



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



PROGETTO DI BILANCIO 2022



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022
(ALLEGATO A)

STATO PATRIMONIALE

	2022	2021	differenza 2022 - 2021
ATTIVO			
B - IMMOBILIZZAZIONI			
I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
3) Diritti di brevetto industriale e utilizzo opere dell'ingegno			
SOFTWARE	36.954	28.047	8.907
4) Concessioni, licenze e marchi			
LICENZE D'USO	52.000	42.563	9.437
7) Altre			
PANI RFVG 2016-2017 LAVORI SU STAB.COMUNALI	600.595	629.091	- 28.496
LAVORI MANUTENTIVI SU STABILI DI TERZI	386.521	270.013	116.508
TOTALE (I)	1.076.070	969.714	106.356
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1) Terreni e fabbricati			
a) AREA - SESTO AL REGHENA	950	950	-
CABINA ENEL AZZANO DECIMO	3.615	3.615	-
AREA SESTO AL REGHENA MARIGNANA	296.477	296.477	-
AREA CORDENONS VIA GOETTA - EDIFICABILE	1.501.772	1.501.772	-
AREA ERTO E CASSO	-	-	-
AREE EDIFICATE - FABBRICATI LOCATI	15.439.072	15.442.714	- 3.642
AREE EDIFICATE - FABBRICATI STRUMENTALI	1.011.153	1.011.153	-
b) FABBRICATI LOCATI	186.013.802		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 49.321.766	136.692.036	- 137.662.365
c) SEDI A.T.E.R. ed ARCHIVI	4.456.401		
a dedurre			
FONDO AMMORTAMENTO ORDINARIO	- 2.033.478	2.422.923	- 2.556.301
2) Impianti e macchinario			
3) Altri beni mobili	666.463		
a dedurre			
FONDI AMMORTAMENTO	- 603.159	63.304	- 73.550
4) altri beni			
5) Immobilizzazioni in corso ed acconti	922.736	581.513	341.223
TOTALE (II)	158.354.038	159.130.410	- 776.372
III) IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1) partecipazioni in			
a) in imprese controllate			
d bis) in altre imprese			
S.T.U. MAKO' S.P.A.	13.312	13.312	-
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE IMMOB. FINANZ.	-	13.312	- 13.312
ALTO ADRIATICO ENERGIA S.C.P.A.	250	250	-
TOTALE (III)	250	250	-
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI	159.430.358	160.100.374	- 670.016
C - ATTIVO CIRCOLANTE			
I) RIMANENZE			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo			
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3) lavori in corso su ordinazione			
4) Prodotti finiti e merci			
5) acconti			
TOTALE I)	-	-	-

	2022	2021	differenza 2022 - 2021
II) CREDITI			
1) Verso CLIENTI			
Verso CLIENTI	243.100	102.162	140.938
Verso CLIENTI FALLITI	8.239	8.239	-
Verso CESSIONARI ALLOGGI	1.653.027	1.705.775	- 52.748
Verso CREDITI PER CANONI E SERVIZI	946.662	1.011.105	- 64.443
a dedurre FONDO SVALUTAZIONE CREDITI	-	553.856	119.339
5 bis) CREDITI TRIBUTARI			
a) ERARIO C/IVA	-	-	-
b) CREDITI IMPOSTA DA DICHIARAZIONE	92.698	85.423	7.275
c) CREDITI IRES PER DETR. LAVORI FISC. DETRIB.	879.227	-	879.227
5 ter) IMPOSTE ANTICIPATE			
a) CREDITI PER IMPOSTE ANTICIPATE	337	245	92
5 quater) Verso ALTRI			
a) ANTICIPAZIONI DIVERSE	-	27.682	- 27.682
b) FORNITORI E CREDITORI C/ANTICIPI	66.114	44.810	21.304
c) CREDITI DIVERSI	712.651	240.940	471.711
d) DEPOSITI A GARANZIA - CAUZIONI	3.690	3.690	-
e) ACCONTI DIVERSI	-	-	-
TOTALE (II)	4.171.228	2.676.215	1.495.013
III) ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI			
6) ALTRI TITOLI			
b) GESTIONE RIENTRI	-	46.848	- 46.848
c) CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI	-	-	-
d) CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVEN.	12.384.939	3.976.203	8.408.736
e) CREDITI VERSO COMUNI PER FINANZ. LAVORI	75.856	90.856	- 15.000
e) INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIA A BREVE	-	-	-
TOTALE (III)	12.460.795	4.113.907	8.346.888
IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1) DEPOSITI BANCARI E POSTALI			
BANCA CA.RI.FVG C/C TESORERIA	2.149.574	1.177.044	972.530
BANCA CRED. COOP.PN C/C ACC. TFR /CAUZIONI	207.323	5.775	201.548
MEDIOCREDITO FRIULI V. G. C/C ACCANT.	-	78.656	- 78.656
BANCA CRED.COOP. PREALPI ACCANT. TFR - CAUZIONI	2.184.258	3.184.234	- 999.976
BANCA CRED.COOP. PREALPI	1.210.511	91.372	1.119.139
CONTI CORRENTI POSTALI	1.619.790	1.161.743	458.047
2) ASSEGNI	-	-	-
3) DENARO E VALORI IN CASSA	3.159	2.603	556
TOTALE (IV)	7.374.615	5.701.427	1.673.188
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	24.006.638	12.491.549	11.515.089
D - RATEI E RISCONTI			
CONTRIBUTI DA EROGARE DA REGIONE FRIULI V. G.	-	-	-
INTERESSI BANCARI E POSTALI	8.401	11	8.390
RATEI ATTIVI DIVERSI	6.650	5.681	969

	2022	2021	differenza 2022 - 2021
FATTURE DA EMETTERE	-	-	-
PAGAMENTI ANTICIPATI	-	-	-
RISCONTI ATTIVI	12.251	28.891	16.640
TOTALE	27.302	34.583	7.281
<u>TOTALE ATTIVO</u>	183.464.298	172.626.506	10.837.792
PASSIVO			
<u>A - PATRIMONIO NETTO</u>			
I) CAPITALE NETTO - DOTAZIONI E DEVOLUZIONI	3.381.201	3.381.201	-
III) RISERVE DI RIVALUTAZIONE MONETARIA EX LEGGE 19/03/83 n. 7.	9.938.245	9.938.245	-
IV) RISERVA LEGALE	248.676	242.035	6.641
VI) ALTRE RISERVE DISTINTAMENTE INDICATE			
a) FINANZIAMENTI STATALI, REGIONALI E COMUNALI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	82.366.871	82.366.871	-
b) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE SOSPESA RISERVA ex art. 55 DPR 917/86	8.224.550	8.224.550	-
c) CONTRIBUTI C/CAPITALE - 50% TASSAZIONE RATEALE ex art. 55 DPR 917/86	9.105.370	9.105.370	-
d) FINANZIAMENTI E INVESTIMENTI PER INTERV. MANUTENZIONE	20.390.214	18.151.671	2.238.543
e) RISERVA STRAORD. FIN.LAVORI COSTRUTTIVI	9.512.158	9.512.158	-
e) RISERVA FNC-PNRR	1.672.500	-	1.672.500
IX) UTILE DELL'ESERCIZIO	7.119	6.641	478
valore di quadratura	-	-	-
<u>TOTALE PATRIMONIO NETTO</u>	144.846.904	140.928.742	3.918.162
<u>B - FONDI PER RISCHI E ONERI</u>			
1) per TRATTAMENTO QUIESCENZA E OBBLIGHI SIMILI			
a - FONDO CONTRIB. VOLONTARI CPDEL ex CRIACP	26.976	26.976	-
2) per IMPOSTE ANCHE DIFFERITE			-
4) altri			-
a) per MANUTENZIONI INCREM.SU FABBRICATI LOCATI	624.830	888.451	263.621
b) per FONDI L.R. 14/2019 art.13 co 2 lettera b)	15.755	8.392	7.363
c) per CONTEZ. SU FISCALITA' IMMOBILIARE	91.172	92.274	1.102
d) per RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI	536.125	534.125	2.000
<u>TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI</u>	1.294.858	1.550.218	255.360
<u>C - TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO</u>			
	1.804.076	1.932.059	127.983
<u>D - DEBITI</u>			
4) DEBITI VERSO BANCHE			
MUTUI PER FINANZIAMENTO INTERVENTI COSTRUTTIVI	1.119.954	1.373.644	253.690
CARTA DI CREDITO AZIENDALE	-	-	-
5) DEBITI VERSO ALTRI FINANZIATORI			
a) ANTICIPAZIONI REGIONALI PER INTERVENTI COSTR.	17.966.000	19.038.271	1.072.271
b) GESTIONE PROGRAMMI E.R.	4.193	78.724	74.531

