

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2022



STATO PATRIMONIALE ATTIVO

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
A	CREDITI VERSO SOCI		
A.I	per versamenti ancora dovuti		
A.II	per versamenti già richiamati		
B	IMMOBILIZZAZIONI		
B.I	Immateriali		
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento		
B.I.2	Costi di sviluppo		
B.I.3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	48.696	46.471
B.I.4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5	Avviamento		
B.I.6	Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7	Altre immob.immateriali		
	TOTALE	48.696	46.471
B.II	Materiali		
B.II.1	Terreni e fabbricati	159.433.056	158.671.844
B.II.2	Impianti e macchinario		
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.4	Altri beni	81.744	102.672
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti	11.717.808	11.906.394
	TOTALE	171.232.608	170.680.910
B.III	Finanziarie		
B.III.1	Partecipazioni in:		
B.III.1.a	Partecipazioni in imprese controllate		
B.III.1.b	Partecipazioni in imprese collegate		
B.III.1.c	Partecipazioni in imprese controllanti		
B.III.1.d	Partecipazioni in Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.1.d-bis	Partecipazioni in altre imprese		
B.III.2	Crediti:		
B.III.2.a	Crediti verso imprese controllate		
B.III.2.b	Crediti verso imprese collegate		
B.III.2.c	Crediti verso controllanti		
B.III.2.d	Crediti verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.2.d-bis	Crediti verso altri		
B.III.3	Altri titoli		
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi		
	TOTALE	171.281.304	170.727.381
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I	Rimanenze		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione		
C.I.5	Acconti		
C.I.4	Prodotti finiti e merci		
C.II	Crediti		
C.II.1	Crediti verso clienti		
C.II.1.a	Crediti verso clienti entro dodici mesi	2.246.837	2.194.374
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	1.037.252	1.165.709
	TOTALE	3.284.089	3.360.083
C.II.2	Crediti verso imprese controllate		
C.II.3	Crediti verso imprese collegate		
C.II.4	Crediti verso controllanti		
C.II.5	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis	Crediti tributari	22.410	107.811
C.II.5-ter	Imposte anticipate		
C.II.5-quater	Crediti verso altri		
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	1.909.997	1.982.475
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	250.000	250.000
	TOTALE	2.159.997	2.232.475
	TOTALE	2.182.407	2.340.286
	TOTALE	5.466.496	5.700.369

			Esercizio in corso	Esercizio precedente
C.III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni			
C.III.1	Partecipazioni in imprese controllate			
C.III.2	Partecipazioni in imprese collegate			
C.III.3	Partecipazioni in imprese controllanti			
C.III.3-bis	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
C.III.4	Altre partecipazioni			
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi			
C.III.6	Altri titoli		3.061.046	3.025.684
	TOTALE	C.III	3.061.046	3.025.684
C.IV	Disponibilità liquide			
C.IV.1	Depositi bancari e postali			
C.IV.1.a	Banche		5.029.347	1.743.421
C.IV.1.b	Poste		516.147	4.072
	TOTALE	C.IV.1	5.545.494	1.747.493
C.IV.3	Denaro e valori in cassa		5.752	8.270
	TOTALE	C.IV	5.551.246	1.755.763
	TOTALE	C	14.078.788	10.481.816
D	Ratei e Risconti			
D.1	Ratei attivi		3.050	3.457
D.2	Risconti attivi		41.707	21.771
	TOTALE	D	44.757	25.228
	TOTALE ATTIVO		185.404.849	181.234.425

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
STATO PATRIMONIALE PASSIVO			
A	PATRIMONIO NETTO		
A.I	Capitale		
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III	Riserva di rivalutazione		
A.IV	Riserva legale	424	424
A.V	Riserva statutaria		
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate	134.244.149	128.578.429
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	6.773.711	6.462.533
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	10.516	311.178
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	TOTALE	A	141.028.800
			135.352.564
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	191.198	223.791
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	21.682.644	22.252.116
	TOTALE B	21.873.842	22.475.907
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	1.777.376	1.700.014
D	DEBITI		
D.1	Obbligazioni		
D.2	Obbligazioni convertibili		
D.3	Debiti verso soci per finanziamenti		
D.4	Debiti verso banche		
D.4.a	Debiti verso banche entro 12 mesi	40.574	78.387
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi		40.574
	TOTALE D.4	40.574	118.961
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	959.545	957.032
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	15.547.766	16.508.614
	TOTALE D.5	16.507.311	17.465.646
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi	28.411	24.758
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi	793.752	792.801
	TOTALE D.6	822.163	817.559
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	918.028	759.204
	TOTALE D.7	918.028	759.204
D.8	Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.9	Debiti verso imprese controllate		
D.10	Debiti verso imprese collegate		
D.11	Debiti verso controllanti		
D.11-bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12	Debiti tributari	449.231	75.769
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	133.589	122.235
D.14	Altri Debiti	1.731.670	2.246.867
	TOTALE D	20.602.566	21.606.241
E	Ratei e Risconti		
E.1	Ratei passivi	82.245	50.532
E.2	Risconti passivi	40.020	49.167
	TOTALE E	122.265	99.699
	TOTALE PASSIVO E NETTO	185.404.849	181.234.425

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
CONTO ECONOMICO			
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.523.838	6.224.020
A.2	Variazione delle rimanenze di prod. in corso di lavorazione, semilav. e finiti		
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	232.476	280.674
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	1.722.784	1.710.140
A.5.b	Altri ricavi e proventi	1.050.766	1.919.924
	TOTALE A.5	2.773.550	3.630.064
	TOTALE A	9.529.864	10.134.758
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	31.255	23.770
B.7	Per servizi	2.077.942	1.891.729
B.8	Per godimento di beni di terzi	15.289	18.299
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.425.317	2.357.505
B.9.b	Oneri sociali	670.786	644.008
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	320.695	227.090
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	3.173	11.625
	TOTALE B.9	3.419.971	3.240.228
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	21.103	15.773
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.612.457	1.591.553
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	143.306	58.677
	TOTALE B.10	1.776.866	1.666.003
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi	196.826	
B.13	Altri accantonamenti	600.000	1.700.000
B.14	Oneri diversi di gestione	689.952	694.248
	TOTALE B	8.808.101	9.234.277
	DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	721.763	900.481
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15	Proventi da partecipazioni		
C.15.a	in imprese controllate		
C.15.b	in imprese collegate		
C.15.c	in imprese controllanti		
C.15.d	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16	Altri proventi finanziari:		
C.16.a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.a.1	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllate		
C.16.a.2	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese collegate		
C.16.a.3	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllanti		
C.16.a.4	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16.b	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	46.324	49.193
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	10.374	19.533
C.16.d.1	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllate		
C.16.d.2	Proventi diversi dai precedenti, da imprese collegate		
C.16.d.3	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllanti		
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	TOTALE C.16	56.698	68.726
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	-2.546	2.704
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
	TOTALE C.17	-2.546	2.704
	TOTALE (15 + 16 - 17 ± 17 bis)	59.244	66.022

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18	Rivalutazioni:		
D.18.a	di partecipazioni		
D.18.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.18.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.18.d	Strumenti finanziari derivati		
D.19	Svalutazioni		
D.19.a	di partecipazioni		
D.19.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.19.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.19.d	Strumenti finanziari derivati		
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B ± C ± D)	781.007	966.503
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	0	0
E.20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-770.491	-655.325
E.21	Utile (perdite) dell'esercizio	10.516	311.178

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2022

PREMESSA

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

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

ATTIVITÀ SVOLTE

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

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

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2022 sono in totale n. 4.687 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata n. 4.142
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata..... n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata n. 481

FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO

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

CRITERI DI FORMAZIONE

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, del Codice civile, la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

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

CRITERI DI VALUTAZIONE

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

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

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

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

DEROGHE

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

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

VARIAZIONI DI STIME

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

IMMOBILIZZAZIONI

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali, rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto delle licenze d'uso di

software utilizzati in Azienda e da acquisizione di diritti d'autore, sono iscritte al costo originariamente sostenuto, comprensivo delle eventuali spese accessorie.

