



RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA – NOTA INTEGRATIVA
ALLO STATO PATRIMONIALE E AL CONTO ECONOMICO 2021
(BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO - PATRIMONIALE)

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

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

Con riferimento allo schema afferente allo Stato Patrimoniale ed al Conto Economico allegato sub B alla delibera di approvazione del Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2021 si espone quanto segue:

STATO PATRIMONIALE

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

	Esercizio 2021	Esercizio 2020	Variazioni in +	Variazioni in -
<u>ATTIVO</u>				
Imm. immateriali	2.731.682	2.349.001	382.681	
Imm.materiali - Stabili	286.152.174	286.819.375		667.201
Imm.materiali - Mobilio	91.995	52.061	39.934	
Imm.materiali - Costruzioni	7.904.925	5.569.431	2.335.494	
Imm.finanziarie	9.813.777	8.920.322	893.455	
Rimanenze	6.923	9.968		3.045
Crediti	14.786.630	14.504.396	282.234	
Finanziari	12.440.245	13.857.928		1.417.683
Ratei attivi	55.465	73.659		18.194
Totali	333.983.816	332.156.141	3.933.798	2.106.123
<u>PASSIVO E NETTO</u>				
Capitale e netto	267.207.187	263.228.494	3.978.693	
Utili portati a nuovo	6.894.219	6.861.425	32.794	
Utile/Perdita d'esercizio	45.425	32.794	12.631	
Fondi per rischi ed oneri	8.414.090	8.413.554	536	
Fondo TFR	838.505	1.053.016		214.511
Debiti	50.546.979	52.536.295		1.989.316
Ratei passivi	37.411	30.563	6.848	
Totali	333.983.816	332.156.141	4.031.502	2.203.827

ATTIVO

B) - IMMOBILIZZAZIONI

B) I° - Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono ad attività di comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo di bilancio al netto dei relativi ammortamenti.

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima che essi producano utilità. Si precisa che i beni immateriali non sono stati oggetto, né nel passato, né nell'esercizio chiuso al 31.12.2021, di rivalutazioni o svalutazioni.

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

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

saldo iniziale totale	€	87.234
incrementi dell'esercizio	€	105.707
quota ammortamento 1/3 a dedurre	€ -	80.642
	€	<u>112.299</u>

L'incremento dell'esercizio deriva principalmente dalle implementazioni sviluppate nel corso dell'esercizio 2021 per interfacciare il nuovo sistema informatico RESYS, per la gestione del patrimonio e dell'utenza, con il software contabile - gestionale SAP B.O., l'acquisto di licenze d'uso di diversi software già in uso presso l'azienda a seguito della necessaria integrazione con l'ex-Ater Alto Friuli (SAP B.O., Acrobat, Citrix etc).

Si ricorda che l'azienda, a partire dall'esercizio 2010, ha modificato il criterio di imputazione dell'Iva indetraibile, relativa all'acquisto di beni ammortizzabili, adottando il criterio, previsto dai principi contabili, di imputare al costo di acquisto dei beni, anziché nei costi compresi nel gruppo B.14 "oneri diversi di gestione", la quota di Iva non detratta, quale "onere accessorio" del costo di acquisto. L'effetto riferibile alla voce in esame ammonta a 10.213 euro.

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

B) I° 7) - Altre

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

La voce presentava un saldo iniziale di Euro 2.271.767 (valore lordo € 4.561.760 - ammortamento € 2.299.993); nel corso dell'esercizio 2021 ha subito un incremento di complessivi Euro 710.883, a seguito del completamento dei lavori eseguiti su alloggi di proprietà di comunale (Udine via Chisimaio 2-4 6-8, via Derna 25-27, via Joppi 100-102-104, via Mantova 96 ed Enemonzo via della Vigna.

L'ammortamento dei costi sostenuti su beni di proprietà di terzi è parametrato ad una durata utile di detti lavori di 15 anni, mentre in precedenza l'ammortamento veniva contabilizzato con una percentuale fissa del 3% annuo. Nell'esercizio in cui è avvenuto il cambio di metodo sono stati computati i relativi conguagli degli ammortamenti alla durata prevista. Per l'esercizio ora in esame l'ammortamento ammonta ad Euro 353.267.

Il valore lordo della voce al 31.12.2021 ammonta a Euro 5.272.643 ed è stato ammortizzato nel corso dell'esercizio per Euro 353.267; il valore, al netto del fondo ammortamento (che ammonta al 31.12.2021 ad Euro 2.653.260) è pari a Euro 2.619.383.

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

B) II° - Immobilizzazioni materiali

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

Si precisa che i beni materiali non sono stati oggetto nell'esercizio 2021 di rivalutazioni o svalutazioni.

B) II° 1) - Terreni e fabbricati

La voce ammonta a Euro 286.152.174 (di cui Euro 24.948.470 gravati da ipoteche) iscritta al costo d'acquisto o di produzione (Euro 362.484.321 con un incremento di Euro 2.586.007 rispetto all'esercizio precedente) ridotto dalle quote di ammortamento imputate (Euro 76.512.515), calcolate sistematicamente in funzione della residua possibilità di utilizzo.

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

- Aree: la voce ammonta alla fine dell'esercizio 2021 ad Euro 180.368 e non ha subito variazioni nell'anno ora in esame;
- Stabili: la voce, al lordo dei fondi ammortamento, ammonta ad 362.484.321 ed ha subito un incremento, di Euro 2.586.007 che trae origine dai seguenti movimenti:

saldo iniziale	€	359.898.314
variazioni in aumento	€	2.758.302
variazioni in diminuzione	€ -	172.295
	€	<u>362.484.321</u>

L'aumento è stato determinato, per Euro 2.554.404, dalla capitalizzazione di spese incrementative a seguito di lavori di manutenzione straordinaria completati nel corso del 2020 su fabbricati ed alloggi di proprietà dell'ente. Tali lavori si riferiscono sia all'adeguamento impiantistico degli alloggi, sia a lavori di risanamento energetico e/o manutenzione straordinaria-ristrutturazione edilizia sul patrimonio più obsoleto dell'Azienda.

Si informa che nel corso dell'esercizio sono stati riacquistati quattro alloggi in fabbricati nei quali l'Azienda ha la maggioranza sia in termini di unità che millesimale per Euro 203.898, mentre sono stati ceduti 16 alloggi per un valore storico contabile di Euro 172.295, realizzando delle plusvalenze.

Con riferimento agli stabili il fondo ammortamento risulta così composto:

Situazione al 31 dicembre 2020	€	73.078.939
<u>Fondo ammortamento ordinario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	2.304.230
- riduzione per utilizzo relativo a cessioni nell'anno	€ -	<u>30.308</u>
<u>Fondo ammortamento finanziario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	1.176.750
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€ -	17.096
Fondo complessivo al 31 dicembre 2021	€	<u><u>76.512.515</u></u>

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

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

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

Sempre in relazione agli ammortamenti si precisa che nell'esercizio 2006, per adeguarsi a quanto previsto dal D.L. 223/2006, si è provveduto a scorporare il valore delle aree di proprietà su cui insistono i fabbricati, imputando il fondo di ammortamento al costo del

fabbricato e nel caso in cui il fondo di ammortamento fosse superiore al valore del fabbricato medesimo, rettificando il fondo con la contabilizzazione della differenza a sopravvenienze attive.

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

Descrizione	Valori in euro
Valore fabbricati al 31.12. 2021	362.484.321
Fondo ammortamento al 31.12.2021	(76.512.515)
Valore netto fabbricati al 31.12.2021	285.971.806
Valore aree su cui insistono i fabbricati al 31.12.2021	37.116.605
Valore totale netto	248.855.201

Dall'esercizio 2008 viene contabilizzato l'ammortamento solamente per i fabbricati di proprietà dell'Azienda mentre per i fabbricati edificati in diritto di superficie si è calcolato l'ammortamento finanziario, che ammonta a 1.176.750 euro tenuto conto della durata residua del diritto medesimo.

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

B) II° 4) - Altri beni

La posta ammonta a Euro 91.995 ed accoglie il valore dei mobili, dell'arredamento, dell'attrezzatura, delle macchine elettriche, ecc., degli automezzi valutati al costo storico per un valore di Euro 1.965.467 ridotta del valore dei relativi fondi di ammortamento che ammontano a Euro 1.873.472. La voce netta ha subito un aumento nel corso del 2020 pari a Euro 39.934 conseguente al normale processo di ammortamento dei beni; si precisa che nel corso dell'esercizio ora in esame non sono stati effettuati acquisti.

Analogamente alla voce " B.1° 3) " anche per quella in esame è stato adottato il criterio di contabilizzazione che prevede, per gli acquisti effettuati nell'esercizio, l'incremento del costo di acquisto della quota di iva indetraibile quale onere accessorio, ma considerato che non sono stati effettuati acquisti nel corso di questo esercizio la variazione è zero.