	2022	2021	differenza 2022 - 2021
6) ACCONTI			
a) CLIENTI ED ACQUIRENTI C/ANTICIPI	281	242	39
b) DEBITI VERSO UTENZA PER ACCONTI SERVIZI A RIMBORSO	-	229.325	229.325
c) ACCONTI PICCOLE MANUTENZIONI STABILI	6.800	6.800	-
d) ACCONTI DIVERSI (INCENTIVI E ACCONTI PREZZO)	-	53.877	53.877
e) QUOTE SINDACALI INQUILINI (SUNIA)	688	713	25
7) DEBITI verso FORNITORI	1.114.098	1.151.015	36.917
FATTURE FORNITORI da RICEVERE	296.429	445.394	148.965
DEBITI VERSO IMPRESE CON PROC. CONCORSUALI	36.657	36.657	-
12) DEBITI TRIBUTARI			-
ERARIO PER RITENUTE IRPEF	67.161	49.114	18.047
SALDO IMPOSTE DELL'ANNO	88.505	109.021	20.516
13) DEBITI verso ISTITUTI DI PREVIDENZA			
CONTRIBUTI INPS - INPDAP DICEMBRE	85.886	89.619	3.733
CONTRIBUTI PREVIDENZA COMPLEMENTARE	13.789	12.642	1.147
14) ALTRI DEBITI			
a) RIENTRI PER LE DESTINAZIONI ex art. 25 L.513	128.137	128.137	-
b) RIENTRI NON VINCOLATI ex art. 25 L. 513	345.979	345.979	-
c) DEPOSITI CAUZIONALI			
DEPOSITI INFRUTTIFERI DA ASSEGNATARI	805.248	798.746	6.502
CAUZIONI DA IMPRESE	1.208	1.208	-
CAUZIONI PROVVISORIE	2.227	2.227	-
d) DEBITI VS DIPENDENTI PER ISTIT. CONTRATTUALI	305.450	343.580	38.130
<u>TOTALE DEBITI</u>	22.388.690	24.294.935	1.906.245
<u>E - RATEI E RISCONTI</u>			
a) RATEI PASSIVI			
RATEI DIVERSI	4.495	18.565	14.070
NOTE ACCREDITO DA EMETTERE	-	-	-
b) RISCONTI PASSIVI			
RISCONTI PASSIVI CREDITI TRIBUTARI DETR FISCALI	879.227	-	879.227
RISCONTI PASSIVI FINANZ. REGIONALI E COMUNALI	11.990.578	3.714.122	8.276.456
RISCONTI PASSIVI INTERESSI CESSIONI ALLOGGI	255.470	187.865	67.605
<u>TOTALE RATEI E RISCONTI</u>	13.129.770	3.920.552	9.209.218
<u>TOTALE PASSIVO</u>	183.464.298	172.626.506	10.837.792

CONTO ECONOMICO

	2022		2021		differenza 2022-2021
A) VALORE DELLA PRODUZIONE					
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni					
<i>a) canoni alloggi</i>		6.074.814		5.765.861	308.953
- ALLOGGI EDILIZIA SOVVENZIONATA	6.022.974		5.716.261		306.713
- ALLOGGI EDILIZIA CONVENZIONATA	51.840		49.600		2.240
<i>b) canoni unità non residenziali</i>	39.974	39.974	37.125	37.125	2.849
<i>c) ricavi da gestione stabili</i>		385.591		217.631	167.960
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. GESTITI	72.891		70.300		2.591
COMPENSI AMMINISTR. ED ASSIC. C/PROPR. AMMIN.	145.182		69.277		75.905
CORRISPETTIVI ISTRUTTORIA PRACTICHE DIV.	153.993		66.511		87.482
MANUTENZIONI E LAVORI C/TERZI	4.863		343		4.520
RENDICONTAZ. INTERVENTI MANUT. SINGOLA	8.662		11.200		2.538
<i>d) corrispettivi per gestione stabili di terzi</i>		297.897		290.361	7.536
COMPENSO GESTIONE ALLOGGI COMUNALI	297.897		290.361		7.536
<i>e) ricavi per attività tecnica</i>		254.877		138.839	116.038
COMPENSI PER INTERVENTI COSTRUTTIVI	89.216		110.149		20.933
COMPENSI PER INTERVENTI C/TERZI	132.568		-		132.568
COMPENSI GESTIONE CONTRATTI	73		74		1
ADDEBITO ONERI APPALTO	4.880		1.472		3.408
RECUPERO DANNI CANTIERI	28.140		27.144		996
<i>f) altri ricavi</i>	-	-	-	-	-
totale 1)		7.053.153	totale 1)	6.449.817	603.336
2) variazioni delle rimanenze:					
<i>a) dei prodotti in corso di lavoro</i>		-		-	-
<i>b) dei semilavorati</i>		-		-	-
<i>c) dei prodotti finiti</i>		-		-	-
totale 2)		-	totale 2)	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-	totale 3)	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni					
<i>a) incrementi per capitalizzazioni</i>					
PATRIM. LAVORI SU STABILI	1.432.065		1.486.325		54.260
totale 4)		1.432.065	totale 4)	1.486.325	54.260
5) altri ricavi e proventi:					
<i>a) proventi diversi</i>		16.286		79.607	63.321
PROVENTI E RICAVI DIVERSI	909		203		706
CORRISP. VENDITA CERTIFICATI BIANCHI E SSP	15.377		21.971		6.594
QUOTA ECCEDENTE CONTRIBUTI REG. LI C/INTERESSI	-		57.433		57.433
<i>b) rimborsi spese</i>		454.331		410.322	44.009
RIMBORSO REGISTRAZIONE CONTRATTI	73.632		77.630		3.998
RIMBORSO BOLLATURA CONTRATTI	97.736		96.609		1.127
RIMBORSO SPESE PER AMM.NI COND. ESTERNE	141.345		125.829		15.516
RIMBORSO PROCEDIMENTI LEGALI	36.590		40.519		3.929
RIMBORSO ASSIC. DANNI FABBRICATI	105.028		69.735		35.293
<i>c) ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliare</i>		483.204		480.612	-
- VENDITA BENI STR. E U.I. DIVERSE	1.040		90.847		89.807
- VENDITA ALLOGGI COMUNALI	35.050		-		35.050
- PLUSVALENZA VENDITA ALLOGGI	447.114		389.765		57.349
<i>d) contributi in conto esercizio</i>		-		-	-
- CONTRIBUTI STATALI	-		-		-
<i>e) altri contributi</i>		2.522.940		2.779.174	256.234
- FONDO SOCIALE REGIONALE (no ires)	1.756.800		1.741.094		15.706
- FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera A e B)	67.324		8.690		58.634
- CONTRIBUTI L.R. 1/2016 E DIVERSE	698.816		1.029.390		330.574
<i>f) plusvalenze varie</i>		22.133		14.380	7.753
SOPRAVVVENIENZE DIVERSE	22.133		14.380		7.753
		3.498.894		3.764.095	265.201
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)		11.984.112		11.700.237	283.875

