavola rotonda durante la quale si è discusso con gli stakeholder di come sostenere il social housing con interventi di efficienza e riqualificazione energetica. Nel corso del convegno l'Ater di Trieste ha fornito *due casi pilota di studio* per il progetto dal lato italiano relativamente all'efficientamento energetico: il caso del complesso di

via Montasio n.ri dispari 13-51 e il caso del complesso di via Boito n.ro 5 a Trieste, che ben rappresentano entrambi le tipologie tipiche del mondo dell'E.R.P. italiano.

Altre attività

L'Azienda nel corso del 2021, conformemente alla normativa della L.R. 06/08/19, n. 14 ed al Regolamento di esecuzione di cui al D.P.Reg. 26/10/16, n. 208/Pres., ha approvato un Piano di Vendita di alloggi sfitti di edilizia sovvenzionata.

Nel corso del 2021 sono stati approvati il Programma triennale dei lavori pubblici 2021-2023 e l'elenco annuale dei lavori 2021 ed è stato aggiornato il Programma biennale degli acquisti di forniture e dei servizi per l'anno 2021-2022.

Sono proseguite, in ottemperanza alle linee di indirizzo già pianificate, le attività di formazione del personale ritenendo la formazione dimensione costante e fondamentale del lavoro e necessaria per gestire il cambiamento e l'alta qualità dei servizi.

È proseguito, in collaborazione con l'Ater di Gorizia, il progetto di digitalizzazione aziendale, nella convinzione che l'innovazione tecnologica rende più efficienti i processi, riduce i costi, permette di aumentare la produttività, migliorare il lavoro e ripensare ai servizi offerti agli utenti.

È stato dato avvio al piano triennale di prevenzione corruzione e trasparenza ed è stato costituito il Sistema di Audit interno a supporto del RPCT, composto dai funzionari direttivi delle Aree Recupero, Utenza e Gestionale, con durata triennale.

Nel corso dell'anno 2021 il Consiglio di Amministrazione ha approvato i quattro regolamenti aziendali di seguito indicati:

- regolamento di lavoro agile - Delibera p.to 5 o.d.g. P.V. 010/2021 dd. 25.10.2021;
- regolamento per la modalità di reclutamento del personale e per le attribuzioni e le responsabilità dei dirigenti - Delibera p.to 6 o.d.g. P.V. 011/2021 dd. 25.11.2021;
- regolamento di contabilità - Delibera p.to 7 o.d.g. P.V. 012/2021 dd. 20.12.2021;
- regolamento per la disciplina dell'inquinato - Delibera p.to 8 o.d.g. P.V. 012/2021 dd. 20.12.2021.

Interventi per il miglioramento del patrimonio edilizio

Efficientamento energetico

Nel corso dell'anno sono stati avviati numerosi interventi di riqualificazione energetica agevolati con il cd. superbonus 110% su condomini (art. 119 D.L. 34/2020). Le spese, capitalizzate nel corso del 2021, non agevolabili rimaste a carico dell'Ater ammontano ad Euro 495.040,41 e riguardano n. 42 unità del patrimonio edilizio dell'azienda.

Azioni per la riduzione degli alloggi sfitti

Al fine di perseguire le linee guida definite dalla Regione, che indicano tra gli obiettivi primari la riduzione degli alloggi sfitti presenti nel patrimonio delle Ater Regionali, nel 2021 sono stati

eseguiti numerosi interventi di risanamento che hanno consentito di consegnare all'U.O. Assegnazione e Cambi n. 269 alloggi:

- **50** alloggi soggetti a risanamento totale da parte dell'U.O. Recupero. Il costo sostenuto per tali interventi è stato complessivamente pari a Euro 2.250.489,00 e quello unitario medio per alloggio pari a Euro 45.010,00;
- **217** alloggi soggetti a risanamento parziale (L. 80/2015) da parte dell'U.O. Manutentiva per la somma complessiva di Euro 2.271.596,00, con un costo medio per alloggio pari a Euro 12.680,00;
- **2** alloggi non soggetti ad interventi manutentivi, in quanto dopo attenta valutazione non ritenuti necessari.

Misure di prevenzione a contrasto dell'epidemia da Covid-19

Le conseguenze dell'emergenza Covid-19 hanno continuato ad avere un impatto sulle modalità di lavoro e di fruizione degli spazi.

Nelle fasi più acute dell'emergenza parte dei dipendenti ha lavorato da remoto.

Al fine di contrastare l'epidemia da Covid-19 sono proseguite e laddove necessario sono state rafforzate le misure preventive e più precisamente:

- le riunioni e i corsi di formazione sono stati organizzati in audio video conferenza;
- si è promosso l'utilizzo dei permessi e delle ferie retribuite;
- si è provveduto a sanificare periodicamente gli uffici e gli autoveicoli;
- i dipendenti sono stati dotati dei dispositivi di protezione individuale adeguati al tempo del Covid-19;
- è stata promossa una campagna di tamponi per i dipendenti con cadenza bimensile presso una farmacia convenzionata;
- le postazioni di lavoro se non distanziate sono state dotate di pannelli separatori per limitare e contrastare il contagio all'interno dell'Azienda.

Altresì l'Azienda ha ritenuto di proseguire con gli interventi aggiuntivi di pulizia e igienizzazione delle parti comuni degli edifici residenziali a tutela della salute degli inquilini.

Attività dell'area utenza

Nel corso dell'esercizio l'area utenza, tra le molteplici attività svolte, ha:

- effettuato l'istruttoria, i controlli e stilato le graduatorie del Bando affitti 2019;
- elaborato il nuovo regolamento per l'assegnazione e l'elaborazione del canone degli alloggi per sfrattati del Comune di Trieste;
- redatto il regolamento per la disciplina dell'Inquilinato;
- promosso attività di mediazione dei conflitti, di gestione degli inquilini, di educazione all'abitare e di lotta all'abusivismo;
- incentivato le attività di "Habitat - Microaree",
- realizzato 300 assegnazioni tra Bandi, cambi, Agenzia per l'affitto, edilizia convenzionata;
- partecipato all'elaborazione di nuove procedure per il contrasto della morosità dell'utenza.

Inoltre, l'Ufficio Inquilinato ha portato a compimento il censimento "redditi" dei 10.100

inquilini di edilizia sovvenzionata di Ater Trieste. Sono state inviate lettere esplicative e moduli agli assegnatari al fine della consegna del modulo censimento comprensivo di nucleo e del modello ISEE. Sono stati inviati anche i solleciti e sono stati acquisiti “d’ufficio” dalle banche dati dell’Inps le certificazioni per gli inquilini più deboli e problematici.

È stato svolto un lavoro sinergico, meticoloso, svolto con metodi innovativi, molto composito e di equipe che ha permesso di censire un numero di utenti maggiore rispetto al passato.

Si segnala, infine, che è stata predisposta una nuova procedura per individuare gli eredi dei titolari di contratto di locazione deceduti e consentire una rapida riassegnazione degli alloggi.

Attività dell’area pianificazione e controllo

E’ stato avviato, in collaborazione con l’Ater di Gorizia, il Progetto di Digitalizzazione aziendale, come da Delibera del CdA dd. 24/02/2021, rivolto alla revisione delle procedure interne con l’avvio di una transizione dei processi cartacei in processi digitali e l’adozione di nuovi strumenti dedicati, nella convinzione che l’innovazione tecnologica rende più efficienti i processi, riduce i costi e permette di ripensare ai servizi offerti agli utenti.

In particolare, è stato realizzato il Portale Inquilini, con i seguenti moduli: Recapiti, Censimento redditi, Richieste manutentive e guasti, Avvisi e segnalazioni all’inquilino da parte di Ater, Situazione contabile (accesso alle informazioni relative ai contratti attivi, come bollette emesse, pagamenti, morosità) e Stampa dei dati dei bollettini di pagamento.

E’ proseguita l’implementazione del gestionale Resys con l’avvio del modulo Manutenzioni e del modulo Riatto alloggi.

Sono stati implementati i modelli per il Reporting al CdA e il Reporting alla Direzione, come da Delibera del CdA dd. 29/04/2020.

Sono stati rinnovati i contratti per il servizio di connettività aziendale ed il servizio delle multifunzioni aziendali.

Si è concluso il progetto Interreg Italia Slovenia ENERGY CARE, le attività progettuali sono state completate al 100% ed è stata presentata la rendicontazione finale.

È stato ammesso a finanziamento il progetto SUPER-i, finanziato a valere sul programma europeo Horizon 2020. Le attività sono iniziate il 1/9/2021 e si concluderanno nel 2024.

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

Ai sensi delle LL.RR. 1/2016 e 14/2019, è stato emesso il decreto di concessione n. 5606/TERINF dd. 15/12/2021 di Euro 182.000,00 per l’intervento di manutenzione straordinaria di n. 3 alloggi in località varie a Trieste.

Nel corso del 2021, da parte dell’Amministrazione Regionale, con Decreti n.ri 12653/TERINF dd. 11/06/2021 e 5008/TERINF dd. 25/11/2021, è stato concesso il Fondo Sociale ex art. 13 della L.R. 14/2019, rispettivamente per gli importi di Euro 5.121.205,00 ed Euro 291.600,93 per un totale di Euro 5.412.805,93.

Tenuto conto delle normative di cui sopra e del Regolamento del Fondo Sociale approvato dall’Ater di Trieste con determinazione del Direttore Generale n. 25 dd. 28/8/2017, per l’anno

2021 tale finanziamento è stato destinato interamente a manutenzione ordinaria degli stabili di edilizia sovvenzionata, rappresentando quindi contributo in c/esercizio.

A seguito della richiesta di rimborso inviata al Comune di Trieste, titolare del finanziamento, delle spese sostenute a tutto il 30/06/2019 per il progetto denominato “Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle Periferie di Trieste per l’area di Rozzol Melara – PRIUS”, è stato erogato l’importo di Euro 178.048,10. Un’ulteriore richiesta di rimborso per le spese sostenute dal 01/07/2019 è stata inoltrata al Comune di Trieste a fine anno e l’erogazione del rimborso ha avuto corso nei primi mesi del 2022.

A fronte dell’invio della rendicontazione dell’intervento di manutenzione straordinaria di 3 alloggi nel Comune di Trieste, l’Ente Regionale ha emesso il Decreto 3744/TERINF dd. 21/09/2021 ed erogato il finanziamento, di cui alle Leggi n. 457/78 e n. 179/92 “Fondo Unico Regionale”, di Euro 138.606,80.

Nel corso dell’esercizio, a fronte di specifici decreti regionali, è stato erogato l’importo di Euro 1.449.968,41 per il D.L. 47 dd. 28/03/14, convertito in Legge n. 80 dd. 23/10/14. Tale finanziamento, concesso per un importo totale di Euro 8.229.500,46, è rivolto ad interventi di manutenzione straordinaria su singoli alloggi di proprietà Ater e su alloggi di proprietà del Comune di Trieste.

Lo stato dei lavori al 31/12/2021 è rappresentato nella seguente tabella:

finanziam.to assegnato decr MIT 9908/2015	decreto di conc. Regionale	importo concessione	importo lavori pagato	note	IMPORTO EROGATO	decreto di erogazione regionale			finanz. da erogare = differenza tra totale lavori + regie e finanz. erogato	Erogabile art. 28 DPR 208/2016	EROGATO 2021
7.189.938,00	904/terinf . 9/03/16	1.920.124,61	1.752.961,61	rendicontato	729.726,50	3733/terinf 5/06/17					
					937.415,50	9642/terinf 1/12/17					
					85.819,61	2951/terinf 2/07/19			0,00		
	3634/terinf 24/08/16	1.502.161,51	1.560.628,18	rendicontato	1.560.628,18	9642/terinf 1/12/17	4455/terinf 11/10/19		0,00		
	7101/terinf 6/10/17	2.079.290,08	2.236.287,46	rendicontato	2.187.986,31	4559/terinf 16/10/19	2078/terinf 19/05/20	4358/terinf 20/10/21	48.301,15		214.731,07
	3477/terinf/ 26/07/18	1.256.605,64	1.256.605,64	rendicontato	1.256.605,64	2079/terinf 19/05/20	4358/terinf 20/10/21		0,00	251.321,13	830.048,20
	1223/terinf 1/04/20	91.022,46	110.039,03	in corso	0,00				91.022,46	18.204,49	
	3737/terinf 13/10/20	91.021,95	136.831,08	in corso	0,00				91.021,95	18.204,39	
1.708.354,09	1314/terinf 14/03/19	434.824,38	426.829,29	in corso	405.189,14	4357/terinf 20/10/21			21.640,15	86.964,88	405.189,14
	1225/terinf 1/04/20	638.133,42	624.435,13	in corso	0,00				624.435,13	127.626,68	
	3736/terinf 13/10/20	216.316,41	163.611,89	in corso	0,00				163.611,89	43.263,28	
8.898.292,09		8.229.500,46	8.268.229,31		7.163.370,88					545.584,85	1.449.968,41

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

concesso.

In relazione al finanziamento di cui alla L.R. 1 dd. 19/02/2016, D.P.Reg. 208 dd. 26/10/2016, è stato erogato l'importo di Euro 1.732.690,31. Tale finanziamento, concesso per un importo totale di Euro 9.886.200,00, è rivolto ad interventi di manutenzione straordinaria su singoli alloggi di proprietà Ater e su alloggi di proprietà del Comune di Trieste e del Comune di Muggia.

Nel dettaglio la Regione ha erogato:

- per gli alloggi di proprietà Ater di Trieste l'importo di Euro 1.320.556,16;
- per gli alloggi di proprietà del Comune di Muggia l'importo di Euro 58.367,10;
- per gli alloggi di proprietà del Comune di Trieste l'importo di Euro 353.767,05.

Lo stato dei lavori al 31/12/2021 è rappresentato nella seguente tabella:

importo	DGR	decreto di conc. Regionale	importo concessione	importo lavori pagati	note	erogazioni		finanziam.to da erogare = differenza tra totale lavori + regie e finanziamento erogato	erogabile art 28 DPR 208/2016	EROGATO 2021
1.490.000,00	N. 2343 02/12/16	6707/terinf 16/12/16	1.350.000,00	1.512.961,15	30 all.rendicon tato PD 396 dd. 01/10/19	1.350.000,00	4207/terinf dd. 3/10/19	162.961,15	0,00	
		6706/terinf 16/12/16	140.000,00	97.908,54	3 all.MUGGIA - in corso	58.367,10	4863/terinf dd. 10/11/21	39.541,44	39.541,44	58.367,10
1.170.000,00	N. 2344 02/12/16	6732/terinf 16/12/16	1.170.000,00	1.172.590,51	20 all. rendicontato PD 392 dd 27/09/19	1.170.000,00	4631/terinf dd 22/10/19	2.590,51	0,00	
1.237.200,00	N. 1953 01/12/17	9692/terinf 01/12/17	400.000,00	400.000,00	8 all Comune TRIESTE rendicontato PD 169 dd 29/04/2021	400.000,00	2077/terinf dd 19/05/20 e 3030/terinf dd. 07/04/21	0,00	0,00	42.427,35
		9693/terinf 01/12/18	837.200,00	15.239,82	v. Mocenigo - in corso	0,00		15.239,82	0,00	
2.410.000,00	N. 772 21/03/18	4494/terinf 24/09/18	1.447.000,00	1.478.960,80	rendicontato e liquidato con decr 203 dd 24/01/22	1.447.000,00	3266/terinf dd 07/09/20 e 1910/terinf dd 20/04/21 + 4682/terinf dd 10/11/21	31.960,80	0,00	731.562,68
		4495/terinf 24/09/18	410.000,00	238.279,15	p. 761 europa - in corso	105.429,16	4674/terinf dd 10/11/21	132.849,99	132.849,99	105.429,16
		4496/terinf 24/09/18	553.000,00	537.069,72	rendicontato	473.364,93	3265/terinf dd 07/09/20 e 1911/terinf dd. 20/04/21	63.704,79	0,00	311.339,70
1.550.000,00	N. 1868 31/10/19	5185/terinf 20/11/19	750.000,00	736.682,63	15 all. loc.varie - in corso	483.564,32	4673/terinf dd 10/11/21	253.118,31	253.118,31	483.564,32
	N. 1868 31/10/19	5186/terinf 20/11/19	800.000,00	6.695,29	6 all.SAN DORLIGO DOLINA - in corso			6.695,29	0,00	
2.029.000,00	N. 1827 04/12/20	4917/terinf 07/12/20	573.000,00	61.431,90	da appaltare					
		4918/terinf 07/12/20	300.000,00	3.378,48	da appaltare					
		4919/terinf 07/12/20	1.156.000,00		da appaltare					
9.886.200,00			9.886.200,00	6.261.197,99		5.487.725,51	tot.da erogato al 31/12/21		425.509,74	1.732.690,31

Per quanto attiene l'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 07/07/2006, D.P.Reg. 119/2004, artt. 22 e 23, che prevedeva interventi per un

importo totale di Euro 44.028.269,12, nella tabella si forniscono i dettagli dei due interventi da rendicontare entro il 2022:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concessione	Note
660	N.C.	Nuova costruzione V. C. dell'Acqua - TS - Quota parte	1.521.075,60	n. 2848 dd. 10/12/07	1.521.075,60	Nuovi termini fissati con decreto 1554/TERINF dd 17/04/20: termine fine lavori 30/06/20 - termine rendicontazione 30/06/22
D.P.Reg. 119/2004 - art. 23						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concessione	Note
566	R.U.	Via Flavia - II lotto - TS	2.651.948,47	n. 2954 dd. 05/12/06	2.651.948,47	Nota.prot.45502 dd 23/12/21: richiesta di proroga rendicontazione al 31/03/22

Dell'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, D.P.Reg. 119/2004, art. 22, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 6.425.722,52, al 31/12/2021 rimane ancora da rendicontare l'intervento di nuova costruzione di PRU Flavia, Prog. 565 - 37 alloggi, per il quale è stata richiesta una ulteriore proroga del termine di rendicontazione.