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

Aliquote di ammortamento applicate:

Procedure informatiche 20,00 %

Diritti d'autore 33,33 %

Materiali

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

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

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

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

Anche nell'esercizio 2022 si è proceduto a effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali. Ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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

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

In sostanza gli immobili vengono considerati come strumento di una complessa attività immobiliare che

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

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

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

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

Aliquote di ammortamento applicate sul valore dei beni:

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

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

CREDITI

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

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

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

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

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

DEBITI

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

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

RATEI E RISCONTI

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

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Non presenti al 31.12.2022.

TITOLI

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

PARTECIPAZIONI

Non presenti al 31.12.2022.

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

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

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

FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

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

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

Per parte del personale una quota di TFR è stata versata – fino all'esercizio di competenza 2019 - in

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

FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

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

IMPOSTE SUL REDDITO

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

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

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota IRES ridotta al 50% (pari al 12,00% per l'esercizio 2022) per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29.09.1973, n. 601.

L'aliquota IRAP applicata risulta sempre quella ordinaria del 3,90%, in quanto anche per l'esercizio 2022 l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92%, non rientrando nei parametri previsti dalla Legge finanziaria regionale 2006 (LR 2/2006, art. 2, comma 2, lettere a e b) e s.m.i.

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

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

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

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

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

RICONOSCIMENTO RICAVI

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

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

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

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

GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

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

L'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

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

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

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

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

Organico	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Dirigenti	4	4	---
Quadri	4	4	---
Impiegati	52	54	(2)
Operai	---	---	---
TOTALE	60	62	(2)

I n. 52 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2022 sono a tempo indeterminato, di cui n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Nel corso dell'esercizio 2022:

- sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di n. 6 dipendenti di cui n. 5 per dimissioni e n. 1 per pensionamento;
- è cessato il rapporto a tempo pieno e determinato di n. 1 dipendente per licenziamento in periodo di prova;
- sono stati assunti n. 2 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato e n. 1 dipendente con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato;

- si sono verificate le trasformazioni di n. 2 rapporti di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato;
- si sono verificate le trasformazioni di un rapporto di lavoro da tempo parziale a tempo pieno e di un rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale;
- si sono verificati n. 22 avanzamenti di livello degli impiegati, n. 1 avanzamento nell'Area Quadri e n. 1 avanzamento in Area Dirigenziale;
- si sono verificati n. 17 attribuzioni di retribuzioni alla persona al personale impiegatizio.

Il contratto vigente alla data del 31.12.2022 per il personale non dirigente è il CCNL Federcasa 2019-2021 dd. 04.10.2022 ed in corso di successivo rinnovo.

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

COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
---	---	---

B) Immobilizzazioni

B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
48.696	46.471	2.225

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2021	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2022
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 - Costi di sviluppo	---	---	---	---	---
B.I.3 - Diritti brevetti industriali	46.471	23.328	---	21.103	48.696
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 - Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 - Altre	---	---	---	---	---
TOTALE	46.471	23.328	---	21.103	48.696

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

Precedenti rivalutazioni e svalutazioni
(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Per detti beni non sono state eseguite rivalutazioni e svalutazioni.

B.II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
171.232.608	170.680.910	551.698

B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	176.723.496
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(18.051.652)
Svalutazione esercizi precedenti	---
Saldo al 31.12.2021	158.671.844
Acquisizione dell'esercizio	2.543.265
Acquisti e reinserimenti patrimoniali	
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	(203.623)

di cui terreni:
1.743.160

Giroconti positivi (riclassificazione)	---	
Giroconti negativi (riclassificazione)	---	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(1.578.430)	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2022	159.433.056	1.743.160

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta incrementativa di € 1.578.430 si riferisce a capitalizzazioni per chiusura cantieri in vari Comuni.

Le cessioni si riferiscono alle alienazioni di n. 14 alloggi residenziali sfitti avvenute nel corso dell'esercizio a seguito dell'attuazione di Piani Vendita di precedenti annualità.

B.II.2 Impianti e macchinari

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

Non presenti in bilancio.

B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali

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

Non presenti in bilancio.

B.II.4 Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	808.957
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(706.285)
Svalutazione esercizi precedenti	---
Saldo al 31.12.2021	102.672
Acquisizione dell'esercizio	13.099
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Ammortamenti dell'esercizio	(34.027)
Saldo al 31.12.2022	81.744

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 13.099 si riferisce agli acquisti di materiale

informatico effettuati nell'esercizio .

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

B.II.4 ALTRI BENI						
	Costo storico al 31.12.2021	+Acquis.ni -Cessioni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2022
Mobili e arredi uffici	369.096	(8.886)	---	6.651	(339.298)	20.912
Macchine contabili d'ufficio	317.456	13.099	---	14.738	(301.348)	29.207
Attrezz. tecniche e di manutenzione	32.472	---	---	394	(31.457)	1.015
Automezzi e Autofurgoni	89.933	---	---	12.244	(59.323)	30.610
TOTALE	808.957	4.213	---	34.027	(731.426)	81.744

B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2021	11.906.394
Acquisizione dell'esercizio	3.368.929
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	(3.557.515)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Saldo al 31.12.2022	11.717.808

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

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

B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI				
CANTIERI	Saldo al 31.12.2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2022
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168	---	---	290.168
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	875.152	1.195.562	---	2.070.714
Gorizia - via Ascoli 16 R.E. 6 alloggi	900.992	51.157	(952.149)	---
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	147.497	---	---	147.497
MSA 16-02 – 5 alloggi Gradisca d'Isonzo	171.821	10.034	(181.855)	---
MSA 16-06 - 3 alloggi Monfalcone	4.883	---	(4.883)	---
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	121.063	9.085	---	130.148
Monfalcone - via Valentinis 70 M.S. 20 alloggi	1.666.115	278.266	(1.944.381)	---
Bando Periferie – Gorizia Via Campagnuzza - N.C. 18 alloggi	1.010.681	---	---	1.010.681
Accordo quadro alloggi 1	778.516	2.011	---	780.527
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	608.676	368.244	---	976.920
Gradisca d'Isonzo - via Dante 37 M.S. 4 alloggi	154.796	---	(154.796)	---
Farra d'Isonzo – Manutezione straordinaria stabili	33.141	192.375	---	225.516
S. Lorenzo Isontino – Via Udine 38 - Recupero 4 alloggi	6.852	---	---	6.852
All_19-01 Accordo quadro M.S.	1.170.792	424	---	1.171.216
All_19-02 Accordo quadro M.S.	1.187.077	11.678	---	1.198.755
All_19-03 Accordo quadro M.S.	1.017.320	236.421	---	1.253.741
Capriva Via Dante 33 – Riqualificazione energetica n. 3 alloggi	10.040	255.847	---	265.887
San Canzian d'Isonzo Via Donati – Riqualificazione energetica n. 6 alloggi	214.372	286.295	---	500.667
All_20-01 Accordo quadro M.S.	49.772	16.465	---	66.237