	2022	2021	differenza 2022- 2021
B) COSTI DELLA PRODUZIONE			
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:			
<i>a) acquisto materiali diversi</i>			
CARBURANTE	6.946	6.801	145
CANCELLERIA	4.889	8.873	- 3.984
MATERIALE PULIZIA	-	-	-
	11.835	15.674	- 3.839
<i>7) per servizi:</i>			
<i>a) spese funzionamento uffici e generali</i>	691.734	713.308	- 21.574
SPESE RAPPRESENTANZA	-	9.680	- 9.680
SERVIZI E MANUTENZIONI SEDE	257.022	214.845	42.177
SPESE POSTALI	25.137	22.042	3.095
TELEFONIA E INTERNET	60.670	64.051	- 3.381
CANCELLERIA STAMPATI E PUBBLICAZIONI	3.472	4.190	- 718
GESTIONE AUTOMEZZI	5.080	5.603	- 523
MANUT. MACCHINE PER UFFICIO (fotocopiat+calcolo etc)	21.709	20.208	1.501
GESTIONE SISTEMA INFORMATICO	109.571	111.763	- 2.192
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	17.980	18.035	- 55
CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONALI	141.232	198.044	- 56.812
ASSICURAZIONI DIVERSE	49.374	44.711	4.663
ALTRE SPESE SERVIZIO AMMINISTR.	487	136	351
	1.226.641	1.125.746	100.895
<i>b) spese gestione stabili e utenza</i>			
ASSICURAZIONE STABILI	258.804	261.313	- 2.509
BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI	6.176	10.454	- 4.278
STIPULAZIONE CONTRATTI AFFITTO	153.574	158.283	- 4.709
PROCEDIMENTI LEGALI	39.990	52.025	- 12.035
AMMINISTR. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	208.423	179.208	29.215
LAVORI MANUT. ALLOGGI IN AMM.NE COND. ESTERNA	43.879	23.549	20.330
QUOTA A TER SPESE CONDOMINI AMMINISTRATI	345.809	310.058	35.751
QUOTE SERV. E RISCALD. ALLOGGI SFITTI E INESIGIBILITA	128.174	99.116	29.058
QUOTA A TER FONDO EX ART.13 L.R. 14/2019	10.585	10.570	15
CERT. E STIME BENI IMMOBILI	888	1.576	- 688
INCARICHI E CONSUL. UFFICIO PATRIMONIO	30.333	19.576	10.757
ALTRE SPESE SERV. GESTIONE ALLOGGI	6	18	- 12
	3.705.178	3.721.293	- 16.115
<i>c) spese manutenzione fabbricati</i>			
<i>1) MANUTENZIONI INCREM. E LAVORI SU U.I. ULTIME</i>			
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. EDILI	120.424	127.797	- 7.373
MANUTENZIONI INCREMENTATIVE STABILI - LAV. IMPIANTI	55.668	92.950	- 37.282
LAVORI SU U.I. ULTIME	6.079	5.639	440
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera A)	9.150	9.804	- 654
FONDI L.80/2014 - DGR FVG 1603/2015 lettera b)	-	62.524	- 62.524
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2016	159	-	159
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2017	-	123.481	- 123.481
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2018	11.170	11.341	- 171
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2019	13.406	214.477	- 201.071
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2020	549.060	848.034	- 298.974
LAVORI MANUT. PIANO RFVG 2021	130.045	-	130.045
LAVORI FONDO MEF e LR 15/2014	34.542	-	34.542
LAVORI EFFICIENT. ENERG. IN CONDOMINI A TER extra 110%	57.885	36.616	21.269
LAVORI EFFICIENT. ENERG. IN EDIFICI A TER SB 110%	188.987	124.505	64.482
PNRR - INTERV. EFFIC. PATRIMONIO A TER	341.223	16.311	324.912
PNRR RISERVA - INTERV. EFFIC. PATRIMONIO A TER	55.767	17.779	37.988
	1.573.565	1.691.258	- 117.693
<i>2) SPESE MANUTENZIONE PATRIMONIO</i>			
MANUTENZIONE STABILI	595.609	434.246	161.363
MANUTENZIONE STABILI IN CONDOMINIO	94.430	148.161	- 53.731
MANUTENZIONE STABILI EDIL. CONVENZIONATA	420	-	420
RIATTO ALLOGGI	1.441.154	1.447.628	- 6.474
	2.131.613	2.030.035	101.578
<i>d) spese attività tecnica</i>	84.162	38.210	45.952
ONERI APPALTO C/ATER	-	-	-
ONERI APPALTO C/TERZI	-	-	-
CONSULENZE TECNICHE DIVERSE	1.971	-	1.971
CONSULENZE TECNICHE PER PIANI INTERV.	63.702	27.496	36.206
SPESE DIVERSE SERVIZIO TECNICO	20	86	- 66
SPESE LEGALI SERVIZIO TECNICO	11.547	10.628	919
SPESE PER PUBBLICITA'	6.922	-	6.922
	38.244	40.874	- 2.630
<i>e) spese inerenti il personale</i>			
CONTRIBUTI C.R.A.L.	1.029	1.008	21
RIMBORSO TRASFERTA A DIPENDENTI	1.201	784	417

	2022		2021		differenza 2022-2021
COSTI DIVERSI DEL PERSONALE	23.964		28.224		- 4.260
CORSI A GGIORNAMENTO E FORMAZIONE DIPENDENTI	4.434		4.833		- 399
SPESE PER LA SICUREZZA D.LGS.81/08	7.616		6.025		1.591
<i>f) spese per organi istituzionali</i>		24.682		24.401	281
INDENNITA' AMMINISTRATORI E SINDACI	21.346		21.368		- 22
GETTONI COMMISSIONE ASSEGNAZ. ALLOGGI	3.336		3.033		303
<i>g) altre spese</i>	215	215	-	-	215
8) per godimento di beni di terzi:		5.770.856		5.663.832	107.024
<i>a) canoni vari</i>	250		241		- 9
		250		241	9
9) per il personale:		1.939.219		1.992.066	- 52.847
<i>a) salari e stipendi</i>					
RETRIBUZIONI PERSONALE AMMINISTRATIVO	390.671		375.703		14.968
RETRIBUZIONI PERSONALE GESTIONE ALLOGGI	744.759		833.681		- 88.922
RETRIBUZIONI PERSONALE TECNICO	803.789		782.682		21.107
<i>b) salari e stipendi</i>		512.093		552.709	- 40.616
ONERI PERSONALE AMMINISTRATIVO	97.202		104.120		- 6.918
ONERI PERSONALE GESTIONE STABILI	182.856		213.372		- 30.516
ONERI PERSONALE TECNICO	206.706		208.797		- 2.091
CONTRIBUTI INAIL	8.477		8.811		- 334
ONERI FONDI PENSIONISTICI	16.852		17.609		- 757
<i>c) trattamento di fine rapporto</i>		295.538		206.816	88.722
<i>d) trattamento di quiescenza e simili</i>		-		-	-
<i>e) altri costi</i>		120.307		78.263	42.044
PRESTAZIONI PERSONALE IN CONVENZIONE	88.616		77.001		11.615
PRESTAZIONI LAVORO INTERINALE	31.691		1.262		30.429
		2.867.157		2.829.854	37.303
10) ammortamenti e svalutazioni:		113.390		107.436	5.954
<i>a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali</i>					
AMMORTAMENTO SOFTWARE	9.906		5.625		4.281
AMMORTAMENTO LICENZE D'USO	43.897		38.119		5.778
AMMORTAMENTO LAVORI MANUT. STABILI DI TERZI	59.587		63.692		- 4.105
<i>b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali</i>		2.051.456		2.026.423	25.033
- AMMORTAM. ORDINARIO ALLOGGI .PROP E DIR.SUP	1.894.794		1.868.760		26.034
- AMMORTAMENTO SEDE	133.692		133.683		9
- AMMORTAM. BENI MOBILI	22.970		23.980		- 1.010
<i>c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni</i>		-		-	-
<i>d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide</i>	138.287	138.287	70.705	70.705	67.582
		2.303.133		2.204.564	98.569
11) variazioni delle rimanenze:		-		-	-
<i>a) variazioni rimanenze materiali di consumo</i>	-		-		-
12) accantonamenti per rischi					
<i>a) accantonamento per rischi</i>					
13) altri accantonamenti				40.000	- 40.000
<i>a) altri accantonamenti</i>	-		40.000		40.000
14) oneri diversi di gestione		55.122		42.316	12.806
<i>a) imu e tasi</i>					
- IMU	55.122		42.316		12.806
<i>b) altre imposte indirette</i>		125.772		117.959	7.813
IMPOSTA DI BOLLO	101.368		96.162		5.206
IMPOSTA DI REGISTRO	-		10.430		- 10.430
IMPOSTE E TASSE DIVERSE	22.935		11.285		11.650
IMPOSTE,INTERESSI E SANZIONI DA ACCERTAM.	1.469		82		1.387
<i>c) oneri diversi</i>		49.528		8.651	40.877
IVA INDETRAIBILE	49.528		8.651		40.877
<i>d) minusvalenze varie</i>		5.857		-	5.857
PERDITE SU CREDITI	-		-		-
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE	5.857		-		5.857
SPESE E PERDITE DIVERSE	-		-		-
		236.279		168.926	67.353
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)		11.189.510		10.923.091	266.419