La tabella sottostante riporta il dettaglio dell'intervento:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concessione	Note
565	R.E.	Via Flavia - II lotto - 37 alloggi edil. sovv. (quota parte)	3.294.267,47	n. 2907 dd. 10/12/09	3.294.267,47	Nota prot. 45942 dd. 30/12/21 richiesta proroga termine di rendicontazione al 30/03/22
TOTALE			3.294.267,47		3.294.267,47	

L'intervento di Bioedilizia, di cui alla L.R. 1/2005 art. 4 e L.R. 1/2007 art.5, per un contributo totale di Euro 4.203.114,60 ad integrazione della costruzione dei n. 48 alloggi in Trieste, via Cesare dell'Acqua, Prog. 660, è stato completato. Il termine per la rendicontazione, indicato dal decreto 1554/TERINF dd 17/04/20, è fissato al 30/06/22.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa:

L.R. 1/2005, art. 4, commi 57,58, 59		Contributo pluriennale Euro	250.000,00	x 15 anni	3.750.000,00	
L.R. 1/2007, art. 5, commi 45, 41		Contributo pluriennale Euro	40.000,00	x 15 anni	600.000,00	
Totale finanziamento					4.350.000,00	
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento (compresi oneri finanziari mutuo per Euro 1.350.000,00)	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concessione	Note
660	N.C.	Costruzione n. 48 alloggi, Via Cesare dell'Acqua in Trieste (parte supplementare bioedilizia)	4.203.114,60	N. 2443 dd.30/09/2010 aggiornato con n. 616 dd 5/4/2011 per aggiornamento a seguito minori necessità per pagamento rate mutuo	4.203.114,60	Lavori in corso.- Termine rendicontazione 30/06/22
TOTALE			4.203.114,60		4.203.114,60	

Del programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II", a seguito della rendicontazione del Prog. 614 del 2020, rimangono riprogrammabili le economie di Euro 192.675,35 che verranno destinate a programmi di pari finalità.

Per quanto attiene il finanziamento statale di Euro 538.975,63 di cui al Decreto MEF dd.

26/1/2012 - L.R. 15/2014, sono in corso i lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione serramenti esterni di via Grego n.ri dal 34 al 44 (solo pari), Prog.745 (importo totale lavori Euro 3.296.930,75).

Finanziamento Statale Decreto MEF dd. 26/01/2012 - L.R. 04/08/2014 N. 15											
DESCRIZIONE LAVORI					FINANZIAMENTO						
N.ro Prog. Ater	Intervento	N.ro all.	Ris. Ater	Pren di Inv.	Atto ammissione finanz.	Importo ammesso a finanziamenti/concesso	Documenti e termini concessione		Finanz. richiesto in erogaz	Importo finanz. Incassato	Residuo finanz. da incassare
745	M.S. sostituzione serramenti esterni via Grego n.ri 34 - 44		V3	755	Decreto Regione 26/08/2014	538.975,63	Delibera approvazione programma, progetto preliminare, relazione tecnica, Q.E., da inviare in Regione entro 31/05/2015 - Decreto concessione n. 3270 dd. 28/10/2015	Progetto preliminare approvato con Delibera A.U. n.68 dd 28/5/2015 trasmessa in Regione con nota n. 16033 dd 28/5/15 - Provv. 541 dd. 06/11/18 approvazione q.e. del progetto esecutivo - Provv.544 dd. 07/11/19 autorizzaz. gara appalto -Provv. 526 dd. 31/12/19 aggiudicazione lavori	0,00	0,00	538.975,63
						538.975,63			0,00	0,00	538.975,63

Nell'ambito del programma di recupero urbanistico del quartiere di via Boito, risulta in fase di collaudo il primo lotto prestazionale per la rimozione di amianto e altri materiali speciali pregiudiziali alla demolizione dell'edificio di via Boito n. 1 a Trieste, di cui al Progetto n. 767. L'intervento, per una spesa complessiva di Euro 1.598.000,00, risulta finanziato con i fondi di cui all'art. 1 lettere b) ed e) del PNEA, allegato al DPCM 16/07/2009, per Euro 1.565.082,08 e con fondi propri per i rimanenti Euro 32.917,92.

Al 31/12/2021 gli interventi che risultano ancora attivi sono i seguenti:

Prog. 703 Trissino 23 installazione impianto ascensore

Prog. 704 Trissino 27 installazione impianto ascensore

Prog. 705 Trissino 25 installazione impianto ascensore

Piano di recupero urbano "Flavia" I lotto

Piano di recupero urbano "Flavia" II lotto

MS di impianti centralizzati a conduzione SIRAM

Prog. 767 Boito recupero edilizio

MS alloggi in località varie PI 894

MS alloggi in località varie PI 895

MS n. 3 alloggi in comune di Muggia

Prog. 608 Mocenigo 4 e 6 recupero edilizio in comune di Muggia

MS n. 29 alloggi in località varie PI 856

MS Piazzale Europa 2-5

MS alloggi vari in località Trieste PI 873

Prog. 764 MS alloggi località Dolina 249

MS alloggi vari PI 829

Prog. 745 sostituzione serramenti Grego 34-44

MS alloggi località varie PI 892

MS alloggi località varie PI 838

MS alloggi località varie PI 866

MS alloggi località varie PI 893

I progetti ultimati, che risultano ancora attivi per mancato collaudo o certificato di regolare esecuzione, sono:

- Prog. 751 “Realizzazione di una emeroteca nel complesso edilizio ATER di Rozzol Melara in ambito PRIUS”, in fase di emissione del certificato di regolare esecuzione;
- Prog. 746 “Riqualificazione energetica complesso edilizio ATER di Rozzol Melara - sostituzione serramenti alloggi (fronte Nord-Est) in ambito PRIUS”, da collaudare;
- Prog. 734 “Rifunzionalizzazione degli spazi esterni del complesso edilizio ATER di Rozzol Melara mediante l'adeguamento dell'autorimessa esistente in ambito PRIUS”;
- Prog. 657 “Adeguamento percorsi antincendio della parte residenziale del complesso edilizio ATER di Rozzol Melara in ambito PRIUS”, da collaudare.

Investimenti finanziari

Gli investimenti finanziari al 31/12/2021 sono qui di seguito indicati:

Istituto di Credito	Importo investito	Tipo investimento	Rendimento	Data di inizio o di ultimo rinnovo investimento	Data scadenza investimento	Determinazione / Nota del Direttore
Banca Popolare di Cividale S.p.A.	5.999.896,46	deposito in c/c , senza spese, bollo Euro 100,00 a carico Ater / deposito integrativo Euro 100,00 per usufruire del tasso per importi superiori ad Euro 5.000.000,00 / integrazione di Euro 500.000,00 eseguita con mandato dd. 05/05/2017 / integrazione di Euro 3.000.000,00 con mandato dd 23/08/2017 / integrazione di Euro 3.000.000,00 con mandato dd 20/10/2017 / riduzione di Euro 1.000.000,00 nota 4/7/2019 prot. 0018046/2019 / nota dd. 25/02/2020 integrazione di Euro 5.000.000,00 / Rientro per 5.000.000,00 alla scadenza del 30.6.2020 / Nota Ater prot. 0019765/2021 dd. 11/06/2021 rientro 2.000.000,00	0,50%	08/05/2017 30/08/2017 01/04/2018 11/01/2019 01/07/2019 11/01/2020 01/07/2020 10/01/2021 10/07/2021 10/01/2022	libero - scadenza tasso 10/01/2021	Determina Direttore n. 321 dd 26/07/2016 - Nota dd 02/08/2016 prot. 20860 - Nota dd 10/2/2017 prot. 3550 - Nota Ater dd. 05/05/2017 Determina Direttore n. 389 dd 22/08/2017 - nota Ater dd 23/08/2017 prot. 27132 - proposta banca dd 15/09/2017 (ricerca di mercato) - Nota Ater dd 28/08/2017 - Provvedimento Direttore n. 504 dd 18/10/2017 nota Ater dd. 20/10/2017 - Nota Ater dd 27/3/2018. Provvedimento del Direttore n. 483 dd 3/10/2018 - Provvedimento n. 39 dd 18/01/2019, nota Ater prot. n. 0001139 dd 17/01/2019, nota dd 15/01/2020. Nota dd 25/02/2020; Provvedimento n. 240 dd 2/7/2020-nota Banca Cividale dd 29/06/2020 prot. n. 0016879.

Assicurazioni Generali S.p.A.	2.073.556,95	contratto di capitalizzazione "UCO PLUS" / trattenuta sul rendimento dell'1,20% incrementata di 0,02 punti % assoluti se il rendimento >2,10% e <2,20% - per ogni uguale intervallo di rendimento di 1/10 di punto % la trattenuta si incrementerà in eguale misura	a scadenza restituzione del capitale pari all'importo dei premi versati maggiorati dello 0,1%	20/02/2019	7 anni 20/02/2026	Provvedimento del Direttore Generale n. 85 dd 25/02/2019
Banca Generali Spa	5.745.289,67	Portafoglio Titoli		21/07/2020 01/06/2021		Provvedimento del Direttore n. 262 dd 13/07/2020 e 447 dd 9/11/2020 - Provvedimento del Direttore n. 248 dd 13/05/2021
Totale investimenti finanziari	13.818.743,08					

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

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

L'attuale conflitto russo ucraino getta un'ombra di acuta incertezza sull'economia italiana e mondiale, già pesantemente compromessa dalla pandemia. L'aumento dei prezzi si sta trasmettendo direttamente sul paniere della spesa delle famiglie italiane, ed in particolare di quelle a reddito più basso.

L'impatto della guerra e della pandemia sulle Ater rimane di difficile misurazione, tuttavia ci si aspetta:

- una riduzione dei redditi delle famiglie con conseguente richiesta di ricalcolo dei canoni e abbassamento dei ricavi;
- un aumento della morosità.

Se queste previsioni dovessero essere confermate si auspica che il Governo e la Regione intervengano con maggiori finanziamenti, tali da garantire la copertura dei minori ricavi e delle minori entrate per canoni.

Intervento di acquisto per il recupero di 18 alloggi in Comune di Trieste via Combi n. 9

Con decreto n. 4919/TERINF del 7 dicembre 2020 la Regione ha concesso ad Ater un finanziamento di Euro 1.156.000,00 per l'acquisto dell'immobile di via Combi 9, di proprietà dell'Ente pubblico "IRCCS Ospedale Infantile Burlo Garofolo". La stipula del contratto è prevista per la metà del 2022.

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

sono finanziati con fondi di bilancio Ater, tuttavia, sarà valutata la possibilità di fruire del credito di imposta Superbonus.

Acquisto mediante permuta dello stabile di viale Tartini contro cessione del locale PRU Flavia prog. 566.

A breve sarà stipulato il contratto di permuta con il Comune di Trieste che ha per oggetto il trasferimento in proprietà al Comune di Trieste del locale per i servizi sociali comunali ad uso diverso, localizzato al piano terra dell'edificio di proprietà Ater, relativo al prog. 566 del PRU di via Flavia, con permuta in proprietà ad Ater dell'edificio di viale Tartini.

Altre attività 2022

- Sono stati approvati gli atti di gara ed aggiudicazione dei lavori finanziati dal D.L. 28/3/2014 n. 47 convertito in L. 23/5/2014 n. 80, Decreto interministeriale 16/3/2015 e L.R. 1/2016. Si tratta dei prog. 2021-PRA14, 2021-PRA16, 2021-PRA17, relativi a manutenzione straordinaria di alloggi;
- Continua il programma di controllo degli edifici con presenza di materiali contenenti fibre di amianto in proprietà o gestione dell'Ater di Trieste, ai sensi del D.M. 6/9/1994;
- È stato aggiudicato il servizio di cassa per il periodo 2022 – 2024 all'istituto di Credito Monte dei Paschi di Siena;
- Con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 4 o.d.g. P.V. 001/2022 dd. 27.01.2022 sono stati approvati gli ulteriori criteri per l'assegnazione degli alloggi agli aventi diritto ed i motivi che possono giustificare il rifiuto;
- Con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. P.V. 001/2022 dd. 27.01.2022 sono state approvate le linee di indirizzo per il recupero dei crediti degli inquilini morosi e determinati i criteri di riconoscimento dei crediti inesigibili relativamente agli inquilini cessati;
- Nella seduta n. 003/2022 dd. 31/03/22 con Delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 o.d.g. è stato approvato l'organigramma aziendale e la conseguente dotazione organica.

Principi di redazione

Principi generali

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2021 dell'Ater di Trieste è conforme al dettato degli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, ai principi contabili e alle raccomandazioni contabili elaborate dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Sulla base delle previsioni economico-finanziarie predisposte, si ritiene rispettato il presupposto della continuità aziendale che sottende alla preparazione del bilancio, prendendo a riferimento un periodo futuro di medio termine.

La struttura del Bilancio d'Esercizio corrisponde a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425 in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, e la Nota Integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio d'Esercizio, è redatta a norma degli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e di tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

Nella redazione del Bilancio si è tenuto conto della modifica apportata al principio contabile OIC 11 che disciplina i principi generali di redazione del bilancio e costituisce un approfondimento tecnico operativo degli artt. 2423 e 2423 bis del Codice Civile.

Il Bilancio 2021 rispetta i principi di chiarezza, veridicità e correttezza e il principio generale della rilevanza (art. 2423, comma 2, del Codice Civile) fornendo una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda, nonché del risultato economico dell'esercizio.

Principi Contabili

In conformità con le disposizioni degli artt. 2423, 2423-bis e 2423-ter del Codice Civile e tenuto conto dell'approfondimento tecnico operativo dei principi contabili in generale ed in particolare della nuova formulazione del principio OIC 11, nella redazione del Bilancio 2021 sono stati osservati i seguenti postulati:

- Prudenza;
- Prospettiva della continuità aziendale;
- Rappresentazione sostanziale;
- Competenza;
- Costanza nei criteri di valutazione;
- Rilevanza;
- Comparabilità.

Criteri di valutazione

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

I criteri contabili adottati per la redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente Bilancio d'Esercizio.

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

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

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

In applicazione del principio di rilevanza nel Bilancio 2021 sono omessi i commenti di importi irrilevanti e l'applicazione di criteri di valutazione che, in relazione alla loro complessità ed allo sforzo amministrativo per il dispendio di tempo che comporterebbero, non danno un significativo beneficio informativo.

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

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

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

Deroghe

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

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

Riclassificazioni di voci

Le modifiche apportate dalle norme del Codice Civile, così come modificate dal D.Lgs n. 139/2015, agli schemi di bilancio sono state recepite.

Le riclassificazioni eseguite negli esercizi precedenti non avevano evidenziato differenze sui saldi di apertura del patrimonio dovute all'applicazione del D.Lgs n. 139/2015.

Variazioni di stime

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

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

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

Tra le Immobilizzazioni Immateriali sono iscritti i software.

Materiali

Le Immobilizzazioni Materiali accolgono le attività materiali che, per destinazione, sono soggette all'utilizzo ripetuto nell'ambito dell'attività dell'Azienda e sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi i costi accessori, le eventuali rivalutazioni monetarie di legge e sono al netto di ammortamenti.

Le quote di ammortamento, imputate al Conto Economico, sono calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle aliquote appresso riportate:

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

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

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

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

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

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

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

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

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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

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

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

L'Azienda ha ritenuto di non avvalersi della facoltà di sospendere le quote di ammortamento relative all'esercizio 2021 prevista dall'art. 1, comma 711 della L. 234/2021 (Legge di Bilancio 2022), che estende la facoltà inizialmente prevista dall'articolo 60, commi dal 7-bis al 7-quinquies del Decreto Legge 104/2020 (convertito dalla Legge 126/2020) per il solo esercizio in corso al 15/8/2020.

Pertanto, nell'esercizio corrente, gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali ed immateriali sono determinati e imputati a conto economico secondo le ordinarie regole di calcolo e imputazione.

Finanziarie

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie distinguiamo:

- Partecipazioni

Non sono presenti partecipazioni nel Bilancio chiuso al 31/12/2021;

- Crediti immobilizzati

I crediti immobilizzati sono valutati al presumibile valore di realizzo;

- Titoli

I titoli sono iscritti al valore di acquisto compresi gli oneri accessori.

Non viene applicato ai titoli di debito il criterio del costo ammortizzato poiché gli effetti sono irrilevanti rispetto al valore determinato.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

Attivo Circolante

Crediti

Sono esposti al loro valore di realizzo.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio il primo gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo come previsto dal principio contabile OIC 15. Il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione non sono stati applicati essendo il procedimento troppo oneroso a fronte degli scarsi impatti di bilancio e benefici informativi.