CANTIERI	Saldo al 31.12.2021	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2022
Gorizia Via Marega 28-64 Riq. Amb. Energ.	99.870	353.192	---	453.062
Comuni vari MS 43 stabili – L.R. 6/03	32.463	---	(32.463)	---
Grado via Riparo Largo 2-4-6 M.S. centrale termica	58.163	---	(58.163)	---
Moraro piazza Sant'Andrea 1,2,5 M.S. centrale termica	29.965	3.060	(33.025)	---
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	245.236	---	---	245.236
Monfalcone - via Giacich M.S. copertura	134.685	---	(134.685)	---
S. Canzian d'Isonzo Rione F.lli Cervi Via Vespucci-Pellico – Bonifica amianto	12.415	---	---	12.415
Ronchi dei L. – Via Possessioni 2/24	61.115	---	(61.115)	---
All_19-90 Accordo quadro Riatto 3	812.219	---	---	812.219
Monfalcone Via Castellieri 47-53 Riq. En.	537	241	---	778
All_21-90 Accordo quadro Riatto 4	---	347	---	347
Grado Via Argine Moreri 50 Recupero Edilizio n. 6 alloggi	---	31.176	---	31.176
Monfalcone Via Valentinis 72 M.S./Riatto	---	4.265	---	4.265
Fogliano Redipuglia Via Bersaglieri 18 M.S. 20 alloggi	---	4.952	---	4.952
Monfalcone Via Romana 124-126 M.S. 12 alloggi	---	48.384	---	48.384
Gorizia Via Mochetta 45 M.S./Riatto 4 alloggi	---	9.448	---	9.448
TOTALE	11.906.394	3.368.929	(3.557.515)	11.717.808

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

PROGRAMMI EDILIZI IN ESECUZIONE

Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti

Nel corso del 2022 è proseguita l'attività di recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell'utenza.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono stati eseguiti dall'Ufficio Riatto Alloggi.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono stati eseguiti dall'Area Progettazione ed Esecuzione Lavori tramite gli accordi quadro di seguito evidenziati:

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

Operatori economici aggiudicatari: RTI MASER-AL Impianti – TORO Costruzioni; Importo aggiudicazione 2 x 490.000; data ultimazione lavori: 02.03.2022;

AQ_MSA 20-01: aggiudicazione definitiva provv. 86 dd 06.07.2022:

Operatori economici aggiudicatari: ITA PROGETTI S.r.l. – BORDON F.LLI S.r.l. - GALETTO IMPIANTI DI GIORGIO GALETTO & C. - NG COSTRUZIONI ED IMPIANTI S.r.l. Unipersonale; Importo aggiudicazione 4 x 490.000; data inizio lavori: 28.10.2023.

Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un edificio di 6 alloggi San Canzian d'Isonzo, Via Caduti Donati 2

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

Importo Totale Q.T.E.: € 500.000

I lavori sono stati aggiudicati all'impresa nel mese di ottobre 2020, consegnati nel mese di dicembre 2020 e conclusi nel mese di aprile 2022.

Intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica dello stabile e di due alloggi siti nel Comune di Capriva del Friuli (GO) in via Dante 33

IMPRESA: TEKNA COSTRUZIONI S.r.l. di Campoformido (UD)

Importo Totale Q.T.E.: € 320.000,00

I lavori, iniziati nel mese di marzo 2022, sono stati ultimati nel corso del dicembre 2022.

Intervento di recupero degli edifici "ex Catasto" ed "ex Pretura" per la realizzazione di 13 alloggi a Cormons, Via Sauro 11, 13

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

Importo Totale Q.T.E.: € 2.480.000

I lavori, iniziati nel mese di settembre 2020, sono stati ultimati nel mese di marzo 2023.

Intervento di manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico di un edificio di 6 alloggi a Farra d'Isonzo, via Trento 5

Impresa: IDROTERMICA MERIDIONALE di MASTANDREA LUIGI di Giovinazzo (BA)

Importo Totale Q.T.E.: € 700.000

Nel mese di novembre 2021 sono stati consegnati i lavori la cui ultimazione, stante il cronoprogramma inoltrato dall'Impresa, è prevista nel mese di giugno 2023.

Programma "Sicuro, verde e sociale" previsto dal D.L. 59/2021, convertito con modificazioni dalla L. 101/2021 e relativo D.P.C.M. 15 settembre 2021

Intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica e ambientale dello stabile e di nove alloggi interni siti a Gorizia - via Marega 28/46

Impresa: LA.RE.FIN. S.r.l. di Napoli.

Importo Lavori di progetto: € 1.906.187,03.

I lavori sono stati aggiudicati all'impresa nel mese di giugno 2022, consegnati il 06 ottobre 2022 e si protrarranno fino al mese di maggio 2025.

Intervento di manutenzione straordinaria e riqualificazione energetica e ambientale dello stabile e di nove alloggi interni siti a Gorizia - via Marega 48/64

Impresa: MAR.SAL.RESTAURI S.r.l. di Napoli.

Importo Lavori di progetto: € 1.446.737,61.

I lavori sono stati aggiudicati all'impresa nel mese di giugno 2022, consegnati il 05 ottobre 2022 e si protrarranno fino al mese di novembre 2024.

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

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

Importo Totale Q.T.E. € 4.000.000

Impresa esecutrice: Edilgamma S.r.l., di Carmagnola (TO)

I lavori, iniziati nel mese di maggio 2020, si sono protratti per tutto il 2021 ed in data 07.06.2022 è stata disposta la risoluzione contrattuale.

Ambito 2) Intervento di recupero dell'ex Collegio F. Filzi, a Gorizia via Pola 5

Intervento in corso di progettazione; nel corso del 2023 è previsto l'avvio delle attività di rimozione materiali contenenti amianto, propedeutico alla demolizione dello stabile.

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

Impresa appaltatrice: Consorzio Stabile Appaltitalia, Caltagirone (CT);

Impresa esecutrice: Zara Appalti S.r.l., Aversa (CE)

Importo Totale QTE: € 2.400.000

I lavori sono iniziati nel mese di giugno 2020; stante il cronoprogramma inoltrato dall'Impresa, la loro ultimazione è prevista nel mese di giugno 2023; i lavori, dopo iniziali difficoltà organizzative, stanno progredendo con regolarità seppure con ritmi contenuti dovuti alle difficoltà organizzative di reperibilità materiali e di mano d'opera.

PROGRAMMI EDILIZI IN PROGETTAZIONE

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

Interventi finanziati con D.L. n. 59/2021, convertito con L. n. 101/2021 – DPCM 15/09/2021 Programma "Sicuro, verde e sociale"

Oltre all'intervento di Gorizia via Marega, nel corso del 2022 il personale dell'Area Progettazione ed

Esecuzione Lavori ha realizzato o coordinato la progettazione degli interventi sotto riportati, i cui progetti sono stati approvati entro il termine imposto dalla normativa nazionale del 30.09.2022 e ugualmente sono stati rispettati i termini per la pubblicazione del bando di gara (31.12.2022).

Importo Totale Q.T.E.: € 10.000.000 poi aggiornato in € 11.100.000

- | | | |
|----|--|----------------------------------|
| 1. | Gorizia via Marega 28...64
Manutenzione straordinaria di due fabbricati | € 4.100.000 – lavori già avviati |
| 2. | Grado viale Argine dei Moreri 50
Demolizione e ricostruzione di un edificio di 6 alloggi | € 1.985.000 |
| 3. | Monfalcone via Valentinis 72
Manutenzione straordinaria di un fabbricato per complessivi 12 alloggi | € 2.170.000 |
| 4. | Fogliano Redipuglia via Bersaglieri 18
Manutenzione straordinaria di un fabbricato | € 1.515.000 |
| 5. | Monfalcone via Romana 124 126
Manutenzione straordinaria di un fabbricato | € 800.000 |
| 6. | Gorizia via della Mochetta 45
Manutenzione straordinaria di un fabbricato | € 600.000 |

Intervento di Manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica e ambientale di due fabbricati di complessivi 24 alloggi a Monfalcone Via Castellieri 47-49, 51-53

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

Alla fine del 2021 è iniziata la progettazione dell'intervento sopra citato, che è stata ultimata nel corso del 2022 nonché inviati gli elaborati progettuali all'Amministrazione comunale di Monfalcone, proprietaria degli immobili la quale, con nota di data 13.02.2023 ha comunicato l'approvazione all'esecuzione dell'intervento.