	2022		2021		differenza 2022-2021
<u>DIFF. TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)</u>		794.602		777.146	17.456
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI					
15) proventi da partecipazione:					
a) in imprese controllate	-		-		-
b) in imprese collegate	-		-		-
c) in altre imprese controllanti	-		-		-
d) in altre imprese	-		-		-
16) altri proventi finanziari:					
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:		-		-	-
b) da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) proventi diversi dai precedenti		57.700		40.716	16.984
INTERESSI DA CESSIONARI	29.959		30.397	-	438
INTERESSI SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	11.638		2.628	-	9.010
INTERESSI A TTIVI DIVERSI	-		-	-	-
INTERESSI DI MORA	16.103		7.691	-	8.412
		57.700		40.716	16.984
17) interessi e altri oneri finanziari:					
a) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese controllate		-		-	-
b) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese collegate		-		-	-
c) interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società controllanti		-		-	-
d) interessi passivi e oneri finanziari diversi		50.088		62.063	- 11.975
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. SOVVENZIONATA	24.894		32.679	-	7.785
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	-		-	-	-
INTERESSI SU RATE MUTUI EDIL. CONVENZIONATA	593		6.467	-	5.874
- CONTRIBUTI REGIONALI C/INTERESSI MUTUI	-		6.467	-	6.467
ONERI MUTUI E RIMBORSO CONTRIBUTI REGIONALI	42		83	-	41
SOPRAVVVENIENZE PASSIVE SU CONTR.REGIONALI	-		-	-	-
INTERESSI PASSIVI DIVERSI	-		-	-	-
INTERESSI DI MORA	-		-	-	-
SPESE SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI	24.559		29.301	-	4.742
		50.088		62.063	- 11.975
17bis) utili e perdite su cambi		-		-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17 +/- 17 bis)		7.612		21.347	28.959
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE					
18) rivalutazioni:					
a) di partecipazioni		-		-	-
b) di immobiliz. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
19) svalutazioni:					
a) di partecipazioni		-		-	-
b) di immob. finanziarie che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
c) di titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni		-		-	-
d) strumenti finanziari derivati		-		-	-
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D)		-		-	-
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D)		802.214		755.799	46.415
20) imposte sul reddito dell'esercizio					
a) imposte correnti		795.187		749.144	46.043
IRES	466.675		475.736	-	9.061
IRAP	328.512		273.408	-	55.104
b) imposte differite	92	92	14	14	106
c) imposte anticipate	-	-	-	-	-
		795.095		749.158	45.937
21) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO		7.119		6.641	478



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

ALLEGATO B)

NOTA INTEGRATIVA

Premessa

L'Azienda è un ente pubblico economico, qualificato come ente strumentale controllato della Regione Friuli Venezia Giulia ex art.11-ter, c.3, D.Lgs 118/2011. Il bilancio, costituito dallo *Stato Patrimoniale*, dal *Conto Economico* e dalla *Nota Integrativa* è stato redatto secondo le disposizioni della L.R. 14/2019, con esposizione civilistica nelle more dell'emanazione dello schema tipo di bilancio, e secondo i criteri previsti dalla normativa civilistica. Per permettere il confronto dei dati dell'esercizio 2022 con l'esercizio precedente, i valori differenziali sono stati riportati nella colonna VARIAZIONI. Le operazioni contabili sono state riportate sui libri secondo il principio della competenza. I documenti sono redatti in unità di Euro secondo quanto disposto dal Codice Civile.

Le informazioni contenute nel presente documento sono presentate secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nello stato patrimoniale e nel conto economico.

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

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 e all'art. 2423-bis comma 2 Codice Civile.

Ai fini del Codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza si attesta che l'Azienda è dotata di adeguati assetti amministrativi e contabili organizzativi.

I. CRITERI DI VALUTAZIONE

Il bilancio è stato predisposto applicando i criteri di valutazione stabiliti dall'art. 2426 C.C., che corrispondono ai principi contabili e di redazione del bilancio già adottati negli esercizi precedenti. La valutazione delle singole voci è stata fatta secondo prudenza e gli elementi eterogenei, ancorché ricompresi in un'unica voce, sono stati valutati separatamente.

I criteri di valutazione ed i principi contabili adottati possono essere così riassunti:

1. IMMOBILIZZAZIONI

1.1. Immateriali

sono iscritte al costo storico di acquisizione dedotti gli ammortamenti dell'esercizio e degli esercizi precedenti. Tali costi sono assoggettati ad ammortamento, a partire dall'anno di sostenimento, in funzione del periodo di prevista loro utilità economica.

1.2. Materiali

sono iscritte al costo storico di acquisizione o di produzione incrementato degli oneri accessori di diretta imputazione (salvo gli incrementi derivanti dall'applicazione delle leggi di rivalutazione monetaria) al netto degli ammortamenti. I costi delle manutenzioni delle immobilizzazioni, che hanno contribuito ad allungare la vita utile delle stesse o che comunque hanno portato ad una maggiore redditività, sono stati capitalizzati.

Gli ammortamenti sono effettuati in base a piani sistematici in relazione alla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti, a partire dall'anno di entrata in funzione del bene, applicando i coefficienti massimi stabiliti con il D.M. 31.12.1988, ridotti a metà per il primo esercizio, ritenuti sufficientemente rappresentativi del normale periodo di deperimento e consumo dei beni stessi.

Per i fabbricati strumentali il coefficiente è pari al 3% e per gli "immobili patrimonio" (fabbricati costruiti su proprietà costituiti da unità residenziali in locazione) è

attualmente confermata pari al 1%. Per tali fabbricati, interessati a partire dal 2020 da un programma di interventi finanziati da Superbonus 110% ex D.L. 34/2020 e smi e dai programmi PNC-PNRR, con il termine dei lavori che avverrà a partire dal 2023 si procederà con la costituzione di classi il più possibile omogenee per tipologia costruttiva e stato manutentivo che consentano la revisione ed un miglior atteggiamento dei singoli piani di ammortamento. Per tali categorie l'ammortamento è sul valore dei cespiti al netto del valore dell'area, mentre per gli "immobili patrimonio" costruiti in diritto di superficie si è effettuato l'ammortamento sulla base della residua durata delle singole convenzioni.

Nel caso in cui, indipendentemente dall'ammortamento contabilizzato, risulti una perdita di valore durevole, l'immobilizzazione viene conseguentemente svalutata; se negli esercizi successivi vengono meno i presupposti della svalutazione, viene ripristinato il valore originario.

1.3. Opere in corso di esecuzione

sono iscritte al costo sostenuto in base agli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.