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

La tabella seguente offre un'analisi dinamica della consistenza dei beni e dei corrispondenti fondi di ammortamento nel corso del 2021:

	Attrezzat.	Automezzi	Mobili	Macc.elettr.	Arredam.
Val.cespiti al 31.12.2020	120.544	624.601	730.842	772.812	126.704
Acquisti 2021	4.329	-	45.115	18.651	-
Cessioni 2021	-	-	82.576	369.431	26.124
Val.cespiti al 31.12.2021	124.873	624.601	693.381	422.032	100.580
F.do amm.al 31.12.2020	114.849	622.248	719.887	740.424	126.034
Accantonamento 2021	5.031	2.353	7.268	12.044	-
Utilizzo per cessioni 2021	-	-	82.576	368.636	25.454
F.do amm.al 31.12.2021	119.880	624.601	644.579	383.832	100.580

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

La voce, che ammonta a Euro 7.904.925 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 2.335.494, espone gli importi contabilizzati sulla base degli stati di avanzamento lavori per le opere in corso di esecuzione al 31 dicembre 2021, e relativi al patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica da destinare, una volta completati, alla locazione.

A seguito dell'adozione della contabilità analitica, le spese del personale tecnico interno imputabili ai singoli progetti di intervento-investimento, vengono capitalizzate sulle singole commesse, in quanto a norma dei principi contabili costituiscono "valore della produzione"; infatti, sotto il profilo economico, come si dirà in prosieguo, alla spesa complessiva per il personale dipendente (iscritta in B9) è contrapposta una voce di ricavo (iscritta in A4), per la quota corrispondente alle spese del personale tecnico capitalizzate sulle singole commesse.

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

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

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

L'effetto nell'esercizio derivante dal diverso criterio di contabilizzazione, è di Euro 327.789; si precisa che il valore dei beni oggetto dell'attribuzione della quota di Iva indetraibile non supera il "valore d'uso" degli stessi e quello economicamente ritraibile dagli stessi da parte dell'Azienda.

Inoltre, dall'esercizio 2010, con l'adozione del nuovo programma gestionale e della procedura di gestione delle commesse, è stato modificato il metodo di contabilizzazione dei costi relativi ai lavori in corso. Mentre in precedenza veniva "acceso" un conto di contabilità dedicato ad ogni singolo cantiere - intervento ora sono stati creati vari conti di contabilità a seconda della natura della spesa, riferibile alle singole commesse capitalizzabili, ed il cui

dettaglio è tracciato in contabilità analitica. Nella tabella sottostante sono riepilogati i saldi iniziali, gli incrementi, le capitalizzazioni e le consistenze finali:

Conto	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2020	Incrementi di immobilizzazioni dell'esercizio	Decrementi o passaggio a stabili	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2021
Progettazioni esterne capitalizzabili	96.799	70.623	14.267	153.155
Sicurezza esterna capitalizzabile	-	3.970	-	3.970
Lavori	2.097.011	4.390.759	1.699.940	4.787.830
Allacciamenti e lavori extra contratto	34.761	3.575	10.081	28.255
Capitalizzazioni spese personale	1.094.049	641.649	421.542	1.314.156
Collaudi esterni	-	-	-	-
Accatastamenti esterni capitalizzabili	940	-	-	940
Immobili acquisiti e oneri notarili	1.501	211.759	203.898	9.362
Direzione lavori esterna	-	1.384	-	1.384
Iva indetraibile stabili	132.185	328.409	147.359	313.235
Lavori in fase di progetto	2.047	1.863	-	3.910
Cantieri Alto Friuli	2.110.138	183.340	1.004.750	1.288.728
Totale	5.569.431	5.837.331	3.501.837	7.904.925

B) III° - Immobilizzazioni finanziarie

L'azienda non possiede partecipazioni in altre imprese.

B) III° 2) d) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 6.034.551 ed è composta dalle seguenti polizze a capitale garantito:

- Polizze UNIPOL-SAI: trattasi di due polizze, delle quali una sottoscritta nel 2015, successivamente riscattata e reinvestita nel 2021 per un importo di 220.509 euro, ed una sottoscritta nel 2019 per Euro 445.041, a seguito del riscatto di una precedente polizza di originari 400.000 euro. Nel corso dell'esercizio 2021 esse sono state rivalutate per complessivi Euro 10.944 sulla base dei rendimenti comunicati dalla Compagnia Assicurativa. Il valore della polizze alla fine dell'esercizio ammonta, pertanto, ad Euro 681.030;
- Polizza Cardiff - BNL per Euro 1.750.000 sottoscritta nel corso del 2020 e che ha registrato nel corso dell'esercizio 2021 un rendimento pari ad Euro 32.232. Il valore della polizza alla fine dell'esercizio ammonta, quindi, ad Euro 1.782.232;
- Polizze GENERALI: trattasi di due polizze del valore totale di Euro 1.492.909. La prima sottoscritta a suo tempo dal ex-Alto Friuli per un valore di 1.087.909 e ha avuto, nel corso del 2021, un rendimento pari ad Euro 10.691. La seconda ha un valore di Euro 405.000 che ha prodotto un rendimento accreditato in conto per Euro 2.931;
- Polizza Credit-agricole: la polizza di nominali Euro 2.000.075 che andrà in scadenza a fine 2022 è stata sottoscritta dall'incorporata ex-Ater Alto Friuli; il valore al 31.12.2021 ammonta a 2.078.380 e ha avuto un rendiconto pari ad Euro 15.953.

L'investimento nelle polizze è finalizzato ad acquisire un rendimento stabile, in un periodo contraddistinto dai tassi particolarmente bassi, con il rimborso del capitale garantito, ma presuppone una durata dell'investimento di almeno 2-5 anni. La posta ora in esame è valutata col criterio del presumibile valore di realizzo.

B) III° 3) - Altri titoli

La voce ora in esame ammonta a Euro 3.779.226 ed è formata da titoli obbligazionari e fondi comuni di investimento; essa ha subito un incremento nel corso dell'esercizio pari a Euro 825.349.

Di seguito vengono elencati i titoli obbligazionari acquistati dall'Azienda iscritti in bilancio al valore di acquisto che ammonta ad Euro 2.173.287.

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

<u>INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'</u>			Rend.% nominale cedola in corso	Rendim. % a scadenza
Obbligazioni ISP TMMM 31 MAR22	Euro	223.910,00	2,00%	2,00%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	51.000,00	2,02%	1,23%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	50.800,00	2,00%	0,56%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	50.802,00	2,00%	0,56%
Obbligazioni ISP TV 2015-2022	Euro	103.131,07	2,02%	1,17%
Obbligazioni ISP TV 2015-2022	Euro	101.564,30	2,00%	0,49%
Obbligazioni BANCO POPOLARE FRN	Euro	82.784,00	3,97%	0,92%
Obbligazioni ICCREA TF 1,5%	Euro	151.650,00	1,50%	0,77%
Obbligazioni ICCREA BANCA TM % 22	Euro	744.000,00	0,27%	0,90%
Obbligazioni CCTEU-DC22 TV EUR	Euro	50.265,00	0,45%	0,37%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	99.800,00	1,45%	1,50%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	101.580,00	1,50%	1,01%
Obbligazioni CCT EU 15.01.19- 25TV	Euro	47.506,50	0,30%	0,30%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	Euro	30.855,80	3,00%	1,84%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	Euro	31.725,00	3,00%	1,72%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	Euro	43.520,00	3,00%	0,91%
Obbligazioni MEDIOBANCA TV 15/25	Euro	54.360,00	3,00%	0,90%

Obbligazioni CDP 19/26 TM	Euro	104.033,00	1,55%	0,82%
Obbligazioni BTPFUT 17NV28 SY CUM	Euro	50.000,00	0,35%	0,35%
TOTALE TITOLI OBBLIGAZIONARI	Euro	2.173.286,67		

Le obbligazioni sono comprese tra le immobilizzazioni in quanto sono, generalmente mantenute in portafoglio sino alla scadenza e sono scelte sulla base di rendimenti attesi a scadenza superiori a quello offerto sulle giacenze di cassa dalla Banca Credi-agricole Friuladria, nostro istituto cassiere, che in base alla convenzione esistente ci riconosce un tasso superiore di 0,10 punti rispetto al TUR della BCE vigente. Le stesse rispondono agli indirizzi assunti a suo tempo dal Consiglio di Amministrazione dell'ente sulla base di un indirizzo riguardante il rating ed il livello di rischio dell'investimento di liquidità.

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

La voce "Acquisto fondi" presenta un saldo a fine esercizio pari ad Euro 1.605.939 ed è costituito da un paniere di fondi di alcune dei principali fondi d'investimento internazionali Pictet, Lemanik, etc. di natura obbligazionaria. I fondi sono iscritti al valore di mercato al 31 dicembre 2020. Di seguito si allega prospetto:

COMPARTO	PRODOTTO	VALORE AL 31 DICEMBRE 2021
<u>BANCA FIDEURAM</u>		
LEMANIK ASSET MANAGEMENT	ACTIVE SHORT TERM T CREDIT	639.885,31
PICTET FUNDS	PI-EUR HIGH YIELD-R D	157.568,26
PICTET FUNDS	PF EUR SHORT T HIGH Y	171.100,06
NORDEA	EUROPEAN COVERED BOND	96.719,16
EURIZON	DIVERSIFICATO ETICO	85.655,47
		1.150.928,26
<u>BANCA GENERALI</u>		
EURIZON	DIVERSIFICATO ETICO	40.515,40
PICTET	EUR BONDS R	27.421,17
SISF	EURO COROPORATE BOND GLOBAL MULTI ASSET	57.340,50
AMUNDI	CONSERVATIVE -E-	84.483,76
LUX IM	MUZNICH SHORT TERM	47.869,10
NORDEA	EUROPEAN COVERED BOND	56.927,13
BARCLAYS	ETF ISHARES	19.674,67
		334.231,73

CREDIFRIULI

BNP PARIBAS	FONDO CEDOLA SOSTENIBILE 2024	98.209,48
		<hr/>
		98.209,48
VALORE FONDI AL 31 DICEMBRE 2021		1.583.369,48

I fondi sono smobilizzabili a semplice richiesta e sono valorizzati con il NAV al 31.12.2021; alcuni di essi hanno erogato come riferito cedole.