Programma integrato di edilizia residenziale sociale

Comune di Rochi dei Legionari - Case Pater

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

Importo Totale Q.T.E.: € 3.540.000

L'intervento, presentato alla Regione nel 2019, ha avuto la formale approvazione da parte del CIPE e la conseguente concessione del finanziamento nel corso del 2021; nel corso del 2022 è stato avviato il confronto con il Comune per la predisposizione del Masterplan relativo agli indirizzi urbanistici dell'intera area oggetto dell'intervento.

Nel corso del 2023 si dovrà procedere alla progettazione architettonica, impiantistica e strutturale dell'intervento.

B.III Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
---	---	---

Non presenti in bilancio.

C) Attivo circolante

C.I Rimanenze

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

C.II Crediti

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
5.466.496	5.700.369	(233.873)

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

CREDITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI

Nella categoria dei **Crediti verso utenza conto bollettazione**, che esprime in sostanza la morosità degli affittuari, si riscontra un aumento di € 77.035 rispetto al passato esercizio, pari al 2,78%; si può pertanto affermare che il temuto effetto sulla morosità derivante dal cd "caro bollette", ossia il forte e generalizzato incremento dei costi energetici riscontratosi a livello globale nel 2022, si è verificato in misura piuttosto modesta.

Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza, si segnala che il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato nell'esercizio per € 103.972, mentre - a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare ulteriori accantonamenti per € 143.306. Il Fondo ammonta pertanto a € 792.474.

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

In considerazione delle modalità di addebito di questi importi all'utenza, nel corso dell'esercizio di competenza vengono contabilizzate le quote di acconto mentre le quote di saldo vengono addebitate

con la bollettazione del secondo semestre dell'anno successivo, a conclusione di tutta l'attività di rendicontazione e di ripartizione che viene svolta nel primo semestre dell'anno successivo tramite l'apposito software messo a disposizione dalla Regione per il tramite dell'INSIEL.

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

CREDITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI

Crediti verso Clienti per cessioni rateali

Si riferiscono alle quote scadenti oltre l'esercizio 2023 dei crediti per cessioni di alloggi con modalità di pagamento rateale avvenute in annualità pregresse, l'importo residuo al 31.12.2022 ammonta a € 1.037.252.

Crediti verso Enti mutuanti per somme da erogare

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 250.000, invariata rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.246.837	1.037.252	3.284.089
C.II.5-bis – Crediti tributari	22.410	---	22.410
C.II.5-quater - Crediti verso altri	1.909.997	250.000	2.159.997
TOTALE	4.179.244	1.287.252	5.466.496

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

C.II CREDITI			
VOCI/SOTTOVOCI	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
<u>ENTRO 12 MESI</u>			
VERSO CLIENTI	2.947.514	91.796	3.039.310
Clienti	33.222	7.780	41.002
Crediti per fatture da emettere	525	14.166	14.691
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	2.763.588	77.035	2.840.623
Crediti per imp. reg. Comune Gorizia	4.074	---	4.074
Crediti per cessioni rateali	146.105	(7.185)	138.920
VERSO ERARIO	107.811	(85.401)	22.410
Erario c/ant.Imposte Dirette	107.811	(85.401)	22.410
VERSO ALTRI	1.982.475	(72.478)	1.909.997
Anticipazioni e crediti diversi	467.362	(27.887)	439.475
Crediti v/INA per tfr dipendenti	1.511.063	(53.663)	1.457.400
Cauzioni	4.050	9.072	13.122
<u>OLTRE 12 MESI</u>			
VERSO CLIENTI	1.165.709	(128.457)	1.037.252
Crediti per cessioni rateali	1.165.709	(128.457)	1.037.252
VERSO ALTRI	250.000	---	250.000

Enti mutuatari per somme da erogare	250.000	---	250.000
TOTALE	6.453.509	(194.540)	6.258.969
Fondo svalutazione crediti	(753.140)	(39.333)	(792.473)
TOTALE	5.700.369	(233.873)	5.466.496

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

Descrizione	Incremento	Decremento	Totale
Saldo al 31.12.2021	---	---	753.140
Utilizzo nell'esercizio	---	(103.973)	(103.973)
Accantonamento esercizio	143.306	---	143.306
Saldo al 31.12.2022	143.306	(103.973)	792.473

A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.840.623 di cui alla tabella Crediti, si evidenzia di seguito la suddivisione per anni di maturazione con specifica indicazione dell'importo complessivo del credito verso assegnatari cessati.

Riepilogo morosità al 31.12.2022	
Anno	Importo
2017 e prec.	261.215
2018	181.044
2019	171.296
2020	364.456
2021	565.726
2022	1.296.886
TOTALE	2.840.623

di cui:

Assegnatari attivi	2.225.887
Assegnatari cessati	614.736
TOTALE MOROSITA'	2.840.623

Il dato comprende:

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

Per quanto riguarda la morosità relativa all'anno 2022, si evidenzia che:

- una quota della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2023, portando il valore da € 1.296.886 a € 931.668;
- alla data del 31/12 non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2020 per € 17.883, in

quanto si è in attesa di ricevere i fondi utili per il riconoscimento dei contributi da parte dei Comuni di Grado e San Lorenzo Isontino. Inoltre alla stessa data non è stato ancora imputato il Fondo Sociale 2021 per € 130.817 e l'intero Fondo sociale 2022 pari a Euro 327.074 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.

Gli **Altri crediti** al 31.12.2022 risultano così costituiti:

ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Crediti per mo conv.com.Grado	48.979	(48.979)	---
Crediti per mo conv.com.San Floriano del Collio	15.810	---	15.810
Crediti per mo propr.convenz.com.Grado 2013	5.048	(5.048)	---
Crediti per mo propr.convenz.com.Grado	12.219	(12.219)	---
Crediti per mo propr.convenz.quartiere di Panzano	617	(617)	---
Crediti per ms conv.com.Grado	(7.091)	---	(7.091)
Crediti per ms conv.com.Monfalcone	37.250	(8.000)	29.250
Crediti per ms conv.quartiere di Panzano	49.570	(49.570)	---
Crediti per ms propr.conv.quartiere Panzano	2.444	(2.444)	---
Crediti per ms condomini propr. com. Grado	41.864	19.318	61.182
Rfvg contributi d'esercizio	10.245	---	10.245
Crediti diversi	307	(307)	---
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	144	(15)	129
Anticipaz.manutenzioni convenz.comuni diversi	2.636	---	2.636
Crediti v/condomini convenz.go via carducci 6..20	2.733	---	2.733
Crediti da sentenze	47.302	(6.766)	40.536
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	5.232	---	5.232
Anticip.per condomini - quote ater e proprietari	105.662	(105.662)	---
Anticipi per conto proprietari condomini Panzano	5.863	---	5.863
Crediti servizi reversibili anno 2021	80.528	(53.695)	26.833
Crediti servizi reversibili anno 2022	---	246.117	246.117
TOTALE	467.362	(27.887)	439.475

In relazione alle **Anticipazioni e Crediti Diversi**, è terminata l'attività di verifica sull'effettiva sussistenza degli stessi, con particolare riferimento ai crediti nei confronti dei Comuni generatisi nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, e attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà. Tale attività si è conclusa con lo stralcio di alcune posizioni di credito.