1.4. Immobilizzazioni finanziarie

le partecipazioni in società controllate, collegate e le partecipazioni in altre società sono iscritte al costo di acquisto o sottoscrizione, rettificato in diminuzione per le perdite durevoli di valore. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

2. CREDITI

Tenuto conto della particolare natura, anche pubblicitaria, dell'attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi nella determinazione dei corrispettivi, per i residui crediti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore presunto di realizzo poiché l'Azienda si è avvalsa della facoltà prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il "costo ammortizzato" a partire dal 2016. Per quanto riguarda i crediti sorti nel corso dell'anno 2022 si ritiene che, trattandosi di crediti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi, gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del valore nominale al netto degli eventuali adeguamenti relativi a quelle perdite per inesigibilità che erano prevedibili, alla data di redazione del bilancio.

3. RIMANENZE

sono valutate al costo specifico sulla base degli stati di avanzamento dei lavori ed agli oneri sostenuti.

4. DEBITI

Tenuto conto della particolare natura, anche pubblicitaria, dell'attività aziendale caratterizzata da notevoli vincoli normativi, per i residui debiti già presenti nel bilancio 2015 la valutazione è al valore nominale poiché l'Azienda si è avvalsa della facoltà, prevista ex art. 12, co 2, D.lgs 139/2015, di applicare il "costo ammortizzato" a partire dal 2016. Per quanto riguarda i debiti sorti nel corso dell'anno 2022 si ritiene che, trattandosi di debiti con costi di transazione e commissioni nulli e/o con durata inferiore ai 12 mesi, gli effetti del criterio del costo ammortizzato rispetto al valore nominale siano irrilevanti e pertanto viene applicato il criterio del valore nominale.

5. RATEI E RISCOINTI

sono calcolati secondo le regole di competenza economica e temporale in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi in ragione d'esercizio.

6. FONDI PER RISCHI ED ONERI

gli accantonamenti sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali alla data di chiusura sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza.

7. TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO

Riflette il debito maturato nei confronti dei dipendenti alla data del bilancio, in conformità alle leggi ed ai contratti di lavoro vigenti.

8. CESSIONI DI IMMOBILI

gli acconti e gli anticipi, in attesa del rogito, sono iscritti tra i debiti. La dismissione del patrimonio risulta effettuata al costo. Per contro nei ricavi risultano evidenziate le plusvalenze.

9. COSTI E RICAVI

Sono esposti in bilancio secondo i principi di prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi ed i proventi, i costi e gli oneri, sono iscritti al netto di resi, abbuoni e sconti.

10. IMPOSTE SUL REDDITO

le imposte, correnti e differite, sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri d'imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale e sono esposte, al netto degli acconti versati e delle ritenute subite, nella voce *debiti tributari* nel caso risulti un debito netto e nella voce *crediti tributari* nel caso risulti un credito netto. In caso di differenze temporanee tra le valutazioni civilistiche e fiscali, viene iscritta la connessa fiscalità differita.

11. IMPEGNI, GARANZIE E RISCHI

gli impegni e le garanzie prestate e ricevute sono indicate in nota al loro valore contrattuale.

II. ANALISI DELLO STATO PATRIMONIALE

STATO PATRIMONIALE ATTIVO

B - IMMOBILIZZAZIONI

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI (B.I)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni immateriali. L'andamento viene riepilogato dalla seguente tabella:

Riferimenti Bilancio	B.I.3	B.I.4	B.I.6.1	B.I.6.2
Valore Beni e Ammortamenti	Software	Marchi e Licenze	Lavori Su Stabili Di Terzi	Piani RFVG 2016-21 Lav. su stab.Comuni
1. COSTI AL 31.12.2021	28.047	42.563	270.013	629.091
2. VARIAZIONI				
Acquisizioni / Lavori	18.813	53.334	163.916	121.644
Dismissioni / Rimborsi	-	-	-	- 137.961
3. VARIAZIONI				
Ammortamenti	- 9.906	- 43.897	- 47.408	- 12.179
TOTALI				
31.12.2021 (1)	28.047	42.563	270.013	629.091
VARIAZIONI 2022 (+2-3)	8.907	9.437	116.508	-28.496
31.12.2022	36.954	52.000	386.521	600.595

La variazione positiva complessiva di € 106.356= è determinata per la quasi totalità dai lavori di manutenzione straordinaria eseguiti nell'anno ed anticipati da Ater su stabili di proprietà dei Comuni di Sacile, Caneva, Cordovado, Fiume Veneto e Sesto al Reghena finanziati dai fondi propri e fondi del Piano attività Regione Friuli Venezia Giulia anno 2020. Gli alloggi dei fabbricati interessati sono gestiti da Ater sulla base di apposite convenzioni già stipulate con i Comuni.

Per quanto riguarda le licenze d'uso e software le acquisizioni riguardano sia aggiornamenti di prodotti che nuovi acquisti legati all'avvenuto passaggio della struttura informatica in cloud.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI (B.II)

Non sono state operate svalutazioni per perdite durevoli di immobilizzazioni materiali.

La variazione viene analiticamente descritta nei seguenti prospetti, nei quali trovano spiegazione i singoli componenti differenziali:

a. terreni ed aree edificate e non	€	- 3.642=
b. fabbricati locati	€	- 970.329=
c. fabbricati Sede	€	- 133.378=
d. altri beni mobili	€	- 10.246=
e. immobilizzazioni in corso ed acconti	€	341.223=
Totale	€	- 776.372=

Riferimenti Bilancio	B.II.1.a	B.II.1.b	B.II.1.c	B.II.3
VALORE DEI BENI AMMORTAMENTI	TERRENI	FABBRICATI LOCATI	SEDE	ALTRI BENI
1. COSTI AL 31.12.21	18.256.681	185.149.500	4.456.087	925.986
2. VARIAZIONI: Acquisizioni/Patrimon. Rettifiche/Cessioni /Dism	- -3.642	1.057.608 - 193.306	314 -	12.725 -272.248
TOTALI	18.253.039	186.013.802	4.456.401	666.463
3. F.DI AMMORTAM. al 31.12.2021	-	47.487.135	1.899.786	852.436
4. VARIAZIONI: Ammortamenti Utilizzi	- -	1.894.794 - 60.163	133.692 -	22.970 -272.247
TOTALI	-	49.321.766	2.033.478	603.159
RIEPILOGO 31.12.2021 (+1-3)	18.256.681	137.662.365	2.556.301	73.550
MOVIMENTI 2022 (+2-4)	-3.642	- 970.329	- 133.378	-10.246
31.12.2022	18.253.039	136.692.036	2.422.923	63.304

Alla voce "fabbricati locati" risultano capitalizzate delle manutenzioni incrementative, con interventi che hanno interessato vari stabili in provincia, e contabilizzata la cessione di n. 9 alloggi e ai sensi del vigente Piano Vendite.

Ai sensi dell'art. 10 della Legge 19.3.1983 n. 72 si attesta che il valore di bilancio comprende una quota di rivalutazione monetaria del valore di € 391= per i terreni e di € 10.404.875= per gli stabili.

Le acquisizioni di altri beni mobili sono legate all'ammodernamento dell'attrezzatura in uso, mentre le diminuzioni sono legate alla eliminazione di oltre 40 elaboratori obsoleti mediante cessione ad un istituto scolastico ed alla cessione di 2 server non più utilizzati per il passaggio in cloud. L'attrezzatura ceduta era completamente ammortizzata.

Le acquisizioni possono essere così riepilogate:

a. mobili e attrezzature per uffici	€	4.509=
b. attrez. elettroniche e client	€	8.216=
Totale	€	12.725=

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO ED ACCONTI (B.II.5)

Si completa l'analisi delle immobilizzazioni materiali (B.II.5) con un ulteriore prospetto nel quale sono iscritte anche le rimanenze di beni da cedere, classificate nelle prime voci dell'attivo circolante (C.I.2 – C.I.4) e non movimentate nell'anno.