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

Si ritiene di accantonare la somma di Euro 716.789,81 al Fondo Svalutazione Crediti, attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 7.421.812,14. Tale valore corrisponde al 55,03% dei crediti verso utenti.

Debiti	Sono rilevati al loro valore nominale alla data di chiusura dell'esercizio (OIC19).
Ratei e risconti	Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Rimanenze magazzino	Le rimanenze di magazzino afferiscono a materiale di consumo e sono state valutate in base al costo specifico.
Titoli	Al 31/12/2021 non sussistono titoli iscritti tra le poste dell'attivo circolante.
Partecipazioni iscritte nell'attivo circolante	L'Azienda non detiene partecipazioni iscrivibili all'attivo circolante.
Fondi per rischi e oneri	<p>Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.</p> <p>Le passività potenziali, ritenute certe o probabili e il cui onere è stimabile con ragionevolezza, sono iscritte nei Fondi rischi e oneri.</p> <p>Le variazioni e l'entità dei fondi sono esplicitate nella specifica sezione della presente Nota.</p>

Fondo TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo debito maturato nei confronti di ciascun dipendente in attività alla data del 31/12/2006 e tuttora in servizio, in conformità di leggi e dei contratti di lavoro vigenti fino al 31/12/2006, oltre alla corrispondente rivalutazione.

Le quote maturate dall'1/1/2007, ai sensi dell'attuale normativa in materia, sono versate, in base alle posizioni pensionistiche dei dipendenti interessati ed alle scelte dagli stessi effettuate, all'apposito Fondo presso l'I.N.P.S. o ad altri organismi di Previdenza Complementare.

Finanziamenti E.R.P.

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

Imposte sul reddito

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

Per l'anno 2021 l'Ater sconta l'aliquota I.R.E.S. del 12,00%.

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

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

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte si tiene conto dell'accantonamento delle imposte differite I.R.E.S. e dell'utilizzo diretto per I.R.E.S. ed I.R.A.P. delle Riserve per finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica e per acquisizioni patrimoniali a titolo gratuito.

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

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

Per quanto riguarda l'I.R.A.P. sono stati eseguiti i conteggi per determinare la quota di detrazione, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, e succ. mod. e int., spettante per ogni singolo dipendente, in considerazione della deduzione del costo del personale "Cuneo Fiscale" di cui all'art. 1, comma 267, della Legge 296/2006 (Finanziaria 2007) e al D.L. 67/2007, tenuto conto altresì delle modifiche apportate dall'art. 2, comma 2, del D.L. 06/12/2011 n. 201.

Per l'anno 2021 l'Ater di Trieste sconta l'aliquota ordinaria I.R.A.P. del 3,9%.

Nel Bilancio chiuso al 31/12/2021 non sono state effettuate rettifiche di imposte differite per variazioni di aliquote.

RICAVI

La registrazione dei ricavi per la cessione degli immobili viene effettuata sulla base dei rogiti notarili relativi alle compravendite.

I ricavi di natura finanziaria e per servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non sono iscritti a Bilancio valori originariamente espressi in valuta e convertiti in base ai cambi in vigore.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Non vi sono garanzie, impegni e beni di terzi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile, sono iscritti nelle note esplicative ed accantonati secondo criteri di congruità nei Fondi Rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile, sono descritti nella Nota Integrativa senza procedere allo stanziamento di Fondi Rischi secondo i principi contabili di riferimento.

Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	Totale dipendenti al 31/12/2020	Tempo determinato al 31/12/2021	Tempo indeterminato al 31/12/2021	Totale dipendenti al 31/12/2021	Variazioni
Dirigenti	3		3	3	0
Impiegati	134	8	129	137	3
Operai	4		5	5	1
Altri	4		4	4	0
	145	8	141	149	4

Tra le 149 unità di cui sopra si evidenzia che 35 unità lavorano a tempo parziale.

In corso d'anno sono stati assunti un dipendente con contratto a tempo indeterminato e 6 dipendenti con contratto a tempo determinato.

Inoltre, in corso d'anno 2 dipendenti già assunti con contratto a tempo determinato sono passati al contratto a tempo indeterminato e 2 dipendenti con contratto a tempo determinato sono cessati.

Nell'anno 2021 sono cessati per pensionamento 2 dipendenti, altri 4 hanno cessato il

rapporto di lavoro per pensionamento a far data dal 31 dicembre 2021 e risultano conteggiati tra i dipendenti presenti a fine anno.

Nell'anno 2022 sono stati trasformati ulteriori 2 contratti da tempo determinato a tempo indeterminato.

Per la collettività dei dipendenti, il contratto vigente alla data del 31/12/2021 è il C.C.N.L. Federcasa 2016/2018, recepito in data 04/01/2018.

Per i Dirigenti, essendo il contratto C.C.N.L. Cispel disdettato al 31/12/2015, in base all'accordo sindacale tra Federmanager e Federcasa, di data 24 luglio 2018, il contratto vigente è quello intercorso tra Confservizi e Federmanager come espressamente modificato e integrato dall'accordo sopra menzionato.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

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

B) Immobilizzazioni

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
497.793.259,39	495.213.528,01	2.579.731,38

I. Immobilizzazioni Immateriali

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
24.969,64	32.280,38	-7.310,74

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

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

L'incremento della voce è da attribuire all'acquisto di software.

Il seguente prospetto evidenzia la composizione e le variazioni di questa categoria.

Descrizione costi	Valore al 31/12/2020	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2021
Impianto ed ampliamento	0	0	0	0	0,00

Costi di sviluppo	0	0	0	0	0,00
Diritti brevetti industriali	32.280,38	16.234,02	0	23.544,76	24.969,64
Concessioni, licenze, marchi	0	0	0	0	0,00
Avviamento	0	0	0	0	0,00
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0	0	0	0,00
Altre	0	0	0	0	0,00
Totali	32.280,38	16.234,02	0,00	23.544,76	24.969,64

Al 31/12/2021 le Immobilizzazioni Immateriali in corso e le altre Immobilizzazioni Immateriali non risultano valorizzate.

Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

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

Per le immobilizzazioni immateriali non ci sono state precedenti rivalutazioni e/o svalutazioni.

Spostamento da una ad altra voce

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

Nell'anno non sono state apportate riclassificazioni di immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente Bilancio.

Costi di impianto e ampliamento

Non sono stati sostenuti costi di impianto o di ampliamento.

Costi di sviluppo

Non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

II. Immobilizzazioni Materiali

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
491.792.946,50	489.430.913,08	2.362.033,42

Terreni e fabbricati

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

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

Descrizione	Importo
Costo storico	582.426.337,24
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica	0,00
Ammortamenti esercizi precedenti	-104.466.956,83
Svalutazione esercizi precedenti	0,00

Saldo al 31/12/2020	477.959.380,41
Acquisizioni dell'esercizio - Acquisti e reinserimenti patrimoniali	0,00
Riacquisti con permuta	0,00
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica dell'esercizio	0,00
Svalutazione dell'esercizio	-
Cessioni dell'esercizio – alloggi, locali e aree ceduti	-205.834,51
Cessioni con permuta	0,00
Storno valori stabili demoliti	0,00
Storno fondi ammortamento stabili demoliti	0,00
Inserimento aree stabili demoliti	0,00
Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione straordinaria capitalizzati a seguito conclusione lavori ed entrata in esercizio stabili	4.343.083,67
Lavori di manutenzione straordinaria alloggi singoli imputata direttamente ad immobilizzazioni	0,00
Giroconti positivi: storni fondo ammortamento per cessioni	44.911,98
Giroconti: storni fondo ammortamento per riclassificazioni	0,00
Giroconti positivi: riclassificazioni, ripristini e lavori imputati direttamente a stabili, altro	3.114,65
Giroconti negativi: riclassificazioni, altro	-3.114,65
Giroconti: storni fondo ammortamento per insussistenze	0,00
Giroconti negativi: insussistenze	0,00
Storno valori stabili in R.E.	0,00
Storno f.do amm.to stabili in R.E.	0,00
Inserimento valori stabili in R.E.	0,00
P.C. 16 - cancell. F.do amm. Ante 2006	0,00
Ammortamenti dell'esercizio	-5.567.235,31
Saldo al 31/12/2021	476.574.306,24

Nell'anno 2021 sono stati stipulati otto contratti di compravendita. I dati sono esposti nella tabella che segue:

Legge di riferimento	Categoria del bene ceduto	Numero contratti registrati anno 2021	Valore di inventario beni ceduti	Valore di inventario aree sottostanti cedute	Valore totale di inventario	Storno fondo ammortamento beni ceduti	Valore di Bilancio
Piano Vendita 1-2021	01-Alloggi proprietà	7	146.985,29	30.568,41	177.553,70	35.238,05	142.315,65
Piano Vendita 1-2021	03-Alloggi in diritto di superficie	1	28.280,81		28.280,81	9.673,93	18.606,88
Totale		8	175.266,10	30.568,41	205.834,51	44.911,98	160.922,53

I lavori di nuova costruzione, di completamento, di manutenzione straordinaria, di recupero edilizio e di riassetto alloggi capitalizzati nell'anno 2021 sono esposti nella seguente tabella.

Interventi	Stato lavori al 01/01/2021	Incremento per lavori 2021	Imputazione a c/Stabili anno 2021
PRU FLAVIA P.566 PI 168 LOC.COMM., PRU FLAVIA 2 pi 592 PRU FLAVIA pi 428	15.468,52	156.192,66	171.661,18
P. 660 C.DELL'ACQUA PI 869	0,00	100.410,71	100.410,71
P.749 PRIUS BIL.ATER ASC. MELARA pi 878	28.461,24	3.136,00	31.597,24
MS ALL.LOC.VARIE IN ATTESA FIN. pi 883	0,00	2.013,83	2.013,83

P.660 DELL'ACQUA ONERI K3 pi 590	0,00	10.800,00	10.800,00
P.749 PRIUS FIN.ASCENSORI K5 pi 877	186.993,56	-243,30	186.750,26
P.730 PRIUS IMP.TECNO NO FIN.K5 pi 882	0,00	76.191,46	76.191,46
P.753 PRIUS FIN VIDEOSORVEG. K5 pi 887	0,00	3.375,05	3.375,05
MS ALLOGGI AREA MANUTENZIONI pi 894	0,00	381.266,90	381.266,90
LAV.ECCEDENTI ECOBONUS pi 897	0,00	495.040,41	495.040,41
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	295.374,93	145.707,36	441.082,29
P.678 FORAGGI 3 ASC pi 823	0,00	1.122,71	1.122,71
P.698 ASCENSORE D'ALVIANO 21 ASC pi 820	0,00	6.532,87	6.532,87
MS 29 ALL. TRIESTE pi 856	291.032,25	124.176,93	415.209,18
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	83.330,63	539.528,91	622.859,54
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	653.707,60	580.348,84	1.234.056,44
MS P.2019-PRA16 3 ALL pi 864	133.602,74	29.510,86	163.113,60
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2021	1.687.971,47	2.655.112,20	4.343.083,67

I terreni e fabbricati, al 31/12/2021, risultano così suddivisi:

Descrizione	Importo
Aree	1.584.014,75
Aree su cui insistono i fabbricati	56.688.732,05
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in locazione	374.782.558,66
Alloggi in proprietà in patto futura vendita	50.431,90
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in diritto di superficie	110.565.216,63
Alloggi in proprietà edilizia convenzionata in locazione	9.457.796,84
Alloggi in proprietà in diritto di superficie edilizia convenzionata in locazione	4.791.520,58
Alloggi in proprietà edilizia privata in locazione	4.853.215,74
Alloggi parcheggio di proprietà ATER	1.286.480,85
Magazzini e locali d'affari di proprietà ATER	10.956.057,04
Magazzini e locali d'affari in diritto di superficie	3.720.535,19
Locali di proprietà ad uso ATER	2.301.030,88
Locali in diritto di superficie ad uso ATER	562.053,09
Aree stabili demoliti	258.523,09
Stabili in R.E. - alloggi	4.704.226,09
Stabili in R.E. - locali	1.193,02
Per un totale di Euro	586.563.586,40
Il Fondo Ammortamento ammonta ad Euro	109.989.280,16
Il valore di Bilancio dei terreni e fabbricati ammonta ad Euro	476.574.306,24

Scorporo dei terreni

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

Ove non risultante da preciso atto di acquisto, il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che ha consentito la ripartizione del costo unitario dell'immobile, facendo ritenere congrua per l'area la misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

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

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

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

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

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

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

Impianti e macchinari

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

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

Attrezzature industriali e commerciali

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

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

Descrizione	Importo
Costo storico	55.094,92

Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-44.025,79
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2020	11.069,13
Acquisizioni dell'esercizio	2.631,20
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Capitalizzazione iva indetraibile	503,61
Ammortamenti dell'esercizio	2.306,48
Saldo al 31/12/2021	11.897,46

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

Altri beni

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

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

Descrizione	Importo
Costo storico	2.169.796,34
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	2.074.940,36
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2020	94.855,98
Acquisizioni dell'esercizio	95.612,42
Cessioni/ dismissioni dell'esercizio	- 23.827,86
Rivalutazione monetaria	
Giroconti positivi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi per riclassificazioni ed altro	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	63.094,82
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	23.827,86
Giroconti positivi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Capitalizzazione iva indetraibile	18.147,88
Saldo al 31/12/2021	145.521,46

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

Descrizione	Valore Beni	Valore Fondo di Ammortamento	Valore beni al netto del Fondo Ammortamento
Mobili ed arredi	456.172,12	430.128,72	26.043,40
Mobili ed arredi di valore inf. ad Euro 516,46	63.176,25	63.176,25	0,00
Macchine ufficio e computer	1.272.271,08	1.180.481,18	91.789,90
Macchine ufficio e computer di valore inf. Ad Euro 516,46	99.725,98	99.725,98	0,00

Impianti telefonici	126.103,67	126.103,67	0,00
Impianti telefonici di valore inf. ad Euro 516,46	10.665,18	10.665,18	0,00
Autoveicoli	231.614,50	203.926,34	27.688,16
Totale	2.259.728,78	2.114.207,32	145.521,46

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

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

L'incremento corrisponde agli stati d'avanzamento dei lavori, mentre il decremento rappresenta il valore dei lavori conclusi e capitalizzati tra le Immobilizzazioni Materiali alla voce terreni e fabbricati. Si precisa che per i cantieri aperti al 31/12/2021 è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

Nella seguente tabella il dettaglio dello stato dei lavori:

Interventi	Stato lavori al 01/01/2021	Incremento per lavori 2021	Storno a c/stabili anno 2021	Stato dei lavori al 31/12/2021
P. 703 TRISSINO 23 ASC pi 791	15.426,39	0,00	0,00	15.426,39
P. 704 TRISSINO 27 ASC pi 790	15.905,62	0,00	0,00	15.905,62
P. 705 TRISSINO 25 ASC pi 789	15.416,83	0,00	0,00	15.416,83
PRU FLAVIA P.566 PI 168 LOC.COMM.	259.815,49	116.298,88	0,00	376.114,37
P.475 PRATO 1 RICREATORIO PI 45	8.161,28	0,00	0,00	8.161,28
PRU FLAVIA 1 pi 114	4.534,79	195,66	0,00	4.730,45
PRU FLAVIA 1 pi 119	6.327,98	0,00	0,00	6.327,98
PRU FLAVIA 2 LOCALI pi 593	75.026,98	10.901,56	0,00	85.928,54
PRU FLAVIA 2 PARCHEGGI pi 594	125.505,74	19.315,29	0,00	144.821,03
PRU FLAVIA 2 pi 616	5.912,32	0,00	0,00	5.912,32
PRU FLAVIA 2 TRASLOCHI pi 167	6.859,24	0,00	0,00	6.859,24
PRU FLAVIA 2 ONERI pi 888	348.915,17	0,00	0,00	348.915,17
MS IMPIANTI CENTRALIZZATI SIRAM pi 884	383.987,25	132.901,11	0,00	516.888,36
734PRIUS AUTORIMESSA MELARA pi 870	0,00	94.463,19	0,00	94.463,19
P.608 ACQ MOCENIGO 4 K2 pi 832	122.883,32	0,00	0,00	122.883,32
PI 659 MS ALL VARI K2	537.856,82	0,00	0,00	537.856,82
P.746PRIUS FIN.SERR.ALL.MELARA K5 pi 885	600.188,76	570.435,86	0,00	1.170.624,62
P.767 BOITO 1 K5 pi 886	28.593,60	160.628,52	0,00	189.222,12
P.751PRIUS FIN.EMEROTECA K5 pi 890	0,00	665.902,39	0,00	665.902,39
MS VARIE pi 895	0,00	738,56	0,00	738,56
P.751PRIUS EMEROTECA NO FIN.K5 PI 899	0,00	154,59	0,00	154,59
PRU FLAVIA 2 pi 163	545.536,69	70.784,25	0,00	616.320,94
PRU FLAVIA 2 pi 259	511.290,91	60.733,53	0,00	572.024,44
P.694 ABRO 3 ASC pi 807	5.911,58	0,00	0,00	5.911,58
P.695 ABRO 1 ASC pi 809	4.769,67	0,00	0,00	4.769,67
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 802	61.625,37	0,00	0,00	61.625,37
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 801	61.236,62	0,00	0,00	61.236,62
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 803	61.630,58	0,00	0,00	61.630,58
P.471 P.CE SCOGLIETTO 26 pi 582	362.127,69	0,00	0,00	362.127,69
P.475 PRATO 1 pi 582	567.275,69	0,00	0,00	567.275,69
P.679 GEMONA GRADISCA pi 491	1.452.269,49	0,00	0,00	1.452.269,49