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

CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI	Saldo al 31.12.2021	Variaz.	Saldo al 31.12.2022
RFVG - NC 16 alloggi loc. Begliano - GO/EP/787	250.000	---	250.000
TOTALE	250.000	---	250.000

C.III Attività finanziarie

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
3.061.046	3.025.684	35.362

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2021	Incrementi	Decrementi	31.12.2022
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	3.025.684	35.362	---	3.061.046
TOTALE	3.025.684	35.362	---	3.061.046

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

I titoli di cui alla precedente tabella consistono in n. 4 polizze di cui due a capitalizzazione e due che prevedono l'incasso di cedola a ricorrenza annuale - di immediata liquidabilità nel caso necessitasse il loro disinvestimento - polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2022:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	959.475
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192	€	1.102.570
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.193	€	679.321
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.194	€	319.680

C.IV Disponibilità liquide

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
5.551.246	1.755.763	3.795.483

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.747.493	3.798.001	5.545.494
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	8.270	(2.518)	5.752
TOTALE	1.755.763	3.795.483	5.551.246

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.747.493	3.798.001	5.545.494
<i>Tesoreria Provinciale dello Stato</i>	---	---	---
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	---	---	---
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	1.743.421	3.285.926	5.029.347
C.IV.b – Banche	1.743.421	3.285.926	5.029.347
<i>C/C Postale 3590</i>	4.072	512.075	516.147
C.IV.c – Poste	4.072	512.075	516.147
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	8.270	(2.518)	5.752
<i>Valori bollati</i>	266	170	436
<i>Cassa</i>	6.412	(1.235)	5.177
<i>Carta di credito postale prepagata</i>	1.500	(1.424)	76
<i>Fondo Registro Imprese Telemaco Pay</i>	92	(29)	63
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	8.270	(2.518)	5.752
TOTALE	1.755.763	3.795.483	5.551.246

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

Il consistente incremento delle disponibilità liquide rispetto all'esercizio precedente deriva principalmente dall'incasso di quote di contributi pubblici a seguito della consuntivazione di interventi edilizi in corso o già conclusi e dall'incasso di un anticipo del 15% di contributi - pari a complessivi € 1.500.000 - a valere sul Programma "Sicuro, verde e sociale", finanziato nell'ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari (PNC) al PNRR.

D) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
44.757	25.228	19.529

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31.12.2022, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi per cedole polizze	2.842
Ratei attivi diversi	208
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	36.157
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	2.364
Risconti attivi per spese di telefonia	1.819
Risconti attivi diversi	1.367
TOTALE	44.757

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
141.028.800	135.352.564	5.676.236

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
Riserva ordinaria	424	---	424
Riserva in sosp. Imp. DPR 917/86	5.895.980	---	5.895.980
Riserva tassata DPR 917/86	3.639.564	---	3.639.564
Riserva contributi non tassati IRES	94.824.054	5.665.720	100.489.774
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.035	---	2.332.035
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302	---	19.911.302
Versamenti in conto capitale	15.494	---	15.494
Riserva tassata IRES/IRAP	1.960.000	---	1.960.000
Utili (perdite) portati a nuovo	6.462.533	311.178	6.773.711
Utile (perdita) dell'esercizio	311.178	(300.662)	10.516
TOTALE	135.352.564	5.676.236	141.028.800

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 5.665.720, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sul D.P.C.M. 16.07.2009 – PNEA per complessivi € 492.460, sulla L.R. 27/2014 per complessivi € 405.000, sul D.L. 47/2014 convertito dalla L.R. 80/2014 per complessivi € 1.522.090, sulla L. 208/2015 – Programma periferie per complessivi € 1.384.170, sulla L.R. 1/2016 per complessivi € 362.000, sul Programma “Sicuro, verde e sociale” finanziato nell’ambito del Piano Nazionale degli investimenti Complementari (PNC) al PNRR di cui al D.L. 59/2021 – D.P.C.M. 15.09.2021 per complessivi € 1.500.000.

L’utile d’esercizio, che ammonta a € 10.516 e che ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo, trova qui effettiva collocazione anche prima dell’approvazione del bilancio.

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
21.873.842	22.475.907	(602.065)

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2021	Incrementi	Decrementi	31.12.2022
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	223.791	38.601	(71.194)	191.198
Altri fondi	22.252.116	1.118.363	(1.687.835)	21.682.644
TOTALE	22.475.907	1.156.964	(1.759.029)	21.873.842

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

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

La voce **Altri Fondi** al 31.12.2022 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
Fondo sociale regione FVG	1.638.704	(348.753)	1.289.951
Fondo sociale Comuni	1.510.435	(10.097)	1.500.338
Fondo manutenzioni stabili	9.536.821	(412.190)	9.124.631
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	8.622.692	---	8.622.692
F.do variabile inc. dirigenti compreso oneri	276.468	4.742	281.210
F.do accantonamento rischi per imposte	560.142	---	560.142
Fondo rischi per cause pendenti	106.854	196.826	303.680
TOTALE	22.252.116	(569.472)	21.682.644

Va evidenziato che la maggior parte dei fondi sopra elencati, e in particolare quelli che accolgono gli stanziamenti più cospicui, non hanno natura di potenziali debiti per rischio di perdite bensì costituiscono accantonamento di somme a copertura di interventi realizzati o da realizzarsi nonché delle quote di competenza dell'Ater in qualità di proprietario che allo stato attuale sono collocate nei conti di contabilità relativi ai crediti per servizi reversibili. A tale proposito, si evidenzia l'utilizzo avvenuto nell'esercizio – a fronte di interventi edilizi realizzati - del Fondo sociale Regione FVG per € 348.753 e del Fondo Manutenzione Stabili per € 1.012.190.

A chiusura dell'esercizio finanziario 2022 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 600.000 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono parzialmente allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale nonché ai costi degli interventi programmati e preventivati per l'anno 2022 e non completati nel corso dell'esercizio stesso, ovvero per i quali si prevede un esborso supplementare per riserve o revisione prezzi.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari a € 560.142 comprende un accantonamento eseguito nell'anno 2000 per € 71.161 relativamente ad avvisi di accertamento imposta ILOR anni 1981/1982. Si sta provvedendo, di concerto con l'ufficio legale, agli opportuni approfondimenti in ordine alla definitiva cancellazione dell'accantonamento. Un ulteriore importo pari ad € 38.980, accertato nell'anno 2011, riguarda un accantonamento di imposte per ammortamento finanziario stabili dedotto nell'anno 2008, accantonamento effettuato a seguito della decisione (anno 2011) di riprendere a tassazione

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

Nel **Fondo Rischi per Cause Pendenti** sono accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale. Complessivamente l'importo accantonato ammonta a € 303.680 e comprende somme stanziare principalmente a fronte di cause in materia di lavori appaltati.

Infine si segnala il **Fondo Sociale Comuni** ove confluiscono le quote versate dai Comuni e la corrispondente quota versata dall'ATER ai sensi dell'art. 44 – comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2016. Tale fondo viene di prassi prioritariamente destinato alla copertura della morosità e per la parte residuale a interventi di manutenzione del patrimonio. Si evidenzia che le Amministrazioni comunali stanno provvedendo al versamento delle quote di loro competenza per l'esercizio 2022 nel corso dell'anno 2023.