Riferimenti Bilancio	B. II. 5	C. I. 2	C. I. 4
COSTI – PATRIMONIALIZZAZIONI VENDITE	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO e ACCONTI	RIMAN. LAVORI DA CEDERE	PRODOTTI ULTIMATI
1. 31.12.2021 – SALDO	581.513	-	-
2. SPESE Cantieri e conti finali su u.i. ultimate	341.223	-	-
TOTALE INVESTIMENTI	341.223	-	
3. PATRIMONIALIZZAZIONI Fabbricati ultimati	-	-	-
TOTALE	-	-	-
RIEPILOGO			
31.12.2021 (1)	581.513	-	-
MOVIMENTI 2021 (+2 – 3 + 4)	341.223	-	-
TOTALE AL 31.12.2021	922.736	-	-

A commento si indicano le situazioni analitiche al 31.12.2022

Intervento	Importo
SPILIMBERGO – BASEGLIA	81.513
Pordenone, Via Carpaccio	500.000
PNC-PNRR 1011005 AVIANO Via Mazzolari	37.652
PNC-PNRR 1109071 PORDENONE Via Sabaudia e Aprilia	162.991
PNC-PNRR 1109070 PORDENONE Via Latina	140.580
	922.736

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE (B.III)

Sono presenti solo partecipazioni in altre imprese, valutate al costo d'acquisto, costituite:

- a) da n. 208 azioni, pari al 0,26% del capitale, della Società di Trasformazione Urbana "S.T.U. MAKO' S.p.A. in liquidazione", costituita in data 28.02.2006 ai sensi dell'art. 120 D.Lgs. 267/2000 su iniziativa del Comune di Cordenons con la partecipazione della Provincia di Pordenone, del Comune di Pordenone, dell'A.T.E.R., dell'A.T.A.P. S.p.A. e di CANTONI I.T.C. S.p.A. (socio privato selezionato con bando di gara pubblico) per il recupero di un'area industriale dismessa con trasformazione della stessa in destinazione residenziale, commerciale e per infrastrutture scolastiche. La società ha registrato forti ritardi nell'attuazione del piano industriale con approvazione di bilanci in perdita e conseguenti tensioni finanziarie. Tale fatto, unito al perdurare della situazione di crisi socio-economica nazionale e provinciale con la conseguente impossibilità per l'Azienda di utilizzare fondi propri per investimenti in nuove costruzioni, ha portato il

10.04.2014 alla decisione di dismissione al valore nominale della quota posseduta, per la quale non è pervenuta alcuna offerta di acquisto. La partecipazione fu svalutata una prima volta nel 2016 utilizzando il relativo Fondo Svalutazione. Nella assemblea della Società del 9.02.2016 la stessa veniva sciolta per sopravvenuta impossibilità di realizzare l'oggetto sociale e messa in liquidazione. In data 13.09.2016 i liquidatori della Società presentarono domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo c.d. con cessione dei beni ex art. 160 terzo comma Legge Fallimentare, accettata con Decreto del 13.03.2017 del Tribunale di Pordenone – Sezione Fallimentare. La proposta prevedeva la cessione dei beni societari con il soddisfacimento integrale di tutti gli ordini di creditori e l'eventuale riparto del residuo. Dopo numerose aste andate deserte con tempistiche che sono state dilatate dalla pandemia COVID, finalmente nel mese di giugno 2021 il complesso immobiliare è stato aggiudicato per l'importo di € 601.000= alla Società immobiliare Sofiachi. Al momento sono in corso le attività del Liquidatore Giudiziale per definitiva chiusura della società; egli ha presentato al Giudice Delegato il rendiconto di gestione la cui udienza per l'esame si è tenuta a marzo 2023.

La partecipazione è stata svalutata integralmente nel 2019.

- b) da n. 250 azioni, per un controvalore di € 250= della Società Consortile per Azioni ALTO ADRIATICO ENERGIA (già Pordenone Energia), con sede in Pordenone, Piazzetta del Portello n. 2. Si tratta di una società consortile costituita da Confindustria Alto Adriatico allo scopo di fornire consulenza ed assistenza alle imprese socie al fine di ottimizzare i costi energetici delle stesse. La partecipazione alla società ha consentito di accedere a servizi e tariffe più vantaggiose sia per le forniture dell'energia elettrica a tutto il parco immobiliare aziendale, che per le forniture di gas nei fabbricati dotati di impianto centralizzato.

C - CREDITI

La massa creditoria complessiva dell'Azienda ha subito un incremento di € 1.375.674=, al lordo del fondo svalutazione crediti, determinata dai seguenti fattori:

- seguendo gli aggiornamenti OIC emanati a seguito dell'introduzione del Superbonus 110%, sono state rilevate le quote residue di crediti per spese fiscalmente deducibili di efficientamento energetico (65%), prima gestite solo in dichiarazione dei redditi, tra i risconti passivi vi è la posta collegata; l'ammontare, comprensivo dei crediti relativi alle sostituzioni caldaie 2022, ammonta ad € 879.227=
- per quanto riguarda i clienti, la crescita di € 140.938= è legata ad una diversa tempistica di fatturazione dei servizi forniti ai Condomini amministrati rispetto al 2021 ed alla fatturazione di servizi tecnici svolti per Amministrazioni Comunali;
- per quanto riguarda i crediti verso clienti falliti, invariati, il credito è legato a 2 procedure concorsuali;
- i crediti verso gli acquirenti di alloggi/negozi con pagamento rateale scontano l'incasso della quota di crediti in scadenza nell'anno (comprensivi del ricalcolo del credito per interessi futuri sulle dilazioni di pagamento legato alla variazione del tasso d'interesse legale). La variazione negativa complessiva è di € 52.748=;
- i crediti fatturati per canoni e servizi verso assegnatari e condomini risultano in diminuzione rispetto al 2021 sia per l'eliminazione di crediti risultati definitivamente inesigibili mediante

l'utilizzo del fondo svalutazione, sia per la tempistica di fatturazione di acconti servizi, in particolare per le gestioni condominiali. Si segnala infatti che tra gli "altri crediti" la posta relativa ai crediti vs l'utenza per servizi reversibili da fatturare, anticipati da Ater ai sensi del Regolamento attuativo regionale, risulta in aumento di € 471.711= a causa del noto problema di aumento dei costi soprattutto di energia elettrica e gas. Si rimanda alla relazione di gestione per una più completa analisi della situazione dei rapporti con l'utenza, in questa sede preme sottolineare che, nonostante la situazione di crisi economica, la morosità si mantiene abbastanza bassa, soprattutto se confrontata con realtà simili, attestandosi al 1,03% per gli assegnatari ed al 1,78% per i condòmini in gestione semplificata;

- i crediti tributari sono costituiti dal credito per imposta di bollo assolta in modo virtuale, Iva e Ires 2022;
- le imposte anticipate sono relative ai compensi del Collegio Sindacale, detraibili nell'anno di pagamento e non in quello di competenza;

I crediti sono stati valutati nel merito. L'analisi della composizione evidenzia che il 35,89% dei crediti è garantito da ipoteca di primo grado sull'u.i. che fu oggetto di cessione, il 4,09% da polizza fideiussoria, il 21,11% è costituito da crediti tributari, il 0,002% sono crediti verso procedure concorsuali, il 5,28% sono puri crediti commerciali, il 31,88% della massa creditoria è costituito da crediti verso assegnatari e condomini per pigioni e servizi ed il restante 1,75 % da crediti ed anticipazioni diverse. Il fondo svalutazione crediti in essere al 31.12.2022 consente la svalutazione del 100% dei crediti verso procedure concorsuali pregresse ed una congrua svalutazione dei residui crediti non assistiti da garanzie reali.