P.745 GREGO 34%44 PARI pi 835	0,00	744.891,84	0,00	744.891,84
P.657 MELARA 1%40 pi 836	498.723,86	52.892,39	0,00	551.616,25
P.734 AUTORIMESSA ROZZOL pi 837	895.245,01	105.798,48	0,00	1.001.043,49
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	0,00	204.440,04	0,00	204.440,04
MS LOC. VARIE PF 18/19 pi 866	0,00	196.999,39	0,00	196.999,39
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 826	6.266,27	26.573,01	0,00	32.839,28
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 825	19.800,40	8.843,45	0,00	28.643,85
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 827	23.814,69	8.078,98	0,00	31.893,67
P.565 PRU FLAVIA 2 INT. pi 539	204,18	7.595,10	0,00	7.799,28
Storno MS 3 ALL. MUGGIA pi 841 non di proprietà Ater	46.042,72	-46.042,72	0,00	0,00
P.608 MOCENIGO 6 pi 854	13.738,93	3.341,69	0,00	17.080,62
MS P.LE EUROPA 2%5 pi 857	20.957,70	214.853,34	0,00	235.811,04
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	0,00	100.973,05	0,00	100.973,05
P.764 DOLINA 249 DECR.5186 pi 874	4.096,63	4.213,15	0,00	8.309,78
MS 5 ALL DECR 4918 PI 892	0,00	2.574,52	0,00	2.574,52
MS 10 ALL DECR 4919 PI 893	0,00	60.361,66	0,00	60.361,66
P.608 MOCENIGO 4 LR 27/2014 pi 828	19.283,09	3.652,69	0,00	22.935,78
P.745 GREGO 34%44 PARI F.DO SOC. pi 753	0,00	566.225,65	0,00	566.225,65
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	0,00	724.989,56	0,00	724.989,56
P.745 GREGO 34%44 PARI MEF pi 755	518.121,16	12.014,74	0,00	530.135,90
PRU FLAVIA 1 97 all. pi 113	775.623,00	5.190,38	0,00	780.813,38
PRU FLAVIA 2 37 ALL pi 524	4.142,20	411.539,94	0,00	415.682,14
PRU FLAVIA 2 25 ALL pi 213	636.584,38	60.131,53	0,00	696.715,91
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	9.677.636,09	5.383.585,25		15.061.221,34
Interventi	Stato lavori al 01/01/2021	Incremento per lavori 2021	Storno a c/stabili anno 2021	Stato dei lavori al 31/12/2021
PRU FLAVIA P.566 PI 168 LOC.COMM., PRU FLAVIA 2 pi 592 PRU FLAVIA pi 428	15.468,52	156.192,66	171.661,18	0,00
P. 660 C.DELL'ACQUA PI 869	0,00	100.410,71	100.410,71	0,00
P.749 PRIUS BIL.ATER ASC. MELARA pi 878	28.461,24	3.136,00	31.597,24	0,00
MS ALL.LOC.VARIE IN ATTESA FIN. pi 883	0,00	2.013,83	2.013,83	0,00
P.660 DELL'ACQUA ONERI K3 pi 590	0,00	10.800,00	10.800,00	0,00
P.749PRIUS FIN.ASCENSORI K5 pi 877	186.993,56	-243,30	186.750,26	0,00
P.730PRIUS IMP.TECNO NO FIN.K5 pi 882	0,00	76.191,46	76.191,46	0,00
P.753PRIUS FIN VIDEOSORVEG. K5 pi 887	0,00	3.375,05	3.375,05	0,00
MS ALLOGGI AREA MANUTENZIONI pi 894	0,00	381.266,90	381.266,90	0,00
LAV.ECCEDENTI ECOBONUS pi 897	0,00	495.040,41	495.040,41	0,00
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838	295.374,93	145.707,36	441.082,29	0,00
P.678 FORAGGI 3 ASC pi 823	0,00	1.122,71	1.122,71	0,00
P.698 ASCENSORE D'ALVIANO 21 ASC pi 820	0,00	6.532,87	6.532,87	0,00
MS 29 ALL. TRIESTE pi 856	291.032,25	124.176,93	415.209,18	0,00
MS ALL. TRIESTE DECR.5185 pi 873	83.330,63	539.528,91	622.859,54	0,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	653.707,60	580.348,84	1.234.056,44	0,00
MS P.2019-PRA16 3 ALL pi 864	133.602,74	29.510,86	163.113,60	0,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2021	1.687.971,47	2.655.112,20	4.343.083,67	0,00

La sintesi delle immobilizzazioni in corso viene rappresentata nella tabella.

RIEPILOGO	Stato dei lavori 31/12/2020	Incremento per lavori 2021	Storni per patrimonializzazioni	Stato dei lavori al 31/12/2021
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	9.677.636,09	5.383.585,25	0,00	15.061.221,34
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati	1.687.971,47	2.655.112,20	4.343.083,67	0,00
Totale immobilizzazioni in corso	11.365.607,56	8.038.697,45	4.343.083,67	15.061.221,34

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

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

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

Totale rivalutazioni delle Immobilizzazioni Materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 72/1983 si elencano le seguenti categorie di Immobilizzazioni Materiali, iscritte nel Bilancio dell'Azienda al 31/12/2021, sulle quali erano state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi dell'art. 2427, comma I, del Codice Civile.

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

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

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

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

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

RIVALUTAZIONE LEGGE N. 576/75:

Con deliberazione dd. 1.12.1977, P.V. 231, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvedeva alla rivalutazione dei costi delle aree, delle costruzioni in corso, degli stabili e dei relativi ammortamenti con metodo diretto, ai sensi della Legge n. 576, dd. 2.12.1975, adottando i coefficienti massimi ivi previsti.

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

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

esercizio 1977

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

PROSPETTO VARIAZIONE C/IMMOBILI DAL 1976 AL 1982

stabili in proprietà

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

stabili in patto futura vendita

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

stabili in diritto di superficie

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI POSITIVE	
1981	8.883.634.998	8.110.024.520	<i>Da stabili in proprietà</i>

		47.024.714	
1982	48.023.581.293	39.139.946.295	

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

RIEPILOGO

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

RIVALUTAZIONE L. 72/83:

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

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

ANNO Descrizione	PATRIMONIO PROPRIO	IMPORTO RIVALUTATO	%le	RIVALUTAZIONE
1977				
Patrimonio proprio	1.243.124.600			
Riserve	266.158.007			
Contributi	10.937.643.329			
Perdite	3.173.714.722			
Totale	9.273.211.214	9.273.211.214	0,80	7.418.568.971
1978				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	13.792.233.025			
Perdite	3.466.338.761			
Totale	11.829.341.175	2.556.129.961	0,60	1.533.677.976
1979				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.276.199.710			
Perdite	4.005.963.558			
Totale	12.773.683.063	944.341.888	0,45	424.953.849
1980				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.532.640.925			
Perdite	4.301.612.326			
Totale	12.734.475.510	-39.207.553	0,30	-11.762.266
1981				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	16.940.076.508			
Perdite	4.885.382.526			
Totale	13.558.140.893	823.665.383	0,15	123.549.807
TOTALE RIVALUTAZIONE L.72/83				Lire 9.488.988.337

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

Contributi in Conto Capitale e Finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2021, l'Azienda ha contabilizzato Contributi in Conto Capitale regionali per ammortamento mutui per Euro 232.422,79.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE ESERCIZIO 2021	
Descrizione	Importo
Contributi in c/capitale statali per ammortamento mutui	0,00
Contributi in c/capitale regionali per ammortamento mutui	232.422,79
Totale contributi in c/capitale da tassare anno 2021	232.422,79

Le poste in oggetto sono iscritte in apposite Riserve Tassate al netto delle imposte correnti e differite I.R.E.S. e delle imposte correnti I.R.A.P. per un totale di Euro 195.467,55.

Inoltre, sono stati incassati finanziamenti statali e regionali per lavori per complessivi Euro 3.190.753,67.

Di seguito si indicano gli importi dei finanziamenti, dell'imposta calcolata e del valore portato a Riserva.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRAP			
ESERCIZIO 2021			
Descrizione	Importo contributo 2021	Imposta dell'anno	Riserva netta
Fondo Unico	138.606,80	5.405,67	133.201,13
L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04 art. 23	246.833,33	9.626,50	237.206,83
L.R. 2/06 - ascensori II	8.039,28	313,53	7.725,75
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	1.298.670,00	50.648,13	1.248.021,87
L.R. 1/2016	1.320.556,16	51.501,69	1.269.054,47
PRIUS MELARA	178.048,10	6.943,88	171.104,22
Totali	3.190.753,67	124.439,40	3.066.314,27

Le quote sono iscritte nella voce "Capitale Netto", quali Riserve esenti I.R.E.S. e tassate I.R.A.P., al netto di quest'ultima imposta.

Le imposte correnti calcolate sui contributi alimentano direttamente il debito verso l'Erario, mentre quelle differite aumentano il valore del Fondo imposte differite.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

III. Immobilizzazioni finanziarie

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
5.975.343,25	5.750.334,55	225.008,70

Partecipazioni

L'Ater di Trieste non detiene partecipazioni.

Titoli

Nel corso del 2021 la situazione dei titoli obbligazionari è indicata nella seguente tabella:

	Valore al 31/12/2020	Incrementi dell'esercizio	Decrementi dell'esercizio	Valore al 31/12/2021
TITOLI KRAFT HEINZ FOODS 2,25% 25/5/28	202.705,50	0,00	0,00	202.705,50
TITOLI SYNGENTA 1,25% 10/9/2027	190.473,00	0,00	0,00	190.473,00
TITOLI MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	315.672,00	0,00	0,00	315.672,00
TITOLI INTESA SANPAOLO FRN 30/6/22	303.456,75	0,00	0,00	303.456,75
TITOLI CCTEU 15/4/2025	498.746,41	0,00	0,00	498.746,41
TITOLI GLENCORE FINANCE EUROPE 18/1/22	202.955,98	0,00	202.955,98	0,00
TITOLI BTP ITALIA 26/5/2025 IND	768.623,86	0,00	0,00	768.623,86
TITOLI BARCLAYS FRN 7/2/2028 SUB	299.876,14	0,00	0,00	299.876,14
TITOLI FIAT CHRYSLER AUTOMOBIL 29/3/2024	313.038,86	0,00	0,00	313.038,86
TITOLI IMPERIAL TOBACCO FIN 27/1/25	204.127,73	0,00	0,00	204.127,73
TITOLI BTP 0,85% 15/1/2027	400.539,91	0,00	0,00	400.539,91
TITOLI VOLKSWAGEN 1,25% 15/12/25	203.928,55	0,00	0,00	203.928,55
TITOLI UNICREDIT FRN 30/6/23	197.303,05	0,00	197.303,05	0,00
TITOLI TEVA PHARMCEUTICAL 31/3/2023	94.141,00	0,00	0,00	94.141,00
TITOLI FONDI E SICAV	700.000,00	0,00	0,00	700.000,00
TITOLI BTP FUTURA 17/11/2028 STEP UP CUM	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
TITOLI DEUTSCHE BANK AG FRN 19/11/2025	0,00	204.369,65	0,00	204.369,65
TITOLI FONDI SICAV LUX IM TWENTYFOUR	0,00	60.000,00	0,00	60.000,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM IMPACT CORP.	0,00	60.000,00	0,00	60.000,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM BLACKROCK CD	0,00	60.000,00	0,00	60.000,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM ODDO CORP HIGH	0,00	60.000,00	0,00	60.000,00
TITOLI INTESA SAN PAOLO FRN 26/09/2024	0,00	102.796,35	0,00	102.796,35
TITOLI BTP FUTURA 14/07/2030 STEP UP	0,00	102.793,96	0,00	102.793,96
ALTRI TITOLI	5.495.588,74	649.959,96	400.259,03	5.745.289,67

I titoli sono stati valutati al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori, come è stato già ampiamente indicato in premessa. Il rendimento medio dei titoli nell'anno 2021 è superiore all'1%.

Crediti

Descrizione	Valore al 31/12/2020	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2021
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altri	254.745,81	7.431,91	32.124,14	230.053,58
Arrotondamento	0	0	0	0
Totale	254.745,81	7.431,91	32.124,14	230.053,58

Nella voce dei crediti immobilizzati è iscritto il credito verso l'“Agenzia Generali Italia”, relativo alla polizza per il personale che, alla data del 31/12/2021, è imputato per Euro

230.053,58 come risulta dalle comunicazioni pervenute dall'assicurazione.

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

Strumenti finanziari derivati

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

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

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

C) Attivo circolante

La tabella che segue indica il valore dell'attivo circolante al 31/12/2021 e la sua variazione rispetto all'anno precedente.

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
36.467.422,57	43.101.987,13	-6.634.564,56

I. Rimanenze

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
59.431,85	61.330,07	-1.898,22

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

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

II. Crediti

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
21.717.515,35	22.237.549,57	-520.034,22

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

I crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo. Il criterio del costo ammortizzato

non è stato adottato, considerato che gli effetti sarebbero stati irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito Fondo Svalutazione Crediti, tenuta in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole.

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

A fronte dei crediti iscritti a bilancio si ritiene di integrare il Fondo Svalutazione Crediti per l'importo di Euro 716.789,81 attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 7.421.812,14.

Tale importo copre il 55,03% dei crediti verso inquilini. In particolare, copre per il 95,24% i crediti verso inquilini cessati e per il 38,77% i crediti verso inquilini attivi.

Il saldo dei crediti è così suddiviso:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso utenti e clienti	14.346.224,08	953.561,97		15.299.786,05
Imprese controllate				0,00
Imprese collegate				0,00
Imprese controllanti				0,00
Imprese sottoposte a controllo delle controllanti				0,00
Crediti tributari	271.062,00			271.062,00
Imposte anticipate				0,00
Altri	464.420,22	5.682.247,08		6.146.667,30
Arrotondamento				0,00
Totale	15.081.706,30	6.635.809,05	0,00	21.717.515,35

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

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture verso clienti	121.796,73
Crediti per anticipi su preventivi lavori	3.056,06
Crediti per fatture da emettere	97.283,51
Crediti verso Condomini	42.940,08
Rend.2021 servizi vari uo amministrazioni	227.351,35
Rend.2021 appalto.pulizia.vani scala e aree scoperte	1.303.838,48
Rend.2021 gestione aree scoperte extra appalto	1.361,52
Rend.2021 pulizia vani scale extra appalto	475,80
Rend.2021 servizi gas Estenergy e altre compagnie	543.362,46
Rend.2021 servizi acqua Acegas e altre compagnie	1.128.495,68
Rend.2021 servizi Acquedotto del Carso	14.395,00
Rend.2021 servizi vari uo manutenzioni	45.964,08
Rend.2021 servizi impianti e dotazioni uffici	2.776,51
Rend.2021 servizi ascensore	175.921,12
Rend.2021 servizi riscaldamento da appalto	1.301.590,29
Rend.2021 servizi autogestione	26.011,32
Rend.2021 servizi vari altri uo amministrazioni	2.374,53
Rend.2021 servizi energia elettrica	1.000.690,02

Rend.2022 servizi impianti e dotazioni uffici	248,51
Rend.2022 servizi ascensore	1.799,40
Crediti v/inquilini da rendicontare in più anni	97.497,18
Crediti v/inquilini per conguagli	19.369,91
Crediti v/inquilini per morosità pregresse	13.486.994,69
Crediti v/Comune di Trieste per saldo gestione.cess..all.sovv. eserc.rendicontati	703.356,06
Crediti v/Comune di Trieste progetto PINQuA	4.391,60
Crediti v/Comune di Trieste MS LR 1/2016 PI 858	63.704,79
Crediti v/Comune di Trieste MS LR 1/2016 PI 853	0,60
Crediti v/Comune di Trieste PRU Flavia L2 lavori in acc.oneri conc. (fatt. Comune)	59.702,64
Crediti v/Comune di Trieste manut straord D.L. 47/14 pi 830	195.526,06
Crediti v/Ezit per lavori di manutenzione convenz.	2.055,21
Crediti v/Prosenectute convenzionata	87,59
Crediti v/Ater Gorizia	78.124,64
Crediti v/altri Enti e Imprese	2.156,52
Crediti v/Caccia Burlo P. 520-521 PI 833	29.107,80
Crediti v/Comune Trieste PI 508 Niccolini	101.015,26
Crediti v/Comune di Muggia LR1/16 PI 841	38.463,99
Crediti v/Comune di Trieste PRU Flavia L2 lavori in acc.oneri conc. (fatt. comune)	10.087,61
Crediti v/Comune di Trieste PRU Flavia L2 Regie acc. oneri conc..	24.559,08
Crediti v/proprietari per anticipi da rifatturare	23.143,28
Condomini c/anticipi da rifatturare	455,40
Crediti v/condomini spese reversibili 2021	636.965,41
Crediti v/condomini spese reversibili 2022	84.853,94
Crediti v/Condomini Comodato Comune di Trieste 2021	63.520,73
Crediti v/Condomini Comodato Comune di Trieste 2022	1.614,32
Note credito da emettere	-450,54
Fondo svalutazione crediti	-7.421.812,14
Totale	14.346.224,08

I crediti verso utenti per spese reversibili costituiscono la sommatoria delle spese sostenute per conto dell'utenza oggetto di rendicontazione. Tali conti saranno chiusi, previa verifica, contestualmente all'approvazione del Rendiconto delle spese reversibili per l'anno 2021, presumibilmente nel mese di giugno 2022.