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
1.777.376	1.700.014	77.362

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2021	Incrementi	Decrementi	31.12.2022
TFR - movimenti del periodo	1.700.014	137.181	(59.819)	1.777.376

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

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

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

D) Debiti

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

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
20.602.566	21.606.241	(1.003.675)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debito verso il personale	506.189	---	506.189
Debiti verso banche	40.574	---	40.574
Debiti verso altri finanziatori	959.546	15.547.765	16.507.311
Acconti	28.411	793.752	822.163
Debiti verso fornitori	918.028	---	918.028
Debiti tributari	449.231	---	449.231
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	133.589	---	133.589
Altri debiti	1.225.481	---	1.225.481
TOTALE	4.261.049	16.341.517	20.602.566

I debiti al 31.12.2022 risultano così costituiti:

Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	214.387	27.352	241.739
Debito vs dipendenti ferie non godute	276.576	(12.126)	264.450
TOTALE	490.963	15.226	506.189

Mutui

I Mutui sono così suddivisi:

Mutui con Istituti di Credito

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2022
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527743	---
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527741	40.574
TOTALE	40.574

Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2022
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	618.216
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	17.958
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	107.887
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	2.454.482
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	418.136
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	218.744
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Maziini	1.149.834
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	689.834
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	866.188
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	575.598
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.583.333
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.106.565
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	601.987
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	247.760
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.140.000
Decr. 825/2010 – Riqualficazione energetica Gorizia - via Cordaioli	269.143
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	602.317
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.213.293
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	82.905
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	316.003
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	104.961
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	594.167
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.528.000
TOTALE	16.507.311

Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Debiti servizi reversibili utenza anno 2018	---	(84)	(84)
Debiti servizi reversibili utenza anno 2019	11.370	2.207	13.577
Debiti servizi reversibili utenza anno 2020	13.388	(2.251)	11.137
Debiti servizi reversibili utenza anno 2021	---	3.781	3.781
Anticipi quota capitale in c.to prezzo – riscatti	426.450	---	426.450
Saldi quota capitale in c.to prezzo – riscatto	315.363	---	315.363
Rate quota capitale in c.to prezzo – riscatto	29.316	---	29.316
Rate quota capitale in c.to prezzo l.r. 75/82	22.623	---	22.623
Conto rettifiche sezionale ante esercizio corrente	(951)	951	---
TOTALE	817.559	4.604	822.163

Debiti Tributari

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Anticipo imposta sost. TFR c/INPS	(2.570)	(7.531)	(10.101)
Ritenute erar. dipendenti e assimilati	43.651	20.521	64.172
Ritenute erar. a terzi	760	12.198	12.958
IRES-IRAP	---	342.896	342.896
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	---	334	334
Ritenute IRES condomini cod. 1020	461	(346)	115
Erario c/imposta sostitutiva TFR	11.057	11.958	23.015
Debito IVA	22.410	(6.568)	15.842
TOTALE	75.769	373.462	449.231

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Ritenute INPS a collaboratori	633	(112)	521
Ritenute previdenziali a dipendenti	121.602	11.466	133.068
TOTALE	122.235	11.354	133.589

Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Cauzioni inquilini	656.505	5.831	662.336
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	600	6.300	6.900
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	315.080	(50.740)	264.340
Fondo convenzione Comune Grado	93.707	(93.707)	---
Fondo convenzione Comune Monfalcone	360.086	(360.086)	---
Fondo convenzione Comune S. Floriano del Collio	38.110	---	38.110
Fondo convenzione quartiere Panzano	6.627	(6.627)	---
Fondo vendita alloggi Comune di Grado	23.136	---	23.136
Piano di vendita 2010-Comune Monfalcone	44.297	(3.849)	40.448
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	45.753	3.777	49.530
Alloggi Stato ceduti	34.681	---	34.681
Quote sindac. addeb. acc. mensile	9.477	(191)	9.286
Diverse	45.759	14.168	59.927
Debiti dell'esercizio	81.666	(45.257)	36.409
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	---	15	15
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	420	(57)	363
TOTALE	1.755.904	(530.423)	1.225.481

In analogia a quanto evidenziato nella sezione *Anticipazioni e Crediti Diversi*, parallelamente al lavoro fatto relativamente ai crediti nei confronti dei Comuni, è terminata la verifica dei debiti nei confronti degli stessi (qui indicati quali Fondi) anch'essi generatisi nell'ambito delle Convenzioni di gestione alloggi ora scadute. L'esito di tale verifica ha comportato lo stralcio delle posizioni debitorie verso alcuni di questi Enti.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
122.265	99.699	22.566

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

Sussistono al 31.12.2022 risconti aventi durata superiore ai 5 anni, che riguardano la cessione rateale di alloggi con l'emissione di fattura comprensiva di tutti gli interessi e contabilizzati per la quota di competenza annua.

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

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
Ratei passivi	50.532	31.713	82.245
Risconti passivi	49.167	(9.147)	40.020
TOTALE	99.699	22.566	122.265

CONTI D'ORDINE

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31.12.2022 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche/garanzie:

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
Alloggi comunali in gestione	3.246.171	---	3.246.171
Garanzie reali rilasciate	4.632.775	---	4.632.775
TOTALE	7.878.946	---	7.878.946

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
9.529.864	10.134.758	(604.894)

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.224.020	299.818	6.523.838
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	280.674	(48.198)	232.476
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	3.630.064	(856.514)	2.773.550
TOTALE	10.134.758	(604.894)	9.529.864

A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Canoni locazione alloggi	5.684.048	314.534	5.998.582
Canoni locazione locali ad uso diverso	123.321	1.271	124.592
Quote di amministrazione	314.557	209	314.766

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Rimborsi da inquilini per danni	2.553	(1.143)	1.410
Compensi per rendicontazione riscatti	7.625	(615)	7.010
Rimborsi per istruttoria pratica	17.100	(13.600)	3.500
Rendicontazione servizi	35.035	(109)	34.926
Diritti recapito fatture	29.792	(260)	29.532
Regie diverse	7.872	(5.811)	2.061
Diritti segreteria appalti	2.117	5.342	7.459
TOTALE	6.224.020	299.818	6.523.838

Canoni locazione alloggi

I canoni, calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione, indipendentemente dalla data del loro effettivo incasso, presentano, rispetto al valore di € 5.684.048 dell'esercizio precedente, un incremento di € 314.534, dovuto all'effetto sui canoni del Censimento anagrafico degli assegnatari e dell'ISEE del 2021 per il biennio 2022-2023.