Le variazioni dei crediti sono analiticamente descritte nel seguente prospetto:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.21	Variazione	Saldo al 31.12.22
Verso clienti	102.162	140.938	243.100
Verso clienti falliti	8.239	-	8.239
Verso acquirenti alloggi	1.705.775	- 52.748	1.653.027
Crediti tributari lavori fisc.detraib.	-	879.227	879.227
Crediti imposta da dichiarazione	85.423	7.275	92.698
Crediti tributari – Imposte anticip.	245	92	337
Verso altri:			
a) Fornitori	44.810	21.304	66.114
b) Crediti per canoni e servizi	1.011.105	- 64.443	946.662
c) Anticipazioni diverse	27.682	-27.682	-
d) Crediti diversi:			
- crediti per polizze fideiussorie	188.465	-	188.465
- crediti fiscali trasf.ti da E.F.&T srl	11.006	-	11.006
- crediti vs Utenza servizi revers.	41.469	471.711	513.180
f) Depositi a garanzia – Cauzioni	3.690	-	3.690
TOTALE	3.230.071	1.375.674	4.605.745

Il saldo al 31.12.2022 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Verso clienti	243.100	-	243.100
Verso clienti falliti	-	8.239	8.239
Verso acquirenti alloggi	129.847	1.523.180	1.653.027
Crediti tributari lavori fisc.detraib	156.839	722.388	879.227
Crediti imposta da dichiarazione	17.008	75.690	92.698
Crediti tributari – Imposte anticip.	337	-	337
Verso altri:			
a) Fornitori	66.114	-	66.114
b) Crediti per canoni e servizi	946.662	-	946.662
c) Anticipazioni diverse	-	-	-
d) Crediti diversi	513.180	199.471	712.651
f) Depositi a garanzia – cauzioni	-	3.690	3.690
TOTALE	2.073.087	2.532.658	4.605.745

Le movimentazioni civilistiche e fiscali del fondo di svalutazione crediti riguardano l'adeguamento della posta tenuto conto della situazione economica generale e del suo impatto sulla morosità. Ciò ha portato alla svalutazione pari al 10% dei crediti verso l'utenza al netto degli incagli ed a una svalutazione del 5% dei crediti verso clienti e delle polizze fideiussorie. La seguente tabella ne riepiloga i movimenti:

DESCRIZIONE	F.do svalutazione ex art. 2426 C.C.	Fondo svalutazione ex art. 106 DPR 917/86
Saldo al 31.12.2021	553.856	12.287
Utilizzi nell'esercizio	- 257.626	-12.287
Accantonamento dell'esercizio	138.287	8.066
Saldo al 31.12.2022	434.517	8.066

ATTIVITA' FINANZIARIE CHE NON COSTITUISCONO IMMOBILIZZAZIONI (C.III)

- **CREDITI VERSO ENTI MUTUANTI**

Non sono presenti pratiche in corso o crediti.

- **CREDITI VERSO REGIONE PER EDILIZIA SOVVENZIONATA**

La posta deriva dalla rilevazione dei crediti per finanziamenti assegnati con decreti regionali a valere su fondi: della L. 80/2014 lettera a) e b); del MEF e L.R. 15/2014; dei Piani attività Regione Friuli Venezia Giulia ex L.R. 1/2016 per gli anni dal 2016 al 2022; del FNC-PNRR. I relativi lavori sono già in corso di progettazione ed esecuzione. La variazione positiva della posta è legata da un lato all'assegnazione di € 1.860.000= per la costruzione di n. 8 alloggi a valere sui Fondi di L.R. 1/2016 anno 2022, di € 57.281= per il riatto di n. 3 alloggi a valere sui Fondi L.80/2014 lettera b) ed alla concessione di € 11.150.000= per n. 4 interventi FNC-PNRR per l'efficientamento energetico di n. 164 alloggi; e dall'altro lato dall'erogazione € 4.658.544= a valere sui Fondi L.R. 1/2016 anni 2016-2018-2019-2020, L. 80/2014 lettera b) e FNC-PNRR (prima tranche del 15% del finanziamento).

- **CREDITI VERSO COMUNI PER CONTRIBUTO LAVORI RECUPERO**

La posta rileva l'erogazione della quota annua di contributo erogata dal Comune di Caneva per lavori di recupero di beni immobili comunali, e la concessione da parte del Comune di Polcenigo di un contributo sul recupero delle facciate di fabbricati.

- **INVESTIMENTI IN ATTIVITA' FINANZIARIE A BREVE TERMINE**

Nell'anno 2022 l'Azienda non ha effettuato alcun investimento in attività finanziarie.

DISPONIBILITA' LIQUIDE (C.IV.1 e 3)

Le disponibilità liquide rilevano un incremento di € 1.673.188=, compiutamente evidenziata nel prospetto del rendiconto finanziario. Va segnalata l'esistenza, in appositi conti, di un accantonamento di € 2.184.258= relativo alle cauzioni degli assegnatari ed al T.F.R. dei dipendenti, e di un accantonamento di € 1.210.511= per disponibilità vincolate relative agli interventi FNC-PNRR=.

D - RATEI E RISCOINTI

La composizione della voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Interessi su conti correnti bancari, postali e diversi	8.401
Crediti verso INAIL e ratei attivi diversi	6.650
Risconti attivi (canoni assistenza pluriennale)	12.251
Pagamenti anticipati (polizze assicurative)	-
	27.302

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A - PATRIMONIO NETTO

Trattandosi di ente pubblico economico, a totale controllo regionale, il patrimonio netto non può essere distribuito. In caso di perdita, solo la riserva legale e la riserva straordinaria lavori costruttivi, costituite da utili accantonati, possono essere utilizzate a copertura della stessa. La classificazione adottata prevede la presenza di una Riserva di bilanciamento, generata dagli arrotondamenti fra attivo e passivo dello Stato Patrimoniale espresso all'unità di euro, e l'indicazione tra le altre riserve di capitale di tutti i finanziamenti per interventi costruttivi capitalizzati, come meglio descritto dal seguente prospetto nel quale vengono evidenziate anche le variazioni:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.21	Variazioni	Saldo al 31.12.22
Capitale netto – Dotazioni	3.381.201	-	3.381.201
Riserva Rivalutazione Monet. L. 72/1983	9.938.245	-	9.938.245
Riserva Legale	242.035	6.641	248.676
Altre riserve di capitale:			
Finanziamenti statali, regionali, comunali	82.366.871		82.366.871
Riserva Finanziamenti tassazione sospesa ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	8.224.550	-	8.224.550
Riserva Finanziamenti tassazione rateale ex art. 55 DPR 917/86 ante 1999	9.105.370	-	9.105.370
Finanz.e investimenti per interv. manutentivi	18.151.671	2.238.543	20.390.214
Riserva straor. fin. Lavori costrut. e manut.	9.512.158	-	9.512.158
Riserva FNC-PNRR	-	1.672.500	1.672.500
Riserva bilanciamento	-	-	-
Utile di esercizio	6.641	478	7.119
TOTALE	140.928.742	3.918.162	144.846.904

Sono state capitalizzate le erogazioni in acconto a valere sia sui Fondi L.R. 1/2016 anni 2016-2020 che sui Fondi FNC-PNRR.

Si è rilevato un utile di esercizio di € 7.119= che, in sede di approvazione del Bilancio, verrà integralmente destinato a Riserva legale.

Si segnala che dal 2002, a seguito di interpretazione autentica della normativa, risultano assoggettati a tassazione IRAP i finanziamenti erogati da Stato, regioni e provincie autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli immobili di edilizia residenziale pubblica concessi alle A.T.E.R. successivamente all'aprile 1999.

B – FONDI PER RISCHI ED ONERI

- **FONDI TRATTAMENTO QUIESCENZA ED OBBLIGHI SIMILI**

Al 31.12.2022 risulta presente solo il Fondo Contributi volontari ex C.P.D.E.L., derivato all'Azienda dalla chiusura definitiva della liquidazione ex C.R.I.A.C.P., soppresso nel 1993, per il quale non sono ancora giunte le determinazioni finali dell'I.N.P.S. Gestione EX I.N.P.D.A.P.