C) - ATTIVO CIRCOLANTE**C) I° - Rimanenze**

Il totale di questa voce ammonta a Euro 6.923 ed accoglie le rimanenze di materiali di consumo (cancellaria) esistenti al 31 dicembre 2021 valutati al costo d'acquisto. La voce ora in esame ha subito una variazione in diminuzione pari ad Euro 3.045 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio.

C) II° - Crediti**C) II° 1) - Crediti verso clienti**

La voce ammonta a Euro 6.957.217 (con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 231.168), e che si compone dei seguenti crediti iscritti al presumibile valore di realizzo:

- **crediti verso clienti** Euro 832.043: il dato evidenzia una variazione in aumento di Euro 850.487 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2021 è composto principalmente da fatture emesse negli ultimi giorni dell'anno in relazione alla chiusura dei servizi e che sono poi state pagate all'inizio 2022;
- **crediti per affitti e spese reversibili** Euro 3.817.657: rappresenta il credito per i canoni di locazione e le spese reversibili già maturati e non ancora incassati al 31.12.2021. La voce ha subito nel corso dell'esercizio 2021 una variazione in diminuzione di Euro 146.813, la diminuzione è dovuta prioritariamente al notevole impegno degli uffici nel sollecitare i crediti verso l'utenza, nonostante le problematiche economiche conseguenti alla pandemia, e nella riscossione puntuale degli stessi.

Va comunque precisato che una parte significativa di tali crediti viene riscossa nei primi mesi dell'esercizio entrante. Si precisa che l'ammontare dei crediti ante esercizio 2021 ammonta ad Euro 2.339.038, a fronte di un fondo svalutazione crediti di 887.236 mila euro.

- **crediti per cessione alloggi** Euro 2.446.211, con un decremento rispetto al precedente esercizio che ammonta a Euro 395.871. Il dato evidenzia i crediti dell'Ente verso gli acquirenti per la cessione rateale degli alloggi, prevista dal Regolamento 0119/2003, oggi sostituito dal Regolamento D.P.R. 0208/2016 Pres.. In questa voce confluisce anche il credito per gli interessi derivanti dalla cessione rateale sia degli alloggi di proprietà dell'ATER che di quelli dei Comuni, per questi contabilizzati nella sezione debiti per quanto da riversare a questi ultimi fino all'estinzione del debito da parte dei cessionari. Va inoltre rilevato che il medesimo importo, relativo agli interessi di competenza di esercizi futuri, viene contemporaneamente contabilizzato in un specifico conto iscritto nella voce "altri debiti" pari a Euro 288.239. La variazione in diminuzione è dovuta al processo di ammortamento annuale delle rate scadute nell'esercizio pari ad Euro 262.310.

Si precisa che nel corso dell'esercizio, a seguito dell'avvenuta pubblicazione del nuovo Piano di Vendita, approvato dal Consiglio di Amministrazione dell'ente, le cessioni degli alloggi sono effettuate con pagamento in un'unica soluzione, in quanto il nuovo Regolamento regionale non prevede più pagamenti dilazionati.

Il nuovo Regolamento del 2016, a modifica di quanto a suo tempo previsto originariamente dal precedente, le somme derivanti dalla cessione di alloggi, sono vincolate, alla manutenzione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Si ricorda, infine, che la quota di tali crediti con scadenza oltre i 5 anni alla data del 31 dicembre 2021, ammonta, salvo possibili estinzioni anticipate da parte degli acquirenti, a Euro 1.746.814 (questi sono gli unici crediti iscritti nella voce ora in analisi che si prevede di poter incassare oltre i cinque anni). I crediti per cessione alloggi sono garantiti da ipoteca immobiliare sugli alloggi stessi;

- **clienti c/fatture da emettere** Euro 748.540, con un aumento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 10.510. Il dato considera i crediti maturati nei confronti dell'Ater di Pordenone, dell'Ater di Gorizia, per attività amministrative e verso la Fondazione Coronini, e A&T2000 Spa per le competenze maturate dall'Azienda per attività di natura tecnica ed amministrativa svolte nei loro confronti in base a specifiche convenzioni. Il saldo comprende, inoltre, la fatturazione ai diversi condomini gestiti dall'Azienda per il rimborso dei lavori di manutenzione e di amministrazione.

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

situazione al 31.12.2020		826.960
utilizzo fondo sv.crediti	-	139.724
svalutazione crediti 2021		200.000
situazione al 31.12.2021		<u>887.236</u>

Il dato tiene conto di un'analisi condotta in termini prudenziali sulla base della percentuale di percentuale storica di perdite su crediti e della morosità rispetto al fatturato. L'ammontare del fondo si ritiene adeguato sulla base tale analisi e dei risultati dell'attività di recupero svolta dall'Ufficio Legale nei confronti dell'utenza morosa verso la quale sono state avviate azioni legali per il recupero del credito.

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

C) II° 4 bis) - Crediti tributari

La voce presenta un saldo al 31.12.2021 di Euro 337.767 composto dal credito IVA derivante dalla liquidazione fiscale per il 2021 di Euro 76.777, dal credito IRAP 2021 per Euro 89.022 ed infine il credito IRES per il 2021 di Euro 171.968.

C) II° 5) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 7.491.646, con una diminuzione rispetto al precedente esercizio di Euro 259.324 e si compone dei seguenti crediti, che si ritengono incassabili entro i cinque anni e valutati secondo il criterio del presumibile valore di realizzo:

- **crediti per anticipi diversi** per Euro 596.749: la posta accoglie principalmente il credito nei confronti dello Stato per rimborsi IRES su IRAP pari ad Euro 50.909 e il credito per il pagamento dell'assicurazione dei fabbricati di proprietà per l'anno 2022 negli ultimi giorni dell'esercizio ora in esame per Euro 266.643;

- **crediti per gestione condominiali di terzi** per Euro 208.159: la posta accoglie i crediti anticipati per la gestione condominiali affidate ad amministratori condominiali esterni che verranno contabilizzati alla presentazione dei relativi rendiconti annuali;

- **crediti per manutenzioni e servizi reversibili:** Euro 4.641.754: l'importo risulta diminuito di Euro 1.047.422 rispetto all'esercizio precedente. La voce accoglie i crediti vantati dall'Azienda nei confronti degli inquilini e dei proprietari di alloggi per manutenzioni e servizi reversibili. Come già riferito negli anni scorsi la predisposizione del rendiconto dei servizi 2021 non si è ancora conclusa a seguito dei tempi richiesti dall'applicazione dei criteri di "contabilizzazione e ripartizione del calore" negli alloggi dotati di impianti centralizzati. Si precisa inoltre che il rendiconto delle spese reversibili di fabbricati e condomini relativo all'esercizio 2020 è stato chiuso a novembre a seguito del cambio del sistema informatico di gestione del patrimonio (da INSIEL a Resys). Il dato presenta in questa sezione gli anticipi effettuati dall'Azienda per i servizi addebitati agli utenti che sono compensati nel passivo sotto la voce "debiti per acconti" dagli acconti fatturati agli utenti nel corso dell'esercizio, per complessivi 5.802.907.

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

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

Si ricorda che prima di tale esercizio i "servizi reversibili" riferiti a fabbricati la cui proprietà fa capo interamente all'Azienda o ai Comuni, i quali li hanno concessi in gestione all'Ater, venivano contabilizzati a costo, interessando quindi il conto economico e generando, con riferimento ai rimborsi, ricavi accessori al canone di locazione;

- **crediti per conguaglio v/assegnatari e proprietari** Euro 1.368.840 l'importo risulta aumentato rispetto all'esercizio precedente per Euro 422.866. La voce accoglie i crediti vantati nei confronti degli assegnatari e proprietari per il conguaglio dei servizi ed il riscaldamento relativi all'esercizio 2020 che verrà addebitato in sede di fatturazione nel corso dell'esercizio 2022. Con l'adozione del nuovo sistema informatico Resys il rendiconto degli stabili Ater e dei condomini è diventato unico con sola differenza che ai secondi vengono inserite una serie di addebiti e spese proprie della gestione condominiale e dei proprietari.

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

- **crediti per lavori** Euro 676.144: l'importo è relativo ad anticipazioni effettuate dall'Azienda per i cantieri di Udine via Afro e Aquileia che saranno recuperate all'emissione degli stati d'avanzamento durante il corso dei lavori.