Quote di amministrazione

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

Regie diverse

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

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

A.4 Incremento immobilizzazioni per lavori interni

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

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

L'importo complessivamente consuntivato nell'anno 2022 è pari ad € 232.476 come da dettaglio di seguito evidenziato:

INTERVENTO	Importo
Moraro P.zza Sant'Andrea – Manutenzione centrale termica n. 3 alloggi	3.060
Gradisca d'Isonzo Via Galilei-Sanudo – Manutenzione straordinaria n. 5 alloggi	9.739
Gorizia Via Ascoli – Ristrutturazione edificio	41.240
Monfalcone Via Valentinis 70 A/B – M.S.	68.595
Gorizia Via Pola 5 – Bando periferie	8.760
Gorizia Via Pola 1 – Bando periferie ambito 3	18.000
Capriva Via Dante 33 – Riq. energetica n. 3 alloggi	8.607
Cormons Via Sauro – Ristrutturazione n. 12 alloggi	29.964
Accordo Quadro M.S. 19/3	7.350
Accordo Quadro M.S. 20/1	14.700
Farra d'Isonzo – Manutenzione straordinaria stabile	3.301
Gorizia Via Marega 28-64 – Riq. en.	6.560
San Canzian d'Isonzo Via Donati 2 – Riq. en. n. 6 alloggi	12.600
TOTALE	232.476

A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Altri proventi e ricavi diversi	18.693	(2.625)	16.068
Rimborsi inail ed enti diversi	3.533	(2.679)	854
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	32.778	(2.292)	30.486
Sopravvenienze attive	700.465	(349.397)	351.068
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	160.799	7.564	168.363
Rimborsi da sentenze	12.966	(12.966)	---
Contributi f.do sociale regione fvg	1.710.140	(51.740)	1.658.400
Contributi diversi	---	64.384	64.384
Abbuoni attivi	3	(3)	---
Recupero spese vive legali	22.964	(2.797)	20.167
Proventi attività legali	45.689	1.940	47.629
Plusvalenze da alienazione immobili	919.933	(503.802)	416.131
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	2.101	(2.101)	---
TOTALE	3.630.064	(856.514)	2.773.550

Ricavi e proventi diversi

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

Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati

Riguardano i risarcimenti assicurativi a seguito della definizione dei sinistri.

Sopravvenienze attive

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

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

In particolare nel 2022, proseguendo l'attività di ricognizione di poste contabili non movimentate negli ultimi esercizi già intrapresa, e richiamando quanto detto in precedenza, si sono chiuse posizioni creditorie/debitorie nei confronti dei Comuni generatisi nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, e attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà, il che ha generato una sopravvenienza attiva di € 341.544.

Recupero imposta di registro

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

Plusvalenze da cessione di beni immobili

Nel corso dell'esercizio, in seguito all'apposito Piano di Vendita dell'anno 2020, si sono ceduti n. 14 alloggi sfitti di proprietà situati in vari Comuni dell'ambito territoriale di competenza, che hanno generato una plusvalenza di € 416.131.

Contributo Regione F.V.G. – Fondo Sociale

Nell'ambito dei contributi, il valore più rilevante è costituito dal contributo della Regione F.V.G. - Fondo Sociale, pari ad € 1.658.400.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio si è ridotto di € 51.740, rappresenta lo stanziamento da parte della Regione F.V.G. per finanziare interventi di manutenzione del patrimonio dell'Azienda.

Altri contributi

E' stato portato a ricavo nell'anno un contributo di € 64.384 a titolo di rimborso per l'attività formativa del personale dipendente erogato da fondo interprofessionale For.Te.

B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
8.808.101	9.234.277	(426.176)

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	23.770	7.485	31.255
B.07 - Servizi	1.891.729	186.213	2.077.942
B.08 - Godimento di beni di terzi	18.299	(3.010)	15.289
B.09 - Costi per il personale	3.240.228	179.743	3.419.971
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	1.666.003	110.863	1.776.866
B.12 - Accantonamenti per rischi	---	196.826	196.826
B.13 - Altri accantonamenti	1.700.000	(1.100.000)	600.000
B.14 - Oneri diversi di gestione	694.248	(4.296)	689.952
TOTALE	9.234.277	(426.176)	8.808.101

B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un incremento pari a € 186.213.

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Spese per amministratori e sindaci	44.298	(4.586)	39.712
Spese funzionamento uffici	111.051	(483)	110.568
Spese postali	11.659	(1.018)	10.641
Spese telefonia cellulare	3.431	949	4.380
Spese telefonia fissa	21.889	4.739	26.628
Manut. e ripar. macchine/attrezzature	4.795	(3.365)	1.430
Gestione sistemi informativi	96.299	88.595	184.894
Legali e consulenze relative a utenze	---	4.020	4.020
Spese di rappresentanza	---	1.115	1.115
Spese gestione autovetture	7.895	(157)	7.738
Spese per corsi seminari e convegni	60.882	(29.992)	30.890
Incarichi professionali e consulenze	69.838	16.432	86.270
Collaborazioni e prestazioni varie	21.067	(2.243)	18.824
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	1.559	24.300	25.859
Spese per sicurezza, medico e simili	12.937	(4.991)	7.946
Spese per dipendenti in trasferta	148	452	600
Buoni pasto	72.026	182	72.208
Spese di comunicazione	16.333	4.822	21.155
Spese per servizi vari bancari e postali	14.497	(465)	14.032
Spese varie e indeducibili	12	63	75
Spese per componenti e commissioni	932	274	1.206
Assicurazioni varie dipendenti	10.791	11.776	22.567
Spese assicurative generali	38.812	(2.916)	35.896
Rimborsi piè di lista trasferte dipendenti	292	934	1.226
Servizi diversi	---	7.067	7.067
Altre erogazioni a favore del personale	---	159	159
Assicurazioni incendio rc stabili	174.913	---	174.913
Spese varie di amministrazione patrimonio	9.885	3.689	13.574
Manutenzione stabili quota residenziale	632.277	103.782	736.059
Spese riscossione canoni	16.888	(4.467)	12.421
Spese gestione furgoni	493	(493)	---
Contributi all'utenza per miglitorie	54.129	(11.294)	42.835
Manutenzione sede	14.465	453	14.918
Manutenzione stabili quota non residenziale	22.688	(10.258)	12.430
Spese professionali tecniche	6.003	1.637	7.640
Spese varie per interventi edilizi	948	(730)	218
Diritti e spese varie gestione patrimonio	5.584	(4.640)	944
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	62.149	(20.362)	41.787
Costo traslochi e sgomberi	33.228	16.744	49.972
Spese immobili in condomini amministr. Ater 21	212.010	(1.729)	210.281
Spese immobili in condomini amministr. Ater 26	18.753	(1.052)	17.701
Costo traslochi e sgomberi sede	180	1.435	1.615
Spese ospitalità inquilini	2.165	(2.165)	---
Commissioni bancarie varie	3.528	---	3.528
TOTALE	1.891.729	186.213	2.077.942

Spese per manutenzione

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

COSTI MANUTENZIONE

Descrizione	Importo
Manutenzione stabili quota residenziale	736.059
Manutenzione sede	14.918
Manutenzione stabili quota non residenziale	12.430
Contributi all'utenza per migliorie	42.835
TOTALE	806.242

FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.658.400
TOTALE	1.658.400

Va specificato che, per dare un esatto termine di confronto tra costi e fonti di finanziamento, ai costi delle manutenzioni sopra evidenziati va aggiunta l'IVA indetraibile che sulle voci di spesa sopra elencate ammonta a complessivi € 78.699 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 600.000, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

Si sottolinea l'incremento delle spese manutentive registratosi nell'esercizio 2022 rispetto al precedente, ancora caratterizzato, almeno per parte del primo semestre, dall'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2022 per incarichi professionali esterni – relativi principalmente alla gestione amministrativa del personale in convenzione con Ater Udine e a professionisti legali - ammonta ad € 86.270, in aumento rispetto a quanto speso nell'esercizio precedente pari a € 69.838.

Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 7.640, attengono esclusivamente agli incarichi i cui costi non possono essere considerati incrementativi del patrimonio (progettazioni urbanistiche, progettazione opere di urbanizzazione, incarichi svolti da professionisti esterni nell'ambito di prestazioni che ATER svolge per conto terzi).