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

Nella sezione del Passivo è rilevata la posta del debito di Ater verso l'utenza per Euro 393.132,61 per restituzione competenze.

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

Descrizione	Importi crediti v/inquilini (dettaglio)	Importi crediti v/inquilini attivi (subtotali)	Importi crediti v/inquilini (totali)	% Svalut.	Importo relativo del F.do rischi su crediti al 31/12/2021
Crediti v/inquilini cessati			3.882.757,90		

Crediti v/inquilini cessati in carico al legale	1.232.855,24			85%	1.047.926,95
Altri crediti v/inquilini cessati	2.649.902,66			100%	2.649.902,66
Crediti v/ inquilini attivi			9.604.236,79		
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale		3.566.510,25			
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale ante 2018	731.303,89			75%	548.477,92
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale 2018	542.378,28			75%	406.783,71
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale 2019	654.314,64			73%	477.649,69
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale 2020	782.026,00			60%	469.215,60
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale 2021	856.487,44			20%	171.297,49
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale		6.037.726,54			-
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale ante 2021	1.476.709,38			50%	738.354,69
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale 2021	4.561.017,16			20%	912.203,43
Totale	13.486.994,69	9.604.236,79	13.486.994,69	55,03%	7.421.812,14

Nella tabella che segue viene fornito il dettaglio delle movimentazioni del fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2021:

Descrizione	Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	Fondo svalutazione art. 106 Tuir	Totale
Saldo al 31/12/2020	7.197.802,93	66.277,42	7.264.080,35
Utilizzo nell'esercizio	492.780,60	66.277,42	559.058,02
Accantonamento dell'esercizio	649.354,84	67.434,97	716.789,81
Saldo al 31/12/2021	7.354.377,17	67.434,97	7.421.812,14

I crediti verso i clienti oltre i 12 mesi ammontano complessivamente a Euro 953.561,97. Di seguito si indica il dettaglio dei crediti oltre i 12 mesi.

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

Descrizione	Importo
Cessione alloggi L.R. 75/82	0,00
Cessione alloggi ex ENLRP	69.121,94
Cessione alloggi L.R. 24/99 Piani di vendita	202.683,87
Cessione alloggi L.R. 6/03 Piano di vendita 2010	642.687,93
per un totale di	914.493,74

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

Altri crediti v/ clienti oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti v/GPL per spese anticipate Prog. 508	36.465,46
Crediti per incassi rateali vari	952,75
Crediti v/proprietari L.R.2/06 P.696 D'Alviano 19/1 PI 810	1.650,02
Totale	39.068,23

I crediti tributari a fine anno sono così composti:

Descrizione	Importo
Crediti v/Erario per IRES	241.320,00
Crediti v/Erario per IRAP	26.015,00
Credito v/Erario per crediti di imposta "sanificazione"	3.295,00
Crediti v/Erario per rimborso Imposta di Registro	432,00
Totale	271.062,00

Il dettaglio degli altri crediti è rappresentato nelle seguenti tabelle:

Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi per Euro 464.420,22.

Descrizione	Importo
Crediti v/dipendenti	
Anticipi a dipendenti per rimodulazione stipendi	24.220,40
Anticipi spese a dipendenti e amministratori	3.640,00
Per un totale di	27.860,40
Crediti v/altri soggetti	
Credito v/INPS per contenzioso contrib, imp.sostitutiva, anticipi TFR	174.942,55
Altri crediti v/istituti previdenziali	22.685,28
Crediti v/ Poste per pagamento anticipato servizio di corrispondenza	1.990,60
Crediti diversi	98.033,91
Cauzioni attive	105.659,24
Crediti v/ C.C.I.A.A. per pagamento anticipato servizi e diritti vari	1.167,20
Fornitori c/spese anticipate	180,19
Crediti per interessi su c/c	31.900,85
Per un totale di	436.559,82
Per un totale complessivo di	464.420,22

Crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi:

Descrizione	Importo
Crediti verso altri soggetti	
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori PI 520	401.080,32
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori PI 565 e PI 846	249.964,97
Crediti v/ Regione Fvg P.660 Lr.6/2003 art.22	152.107,56
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazione P.565 37 All. Lr.6/2003 Art.22	352.460,91
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia L1 PI 113	1.548.822,20
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia L1 PI 213	347.295,84
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia L2 PI 524 37 All.	262.228,33

Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione Pru Flavia Comune di Trieste lotto 1 urb.	294.730,00
Crediti v/ Generali polizza UCO PLUS	2.073.556,95
Per un totale complessivo di	5.682.247,08

I crediti per anticipazioni su Fondo Unico in attesa di erogazione, per complessivi Euro 2.453.076,37, riguardano spese già anticipate dall'Ater in attesa di liquidazione e/o erogazione da parte della Regione.

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

I crediti verso la Regione per anticipazioni ai sensi della L.R. 6/2003, D.P.Reg.119/2004 art. 22, per complessivi Euro 504.568,47, costituiscono saldi di anticipazioni regionali la cui erogazione è prevista a fine lavori. Tali poste sono comprese nei finanziamenti di cui all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma F.V.G. e Ater di Trieste stipulato in data 07/07/2006 e rinegoziato il 22/10/2009, all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma F.V.G. e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, nonché riguardano le risorse regionali assegnate per l'anno 2008.

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

Tra i crediti a lungo termine è stata iscritta anche la polizza di capitalizzazione Generali 'Uco Plus' stipulata a febbraio 2019 per la durata di 7 anni. Il valore esposto a Bilancio corrisponde a quello comunicato dalla compagnia di assicurazione alla fine dell'anno 2021.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nel Bilancio 2021 non sono iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

IV. Disponibilità liquide

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

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Depositi bancari e postali	14.679.717,72	20.795.585,27	-6.115.867,55
Denaro e valori in cassa	10.757,65	7.522,22	3.235,43
Totale	14.690.475,37	20.803.107,49	-6.112.632,12

Di seguito il dettaglio della voce:

Descrizione	Importo al 31/12/2021	Importo al 31/12/2020	Variazioni
Cassa	6.539,50	7.522,22	-982,72
Carte prepagate Monte dei Paschi	4.218,15		4.218,15
Totale	10.757,65	7.522,22	3.235,43
Banca Monte dei Paschi - conto cassiere	7.958.573,10	3.537.719,42	4.420.853,68
ccp n. 15962343 incasso competenze	8.069,81	3.455,56	4.614,25

ccp n. 1347 incasso competenze	172.309,83	435.179,86	-262.870,03
ccp n. 22760334 incasso competenze (pignoramenti a carico inquilini)	5.428,02	19.861,79	-14.433,77
Banca Popolare Friuladria	140.175,84	71,73	140.104,11
Unicredit c/pigioni	53.214,59	17.665,62	35.548,97
Banca Mediocredito Friuli-Venezia Giulia	21.468,97	21.435,30	33,67
Banca Monte dei Paschi - conto GOF di raccolta c/c 318	0,00	6.000.000,00	-6.000.000,00
Banca Generali CC8500851452	40.581,10	25.557,54	15.023,56
Banca Generali CC8500900319 Fondi SICAV	280.000,00	0	280.000,00
Banca Popolare di Cividale	5.999.896,46	10.734.414,11	-4.734.517,65
Banca Monte dei Paschi - CC 4137735	0	224,34	-224,34
Totale	14.679.717,72	20.795.585,27	-6.115.867,55
Totale complessivo	14.690.475,37	20.803.107,49	-6.112.632,12

La situazione finanziaria risultante al 31/12/2021 è dettagliatamente descritta nella sezione “Fatti di rilievo” della presente Nota.

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

D) Ratei e risconti

(Art. 2427, primo comma, n. 7, C.C.)

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
372.904,26	290.522,39	82.381,87

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione finanziaria. L’importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all’esercizio in corso solo la quota parte di competenza. Non sussistono, al 31/12/2021, ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

E) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
454.769.803,93	451.505.331,51	3.264.472,42

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

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

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Fondo di dotazione	639.006,39			639.006,39
Riserve di rivalutazione	0,00			0,00
Riserva legale	0,00			0,00
Riserva statutaria	0,00			0,00
Altre riserve	0,00			0,00
Riserva straordinaria	0,00			0,00
Riserve in sospensione d'imposta per contribuiti in conto capitale	98.047.205,01			98.047.205,01
Riserva esente per finanziamenti esenti da imposte ex art. 55 T.U.I.R.	21.397.194,39			21.397.194,39
Riserva tassata IRES ed IRAP per contribuiti in conto capitale	41.990.999,99	232.422,79	36.955,24	42.186.467,54
Riserva esente IRES e tassata IRAP per contribuiti in conto capitale per lavori e per acquisizioni immobiliari a titolo gratuito	288.556.158,54	3.190.753,67	124.439,40	291.622.472,81
Utili portati a nuovo	871.387,48	3.379,71		874.767,19
Utile dell'esercizio	3.379,71	2.690,60	3.379,71	2.690,60
Perdita dell'esercizio	0,00			0,00
Totale	451.505.331,51	3.429.246,77	164.774,35	454.769.803,93

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

Riserva tassata IRPEG/IRES/IRAP

La Riserva Tassata I.R.P.E.G./I.R.E.S. ed I.R.A.P. per finanziamenti E.R.P. e contribuiti in conto capitale su mutui, ammontante ad Euro 42.186.467,54, è formata dai finanziamenti e dai contribuiti realizzati al netto delle imposte correnti e differite.

Di seguito l'ammontare dei Contribuiti in c/Capitale per mutui percepiti nel 2021 che determinano l'incremento della Riserva.

Descrizione	Importo
Contributi in c/Capitale su mutui	232.422,79
Per un totale di Euro	232.422,79

Nel dettaglio tale Riserva tassata è così formata e utilizzata:

Anno realizzo contr.	Quota contributo da assoggettare ad imposte dirette	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRPEG/IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRPEG/IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRAP	Rettifiche positive riserve per variazioni aliquote d'imposta IRPEG / IRAP	Riserva tassata per finanziamenti ERP e contribuiti in c/ capitale iscritta a Bilancio
1998	3.660.327,41	225.720,19	439.239,29	51.854,64	103.709,28	0	2.839.804,01
1999	5.758.602,20	266.335,35	770.213,04	61.185,15	183.555,45	0	4.477.313,21
2000	1.694.304,86	62.689,28	240.591,29	14.401,59	57.606,37	0	1.319.016,33
2001	1.692.649,77	60.935,39	238.663,62	14.387,52	57.550,09	0	1.321.113,15
2002	1.524.417,26	54.879,02	207.320,76	12.957,55	51.830,20	15.664,82	1.213.094,55
2003	15.886.689,65	540.147,45	2.097.043,04	135.036,86	540.147,44	9.652,87	12.583.967,73

2004	1.324.314,69	43.702,38	174.809,52	11.256,67	45.026,68	0	1.049.519,44
2005	2.596.524,05	85.685,29	342.741,16	22.070,45	88.281,80	0	2.057.745,35
2006	991.159,33	32.708,26	130.833,04	8.424,85	33.699,40	0	785.493,78
2007	707.892,28	23.360,44	77.868,16	6.017,08	22.086,24	38.949,65	617.510,01
2007 variazione	-320.866,06	-10.588,58	-35.295,28	-2.727,36	-10.011,04	19.893,52	-242.350,28
2008	808.761,07	22.240,93	88.963,72	31.541,68	0	0	666.014,74
2009	933.008,43	25.657,73	102.630,92	36.387,33	0	0	768.332,45
2010	1.517.899,49	41.742,24	166.968,92	59.198,08	0	0	1.249.990,25
2011	836.930,93	23.015,60	92.062,40	32.640,31	0	0	689.212,62
2012	775.149,66	85.266,48	21.316,62	30.230,84	0	0	638.335,72
2013	714.462,51	19.647,72	78.590,88	27.864,04	0	0	588.359,87
2014	730.892,85	20.099,55	80.398,20	28.504,82	0	0	601.890,28
2015	2.637.397,67	72.978,44	262.421,06	102.216,68	-7.616,86	0	2.207.398,35
2016	621.441,14	17.089,63	59.658,36	24.236,20	0	0	520.456,95
2017	6.355.164,73	152.523,96	610.095,84	247.851,43	0	0	5.344.693,50
2018	389.738,41	9.353,72	37.414,88	15.199,80	0	0	327.770,01
2019	213.057,23	5.113,37	20.453,48	8.309,23	0	0	179.181,15
2020	222.517,03	5.340,41	21.361,64	8.678,16	0	0	187.136,82
2021	232.422,79	5.578,15	22.312,60	9.064,49	0	0	195.467,55
Totali	52.504.859,38	1.885.644,25	6.348.677,16	996.788,09	1.165.865,05	84.160,86	42.186.467,54

Riserva tassata IRAP

Tale Riserva è stata movimentata dal 2003 dai finanziamenti tassati IRAP.

La Riserva è rilevata al netto delle imposte correnti.

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

Nel 2021 tale Riserva è incrementata per i finanziamenti destinati a lavori incrementativi del patrimonio, come di seguito indicati.

Contributi in conto capitale da tassare IRAP			
Esercizio 2021			
Descrizione	Importo contributo 2021	Imposta dell'anno	Riserva netta
Fondo Unico	138.606,80	5.405,67	133.201,13
L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04 art. 23	246.833,33	9.626,50	237.206,83
L.R. 2/06 - ascensori II	8.039,28	313,53	7.725,75
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	1.298.670,00	50.648,13	1.248.021,87
L.R. 1/2016	1.320.556,16	51.501,69	1.269.054,47
PRIUS MELARA	178.048,10	6.943,88	171.104,22
Totali	3.190.753,67	124.439,40	3.066.314,27

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

Anno realizzo contr.	Importo finanziamento ERP	Utilizzo diretto riserva per imposta corrente IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposta differita IRAP	Rettifiche positive per variazioni aliquote d'imposta IRAP e altre variazioni	Riserva tassata per finanziamenti ERP iscritta a Bilancio
2002	179.668.744,45	1.527.184,25	6.108.737,00	0,00	172.032.823,20
2003	5.372.422,16	45.665,59	182.662,36	0,00	5.144.094,21
2004	6.037.757,59	51.320,94	205.283,76	0,00	5.781.152,89
2004 variazione	-2.618.025,09	-111.266,07	0,00	0,00	-2.506.759,02
2005	8.727.744,21	74.185,83	296.743,32	0,00	8.356.815,06
2006	7.493.523,55	63.694,96	254.779,84	0,00	7.175.048,75
2006 variazione	-201.717,22	-8.572,98	0,00	0,00	-193.144,24
2007	11.748.636,35	77.505,46	284.490,56	32.181,76	11.418.822,09
2007 variazione	-2.630.347,54	0,00	0,00	0,00	-2.630.347,54
2008	14.748.553,08	575.193,57	0,00	0,00	14.173.359,51
2009	14.563.705,86	567.984,52	0,00	0,00	13.995.721,34
2010	15.697.035,01	612.184,36	0,00	0,00	15.084.850,65
2011	6.659.776,34	259.730,55	0,00	0,00	6.400.045,79
2012	4.929.883,36	194.261,71	0,00	1.995,54	4.737.617,19
2013	5.524.508,10	215.455,82	0,00	0,00	5.309.052,28
2014	4.338.769,46	169.212,01	0,00	0,00	4.169.557,45
2015	3.398.569,57	132.544,22	0,00	0,00	3.266.025,35
2016	4.905.160,49	191.301,26	0,00	0,00	4.713.859,23
2017	4.684.596,00	182.699,23	0,00	0,00	4.501.896,77
2018	1.407.966,18	54.910,67	0,00	0,00	1.353.055,51
	-133.527,30				-133.527,30
2019	4.952.422,04	193.144,46	0,00	0,00	4.759.277,58
	-523.405,29				-523.405,29
2020	2.237.101,22	66.834,14	0,00	0,00	2.170.267,08
2021	3.190.753,67	124.439,40			3.066.314,27
Totali	304.180.606,25	5.259.613,90	7.332.696,84	34.177,30	291.622.472,81

B) Fondi per rischi e oneri

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

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

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

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
11.090.909,42	14.174.523,96	-3.083.614,54

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Per imposte differite	205.101,00	54.394,02	173.527,64	85.967,38
Altri	13.969.422,96	284.389,99	3.248.870,91	11.004.942,04
Totale	14.174.523,96	338.784,01	3.422.398,55	11.090.909,42

Fondo imposte differite

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

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

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Fondo imposte differite plusvalenze patrimoniali	4.784,72	32.081,42	1.196,18	35.669,96
Fondo imposte differite per contributi in c/capitale tassati	200.316,28	22.312,60	172.331,46	50.297,42
Totale	205.101,00	54.394,02	173.527,64	85.967,38

Altri fondi rischi e oneri

Fondo rischi per controversie legali

Il Fondo Rischi per controversie legali al 31/12/2021 ammonta ad Euro 395.409,84

Nella tabella seguente vengono esposti gli accantonamenti al fondo.