C) IV° - Disponibilità liquide

La voce ammonta a Euro 12.440.245 con una variazione in diminuzione pari ad Euro 1.417.683 rispetto al precedente esercizio e si compone delle seguenti categorie:

- **depositi bancari e postali**: le disponibilità liquide pari ad Euro 12.439.831 sono diminuite rispetto al precedente esercizio per Euro 1.417.641. La voce ora in analisi si compone principalmente delle seguenti poste:

- Euro 5.194.852: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso l'Istituto Cassiere, la Banca Popolare Credit Agricole - FriulAdria – filiale di Udine, con una diminuzione rispetto al passato esercizio di Euro 2.284.145;
- Euro 1.581.179: risorse esistenti sui conti correnti bancari accessi presso l'Istituto bancario Mediocredito con vincolo di remunerazione superiore a quello di tesoreria ;
- Euro 530.042: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Fideuram che verranno investiti in obbligazioni e fondi nel mese di gennaio 2022;
- Euro 1.115.734: disponibilità su un conto di deposito remunerato acceso presso il Monte dei Paschi di Siena;
- Euro 4.278: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso BPER ex l'UNIPOL Banca spa;
- Euro 808.407: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Generali che verranno investiti in obbligazioni e fondi nel mese di gennaio 2022;
- Euro 2.653.719: risorse esistenti sul conto corrente bancario remunerato acceso presso il CREDIFRIULI;
- Euro 5.336: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la BNL;

- Euro 546.284: risorse esistenti sui conti correnti postali per la riscossione negli ultimi giorni dell'anno delle competenze richieste agli assegnatari ovvero ai proprietari. Il saldo dei conti correnti postali viene riversato sul conto corrente bancario settimanalmente.
- **denaro e valori in cassa**: l'importo di Euro 414 si riferisce ai valori bollati esistenti al 31 dicembre 2021.

D) – RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce ammonta a Euro 55.465 e risulta così composta da:

- Euro 628: per interessi attivi di competenza del 2021 maturati su cedole con scadenza successiva alla data di chiusura del bilancio derivanti da titoli obbligazionari in portafoglio;
- Euro 54.837: per risconti relativi ad abbonamenti a pubblicazioni, tasse di circolazione auto, assicurazioni varie, canoni manutenzione e imposta di registro con competenza 2022 ma pagati nel corso dell'esercizio 2021.

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

PASSIVO

A) – PATRIMONIO NETTO

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

La voce al 31.12.2021 ammonta a Euro 267.207.187 con un incremento nel corso dell'esercizio di Euro 3.978.693; tale incremento consegue all'iscrizione dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione nel corso dell'esercizio. L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che ".....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Provincie autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Da tale dettato normativo consegue la variazione del trattamento fiscale dei contributi, per quelli statali con decorrenza dal 1.1.1998 e dal 1999 per gli altri. La precedente impostazione contabile per esigenze di carattere fiscale faceva affluire dette poste alla voce "altri ricavi e proventi" del valore della produzione con conseguente accantonamento a riserva del Patrimonio Netto iscritto alla voce "altri accantonamenti" del costo della produzione. La nuova impostazione contabile, basata sui principi civilistici di redazione del bilancio, prevede l'iscrizione dei contributi in conto capitale in una riserva ben distinta ("altre riserve") del Patrimonio Netto.

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

Si precisa, inoltre, che l'Ente:

- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 74/52 con un saldo attivo di Euro 178.822 di cui 158.481 utilizzate per la copertura del disavanzo dell'esercizio 1982 e con un residuo di Euro 20.341;
- ha effettuato la rivalutazione monetaria di cui alla L. 576/75, con un saldo attivo di Euro 307.154, di cui utilizzate per la copertura di perdite degli esercizi 1976 e 1977 per Euro 249.775, con un residuo di Euro 57.380;
- non ha effettuato la rivalutazione di cui alla L. 72/83;
- non ha disposto accantonamenti ai sensi della L. 168/82.

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

1. capitale proprio	€	851
2. quote sociali	€	723
3. riserve o fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci:		
• saldo rivalutazione monetaria 1953	€	20.341
4. riserve o fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile dell'Ente:		
• Donazioni	€	318.193
• Contributi dello Stato in c/capitale DPR 917/86	€	3.577.408
• Contributi della Regione in c/capitale DPR 917/86	€	3.339.135
• Fondo di riserva	€	85.474
• Riserva rivalutazione L. 576	€	1.152.870
• Devoluzione patrimonio Enti disciolti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi (INCP)	€	6.322
b) Ist. Nazionale Ed. Sociale (ISES)	€	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato (INCIS)	€	201.870
d) Gestione Case per Lavoratori (GESCAL)	€	3.085.032
e) Alloggi demaniali	€	27.667.137
f) Ex Alto Friuli	€	634.111
• Stato-CER per finanziam. costruzioni e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	46.390.909
• Regione Friuli-V.G. contributi LR 63/77 e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	2.199.162
• riserva sospesa art. 55 DPR 917/86 e L. 537/93	€	6.515.010
• riserva tassata art. 55 comma 3 DPR 917/86	€	6.515.011
• riserve finanziamenti regionali e statali ex ater alto friuli	€	48.099.095
• riserva sospesa art. 55 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	€	385.561
• riserva tassata art. 55 c. 5 DPR 917/86 dal 1998 (al netto imposte)	€	8.923.710
• riserva contributi in c/capitale da incassare	€	-
• riserva contributi ex art. 55 TUIR 917/86 e L. 449/97-28/99	€	108.078.180
5. riserve-fondi con utili-proventi conseguiti dal 1988 non assoggettati ad IRPEG: non costituiti		
6. riserve-fondi già esistenti alla fine dell'ultimo esercizio chiuso ante 1.1.1988 o formati con utili o proventi dell'esercizio stesso: non costituiti		

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

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

A) VIII° - Utile portato a nuovo

In questa voce sono accantonati gli “utili degli esercizi precedenti” portati a nuovo. Il saldo al 31 dicembre 2021 è pari ad Euro 6.894.219 con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 32.794, per effetto della destinazione a riserva dell'utile d'esercizio 2020, conseguente all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda nel maggio 2021 del bilancio dello scorso esercizio.

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

A) IX° - Utile dell'esercizio

La voce rappresenta l'utile realizzato nel corso di questo esercizio che ammonta, al netto delle imposte sul reddito di competenza, ad Euro **45.425**.

Analisi del patrimonio netto

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

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		al 31 dicembre 2021
<u>RISERVE DI CAPITALI</u>		
Capitale proprio	Euro	851
Quote sociali	Euro	723
Donazioni e contributi	Euro	318.193
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135
Fondo di riserva	Euro	85.451
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	23
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	1.152.870
Devoluzione patrimonio enti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137
f) ex Alto Friuli	Euro	634.111
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011
Riserva contributi finanziamenti statali e regionali AF	Euro	48.099.095
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	385.561
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	8.923.710
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	108.078.180
TOTALE		267.207.187
<u>RISERVE DI UTILI</u>		
Utile portato a nuovo	Euro	6.894.219
Utile dell'esercizio	Euro	45.425
TOTALE		274.146.831

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

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

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		31.12.2021	31.12.2020	Variazioni
Capitale proprio	Euro	851	851	-
Quote sociali	Euro	723	723	-
Donazioni e contributi	Euro	318.193	318.193	-
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408	3.577.408	-
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135	3.339.135	-
Fondo di riserva	Euro	85.451	85.451	-
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	23	23	-
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341	20.341	-
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	1.152.870	1.152.870	-
Devoluzione patrimonio enti				-
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322	6.322	-
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082	11.082	-
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870	201.870	-
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032	3.085.032	-
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137	27.667.137	-
f) ex Alto Friuli	Euro	634.111	634.111	-
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909	46.390.909	-
Finanzimenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162	2.199.162	-
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010	6.515.010	-
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011	6.515.011	-
Riserva contributi finanziamenti statali e regionali AF	Euro	48.099.095	48.099.095	-
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	385.561	701.438	- 315.877
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	8.923.710	8.607.833	- 315.877
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-	-	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	108.078.180	104.135.487	- 3.942.693
Utile portato a nuovo	Euro	6.894.219	6.861.425	- 32.794
Utile dell'esercizio	Euro	45.425	32.794	- 12.631
TOTALE		274.146.831	270.158.713	3.988.118

Si precisa che le uniche voci movimentate negli esercizi 2020 e 2021 sono:

- la riserva tassata e in sospensione art. 88 DPR 917/86 per le imposte differite su contributi in c/capitale dal 1998,
- la riserva dei contributi non soggetti art. 88 TUIR;
- la riserva degli utili portati a nuovo;
- l'accantonamento dell'utile portato a nuovo dell'esercizio 2020.

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

Rispetto al precedente esercizio va evidenziato un aumento del fondo imposte differite per Euro 88.354. In tale posta vengono contabilizzati gli accantonamenti dell'Ente verso l'Erario per IRES e IRAP differita come risulta dalla seguente tabella:

Valore al 31 dicembre 2020	381.040
Adeguamento fondo imposte 2021	17
Accantonamento IRES – IRAP 2021	236.253
Utilizzo 2021	- 147.916
Fondo al 31 dicembre 2021	469.394

Un commento agli aspetti fiscali ed una tabella riepilogativa delle imposte sono contenuti nell'allegato alla presente relazione "Note sugli aspetti fiscali: relazione al bilancio consuntivo 2021".