B.09 Costi per il personale

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

Come accennato in prefazione, nel corso dell'esercizio 2022:

- sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di n. 6 dipendenti di cui n. 5 per dimissioni e n. 1 per pensionamento;
- è cessato il rapporto a tempo pieno e determinato di n. 1 dipendente per licenziamento in periodo di prova;
- sono stati assunti n. 2 dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e indeterminato e n. 1 dipendente con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato;
- si sono verificate le trasformazioni di n. 2 rapporti di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato;
- si sono verificate le trasformazioni di un rapporto di lavoro da tempo parziale a tempo pieno e di un rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale;
- si sono verificati n. 22 avanzamenti di livello degli impiegati, n. 1 avanzamento nell'Area Quadri e n. 1 avanzamento in Area Dirigenziale;
- si sono verificati n. 17 attribuzioni di retribuzioni alla persona al personale impiegatizio.

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Salari e stipendi	2.100.150	57.362	2.157.512
Lavoro straordinario	38.680	(9.254)	29.426
Retribuzioni incentivanti	179.615	10.129	189.744
Accantonamento retribuzioni incentivanti	39.060	9.575	48.635
Oneri sociali e previdenziali	589.591	17.823	607.414
Oneri su retribuzioni incentivanti	44.387	6.261	50.648
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	10.030	2.694	12.724
Trattamento di fine rapporto	227.090	93.605	320.695
Rimborsi vari ai dipendenti	2.112	(1.087)	1.025
Sussidi al personale	9.513	(7.365)	2.148
TOTALE	3.240.228	179.743	3.419.971

Anche nel corso dell'anno 2022 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti in congedo parentale, nonché in congedo ex D.Lgs. 51/2001 e in permesso ex L. 104/1992 per assistenza a familiari disabili; la contabilizzazione di detti contributi avviene in detrazione del costo del personale.

Si segnala il consistente aumento dell'accantonamento al fondo trattamento di fine rapporto, dovuto all'eccezionale incremento del tasso di rivalutazione del fondo precedentemente accantonato a seguito degli elevati livelli inflazionistici.

B.10 Ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Ammortamento sist. inform. e opere ingegno	15.773	5.330	21.103
Ammortamento tecnico stabili	1.279.183	13.667	1.292.850
Ammortamento finanziario stabili	285.580	---	285.580
Ammortamento macchine contabili ufficio	13.304	1.434	14.738
Ammortamento mobili arredi ufficio	6.954	(303)	6.651
Ammortamento attrezzature tecniche	410	(16)	394
Ammortamento automezzi	6.122	6.122	12.244
TOTALE AMMORTAMENTI	1.607.326	26.234	1.633.560
Svalutazione dei crediti	58.677	84.629	143.306
TOTALE SVALUTAZIONI	58.677	84.629	143.306

La prima posta comprende gli **ammortamenti** di competenza per quanto ritenuto di accantonare, ed è stata commentata nelle corrispondenti voci dello stato patrimoniale che accolgono tale processo di accumulazione.

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

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, si segnala che nell'esercizio 2022- a seguito di analisi dei crediti scaduti per data di maturazione - si è provveduto a effettuare accantonamenti per € 143.306.

B.12 Accantonamenti per rischi

Si è provveduto ad accantonare, a titolo meramente prudenziale, l'importo di € 196.826 al fondo cause pendenti relativamente una causa avviata nel 2022 in materia di appalti.

B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Accantonamenti per manutenzioni	1.700.000	(1.100.000)	600.000
TOTALE	1.700.000	(1.100.000)	600.000

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 600.000, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2022 per interventi di manutenzione eseguiti su condomini e per spese reversibili di competenza di alloggi sfitti che, stante le modalità di ripartizione ai soggetti interessati, alla chiusura dell'esercizio contabile risultano ancora iscritti nel conto dello Stato Patrimoniale; inoltre sono stati accantonati fondi per la copertura dei costi degli interventi programmati e previsionati nell'anno 2022 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso

entro l'esercizio stesso, anche per riserve e/o richieste di revisione prezzi.

B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Contributi al circolo ricreativo	1.281	---	1.281
Risarcimento danno a terzi	1.500	180	1.680
Imposte indirette e tasse	2.075	(140)	1.935
Imposta di registro	139.604	2.830	142.434
Contributi associativi diversi	17.810	(319)	17.491
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	7.641	(20)	7.621
Imposta di bollo	102.051	(3.534)	98.517
Altri oneri di gestione	6.534	(4.599)	1.935
Sopravvenienze passive / insuss. att. ordinarie	62.917	(49.061)	13.856
Fondo sociale quota Ater	105.283	3.742	109.025
Oneri indeducibili	48	61	109
IVA indetraibile pro-rata	85.471	40.922	126.393
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	72.396	6.303	78.699
IMU	85.636	421	86.057
Minusvalenze	4.001	(2.013)	1.988
Imposte relative a esercizi precedenti	---	931	931
TOTALE	694.248	(4.296)	689.952

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

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

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

Il valore delle **sopravvenienze passive ordinarie** nell'anno 2022 è dovuto principalmente a oneri di competenza di esercizi pregressi la cui esistenza, l'esatta quantificazione e la relativa uscita monetaria sono avvenute nell'esercizio.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
59.244	66.022	(6.778)

Descrizione	31.12.2021	Variazioni	31.12.2022
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFGV)	20.491	(1)	20.490

C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	49.193	(2.869)	46.324
C.16.d - Interessi attivi diversi	19.533	(9.159)	10.374
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	(23.195)	5.251	(17.944)
TOTALE	66.022	(6.778)	59.244

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

L'importo di € 46.324 si riferisce ai proventi generati dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 10.374 si riferisce principalmente a interessi attivi su cessioni rateali e interessi di mora.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
---	---	---

D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2022.

D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2022.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2022	Saldo al 31.12.2021	Variazioni
770.491	655.325	115.166

Imposte	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
E.22 Imposte sul reddito di esercizio			
IRES	400.887	55.487	456.374
IRAP	146.891	199.819	346.710
TOTALE E.22	547.778	255.306	803.084
Imposte differite	107.547	(140.140)	(32.593)
TOTALE E.23	107.547	(140.140)	(32.593)
TOTALE IMPOSTE	655.325	115.166	770.491

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

L'incremento dell'IRAP di € 199.819 è principalmente dovuto alla tassazione dei contributi in conto capitale incassati nell'esercizio per € 5.655.720.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Altre informazioni

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

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	30.839
Collegio dei Revisori	8.873

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

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

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari a € 10.516.

Nota conclusiva

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

ATER GORIZIA
RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2022

2022

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

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

Utile (perdita) dell'esercizio	€ 10.516
Imposte sul reddito	€ 770.491
Interessi passivi/(interessi attivi)	-€ 59.244
(Dividendi)	€ 0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-€ 414.143
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	€ 307.620

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	€ 2.355.806
Accantonamenti ai fondi	€ 1.117.521
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 1.633.560
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	-€ 395.275
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	€ 2.663.426

Variazioni del capitale circolante netto	€ 269.958
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 75.994
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	€ 163.428
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-€ 19.529
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	€ 22.566
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 27.499
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	€ 2.933.384

Altre rettifiche	-€ 956.680
Interessi incassati/(pagati)	€ 59.244
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 375.598
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 640.326
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	€ 1.976.704

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 1.976.704

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali	-€ 2.751.529
(Investimenti)	-€ 3.368.929
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 617.400
Immobilizzazioni immateriali	-€ 23.328
(Investimenti)	-€ 23.328
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

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

Attività Finanziarie non immobilizzate	-€ 35.362
(Investimenti)	-€ 35.362
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) -€ 2.810.219

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-€ 37.813
Erogazione finanziamenti	€ 0
Rimborso finanziamenti	-€ 998.909

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati e apporti di capitale	€ 5.665.720

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) € 4.628.998

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) € 3.795.483

Disponibilità liquide al 1 gennaio € 1.755.763

Disponibilità liquide al 31 dicembre € 5.551.246