FONDO RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI IN CORSO						
C/ 30/15/30 (ex 0600300100) Fondo Rischi per controversie legali in corso						
ANNO ACCANTONAMENTO	DESCRIZIONE CONTROVERSIA	IMPORTO ACCANTONAMENTO	IMPORTO UTILIZZO E/O STORNO	ANNO UTILIZZO E/O STORNO	IMPORTO RESIDUO FONDO AL 31/12/2021 (PER SINGOLA CONTROVERSIA)	SITUAZIONE FISCALE
2010	Controversia RICCESI - prog. 510 - Cumano	350.000,00	350.000,00	2020	0,00	operata tassazione
2014	Controversia INPS	290.000,00			290.000,00	operata tassazione
2015						
2016						
2017						
2018						
2019	Controversia legale Conchione - Eredi Pontel	600.000,00	494.590,16	2021	105.409,84	operata tassazione
Totale accantonamenti e totale utilizzi		1.240.000,00	844.590,16			
Totale Fondo Rischi per controversie legali in corso al 31.12.2021				Euro	395.409,84	

Nell'anno 2021 il fondo è stato utilizzato per il pagamento di Euro 494.590,16 agli Eredi Pontel con i quali, al fine di chiudere la vertenza, si è raggiunto un accordo transattivo per l'importo di Euro 470.000,00 a titolo di risarcimento danni ed Euro 30.000,00 (ricevuta fattura di Euro 24.590,16 più Iva) per rimborso di spese legali.

Con Sentenza n.102/2020 il Tribunale di Trieste Sezione Lavoro aveva accolto il ricorso (notificato il 26/6/19 e incardinato sub RG n. 356/19) promosso dai tre eredi del dipendente pensionato, deceduto per mesotelioma maligno, asseritamente contratto per l'esposizione all'amianto nel corso dell'attività lavorativa alle dipendenze dell'Ente, condannando l'Azienda al pagamento in loro favore dell'importo di Euro 600.000,00. Con Sentenza n.91/2020 la Corte d'Appello di Trieste aveva respinto il gravame proposto da ATER, condannandola al pagamento delle ulteriori spese del giudizio. Nella seduta del CdA del 28 settembre u.s., era stata approvata l'ipotesi transattiva che prevedeva la chiusura della vertenza con pagamento alle controparti dell'importo onnicomprensivo di Euro 500.000,00 e la rinuncia di ATER all'ultimo grado di giudizio.

L'importo residuo di quanto accantonato nel 2019 per tale controversia, pari a Euro 105.409,84, viene lasciato nel fondo ad incremento dei 290.000,00 Euro già stanziati per la causa INPS.

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

Descrizione	31/12/2020	Incrementi	Decrementi	31/12/2021
Fondo rischi per controversie legali in corso	890.000,00		494.590,16	395.409,84
Fondo oneri sociali art.13 L.R. 14/2019	140.505,00	140.550,00	137.500,00	143.555,00
Fondo per manutenzioni beni immobili	11.324.100,21		2.255.000,00	9.069.100,21
Fondo manutenzione straordinaria immobili di terzi quote C)	1.614.817,75	143.839,99	361.780,75	1.396.876,99
Totale	13.969.422,96	284.389,99	3.248.870,91	11.004.942,04

L'utilizzo relativo al fondo manutenzione beni immobili accantonato in precedenti esercizi assicura il mantenimento di un costante livello di attività manutentiva.

C) Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
968.679,97	1.001.999,42	-33.319,45

Qui di seguito il dettaglio della variazione del Fondo TFR.

Variazioni	Valore
Fondo al 31/12/2020	1.001.999,42
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2021	41.609,77
Decremento per utilizzo nell'esercizio per liquidazioni	-150.612,87
Recuperi TFR dipendenti cessati	82.521,65
Imposta sostitutiva 2021	-26.128,87

Recupero imposta sostitutiva su rivalutazione quota INPS	19.290,84
Arrotondamento TFR	0,03
Totale contabilità al 31/12/2021	968.679,97

Il Fondo accantonato, per Euro 968.679,97, rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2021 verso i dipendenti in forza a tutto il 2006 e fino al 31/12/2021, oltre alla rivalutazione fino al 2021 calcolata sul saldo 2006.

Di seguito la tabella indica l'accantonamento al Fondo TFR.

Quota TFR maturata nel 2021 versata all' INPS	248.894,66
Quota TFR maturata nel 2021 versata a Previambiente	93.471,20
Totale accantonamento 2021 destinato ai fondi di previdenza	342.365,86

Come risulta dal dettaglio sotto riportato, sulla base della scelta del dipendente, le quote maturate nel 2021 sono versate o alla Tesoreria INPS o al fondo Previambiente.

La tabella successiva riporta il costo complessivo per TFR 2021.

Totale accantonamento 2021 destinato ai fondi di previdenza	342.365,86
Rivalutazione del fondo al 31/12/2021	155.085,29
Rivalutazione relativa al fondo INPS	-113.475,52
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2021	41.609,77
Minor costo TFR per rimborso distacco Direttore anno 2021	-4.040,32
Arrotondamento versamenti	-0,01
Totale costo TFR al 31/12/2021	379.935,30

D) Debiti

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

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
66.526.560,91	70.690.420,84	-4.163.859,93

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

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

I debiti sono così suddivisi:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				0
Obbligazioni convertibili				0
Debiti verso banche	1.742.529,06	8.856.255,27		10.598.784,33
Debiti verso altri finanziatori	2.246.375,53	34.895.036,05		37.141.411,58
Acconti	6.786.752,40			6.786.752,40

Debiti verso fornitori	2.728.261,60			2.728.261,60
Debiti costituiti da titoli di credito				0,00
Debiti verso imprese controllate				0,00
Debiti verso imprese collegate				0,00
Debiti verso controllanti				0,00
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				0,00
Debiti tributari	193.242,56			193.242,56
Debiti verso istituti di previdenza	589.695,81			589.695,81
Altri debiti	2.201.645,42	6.286.767,21		8.488.412,63
Totale	16.488.502,38	50.038.058,53	0,00	66.526.560,91

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

Debiti entro i 12 mesi

I debiti entro i 12 mesi, per Euro 16.488.502,38 vengono dettagliatamente riportati nelle tabelle seguenti.

Debiti v/banche 2021

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Istituti bancari in scadenza nell'esercizio successivo	1.742.529,06
Totale	1.742.529,06

Debiti v/altri finanziatori 2021

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Cassa DD.PP. in scadenza nell'esercizio successivo	132.755,92
Debiti per quote capitale anticipazioni regionali in scadenza nell'esercizio successivo	2.113.619,61
Totale	2.246.375,53

Debiti per acconti

Descrizione	Importo
Debiti per incassi competenza utenza	393.132,61
Restituzione competenze ad inquilini	393.132,61
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili	6.015.537,02
Debiti per acconti utenza per servizi vari a rendiconto	3.660.590,86
Debiti per acconti utenza per servizi riscaldamento a rendiconto	2.354.946,16
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili stabili amministrati da terzi	378.082,77
Debiti per acconti spese condominiali	378.082,77
Totale	6.786.752,40

Debiti v/fornitori

Descrizione	Importo
-------------	---------

Debiti v/imprese e professionisti per fatture da pagare	2.273.412,58
Debiti v/fornitori per fatture in arrivo es. successivo	349.930,14
Note credito da ricevere	-2.165,20
Debiti per fatture da ricevere ritenute a garanzia appalti 5%	4.532,52
Debiti v/fornitori per fatture da ricevere (importo stimato)	102.551,56
Totale	2.728.261,60

Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debiti v/Erario c/imposta sostitutiva su rivalutazione TFR	18.276,80
Debiti v/Erario c/IVA	51.979,67
Debiti v/ Erario per ritenute IRPEF dipendenti e amministratori	117.996,46
Debiti v/ Erario per ritenute d'acconto IRPEF lavoratori autonomi	4.989,63
Totale	193.242,56

Debiti v/Istituti di Previdenza

Descrizione	Importo
Debiti v/ENPDEP per quote a carico dipendenti	209,00
Debiti v/INPDAP per quote a carico dipendenti	62.919,87
Debiti v/Previambiente per quote a carico dipendenti	2.348,62
Debiti v/INPS per contributi di amministratori e professionisti	2.763,60
Debiti v/INAIL per contributi	2.450,72
Debiti v/INPS per quote a carico ATER	12.504,96
Debiti v/ENPDEP per quote a carico ATER	627,75
Debiti v/INPDAP per quote a carico ATER	166.123,21
Debiti v/Previambiente per quote a carico ATER	15.724,53
Debiti v/INPS per TFR fondo tesoreria	36.373,24
Debiti v/Enti previdenziali diversi per contributi su competenze dipendenti maturate negli anni precedenti	287.650,31
Totale	589.695,81

Altri debiti entro i 12 mesi

Descrizione	Importo
Debiti vs il personale	1.078.692,50
Debiti v/dipendenti per fondo produttività	627.745,36
Debiti v/dipendenti per ferie non godute ed ore straordinarie da compensare anni succ.	448.012,48
Debiti v/dipendenti per quote riscatto CPDEL e ricongiunzioni	201,95
Debiti v/dipendenti per trattenute sindacali	1.583,12
Debiti v/dipendenti per cessione del quinto	1.024,15
Altri debiti v/dipendenti	125,44
Debiti vs condomini amministrati da terzi	107.517,57
Debiti v/ condomini vari	107.517,57
Debiti vs utenza	510.506,45
Debiti v/inquilini per recupero spese forfettarie antenne	9.000,00
Debiti v/inquilini per sfiti, rimborsi e mancati incassi vari (e inclusi debiti per fotovoltaico per 1.506,45)	501.506,45
Debiti vs Comuni per gestione alloggi	459.315,11
Debiti v/Comune TS conv.chiusa per MS alloggi in comodato	251.108,62

Debiti v/Comune TS per saldo gestione alloggi in amministrazione condom. (conv. 663 alloggi)	174.089,36	
Debiti diversi v/condomini Comune TS comodato	34.117,13	
Debiti vs altri soggetti		45.613,79
Debiti per residui passivi ex Provincia	8.846,63	
Debiti vari	36.767,16	
Debiti verso Amministratori, Sindaci e Commissioni varie		0,00
Totale		2.201.645,42

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

Tali importi, confrontati con i crediti di cui alle spese sostenute riferite ai Rendiconti 2021 tenuto conto delle spese a carico Ater per alloggi sfitti, già rilevate per competenza e stimate in Euro 500.000,00, daranno luogo ai conguagli per spese reversibili.

Debiti oltre i 12 mesi

I debiti oltre i 12 mesi, per Euro 50.038.058,53 , vengono di seguito elencati.

Debiti v/banche 2021

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale mutui bancari in scadenza oltre l'anno 2022 e fino a conclusione del piano di ammortamento	8.856.255,27
Totale	8.856.255,27

Debiti v/altri finanziatori 2021

Descrizione	Importo
Debiti per quote residue anticipazioni regionali ai sensi dell'art. 80 L.R. 75/82 e anticipazioni regionali ai sensi L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04, art. 22, in scadenza oltre l'anno 2022 e fino a conclusione del piano di ammortamento	34.611.545,01
Debiti v/Cassa DD.PP. per rate mutui in scadenza oltre l'anno 2022 e fino a conclusione del piano di ammortamento	283.491,04
Totale	34.895.036,05

Altri debiti oltre i 12 mesi

Descrizione	Importi
Debiti v/Fondo Unico Regionale	2.618.433,03
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru flavia lotto 1 pi 113	1.548.822,20
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru flavia pi 213	347.295,84
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne MS 3 all. pi 864	0,00
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru flavia 37 alloggi (compl.47) pi 524	262.228,33
debiti v/f.do unico già erogato Comune Trieste pru flavia arredo	82.633,10
debiti v/f.do unico - f.do riserva, arrotondamenti e interessi c/c bit	377.453,56
Debiti verso Comuni e altri Enti per lavori	513.860,56
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via molino a vento	333.760,69

debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via cesare dell' acqua - prog. 473	1.778,44	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazioni largo niccolini	69.348,83	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazioni via carsia opicina	108.972,60	
Debiti v/ proprietari per lavori		253.219,14
debiti per contrib.Ir 02/06 p. 711	533,01	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 673 severi 2	1.227,28	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 675 rio storto 9 Muggia	273,38	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 676 vigneti 22/4	3.634,75	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 699 pergolesi 2	12.206,38	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 700 pergolesi 4	9.197,01	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 701 colorni 4	12.673,88	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 702 colorni 2	9.947,36	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 706 zorutti 9	25.009,92	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 710 zorutti 11	13.835,32	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 709 zorutti 15	21.551,10	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 708 zorutti 13	24.382,80	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 692 conti 19	24.031,50	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 693 d'annunzio 38	4.808,98	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p.. 688 schiaparelli 14	12.234,37	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 678 foraggi 3	0,00	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 705 trissino 25	8.798,40	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 695 abro 1	22.311,51	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 694 abro 3	9.390,21	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 697 riostorto 7 Muggia	16.785,60	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 698 d'alviano 21	3.927,77	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 704 trissino 27	8.655,50	
debiti per contrib.Ir 02/06 ascensore p. 703 trissino 23	7.803,11	
Debiti per cauzioni		2.202.089,02
cauzioni inquilini	1.905.049,61	
cauzioni inquilini - Comune Trieste	38.437,55	
cauzioni inquilini fruttifere	28.848,86	
cauzioni locali d'affari fruttifere	197.727,00	
debiti per caparra confirmatoria cessione e locazione magazzini e altri locali ad uso non abitativo	6.366,00	
cauzione piani di vendita	25.660,00	
Debiti per vendite rateali immobili		699.165,46
c/transitorio vend. alloggi L.r.75/82 e L.r.13/98 e altri beni immobili contratti in corso di stipula	693.096,33	
c/transitorio vendita aree di proprietà Ater	4.062,00	
debiti per cessione alloggi L.r. 6/2003 per contratti in corso di stipula	2.007,13	
totale		6.286.767,21

Alcune precisazioni riguardo ai debiti indicati nella precedente tabella.

Debiti v/Fondo Unico Regionale

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

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

L'importo di Euro 82.633,10 rappresenta una quota di finanziamento Fondo Unico già erogata ma per interventi da eseguire a favore del Comune di Trieste.

I debiti verso il Fondo Unico per finanziamenti già erogati, per complessivi Euro 377.453,56, rappresentano debiti effettivi per finanziamenti già incassati in relazione a lavori ancora da eseguire.

Debiti per mutui

I mutui bancari, quelli contratti con la Cassa Depositi e Prestiti e le anticipazioni regionali concesse ai sensi dell'art. 80 della L.R. 75/82 e della L.R. 6/2003, D.P.Reg. 119/2004 art. 22, già compresi nelle voci precedenti, costituiscono una parte considerevole della situazione debitoria dell'Azienda.

Tutti i mutui e le anticipazioni sono stati stipulati per finanziare interventi di nuova costruzione, recupero edilizio, manutenzione straordinaria e per nuove acquisizioni immobiliari.

Di seguito vengono indicate, in modo dettagliato, tutte le situazioni debitorie, riportando, per ognuna di esse, sia le finalità per le quali i mutui o le anticipazioni sono stati destinati, sia la consistenza del debito residuo alla data del 31/12/2021.