B) 3) - Altri fondi per rischi ed oneri

La voce e le sue variazioni risultano composte come segue:

- l'accantonamento al "Fondo manutenzione" per i lavori programmati ammonta, alla data di chiusura dell'esercizio ad Euro 6.694.020. In sede di chiusura dell'esercizio il fondo è stato incrementato di ulteriori Euro 1.800.000 in quanto, come già effettuato negli esercizi precedenti, si è valutato opportuno effettuare un accantonamento per lavori di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio immobiliare nei prossimi esercizi, il cui programma di massima, è aggiornato sulla base delle necessità evidenziate dagli uffici tecnici e approvato dall'organo amministratore dell'Ente in sede di approvazione del preventivo dell'esercizio successivo. Si precisa, infine, che il fondo è stato utilizzato per Euro 1.916.354 nel corso dell'esercizio 2021 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria;
- l'accantonamento al "Fondo manutenzione Cave del Predil": il fondo ammonta ad Euro 567.561 esso è composto dalle plusvalenze accantonate e fiscalmente tassate derivanti dalla cessione degli alloggi di Cave del Predil;
- l'accantonamento al "Fondo accantonamento premi di produzione per il personale e relativi contributi", definito secondo i termini previsti dall'Accordo decentrato di II° livello, ammonta a complessivi Euro 621.931;
- l'accantonamento al Fondo rischi per cause pendenti ammonta ad Euro 18.794, e non ci sono state variazioni nel corso dell'esercizio;
- l'accantonamento al Fondo oneri, rischi ed imprevisti ammonta ad euro 42.390 e si compone principalmente dall'accantonamento effettuato a seguito degli accertamenti notificati nel corso del 2017 da parte dei Comuni in materia di minori versamenti effettuati per l'imposta IMU 2012, anno di introduzione del tributo. La vertenza riguarda il mancato versamento da parte dell'Azienda della quota del 0,38%, a cui lo Stato con norma successiva alla legge finanziaria 2012, aveva rinunciato. Tale accantonamento riguarda la vertenza con il Comune di Torviscosa, che ci ha visti soccombenti in sede di primo giudizio, e per il quale l'Azienda ha presentato ricorso in sede di Commissione Tributaria Regionale.

C) – TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

situazione al 31.12.2020		1.053.016
liquidazioni ed anticipi intervenuti nel corso dell'anno	-	462.643
rilevazione debiti per dipendenti cessati		-
accantonamento dell'anno		270.505
quote destinate ai fondi di previdenza integrativa	-	47.917
rivalutazione c/ATER		39.204
imposte su rivalutazione TFR dipendenti c/ATER	-	6.665
versamenti all'INPS	-	222.587
recuperi dall'INPS		215.592
		<u>838.505</u>

La posta ammonta a Euro 838.505 in quanto il trattamento di fine rapporto è iscritto in bilancio al netto delle imposte del 11-17% calcolate sulla rivalutazione annuale ai sensi del Decreto Legislativo 18.2.2000 n. 47, così come modificato dal Decreto Legislativo 12.4.2001 n. 168, nonché al netto delle somme versate ai sensi di legge al Fondo Tesoreria INPS (L. 296/2006 – Finanziaria 2007).

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

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

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

D) - DEBITI

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

La voce, che ammonta ad euro 38.010.752, ha subito un decremento di Euro 2.146.096 a seguito del normale processo di ammortamento dei mutui e delle anticipazioni.

La situazione è dettagliatamente riepilogata di seguito:

saldo al 31.12.2020	40.156.849
quote capitale rimborsate nel 2021	- 2.146.097
erogazione di mutui ed anticipazioni	-
saldo al 31.12.2021	<u><u>38.010.752</u></u>

I debiti per mutui verso Istituti di Credito (Banca Popolare Friuladria) ammontano a 7.336.667 con scadenze comprese tra il 2021 e il 2042, mentre quelli verso altri finanziatori (Regione FVG) sono pari a 30.674.085 con scadenze fino al 2044.

A questo riguardo si precisa che Euro 5.076.334, riferibili ai debiti verso banche ed Euro 23.525.448, riferibili ai debiti verso altri finanziatori (Regione FVG), hanno scadenza oltre i cinque anni.

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

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta trattandosi per l'80% di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili.

Nel caso dei debiti verso le banche trattasi di debiti sorti anteriormente al 01.01.2016 ed il tasso nominale è in linea con quello di mercato, conseguentemente essi sono iscritti al loro valore nominale.

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

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

Per quanto riguarda le voci in esame si riporta il confronto con i saldi al 31.12.2021, evidenziando le variazioni aumentative e diminutive intervenute:

	situazione al 31.12.2020	situazione al 31.12.2021	variazione
Debiti per acconti servizi e manut.straordinarie	6.321.451	6.566.204	244.753
Fornitori (comprese fatture da ricevere)	1.829.591	1.820.586	- 9.005
Debiti Tributari	339.414	417.433	78.019
Debiti verso Istituti di Previdenza	288.943	286.019	- 2.924
Cauzioni da inquilini per locazioni	2.599.893	2.668.054	68.161
Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi	3.450	-	- 3.450
Cauzioni da imprese per lavori	17.191	-	- 17.191
Debiti verso lo Stato per cessione alloggi	-	-	-
Debiti per acconto acquisto alloggio	-	31.500	31.500
Debiti verso Comuni	150.209	158.898	8.689
Debiti accertamento rate ammort.(interessi)	341.478	303.764	- 37.714
Debiti diversi (assicur./Amm./commissari etc)	279.399	110.867	- 168.532
Debiti v/dipendenti(retr.ni correnti, differite etc)	208.427	172.902	- 35.525
	12.379.446	12.536.227	156.781

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

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

Con riferimento ai “Debiti Tributari” il saldo al 31 dicembre 2021 è pari a Euro 417.433. La voce è composta dalle ritenute IRPEF sugli stipendi erogati nel mese di dicembre (Euro 96.961), dalle ritenute d’acconto ai liberi professionisti (Euro 8.395), dalle ritenute d’acconto (Euro 5.115) delle gestioni condominiali e dal debito IVA relativo alla liquidazione del mese di dicembre (Euro 306.962).

Con riferimento invece alla voce “Debiti verso Istituti di previdenza” essa comprende: i contributi calcolati sugli stipendi di dicembre (mensilità corrente e 13[^]), sulle competenze 2021 in erogazione a gennaio 2022, sui debiti vs. dipendenti per ferie residue ed i contributi ai fondi pensione del personale dipendente di competenza 2021.

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

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

COMUNE	Importo totale cessioni al 31.12.2021	Importi versati al Comune al 31.12.2021	Alloggi ceduti nel 2021	Importi da versare al Comune al 31.12.2021
Udine	1.382.479	1.323.679	58.800	58.800
Palmanova	1.679.525	1.625.464	-	54.061
Totale	3.062.004	2.949.143	58.800	112.861

Si evidenzia, inoltre, che a seguito della stipula di specifiche convenzioni per la gestione di alloggi a canone calmierato (legge 431/98) con i comuni di Palmanova (7 alloggi), Codroipo (21 alloggi) sono contabilizzati in questa voce anche i debiti nei confronti degli stessi (rispettivamente per Euro 19.893 verso il Palmanova e per Euro 23.523 verso Codroipo) relativi ai canoni riscossi per loro conto dagli inquilini da riversare periodicamente, in base agli accordi sottoscritti.

La voce “debiti v/dipendenti”, che ammonta ad Euro 172.902, comprende le competenze riferite al mese di dicembre che saranno liquidate con lo stipendio di gennaio 2022 (straordinari, indennità di mensa etc) e la valorizzazione delle ferie residue, che saranno fruite dal personale entro il primo semestre del 2022.

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all’esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2018, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, è possibile non applicare il criterio del costo ammortizzato e la loro attualizzazione, considerato, inoltre, che gli effetti sono irrilevanti in quanto il tasso nominale d’interesse corrisponde a quello di mercato. I debiti sono, quindi, iscritti al valore nominale.

E) – RATEI E RISCONTI PASSIVI

La voce ammonta a Euro 37.411 con un decremento pari ad Euro 6.848 rispetto all’anno precedente ed accoglie le quote di competenza degli interessi posticipati relative ad anticipazioni regionali.

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione		18.252.752
ricavi delle vendite e prestazioni	12.637.490	
incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	684.953	
altri ricavi e proventi	4.930.309	
 Costi della produzione		 17.820.419
per materie di consumo	179.458	
per servizi	3.883.281	
per godimento di beni di terzi	-	
per il personale	5.965.873	
ammortamenti e svalutazioni	4.227.336	
variazioni delle rimanenze	3.045	
accantonamenti per rischi	0	
altri accantonamenti	1.800.000	
oneri diversi di gestione	1.761.426	
 <i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>		 432.333
 Proventi e oneri finanziari		 42.951
proventi diversi	162.438	
interessi ed altri oneri finanziari	119.487	
 <i>Risultato prima delle imposte</i>		 475.284
 Imposte sul reddito dell'esercizio		 429.859
 <u><i>Utile dell'esercizio</i></u>		 <u>45.425</u>

A) - VALORE DELLA PRODUZIONE

A) 1) - Ricavi vendite e prestazioni

I ricavi risultano pari a Euro 18.228.684 a fronte di una previsione di Euro 18.259.072; della differenza si dà spiegazione nel commento sottostante.

La voce si compone delle seguenti poste, raffrontate con le stesse del bilancio di previsione 2021 e del bilancio consuntivo dell'esercizio 2020:

	Consuntivo 2021	Preventivo 2021	Consuntivo 2020
- Canoni alloggi in locazione edilizia sovvenzionata	9.115.183	9.618.320	9.583.105
- Canoni alloggi in locazione Comuni	929.798	981.680	980.102
- Canoni alloggi di edilizia convenzionata-L.431/98	933.114	986.000	969.914
- Canoni dei negozi	267.907	275.500	265.111
- Compensi per amministrazione	479.941	524.774	492.166
- Rimborso lavori	467.035	608.630	550.369
- Competenze direzione lavori man.straord.	9.530	106.500	7.845
- Rimborso istruttoria pratiche	9.164	11.530	8.434
- Recupero spese del personale v/terzi	108.782	114.000	47.391
- Recupero imposta di registro	-	-	-
- Recupero spese di assicurazione	-	-	13.100
- Rimborso spese tecniche nuove costruzioni	183.728	96.000	65.714
- Compensi per attività tecniche esterna	115.750	132.130	17.940
- Rimborso spese contratti	17.558	19.788	11.305
	12.637.490	13.474.852	13.012.496

Per quanto attiene gli affitti va precisato che i dati consuntivi, pari ad Euro 9.115.183 evidenziano un significativo decremento sia rispetto al dato previsionale che ammonta ad Euro 9.618.320, sia rispetto al consuntivo 2020 pari ad Euro 9.583.105, a seguito delle riduzioni di canone applicate nel corso dell'esercizio agli inquilini che presentano un ISEE 2021 con una riduzione superiore al 25%, secondo i termini del Regolamento. Oltre agli affitti di cui sopra sono stati fatturati nel 2021 Euro 933.114 per canoni di edilizia sovvenzionata riferiti agli alloggi di proprietà comunale affidati in gestione all'Azienda in base alle convenzioni stipulate, con una variazione negativa proporzionalmente analoga a quella degli alloggi Ater, rispetto al 2020, di 50.304 euro. I canoni di locazione per alloggi di edilizia convenzionata ed a canone calmierato ai sensi della L. 431/98 ammontano ad euro 933.114 con una variazione in diminuzione rispetto al consuntivo 2020, di Euro 36.800.

I canoni relativi alla locazione di unità commerciali hanno subito un leggero aumento pari ad Euro 2.796 rispetto al consuntivo dell'esercizio precedente.

Le voci "Rimborso lavori" e "Compensi per amministrazione" che ammontano rispettivamente ad Euro 467.035 e ad Euro 479.941, sono decisamente diminuiti

rispetto al consuntivo dell'anno precedente. In particolare il rimborso dei lavori di manutenzione addebitati all'utenza sono diminuiti di circa 80 mila euro per effetto della riduzione di interventi svolti dalla squadra operai per effetto del Covid e la riduzione delle risorse umane, in corso di sostituzione nel 2022. Si informa che a partire dall'esercizio 2011 si è provveduto a contabilizzare e fatturare l'intera quota di ricavo per le prestazioni rese ad un condominio per la manutenzione su parti comuni dello stabile (di terzi e dell'azienda) e per l'amministrazione del condominio stesso, in quanto quest'ultimo costituisce, come noto, un soggetto giuridico e fiscale autonomo. Questi ricavi ritornano come voce di spesa ripartiti, per quanto quote di competenza dell'Azienda, con la successiva attribuzione alla voce "spese per amministrazione alloggi" e "manutenzione". Le quote di competenza dell'Azienda per l'esercizio sono calcolate forfettariamente in base ai dati storici (in quanto il rendiconto servizi 2021 non è stato ancora elaborato come già illustrato nella sezione dell'attivo di questo documento) ed ammontano ad Euro 26.000 per la voce "rimborso lavori" e ad Euro 216.000 per la voce "compensi per amministrazione".

I compensi per attività tecniche esterne ammontano ad Euro 115.750: esse si riferiscono all'attività tecnica svolta dall'Azienda e connessa alle prestazioni effettuate verso l'A & T 2000, verso il Comune di Torviscosa e verso la Fondazione Coronini.

Le spese tecniche che ammontano ad Euro 183.728 si riferiscono alle spese tecniche da quadro economico relative ai cantieri dell'Alto Friuli iniziati precedentemente alla fusione che vengono ancora contabilizzati senza la capitalizzazione diretta delle spese del personale nella voce A4 (incrementi di immobilizzazioni per lavori interni).

La voce "Recupero spese del personale v/terzi" è pari ad Euro 108.782 si riferisce al rimborso delle spese di dipendenti con distacchi per cariche pubbliche e del Direttore da parte dell'Ater di Pordenone.

A) 4) - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce ammonta ad Euro 684.953. Come già commentato nella sezione delle immobilizzazioni dello stato patrimoniale di questo documento, la voce accoglie i costi del personale tecnico interno da capitalizzare su progetti (nuovi interventi) e sulle immobilizzazioni immobiliari a libro (manutenzioni straordinarie) a cui l'attività del personale stesso è riferita.

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

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

A) 5) - Altri ricavi e proventi

La voce in esame è composta dalle seguenti poste:

- **Proventi diversi** per un totale di Euro 381.684. La posta accoglie principalmente i ricavi per risarcimenti effettuati dall'assicurazione per i danni subiti da nostri alloggi

(Euro 316.005) e i compensi per attività amministrative eseguite a favore di Ater Pordenone e Ater di Gorizia in materia di personale (Euro 65.679);

- **Contributi in c/esercizio:** la voce ora in esame accoglie il “Fondo sociale” concesso ed erogato dalla Regione per l’esercizio 2021 pari ad Euro 3.142.960, con una diminuzione rispetto al precedente esercizio di euro 70.880. Tale fondo, disciplinato dall’art. 44 della L.R. 1/2016 ed erogato dalla Regione, è destinato a compensare le minori entrate derivanti dai canoni di locazione di edilizia sovvenzionata ed in particolare di quelli corrisposti dagli utenti in fascia “A”.

Detta compartecipazione regionale è tesa sia ad assicurare la tutela delle fasce più deboli sia a garantire la congruità delle entrate della fascia “A”. Alla luce di quanto sopra la posta è considerata, al fine dell’esposizione in bilancio, come un contributo in conto esercizio destinato alla manutenzione di immobili di edilizia sovvenzionata. L’Azienda ha, pertanto, usufruito del sopracitato contributo finanziario per sostenere lavori di manutenzione ordinaria sugli alloggi di edilizia sovvenzionata i cui costi sono contabilizzati nella voce B7 del presente documento. Le spese di manutenzione sostenute nell’anno sono superiori nel loro ammontare rispetto al contributo erogato, tenuto conto anche di quelli svolti attraverso l’utilizzo dell’accantonamento di cui alla voce B.3 dello stato patrimoniale;

- **Rimborso spese:** la voce ammonta ad Euro 300.130 ed accoglie principalmente il rimborso di imposte e tasse da assegnatari (bollo e registro) per Euro 215.972, i rimborsi di spese e competenze dell’Ente per il recupero della morosità per Euro 83.925 e i rimborsi per spese di domiciliazione per Euro 233;

- **Plusvalenze diverse e arrotondamenti:** la voce ammonta ad Euro 224.102 ed accoglie la rilevazione di sopravvenienze attive derivanti da rettifiche di contabilizzazioni effettuate negli esercizi precedenti, di plusvalenze realizzate rispetto al valore di acquisto delle obbligazioni presenti nel portafoglio aziendale di cui si è specificato nell’attivo di questa relazione.

Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 i proventi straordinari vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione “E proventi ed oneri straordinari”.

- **Plusvalenze da alienazione di immobilizzazioni materiali (cessione alloggi):** si evidenzia che nel corso dell’esercizio ora in esame è ripresa l’attività di cessione alloggi a seguito dell’approvazione nel 2020 da parte del Consiglio di Amministrazione dell’Azienda del nuovo Piano di Vendita.

La plusvalenza di competenza per l’esercizio 2021, avuto riguardo al criterio temporale basato sulla data di stipula del rogito notarile, ammonta ad Euro 881.433, corrispondente alla cessione di 15 alloggi.

L’art 86 (ex art. 54) del TUIR prevede un’agevolazione consistente nel ripartire l’imputazione su cinque esercizi con conseguente dilazione dell’onere fiscale su un maggiore arco temporale. Detta agevolazione è stata applicata sulla plusvalenza realizzata nel corso dell’esercizio ora in esame, analogamente a quanto già effettuato in quelle realizzate in passato, in funzione del loro ammontare.