Debiti v/Istituti bancari per mutui 2021

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

Descrizione	Debito al 31/12/2021
Mutuo Intesa San Paolo (ex Cariplo) pos.401/238063 L.400.000.000 (412)	38.448,76
Mutuo Friuladria pos.04173002555050000 (451)	2.139.913,13
Mutuo Friuladria pos.04173002656340000 (452)	975.657,55
Mutuo Friuladria pos.04173002656350000 (453)	150.101,02
Mutuo Friuladria pos.04173002656350000 (454)	7.294.663,87
Totale	10.598.784,33

Debiti v/Cassa Depositi e Prestiti per mutui 2021

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

Descrizione	Debito al 31/12/2021
Mutuo CDDPP N.4452757 Acq. Via Rismondo (49)	416.246,96
Totale	416.246,96

Debiti verso Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia per anticipazioni Art. 80 L.R. 75/82 e per anticipazioni L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/Pres. art. 22 anno 2021

POSIZIONE	INTERVENTO	Debito al 31/12/2021
Decr.EST/1200-TS/EP/622	Acquisto 49 alloggi Lloyd Adriatico	1.273.634,26
Decr. EST/212-TS/EP/623	Acquisto stabile via Caprin 29	570.183,31
Decr.EST/706/TS/EP/622	Acquisto 15 alloggi Lloyd Adriatico	502.057,49
decr.EST/626/TS/EP/584	Via degli Artisti 7	291.106,24
decr.ELP/1512/TS/EP/627	Acquisto stabile via del Seminario	2.106.047,63
decr.1000	M.S. 44 alloggi loc. varie Trieste	480.675,76
ALP/5/2639/TS/EP/635	PEEP Opicina	311.806,76
ALP/5/2656/TS/EP/628	Acquisto stabile Pondaes/Capitolina	3.267.613,52
ALP/5/1045/TS7EP/539	Androna Aldraga	523.342,95
decr. 2670/TS/EP/539	Androna Aldraga integr.	476.230,41
decr.Liq.AL.P.5/1278/ts/ep/649	Via Grego 34%44 ascensori	689.999,92
decr.1694/ed/1/6/s	Casa Stofa Aurisina	809.253,41
decr.AL.P.5/1803/ts/ep/661	Acquisto stabile via della Tesa	10.459.119,58
decr.AL.P.5/518/TS/EP/660	Acquisto stabile via Udine	1.983.254,81
decr.AL.P.2511/ED/1/S6/S	Via del Ghirlandaio 29	514.618,96
decr.AL.P.5/1223/TS/EP/650	Via Donaggio 1%19 sost.caldaie canne fumarie	287.619,58
decr.AL.P.5/1290/ts/ep/659	Via C. dell'Acqua 48 alloggi	963.347,88
decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	1.075.620,08
alp.5/465/ts/ep/655	Via Orlandini 50%54-58	190.120,53
decr.liq.AL.P.5/1278/ts/ep/663	Via Grego 34%44 ascensori	33.013,40
alp.5/464/ts/ep/650	Comprensorio ex Maddalena 22 alloggi	3.777.727,18
alp.5/460/ts/ep/662	PRU Flavia	2.349.739,45
decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	398.624,24
decr.2212-ED/1/6/S	Via Grego 34%44 impianti termici	235.782,21
ALP.5/394/ts/ep/666	MS 6 alloggi	122.629,42
ALP.5/462/ts/ep/654	Via Battera 9-11	110.000,00
1605/ed/1/6/s	Acquisto via Zara	2.921.995,64
TOTALE		36.725.164,62

Alla data del 31/12/2021 i debiti per mutui e anticipazioni ammontano ad Euro 47.740.195,91.

E) Ratei e risconti

La tabella che segue evidenzia il valore dei ratei e risconti al 31/12/2021 e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.277.631,99	1.233.761,80	43.870,19

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

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

- contributo in conto impianti, di originari Euro 826.331,04, erogato dal Comune di Trieste per l'acquisizione di n. 49 alloggi già di proprietà del Lloyd Adriatico;
- contributo in conto impianti, di originari Euro 115.000,00 e ridotto successivamente a Euro 93.885,53, erogato dal Comune di Trieste per il recupero dei locali siti in via

- dell'Istria n. 44, da adibire a Portierato Sociale;
- contributo in conto impianti di Euro 108.114,00 erogato dal Comune di Trieste per il progetto POGAS-Via Flavia.

Tali poste vengono riportate in conto economico in quote annuali corrispondenti alla percentuale di ammortamento effettuata sui beni di riferimento.

- Inoltre, tra i risconti sono presenti quelli relativi agli interessi attivi di dilazione riguardanti le cessioni rateali degli alloggi di cui al piano di vendita 2010, fatturati nel 2011 e di competenza di esercizi successivi per originari Euro 428.416,78 al netto della quota 2011;

Conti d'ordine

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Conto Economico

A) Valore della produzione

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
29.887.249,84	30.912.917,14	-1.025.667,30

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

Si precisa che il valore della produzione è composto per l'87,27% da canoni di locazione e dai contributi in conto esercizio:

- i canoni ammontano complessivamente a Euro 20.308.046,01;
- i contributi in conto esercizio sono pari a Euro 5.775.153,83.

Nel 2021 i contributi in conto esercizio hanno subito una variazione negativa di Euro 160.583,82.

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

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	21.736.738,08	22.393.488,22	-656.750,14
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	580.846,58	611.641,65	-30.795,07
Altri ricavi e proventi	7.569.665,18	7.907.787,27	-338.122,09
Totale	29.887.249,84	30.912.917,14	-1.025.667,30

La variazione negativa dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è dovuta a minori ricavi

per canoni di locazione: l'88% di questa variazione è da attribuire alla riduzione delle fatturazioni per canoni di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni

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

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

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

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

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

Per quanto attiene la quota 2021 del contributo "Fondo Sociale Regionale ex art. 13 L.R. 14/2019", l'importo di Euro 5.412.805,93 è interamente destinato a lavori di Manutenzione Ordinaria degli stabili ed è rilevato tra i Ricavi in quanto contributo in c/esercizio.

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

Descrizione	importo anno 2021	importo anno 2020	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater Edilizia Sovvenzionata	15.820.083,24	16.422.219,66	-602.136,42
Canoni alloggi proprietà Comune di Trieste Edilizia Sovvenzionata	1.124.248,70	1.189.187,18	-64.938,48
Canoni alloggi proprietà Comune di Muggia Edilizia Sovvenzionata	51.616,17	54.285,60	-2.669,43
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	16.995.948,11	17.665.692,44	-669.744,33
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Convenzionata	605.024,48	602.816,22	2.208,26
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Privata	165.428,70	163.526,01	1.902,69
Canoni alloggi proprietà Ater parcheggio	114.723,72	113.516,64	1.207,08
Canoni socio assistenziali stabili ATER	128.100,00	128.470,00	-370,00
Canoni alloggi Comune di Trieste in comodato	1.002.896,19	1.028.196,28	-25.300,09
Totale altri canoni alloggi	2.016.173,09	2.036.525,15	-20.352,06
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. sovvenzionata	941.489,64	930.597,67	10.891,97
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. convenzionata	18.183,24	18.094,56	88,68
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Trieste stabili ed. sovvenzionata	221.713,22	221.074,28	638,94
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Muggia stabili ed. sovvenzionata	2.600,76	2.583,96	16,80
Totale canoni locali	1.183.986,86	1.172.350,47	11.636,39
Canoni concessioni terreni e diritti diversi	111.937,95	116.150,65	-4.212,70
Totale altri canoni	111.937,95	116.150,65	-4.212,70
Quote amministrazione alloggi ceduti	366.755,04	369.999,27	-3.244,23
Quote manutenzione alloggi ceduti	719.391,42	727.257,67	-7.866,25
Corrispettivo gestione spese reversibili	133.245,47	120.520,31	12.725,16
Totale ricavi per amministraz e manutenz alloggi ceduti	1.219.391,93	1.217.777,25	1.614,68
Regie su lavori per conto terzi	453,36	4.718,63	-4.265,27
Totale ricavi per regie lavori	453,36	4.718,63	-4.265,27
Compensi per amministrazione condominiale	95.907,57	82.497,72	13.409,85

Diritti di segreteria	93.906,53	67.313,52	26.593,01
Compensi per Convenzioni su gestione stabili	17.945,12	23.763,45	-5.818,33
Sopravvenienze attive da incassi per cessione alloggi demaniali	1.087,56	6.698,94	-5.611,38
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	208.846,78	180.273,63	28.573,15
Totale	21.736.738,08	22.393.488,22	-656.750,14

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

I ricavi per incrementi patrimoniali sono così suddivisi:

Descrizione	importo
Regie su lavori con utilizzo finanziamenti	571.447,95
Regie su lavori con utilizzo di risorse proprie	9.398,63
Totale	580.846,58

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

Altri Ricavi e Proventi

Gli altri ricavi e proventi sono così suddivisi:

Altri ricavi e proventi		Importi	Saldi	Totali
Proventi diversi				35.620,59
	Diritti e proventi vari		35.620,59	
	Diritti su quote associaz. sindacali riscosse	3.680,12		
	Rivalutazione premi polizze personale	6.646,90		
	Proventi diversi	12.881,08		
	Arrotondamenti attivi diversi	11,69		
	Omaggi da fornitori	250,80		
	Penali su lavori	12.150,00		
Rimborsi spese				877.799,54
	Rimborsi da utenza		687.754,87	
	Rimborso spese esazione diritti	53.675,58		
	Recupero spese lavori e danni e rec.morosità	81.568,27		
	Recupero forfettario spese pozzi neri	49.529,01		
	Rimborso imposta registro e bolli	488.243,23		
	Rimborso imposte alloggi Comune TS in comodato	14.738,78		
	Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie		25.780,52	
	Recupero spese varie	9.051,73		
	Rimborso spese amministrative forfettarie amministrazioni condominiali	16.728,79		
	Rimborsi per spese legali		100.310,35	
	Rimborso spese legali	100.310,35		

	Risarcimenti per danni a stabili da assicurazioni e da altri Rimborsi da assicurazioni e altri per danni fabbricati	62.797,00	62.797,00	
	Risarcimenti e rimborsi vari Recuperi INAIL	1.156,80	1.156,80	
Ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari				379.103,47
	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di alloggi Plusval patrimoniali da cessioni di alloggi	379.093,47	379.093,47	
	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di locali/aree Plusval patrimoniali da cessioni di locali/aree	10,00	10,00	
Contributi in conto esercizio				5.775.153,83
	Contributi diversi in conto esercizio Contributi region. in c/es. superiori alla quota interessi mutui Contributi vari in c/esercizio Contributo region. in c/es. Fondo Sociale L.R. 14/2019 Contributo in c/esercizio DL 47/14 Contributo in c/esercizio sanificazione e DPI Contributo in c/es. corsi formazione personale	24.199,28 18.476,25 5.412.805,93 236.505,37 3.295,00 79.872,00	5.775.153,83	
Altri contributi				14.406,76
	Contributi in conto impianti Quote contributi c/imp. acquisizione alloggi Lloyd Adriatico Quote contributi c/imp. realizzazione POGAS Flavia Quote contributi c/imp. costruzione Portierato Sociale Utilizzo quota contributi in conto capitale	8.346,77 3.243,42 2.816,57	14.406,76	
Plusvalenze varie				487.580,99
	Ricavi riferiti a esercizi precedenti Sopravvenienze attive diverse Sopravvenienze attive capitalizzaz iva indetraibile Variaz positive per conguagli su preventivi condomini Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessione di beni mobili Plusval patrimoniali da cessione di beni mobili Utilizzo Fondo M.S. lavori stabili di terzi con utilizzo "Quote c)" Utilizzo Fondo M.S. Regie quote c) Utilizzo Fondo M.S. lavori stabili diversi con utilizzo "Quote c)" Utilizzo Fondo M.S. quote c)	104.455,14 213,64 20.331,46 800,00 8.546,04 353.234,71	125.000,24 800,00 8.546,04 353.234,71	

Totale	7.569.665,18	7.569.665,18	7.569.665,18
---------------	---------------------	---------------------	---------------------

B) Costi della produzione

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
28.561.424,06	29.682.201,76	-1.120.777,70

Nella seguente tabella si riportano i valori delle voci del costo della produzione per gli anni 2021 e 2020, nonché le variazioni delle voci di conto economico.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	63.678,04	84.570,13	-20.892,09
Servizi (al netto dell'utilizzo del fondo di manutenzione ordinaria stabili)	11.182.638,06	12.191.103,75	-1.008.465,69
Costi per godimento di beni di terzi	23.987,14	21.571,13	2.416,01
Costi per il personale	7.718.554,80	7.702.429,80	16.125,00
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	23.544,76	20.257,91	3.286,85
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.632.636,61	5.582.480,65	50.155,96
Svalutazioni crediti attivo circolante	716.789,81	1.055.564,55	-338.774,74
Variazione rimanenze materie prime	1.898,22	-14.967,68	16.865,90
Accantonamento per rischi	0,00	0,00	0,00
Altri accantonamenti	284.389,99	299.501,20	-15.111,21
Oneri diversi di gestione	2.913.306,63	2.739.690,32	173.616,31
Totale	28.561.424,06	29.682.201,76	-1.120.777,70

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

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

Descrizione	Importo
Materiali di manutenzione	21.226,93
Cancelleria e stampati	16.369,56
Vestiaro dipendenti	592,24
Materiali e attrezzature di consumo	16.366,51
Carburanti	9.122,80
Totale	63.678,04

Costi per servizi

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per servizi.

Per Servizi	Importi	Saldi	Totali
Spese di funzionamento uffici e generali			659.213,01

	Spese per servizi e manutenzione uffici		239.572,81	
	Illuminazione e forza motrice uffici	65.989,54		
	Manutenzione uffici	28.111,52		
	Pulizia uffici	60.005,42		
	Servizi vigilanza uffici	27.335,46		
	Consumi e manutenzione impianti uffici	58.130,87		
	Spese postali e telefoniche		21.522,06	
	Spese telefoniche	1.294,41		
	Spese postali	20.227,65		
	Spese per gestione automezzi		20.314,25	
	Spese auto totalmente deducibili (furgoni)	2.791,25		
	Spese auto parzialmente indeducibili (trasporto persone)	7.300,40		
	Spese manut e riparaz auto totalmente deducibili (furgoni)	3.204,57		
	Spese manut e riparaz auto parzialm indeducibili (trasporto persone)	7.018,03		
	Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio		193.583,30	
	Canoni di assistenza Hardware	27.782,13		
	Canoni di assistenza Software	160.601,17		
	Consulenze informatiche	5.200,00		
	Spese generali e spese varie di gestione		184.220,59	
	Spese di rappresentanza	4.036,40		
	Spese elaborazione dati e connettività	150.521,54		
	Spese generali diverse	5.221,20		
	Servizi amministrativi diversi	5.359,85		
	Oneri bancari relativi a c/c Tesoreria e ccp	19.081,60		
Spese gestione stabili e utenza				1.223.015,95
	Spese per assicurazioni stabili		486.274,15	
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	424.962,49		
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	2.616,96		
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste Edil. sovvenzionata	39.040,79		
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia	1.949,37		
	Spese assicurazione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	17.704,54		
	Spese varie per gestione stabili		493.003,48	
	Spese condom. amministraz alloggi di proprietà Edil. sovvenzionata	427.577,11		
	Spese condom. amministraz alloggi di proprietà Edilizia convenzionata	21.334,64		
	Spese condom. amministraz e servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	26.167,73		
	Rimborsi a utenza per danni fabbricati	17.924,00		
	Spese varie per gestione utenza		243.738,32	
	Spese per riscossione canoni e recupero morosità	94.889,47		
	Portierato sociale - Progetto Habitat	111.255,42		
	Altre spese tecniche	7.231,80		
	Gestione sociale automanutenzione PRIUS	30.361,63		
Spese manutenzione fabbricati				8.598.710,83
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater		8.605.686,89	
	Manutenzione ordinaria stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	4.111.081,61		

Adeguamento impianti patrimonio immobiliare proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	165.685,18	
Giardinaggio stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	74.179,56	
Int. manut. ord. per ripristino alloggi proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	1.772.233,26	
Manutenzione ordinaria Rozzol Melara (convenzione Comune di Trieste)	233,00	
Manutenzione ordinaria PRIUS	472,00	
Manutenzione ordinaria entro Finanziamento DL 47/14	877.986,80	
Manut. ordinaria in guardiania Ater stabili da recuperare	3.206,00	
Manutenzione impianti di riscaldamento stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	373.535,37	
Pulizie aree esterne a carico ATER stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	26.624,00	
Manutenzione impianti ascensori stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	434.344,27	
Spese condominiali di manut. ordinaria Edilizia sovvenzionata Ater	611.669,54	
Manut. ord. recupero pertinenze di proprietà ATER - aree esterne Edilizia sovvenzionata	36.491,50	
Riqualificazione aree scoperte ATER - Edilizia sovvenzionata	98.274,04	
Altri servizi a carico Ater stabili vari	19.670,76	
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste		593.606,12
Spese manut. ordinaria stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	462.400,35	
Int. manut. ordinaria per ripristino alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	98.846,98	
Adeguamento impianti immobili alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	28.708,36	
Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Trieste – Edil. sovvenz.	1.090,43	
Giardinaggio stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	2.560,00	
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri Enti		17.249,82
Spese manut. ord. stabili edil.sovvenz. proprietà Comune di Muggia	12.406,41	
Manutenz impianti di riscaldam stabili proprietà Comune di Muggia	1.144,41	
Int. manut. ord. per ripristino alloggi propr. Comune di Muggia	3.699,00	
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater		204.247,87
Ripristino Alloggi ATER Ex Provincia TS	15.933,01	
Manut. ordinaria stabili ATER Ex Provincia di Trieste	14.396,45	
Spese manut. ordinaria stabili ATER edilizia convenzionata	38.211,96	
Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini ATER	53.974,15	
Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini Comune di Trieste	142,55	
Int. manut .ord. per ripristino alloggi ATER edil. convenzionata	35.510,00	
Spese condomin di manut. ord. stabili ATER edil. convenzionata	46.079,75	