B) - COSTI DELLA PRODUZIONE

B) 6) - Costi per materiali di consumo

Tale voce che ammonta a Euro 179.458, con una variazione in diminuzione di Euro 21.355, rispetto al precedente esercizio, ed evidenzia il costo sostenuto per l'acquisto di materiale di consumo come di seguito evidenziato:

	preventivo 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Acquisto cancelleria e varie	24.000	24.402	30.504
- Acquisto materiali di cantiere per manutenzione	100.000	86.662	107.249
- Acquisto materiale informatico	17.500	22.710	8.440
- Spese per sicurezza-vestiario/materiali	9.500	10.682	23.114
- Acquisto vestiario dipendenti	-	1.397	-
- Spese per carburanti e lubrificanti	36.950	33.605	31.506
	187.950	179.458	200.813

B) 7) - Costi per servizi

a) Spese generali di amministrazione

	preventivo 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Spese funzionamento sedi e magazzini	67.995	64.745	86.989
- Spese postali	68.000	50.827	61.846
- Stampati e copie	1.500	654	2.550
- Legali, notarili e consulenze	26.600	13.735	14.428
- Studi urbanistici progettuali	-	-	-
- Automobilistiche amministrazione	5.693	3.619	2.733
- Manutenzione hardware e software	172.680	201.109	153.658
- Manutenzione macchine d'ufficio	2.000	-	46
- Inserzioni pubblicitarie	6.650	3.730	3.948
- Assicurazioni diverse (kasko e furto)	2.450	-	-
- Assicurazione responsabilità civile	62.600	59.746	56.334
- Spese di rappresentanza	1.670	88	122
- Quote associative	37.250	28.124	26.413
- Spese telefoniche	45.650	33.135	41.514
- Spese energia elettrica	36.000	33.050	25.649
- Spese per gas e fornitura gasolio	24.000	22.111	21.849
- Spese per utenza acqua	1.800	1.137	1.705
- Spese per pulizie	57.426	53.606	52.648
- Spese varie per auto (parcheggio, lavaggio)	3.960	4.808	3.396
- Collegamenti di rete - Internet	26.820	35.477	21.508
- Spese per promozione e immagine istituzionale	38.300	112.314	5.964
- Corsi di formazione	35.585	14.424	30.503
	724.629	736.439	613.803

b) Spese gestione stabili

	preventivo 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Automobilistiche manutenzione alloggi	33.818	21.862	29.064
- Assicurazioni varie stabili	243.960	239.460	229.827
- Servizio riscossione fitti e censimento redditi	65.000	50.341	59.454
- Legali e recupero morosità	70.117	66.184	64.510
- Varie per cantiere operai	18.850	22.362	17.869
- Varie gestione stabili	421.820	368.976	305.774
- Spese per immobili per condominio	137.000	109.678	174.050
- Spese per accatastamenti	-	-	-
- Spese per manutenzione ordinaria	2.904.780	2.095.735	2.570.858
	3.895.345	2.974.598	3.451.406

La voce “*spese per manutenzione ordinaria*” ammonta ad Euro 2.095.735 a cui deve sommarsi l’importo utilizzato nel corso dell’esercizio del relativo Fondo manutenzione stabili per Euro 1.916.354; pertanto la spesa complessiva per manutenzioni ordinarie sostenuta dall’Azienda per l’esercizio 2021 ammonta complessivamente ad Euro 4.012.089.

c) Spese attività costruttiva

	preventivo 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Prestazioni professionali tecniche	164.632	52.902	1.500
- Automobilistiche attività costruttiva	10.242	8.897	11.202
- Varie per le costruzioni	9.954	2.614	4.072
- Lavori in fase di progetto	-	-	1.000
	184.828	64.413	17.774

d) Spese diverse per il personale

	preventivo 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Spese per sicurezza medico e simili	9.000	11.936	7.663
- Assicurazioni varie dipendenti	25.300	21.667	20.783
- Spese per trasferta	14.000	10.975	8.050
- Contributo al circolo	2.400	2.352	2.436
	50.700	46.930	38.932

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

	preventivo 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Costi per amministratori	39.540	36.243	36.921
- Costi per collegio sindacale	17.692	15.183	16.671
- Costi per commissioni diverse	11.570	5.928	8.528
- Contributi per amministratori, sindaci e commissari	4.940	3.547	4.597
- Spese per missioni europee	-	-	-
	73.742	60.901	66.717

B) 9) - Costi del personale

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

centro di attività	dipendenti al 31.12.2021	preventivo 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
amministrazione	29	1.814.952	1.661.310	1.543.601
amministrazione alloggi	30	1.163.415	1.263.956	1.268.586
manutenzione ordinaria alloggi	28	1.210.014	1.160.942	1.106.999
tecnico - manutenzione straordinaria	27	1.368.519	1.327.970	1.294.748
Totali	114	5.556.900	5.414.178	5.213.934
Servizio mensa e varie		254.110	241.987	236.247
Trattamento di quiescenza e obbl.sim.				
Trattamento di fine rapporto		293.000	309.708	273.504
		6.104.010	5.965.873	5.723.685

Di seguito si riporta la tabella con le variazioni del personale dipendente nel corso del 2021:

Situazione del personale dipendente

		1 gennaio 2021			variazioni			31 dicembre 2021		
		tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale
quadri - impiegati - operai		106	3	109	-7	8	1	99	11	110
dirigenti		3	0	3	0	1	1	3	1	4
		109	3	112	-7	9	2	102	12	114
<i>di cui</i>										
amministrazione	dipendenti	29	1	30	-5	1	-4	24	2	26
	dirigenti	2	0	2	0	1	1	2	1	3
Amm.ne alloggi	dipendenti	28	0	28	2	0	2	30	0	30
	dirigenti									
Manutenzione alloggi	dipendenti	22	2	24	2	2	4	24	4	28
	dirigenti									
Uff. tecnico e manut.straordin.	dipendenti	27	0	27	-6	5	-1	21	5	26
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
		109	3	112	-7	9	2	102	12	114

Il costo del 2021 ha subito un incremento pari ad Euro 242.188 rispetto all'anno precedente e deve essere messo in relazione con il relativo ricavo connesso al ritorno di tali spese.

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

- la nomina del Direttore ai sensi della L.R. 14/2019, ancorché da mettere in relazione al ricavo al punto A.1) per il distacco presso Ater Pordenone;
- il conseguente venir meno della sovrapposizione della figura di Direttore e di Dirigente amministrativo;
- il verificarsi di assenze non retribuite di personale (es. assenze ingiustificate ex lege per assenza di Green Pass) e di assenze indennizzate dall'INPS (es. congedi di maternità, parentali e per assistenza ai disabili, nonché malattie operai e Congedi Covid) i cui costi non gravano sul bilancio aziendale;
- la cessazione di personale e la parziale sostituzione con l'assunzione di nuovi dipendenti con tempificazioni non coincidenti;
- aumento degli indici di rivalutazione del TFR rispetto all'anno precedente;
- l'adeguamento delle risorse incentivanti agli obiettivi aziendali;
- il mancato rinnovo del CCNL senza possibilità di valutazione di piattaforme di rinnovo.

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

B) 10) - Ammortamento e svalutazioni

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

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

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

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

Le quote sono state così determinate:

1. l'ammortamento tecnico per complessivi Euro 2.391.008 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- Alloggi di proprietà Udine	1%	Euro	1.862.991
- Alloggi di proprietà Tolmezzo	1%	Euro	344.178
- Sede Via Sacile 15	3%	Euro	106.796
- Sede via Sacile 17	3%	Euro	10.603
- Sede Tolmezzo	3%	Euro	9.273
- Magazzino via Ermes	3%	Euro	539
- Sede di San Giorgio	3%	Euro	1.085
- Magazzino V.F.Armate	3%	Euro	2.040
- Unità non residenziali	3%	Euro	53.503

2. l'ammortamento finanziario per complessive Euro 1.176.750 (suddivisi fra Udine per Euro 894.520 e Tolmezzo per Euro 282.230) sui fabbricati edificati in diritto di superficie è calcolato in base alla durata residua del diritto concesso;

3. l'ammortamento relativo ai beni mobili per complessive Euro 25.669 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

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

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

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

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

1. ammortamento di licenze software e degli oneri connessi per un importo di Euro 80.642 corrispondente ad 1/3 del costo di acquisizione;
2. ammortamento altre immobilizzazioni immateriali (adeguamento impianti su alloggi dello Stato e dei Comuni) per un importo di Euro 353.267, corrispondente al 6,70% del loro valore.

In tale voce sono ricompresi, inoltre, gli accantonamenti per la svalutazione dei crediti iscritti nell'attivo circolante con riferimento a Euro 200.000 per la svalutazione dei crediti verso l'utenza, pur in presenza di una costante attività di monitoraggio e di recupero degli stessi.

B) 11) - Variazione dei materiali di consumo

Viene evidenziata in tale categoria la variazione in aumento delle scorte di materiali di cancelleria destinati ad un utilizzo a breve termine, che ammonta a Euro 3.045.

B) 12) – Accantonamenti per rischi

Nel corso dell'esercizio ora in esame non è stato effettuato nessun accantonamento per rischi.