	<p>Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti</p> <p>Spese manutenzione e altri servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER 363.030,11</p> <p>Spese condominiali di manutenzione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER 50.215,74</p> <p>Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari</p> <p>MS quote C) stabili vari 353.234,71</p> <p>Spese alloggi sfitti (di competenza dell'anno) 666.214,57</p> <p>Altri servizi a carico Ater locali d'affari e magazzini 225,00</p> <p>Utilizzo Fondi Manutenzione Edilizia Sovvenzionata</p> <p>Utilizzo fondo manutenzione reinvestimento plusvalenze -2.255.000,00</p>		<p>413.245,85</p> <p>1.019.674,28</p> <p>-2.255.000,00</p>	
Spese attività tecnica	<p>Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie</p> <p>Spese tecniche (prog.,dir.lav, collaudo) 253.210,63</p> <p>Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche</p> <p>Spese professionisti e diverse incarichi da u.o. patrimonio 7.018,00</p>		<p>253.210,63</p> <p>7.018,00</p>	260.228,63
Spese inerenti il personale	<p>Spese diverse per personale dipendente e interinale</p> <p>Viaggi e trasporti dipendenti 2.213,80</p> <p>Spese mediche dipendenti 19.667,20</p> <p>Costo mensa convenzionata 83.615,63</p> <p>Partecipazione dipendenti a corsi, seminari e convegni 44.231,65</p> <p>Polizze assicurative diverse dipendenti 23.900,49</p> <p>CRAI dipendenti 2.982,00</p>		176.610,77	176.610,77
Spese per organi istituzionali	<p>Compensi per amministratori e collegio sindacale</p> <p>Indennità collegio sindacale 22.566,38</p> <p>Compensi amministratori 36.000,00</p> <p>Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni</p> <p>Partecipazione a seminari, spese viaggio e altre spese amministratori 1.979,62</p> <p>INPS-INAIL per collaboraz. coordinate continuative - incarichi professionali e prestazioni occasionali 7.690,05</p> <p>Compensi commissioni accertam. requisiti soggettivi, commiss. varie 374,40</p>		<p>58.566,38</p> <p>10.044,07</p>	68.610,45
Altre spese	<p>Spese varie</p> <p>Spese Direzione 44.366,45</p> <p>Contributi associativi 37.598,00</p> <p>Sopravv passive e insussistenze attive servizi 67.682,72</p> <p>Spese legali</p> <p>Spese legali 11.490,14</p> <p>Spese legali alloggi Comune di Trieste in comodato ATER 1.210,30</p>		<p>149.647,17</p> <p>27.082,32</p>	196.248,42

	Spese per soccombenze e transazioni	14.381,88		
	Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie		19.518,93	
	Incarichi professionali legali vari	19.175,08		
	Incarichi notarili e altri incarichi	343,85		
		11.182.638,06	11.182.638,06	11.182.638,06

Costi per il personale

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

Nel dettaglio i costi per il personale sono così determinati:

Descrizione	Importo per conto	Importo per voce
Retribuzioni		4.822.134,39
Stipendi	4.667.421,51	
Ore straordinarie	154.712,88	
Salario accessorio		866.028,68
Produttività e salario accessorio	866.028,68	
Oneri previdenziali ed assicurativi a carico dell'Azienda		1.606.068,25
INPS - ENPDEP	88.801,06	
INPDAP	1.209.053,51	
Previambiente - Previdenza complementare	26.836,99	
Contributi personale interinale	0,00	
Contributi personale per competenze da erogare anni successivi	171.782,50	
Contributi personale per competenze da erogare anni successivi-sopravvenienze	109.594,19	
Oneri assistenziali		39.602,98
INAIL	39.602,98	
Trattamento fine rapporto		379.935,30
Trattamento fine rapporto	379.935,30	
Altri costi		4.785,20
Rimborsi trasferte ecc.	4.785,20	
Totale costi per il personale		7.718.554,80

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

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

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

Descrizione	Ammortamento 2021	% di ammortamento
Software	23.544,76	25

Ammortamento delle Immobilizzazioni Materiali

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

Ammortamento Beni Immobili

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

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

Descrizione	Ammortamento 2021	%le di ammortamento
Ammortamento tecnico alloggi di proprietà	3.903.800,55	1
Ammortamento tecnico magazzini e locali	517.308,91	3
Ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie	1.146.125,85	1/99
Totale	5.567.235,31	

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

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

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

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

Ammortamento Beni Mobili

Le quote d'ammortamento dei beni mobili sono state calcolate con l'applicazione dell'aliquota ordinaria, ridotta del 50% per l'anno di acquisizione 2021 ritenendo che tale quota rispetti l'effettivo utilizzo del cespite.

La seguente tabella illustra le quote d'ammortamento divise per categoria di beni mobili e distingue l'ammortamento dei beni acquistati nel 2021 da quello dei beni acquistati in precedenti periodi di imposta.

Descrizione per categoria beni mobili ammortizzati	Acquisizioni ante 2021 Quota ammortam. 2021	%le	Acquisizioni 2021 Quota ammortam. 2021	50% del coeff.
Attrezzature	2.110,55	12,5	195,93	6,25

Attrezzature inferiori a 516 Euro					
Totale ammortamento Attrezzature				2.306,48	
Altri beni mobili					
Mobili ed arredi	5.830,00	12	175,78		6
Macchine ufficio e computer		20			10
Autoveicoli	1.205,00	25	3955,46		12,5
Hardware e software di base	30.670,44	20	6436,53		10
Impianti telefonici		20			10
Mobili ed arredi inferiori a 516 Euro		100	1.523,80		
Macchine ufficio e computer inferiori a 516 Euro		100			
Hardware e software di base inferiori a 516 Euro		100	13.297,81		
Impianti telefonici inferiori a 516 Euro		100			
Totale ammortamento Altri beni				63.094,82	
Totale distinto per acq. ante 2021 e acq. del 2021	39.815,99		25.585,31		
Totale complessivo				65.401,30	

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Non sono state eseguite svalutazioni di immobilizzazioni

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

A fronte di crediti verso inquilini per morosità pregresse piuttosto elevati e di ammontare pari a Euro 13.486.994,69 l'Azienda ha ritenuto di accantonare al fondo rischi su crediti un importo di Euro 716.789,81.

Accantonamento per rischi

Non sono stati effettuati accantonamenti per fondi rischi

Altri accantonamenti

Nella tabella seguente si indicano gli accantonamenti al fondo oneri.

Descrizione	Accantonamento
Accantonamento al F.do Sociale LR 14/2019	140.550,00
Accantonamento per manutenzione straordinaria stabili di terzi - quote C)	143.839,99
Totale accantonamento a Fondi Oneri	284.389,99

Oneri diversi di gestione

Nella tabella che segue un dettaglio degli oneri diversi di gestione per l'esercizio 2021.

Oneri diversi di gestione		Importi	Totali per voce
IMU	IMU IMU	738.781,00	738.781,00

Altre imposte indirette	IVA indetraibile		1.114.204,33
	IVA indetraibile	1.114.204,33	
	Imposte, tasse e diritti vari per attività amministrativa		359.309,92
	Imposta di bollo, tasse e diritti vari per attività amministrativa	338.968,71	
	Sanzioni su imposte	20.341,21	
	Imposte di registro, bollo e diritti per attività legale		49.006,63
	Imposte di registro, bollo e diritti vari per attività legale	47.848,97	
	Imposte di registro, bollo per attiv.legale alloggi Comune TS in comodato	1.157,66	
	Imposta di registro, bollo e diritti vari per gestione stabili		497.414,80
	Imposte di registro e bollo per gestione stabili	496.073,80	
Imposte di registro e bollo alloggi Comune TS in comodato Ater	1.341,00		
Oneri diversi	Imposte e diritti ipotecari, catastali e condono edilizio		7.622,25
	Imposte e diritti ipotecari e catastali	7.622,25	
	Oneri vari		146.967,70
	Abbonamenti on line, libri e giornali	13.274,65	
	Abbuoni, arrotondamenti passivi	2,77	
Costi per Convenzioni Comune	17.945,12		
Sopravvenienze passive per oneri di gestione	115.745,16		
	TOTALE	2.913.306,63	2.913.306,63

Dalla tabella si evince che l'Ente sostiene costi per imposte indirette per Euro 2.745.997,72.

Si precisa che parte dei costi per imposta di registro vengono recuperati con addebito di quota parte agli utenti, il recupero nell'anno 2021 è stato di circa Euro 502.000,00.

C) Proventi e oneri finanziari

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

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
-90.017,86	40.994,70	-131.012,56

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

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Plusvalenza da alienazione partecipazione	0,00	5.900,00	-5.900,00
Proventi finanziari da titoli immobilizzati	77.661,89	53.773,93	23.887,96
Altri proventi finanziari iscritti nell'attivo circolante	51.012,51	31.590,41	19.422,10
Altri proventi diversi dai precedenti	136.482,79	350.825,45	-214.342,66
(Interessi e altri oneri finanziari)	-355.175,05	-401.095,09	45.920,04
Totale	-90.017,86	40.994,70	-131.012,56

Si precisa che la forte riduzione dei proventi finanziari diversi è da attribuire alla diminuzione di Euro 135.894,07 degli interessi attivi di mora addebitati agli inquilini.

Sono compresi in questa sezione anche i contributi in conto esercizio che vanno a ridurre direttamente, per complessivi Euro 35.980,54, gli interessi sui mutui.

Proventi da partecipazioni

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

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

Altri proventi finanziari

Nella tabella seguente il dettaglio della voce.

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante				51.012,51	51.012,51
Interessi su obbligazioni				0,00	0,00
Interessi su titoli immobilizzati				77.661,89	77.661,89
Interessi e rendimenti bancari e postali				64.801,92	64.801,92
Interessi da clienti				0,00	0,00
Altri proventi				71.680,87	71.680,87
Utili su cambi				0,00	0,00
Arrotondamento				0,00	0,00
Totali	0,00	0,00	0,00	265.157,19	265.157,19

Interessi e altri oneri finanziari

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

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

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui edilizia sovvenzionata	286.166,94
Interessi passivi su mutui altri interventi	101.796,92
Indennità di mora per ritardati pagamenti	192,73
Interessi passivi su depositi cauzioni inquilini	5,21
Interessi passivi diversi	26,93
Oneri bancari relativi a mutui e a investimenti finanziari	10,88
Sopravv. passive oneri e interessi finanziari	0,00
Perdita su negoziazione titoli	2.955,98
Contributi in c/esercizio per interessi su mutui	-35.980,54
Per un totale di Euro	355.175,05

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nel Bilancio 2021 non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2021	Saldo al 31/12/2020	Variazioni
1.233.117,32	1.268.330,37	-35.213,05

La voce contiene le imposte dell'esercizio, l'imposta sostitutiva e le imposte differite rilevate per tener conto delle differenze temporanee sorte nell'esercizio.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015, sono rilevate eventuali imposte dirette riferite ad Esercizi precedenti.

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

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Variazioni
Imposte correnti:	1.374.851,54	1.579.304,29	-204.452,75
IRES	1.326.244,00	1.530.347,59	-204.103,59
IRAP	47.449,00	48.956,70	-1.507,70
Imposte sostitutive	1.158,54	0	1.158,54
Imposte esercizi precedenti:	-288,00	-133.639,00	133.351,00
Imposte esercizi precedenti IRAP	-288,00	-133.639,00	133.351,00
Imposte differite (anticipate):	-141.446,22	-177.334,92	35.888,70
IRES	-141.446,22	-177.334,92	35.888,70
IRAP	0	0	0,00
Totale	1.233.117,32	1.268.330,37	-35.213,05

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

Il contributo a favore dell'Ater denominato Fondo Sociale, disciplinato dall'art. 13 della L.R. 14/2019, e il contributo in conto esercizio DL 47/2014 sono destinati specificatamente a manutenzione ordinaria degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata, pertanto, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 88 del T.U.I.R., dall'esercizio 2006 tali poste non vengono sottoposte a tassazione ai fini I.R.E.S., mentre rimangono tassate ai fini I.R.A.P..

Imposte Differite

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile si evidenzia quanto segue: le imposte differite, rilevate a seguito di differenze temporanee sorte nell'esercizio, sono state calcolate applicando le aliquote vigenti per il 2021.

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

Descrizione	Accantonamenti per imposte differite anno 2021	Utilizzi per imposte differite anno 2021	Rettifiche per variazione aliquota	Saldo movimentazione conti imposte differite 2021
Imposte differite IRES	32.081,42	173.527,64		-141.446,22
Totale	32.081,42	173.527,64	0,00	-141.446,22

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

L'utilizzo del Fondo Imposte Differite per I.R.E.S. per plusvalenze e per contributi accantonati negli esercizi precedenti ammonta ad Euro 173.527,64

Nell'esercizio 2021 non sono state rilevate rettifiche a seguito variazione aliquote.

Nel dettaglio gli utilizzi dei Fondi.

Descrizione	Importo	Utilizzo 2021
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali	1.196,18	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale	172.331,46	
Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRPEG / IRES		173.527,64
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali per variazione aliquota	0	
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale per variazione aliquota	0	
Totale decremento/incremento Fondo Imposte differite IRPEG / IRES per variazione aliquota		0
Per un totale di Euro		173.527,64

Utilizzo Riserve Tassate per Imposte Correnti e Differite

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

La tabella seguente riporta il dettaglio dei contributi incassati nel 2021 ed espone il valore della riserva al netto delle imposte:

Descrizione	Importo contributi iscritti a riserva nell'anno 2021	Importo riserva utilizzato per imposte nell'anno 2021	Importo riserva iscritta nel 2021 al netto delle imposte correnti e differite
Contributi relativi al 2021 per mutui tassati ai fini IRES ed IRAP:	232.422,79		195.467,55
IRES anno 2021		5.578,15	
IRAP anno 2021		9.064,49	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		22.312,60	
Finanziamenti per lavori relativi al 2021 tassati ai fini IRAP:			
Finanziamento LR 1/16	1.320.556,16		1.269.054,47

		51.501,69	
<i>Finanziamenti L.R. 6/2003 D.P.Reg. 119/2004 art. 23</i>	246.833,33		237.206,83
		9.626,50	
<i>Finanziamento Fondo Unico</i>	138.606,80		133.201,13
		5.405,67	
<i>Contributi in conto capitale D.L. 47/2014 destinati a MS</i>	1.298.670,00		1.248.021,87
		50.648,13	
<i>Contributi in conto capitale L.R. 2/2006 ascensori</i>	8.039,28		7.725,75
		313,53	
<i>Contributi Prius Melara</i>	178.048,10		171.104,22
		6.943,88	
Totale	3.423.176,46	161.394,64	3.261.781,82

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

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

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

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

Accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

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

Fiscalità anticipata

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

Fiscalità differita

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

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Compensi Amministratori	36.000,00
Indennità Collegio dei Revisori	22.566,38

Ai compensi indicati vanno aggiunti i costi per rimborsi spese che sono pari a Euro 1.979,62 e i costi per oneri previdenziali a carico dell'Ente per Euro 7.690,05.

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

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella Nota Integrativa del Bilancio di Esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni - si considera che in virtù dell'essere Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP e, quindi, operanti di fatto fuori mercato e fuori concorrenza, quanto le Aziende territoriali di Edilizia Residenziale Pubblica ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge. Pur non ritenendo la norma in argomento applicabile all'Ater, per completezza di esposizione si considera opportuno allegare la tabella relativa ai contributi incassati nel 2021.

Ente erogatore	legge di riferimento	decreto di concessione	finalità/causale	incasso anno 2021
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 06/03 art. 23	ALP.5/2545/TS/EP/658 dd.16/11/07	Risanamento edificio via del Prato 7 (TS) 13 alloggi (+ MS via D'Alviano n.ri 68 e 70, 3 alloggi)	101.981,31
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 06/03 art. 23	ALP.5/2848/TS/EP/659 dd.10/12/07	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi	144.852,02
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54 - LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/10	Costruzione via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e relativi lavori di valorizzazione ambientale	29.337,06
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54 - LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/10	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e relativi lavori di valorizzazione ambientale	190.690,76
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale	LR 55 dd.26/08/77	LL.PP./1544/TS/EP/70	Costruzione edificio 12 alloggi comune Duino	12.394,97

ambiente e lavori pubblici)			Aurisina loc.Aurisina Cave	
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54 - LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/10	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	4.797,39
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54 - LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/10	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	31.183,15
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 14/2019	Decreti 3935/TERINF dd.23/09/21 e 5008/TERINF dd. 25/11/21	Fondo Sociale	5.412.805,93
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	MIT DL 47/14	913/TERINF dd. 22/02/21	MO Alloggi località varie	236.505,37
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	MIT DL 47/14	4357/TERINF dd.20/10/21	MS Alloggi località varie	405.189,14
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	MIT DL 47/14	4358/TERINF dd.20/10/21	MS Alloggi località varie	1.044.779,27
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	1910/TERINF dd. 20/04/21	MS Alloggi località varie	649.304,90
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	4683/TERINF dd.10/11/21	MS Alloggi località varie	58.367,10
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	4682/TERINF dd.10/11/21	MS Alloggi località varie	82.257,78
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	4674/TERINF dd.10/11/21	MS Alloggi località varie	105.429,16
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	LR.1/16 DPRReg.208/2016	4673/TERINF dd.10/11/21	MS Alloggi località varie	483.564,32
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	L.457/78 e L.179/92	3744/TERINF dd. 14/09/21	MS 3 Alloggi località varie	138.606,80
Comune/Presidenza Consiglio dei Ministri	programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie	richiesta erogazione prot..41616 dd. 24/12/19 (art.7 comma 3	Bando periferia Rozzol Melara	178.048,10

	delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia	Convenzione PCM- Comune di Trieste)		
--	---	--	--	--

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad Euro 2.690,60.

Nota conclusiva

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

Il Direttore
(Ing. Franco Korenika)

Il Funzionario Direttivo
(Dott.ssa Valentina Parapat)