B) 13) – Altri accantonamenti

Rientrano in tale categoria gli accantonamenti effettuati pari ad Euro 1.800.000 per i programmi di manutenzione sugli stabili. Si è tenuto conto delle previsioni di spesa afferenti la manutenzione dei fabbricati gestiti dall'Azienda dei quali si è già trattato in sede di analisi del relativo fondo per rischi nella sezione patrimoniale passiva alla voce “fondi per rischi ed oneri” B) 3).

B) 14) - Oneri diversi di gestione

La voce si compone delle seguenti poste:

	previsione 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Imposta di registro contratti di locazione	133.500	132.878	127.722
- Imposte e tasse gestione stabili	208.000	203.400	204.998
- IVA indetraibile - pro rata	660.000	706.408	482.387
- IMU	126.368	111.479	115.669
- TASI	-	-	-
- Imposte e tasse amm.ne	54.071	49.206	68.316
- Abbonamenti e pubblicazioni	16.515	14.331	13.069
- Spese per alloggi sfitti	177.000	250.000	210.000
- Provvidenze a favore di inquilini	75.000	66.011	77.513
- Elargizioni e liberalità	-	-	-
- Altre spese per attività generali	9.720	7.582	6.388
- Arrotondamenti passivi	80	166	92
- Minusvalenze	140.200	219.965	253.827
	1.600.454	1.761.426	1.559.981

In precedenza si è già dato conto che dall'esercizio 2010 è stato cambiato il criterio di contabilizzazione dell'Iva indetraibile relativa alle immobilizzazioni, di cui si è già trattato con riferimento alle singole categorie esposte in bilancio. Infatti, i principi contabili consentono di contabilizzare l'Iva indetraibile, relativa alle immobilizzazioni immateriali e materiali, sia imputandola quale costo di competenza dell'esercizio oppure, in alternativa, di considerarla un onere accessorio della spesa di investimento e come tale portarla ad incremento dell'immobilizzazione a cui si essa riferisce, con il limite della ritraibilità economica derivante dall'uso del bene medesimo; ciò significa che non si possono capitalizzare oneri che comportino una distorsione rispetto al valore d'uso e di mercato del cespite.

L'effetto economico sull'esercizio derivante dalla capitalizzazione ammonta a complessivi euro 352.150; per completezza si rinvia a quanto già espresso in precedenza circa le immobilizzazioni.

Un accenno merita il capitolo I.M.U., per la quale gli alloggi sociali negli anni passati sono stati esentati, per il combinato disposto della legge di stabilità 2014 e della legge 23.05.2014 n°80, limitando l'applicazione del tributo, nel nostro caso, ai soli terreni ed alle unità non residenziali; per contro per gli alloggi sfitti, a seguito di interpretazione condivisa tra tutte le ATER regionali, è stata versata la TASI, cioè la tassa sui servizi indivisibili erogati dai comuni.

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

Nel corso del 2020, tuttavia, in considerazione del richiamo nella nuova norma del concetto di alloggio sociale così come definito dal Decreto del Ministero delle

Infrastrutture del 22.04.2008, si è palesato un chiaro orientamento diretto a mantenere tale esenzione in capo agli alloggi gestiti dalle Ater o ex-IACP comunque denominati, evitando un onere economico non indifferente a carico dell'Azienda. A questo riguardo si evidenzia che il Regolamento regionale D.P.R. 26.10.2016 n.0208/Pres. che disciplina gli alloggi di edilizia sovvenzionata fa esplicito richiamo a D.M. delle Infrastrutture del 2008, avvalorando ulteriormente tale impostazione.

Per quanto riguarda la disciplina dell'IMU rispetto al carico tributario dell'Azienda si precisa che è stato chiarito da più parti che la stessa risulta, in linea generale, deducibile per cassa secondo le previsioni contenute nell'articolo 99 del D.P.R. 917/1986. Nel nostro caso tale deduzione ha un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferibili agli immobili destinati alla locazione prevista dall'articolo 90 del medesimo Testo Unico.

Si precisa, inoltre, e che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al DL 139/2015 gli oneri di natura straordinaria vengono ricompresi nella posta ora in esame; scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari". Sono state contabilizzate in questa voce le sopravvenienze passive per Euro 218.887 derivanti dalla sistemazione di partite contabili conseguenti a registrazioni effettuate negli esercizi precedenti; inoltre in essa affluiscono per competenza le differenze negative del costo di acquisto rispetto al valore nominale dei titoli obbligazionari di cui si è trattato al punto III°.2.d) dell'attivo.

C) - PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C) 15)-16) - Proventi finanziari

La voce è costituita dalle seguenti poste:

	previsione 2021	consuntivo 2021	consuntivo 2020
- Dividendi su azioni	-	-	-
- Interessi attivi diversi da cessionari	38.180	37.465	48.709
- Interessi di mora su canoni insoluti	6.190	2.164	19.415
- Interessi su conti correnti bancari e postali	20.000	15.310	18.196
- Interessi su investimenti	125.000	107.307	128.332
- Interessi attivi su crediti diversi	1.000	192	302
- Rimborso oneri finanziari	-	-	-
- Contributi c/interessi esercizi precedenti	-	-	-
	<u>190.370</u>	<u>162.438</u>	<u>214.954</u>

La convenzione, con decorrenza 1 gennaio 2017, con l'Istituto Cassiere rappresentato dalla Banca Popolare Friuladria, prevede un tasso attivo sulle giacenze di uno 0,1% superiore al TUR tempo per tempo vigente.

La liquidità temporaneamente eccedente gli impegni ordinari viene investita o in conti correnti a remunerazione predeterminata od obbligazioni quotate sui mercati TLX-MOT, le cui scadenze sono mediamente nell'ordine dei 12-24 mesi ed il cui rendimento a scadenza sia superiore a quello riconosciutoci dall'Istituto Tesoriere, come evidenziato alla voce Immobilizzazioni Finanziarie - B) III° 3. In questi ultimi anni, anche in

relazione alla politica di bassi tassi d'interesse realizzata dalla BCE, ed alla necessità di diversificare il rischio si è provveduto alla diversificazione utilizzando sia panieri di fondi obbligazionari delle principali case d'investimento nazionali ed internazionali, che hanno registrato un andamento positivo, oltre a quelli in polizze assicurative a gestione separata, come descritto alla voce B.III° 3).

La riduzione sia degli interessi attivi sui conti correnti sia dei proventi degli investimenti deriva dai tassi d'interesse attuali (rendimento dell'euribor a 3-6 mesi negativo).

Si segnala, peraltro, che alcuni Istituti di credito presenti sul mercato stanno applicando alle giacenze che raggiungono una certa consistenza tassi negativi a carico della clientela.

Si ricorda, infine, che in questa voce sono considerati anche gli interessi attivi prodotti dalle rateizzazioni derivanti dalla cessione alloggi che ammontano per l'esercizio ora in esame a Euro 37.465.

C) 17) - Oneri finanziari

La voce ammonta a Euro 119.487 accoglie:

- Euro 103.814 (a fronte di una previsione di Euro 125.906) per gli interessi passivi sulle anticipazioni regionali, su mutui assunti a suo tempo per il finanziamento degli interventi di edilizia sovvenzionata e dei finanziamenti di durata trentennale (residui 20 anni) contratti con la Banca Popolare Friuladria nel 2012, con una variazione in diminuzione, rispetto all'esercizio 2020 di Euro 22.092;
- Euro 15.673 per commissioni bancarie e interessi pagati a ex assegnatari per restituzione cauzioni fruttifere.

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

E) 22) – IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

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

L'importo che ammonta a Euro 429.859 è costituito:

- dall'IRES per Euro 196.168, che l'Ente versa, computata usufruendo dell'agevolazione dell'aliquota prevista dal D.P.R. 23.9.1973 n. 601 e successive modifiche.
- dall'IRAP per Euro 145.354 Si precisa che l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92% sull'aliquota ordinaria dell'IRAP (3,90%), in quanto non rientra nei parametri (aumento del valore della produzione netta e costo del personale) previsti dalla Finanziaria Regionale 2006 L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 articolo 2, comma 2 lettera a) e b). Alla luce di quanto sopra citato l'aliquota IRAP applicata è quella ordinaria del 3,90%.
- dall'IRES ed IRAP per imposte differite per Euro 88.337.

Per un maggiore dettaglio, riguardo al carico fiscale dell'esercizio ed alla sua determinazione, si rinvia "Note sugli aspetti fiscali per relazione al bilancio consuntivo 2021" che accompagna il bilancio d'esercizio.

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

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa del bilancio di esercizio le informazioni relativi a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni - considerato che in virtù dell'essere Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP e, quindi, operanti di fatto fuori mercato e fuori concorrenza, quanto le stesse ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge, la norma in argomento non trova applicazione nei confronti delle Ater. Si dà comunque atto che i finanziamenti ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa.

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021, composto dallo stato patrimoniale e dal conto economico, chiude con un utile d'esercizio pari ad Euro 45.425, in linea con il consuntivo dell'esercizio 2020, da destinare a riserva.

Udine, 26 maggio 2022.

Il Direttore
f.to (ing. Lorenzo Puzzi)