- **FONDO MANUTENZIONE INCREMENTATIVA FABBRICATI LOCATI**

Il Fondo è stato costituito nel 2005 per far fronte ad eventuali esigenze manutentive impreviste su alloggi in proprietà ed in gestione, tenuto conto delle sempre minori possibilità di finanziamento di tali attività. Si riporta la movimentazione avuta in corso d'anno:

	importo
Saldo al 31.12.2021	888.451
2022 accantonamenti	-
2022 utilizzi per lavori	- 263.621
Saldo al 31.12.2022	624.830

- **FONDO ONERI CONTENZIOSI FISCALITA' IMMOBILIARE LOCALE**

Stante la magmaticità della normativa relativa alla fiscalità immobiliare locale, con il susseguirsi delle modifiche all'IMU, l'introduzione di nuove imposte locali, le interpretazioni difformi della normativa date da vari enti comunali e dalla Direzione Generale della fiscalità locale, nel 2013 si è deciso di istituire un fondo per tutelare l'Azienda dagli addebiti che potrebbero esserle fatti per differenze di aliquote ed eventuali mancati riconoscimenti di esenzioni per gli anni 2012 e successivi. Nel corso del 2022 il fondo è stato utilizzato per € 1.102=.

- **FONDO RISARCIMENTI CON RICORSI PENDENTI**

Trattasi dell'accantonamento degli importi incassati a seguito della Sentenza n.65/2017 Corte dei Conti Sezione II Giurisdizionale Centrale d'Appello, di condanna di alcuni ex amministratori per fatti legati alla costituzione del 2002 di una società con soci interamente pubblici controllata da Ater. Poiché avverso alla sentenza erano pendenti ricorsi in Cassazione si sono prudenzialmente accantonati gli importi.

C - TRATTAMENTO DI FINE LAVORO SUBORDINATO

L'accantonamento al 31.12.2022 è determinato secondo quanto previsto dall'art. 2120 del Codice Civile ed ammonta a € 1.804.076=. Il decremento di € 127.983= deriva dalla somma algebrica del maturato netto imposte nell'esercizio pari ad € 227.972= e dell'erogato per n. 4 cessazioni di servizio per pensionamento (1 cessazione dicembre 2021 e 3 cessazioni 2022) pari ad € 355.955=.

D - DEBITI

I debiti sono valutati al valore nominale. La normale gestione ha determinato un calo della massa debitoria di € 1.906.245=, come evidenziato dal prospetto seguente:

DESCRIZIONE	Saldo al 31.12.2021	Variazioni	Saldo al 31.12.2022
Debiti vs banche per mutui	1.373.644	- 253.690	1.119.954
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	19.038.271	- 1.072.271	17.966.000
Gestione Programmi E.R.	78.724	- 74.531	4.193
Acconti	290.715	- 283.227	7.488
Clienti c/anticipi	242	39	281
Fornitori	1.151.015	- 36.917	1.114.098
Fornitori con proc. concorsuali	36.657	-	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	445.394	- 148.965	296.429
Debiti tributari per ritenute	49.114	18.047	67.161
Debiti tributari per saldo imposte	109.021	- 20.516	88.505
Debiti verso Istituti Previdenziali	102.261	- 2.586	99.675
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	474.116	-	474.116
Debiti verso dipendenti	343.580	- 38.130	305.450
Depositi cauzionali infruttiferi	802.181	6.502	808.683
TOTALI	24.294.935	- 1.906.245	22.388.690

Si evidenzia che è proseguito il normale abbattimento del debito per mutui e anticipazioni legato al pagamento delle rate di ammortamento e, per quanto riguarda i mutui bancari, si segnala

la fine di un mutuo stipulato per l'edilizia convenzionata. Sono diminuiti sia i debiti verso fornitori di lavori, beni e servizi, che quelli per acconti. Sono sostanzialmente stabili i debiti verso assegnatari per cauzioni e risultano in lieve flessione i debiti verso i dipendenti (accantonamento per ferie ed altri istituti contrattuali ad erogazione differita).

Si segnala che le poste "*Debiti per rientri non vincolati*" rientrano tra quelle interessate dal D.Lgs 31.03.1998 n. 112 in fase di definizione finale.

Per quanto riguarda i debiti tributari la voce è costituita dal saldo a debito delle ritenute d'acconto con versamento 16.1.2023, dal debito IRAP 2022, dal saldo imposte rivalutazione TFR e bollo. I debiti verso gli istituti previdenziali sono costituiti dai contributi Inps, Previambiente, Previandai e da quote prestiti INPDAP in scadenza il 16.01.2023.

Il saldo al 31.12.2022 è così suddiviso secondo le scadenze:

DESCRIZIONE	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	TOTALE
Debiti vs banche per mutui	178.092	941.862	1.119.954
Debiti vs R.FVG per anticipazioni	1.072.591	16.893.409	17.966.000
Gestione Programmi E.R.	-	4.193	4.193
Clients c/anticipi	281	-	7.488
Acconti	688	6.800	281
Fornitori	1.114.098	-	1.114.098
Fornitori con proc.concorsuali	-	36.657	36.657
Fornitori per fatture da ricevere	296.429	-	296.429
Debiti tributari per ritenute	67.161	-	67.161
Debiti tributari per saldo imposte	88.505	-	88.505
Debiti verso Istituti Previdenziali	99.675	-	99.675
Rientri ex art. 25 L. 513/1977	-	474.116	474.116
Debiti verso dipendenti	305.450	-	305.450
Depositi cauzionali infruttiferi	31.500	777.183	808.683
TOTALI	3.254.470	19.134.220	22.388.690

E - RATEI E RISCOINTI

La voce si può così dettagliare:

DESCRIZIONE	IMPORTO
Ratei passivi diversi	4.495
Risconti passivi diversi	0
Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali	11.990.578
Risconti passivi crediti tributari per lavori fiscalm. Detriabili	879.227
Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi fatturate e da fatturare ai cessionari	255.470
	13.129.770

Si segnala che i ratei passivi diversi sono costituiti dalla quota interessi su rate mutui di competenza 2022 e pagamento in 2023.

La voce "Risconti passivi Finanziamenti regionali e comunali" comprende gli importi dei finanziamenti assegnati e decretati che diverranno esigibili nei prossimi esercizi sulla base dell'avanzamento dei lavori e delle rendicontazioni.

La voce "Risconti passivi crediti tributari per lavori fiscalmente detraibili" include le quote di detrazioni fiscali su lavori di efficientamento energetico relative agli anni successivi, tra i crediti tributari vi è la posta collegata cui si rinvia.

La voce "Risconti passivi relativi ad interessi di dilazione pagamento prezzo acquisizione alloggi" comprende le quote interessi relative agli anni futuri delle cessioni alloggi rateali in essere.

III. ANALISI DEL CONTO ECONOMICO

Prima di passare al commento delle voci del conto economico, si segnala che al fine di individuare la quota di costi generali imputabili a ciascuna attività espletata i dati riportati nel Totale 7) evidenziano:

- la quota dei costi generali non ripartibili, esposta nella voce "*Spese funzionamento uffici e general*", è pari ad € 691.734= ;
- la quota dei costi generali imputabili all'attività di gestione immobiliare è esposta alle voci "*Spese gestione stabili e utenza*" e "*Spese manutenzione fabbricati*" pari complessivamente a € 4.931.819=;
- la quota dei costi generali imputabili all'attività costruttiva è esposta alla voce "*Spese attività tecnica*" pari a € 84.162=.

Per quanto riguarda le erogazioni relative al finanziamento degli interventi di manutenzione ex L.R.14/2019 art. 13 "Fondo Sociale", L.R. 1/2016 e L. 80/2014 lettere a) e b), esse sono riportate nel Totale 5) alla sottovoce "*e) altri contributi*" che ammonta ad € 2.522.940=.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

I valori esposti ai punti da 1 a 5 riassumono il totale di ricavi dell'attività principale dell'Azienda.

Il totale "1" evidenzia un incremento del 9,35% rispetto all'anno precedente, determinato da un aumento del fatturato per canoni (+5,36%), dall'aumento (+77,18%) dei ricavi per gestione stabili legati anche alla attività fornite all'utenza nella gestione delle pratiche relative al Superbonus 110% e dall'incremento (+83,58%) dei ricavi relativi all'attività tecnica.

Il biennio 2022/2023 vede applicati i canoni di edilizia sovvenzionata sulla base degli ISEE censiti nel 2021. Per il 2022 l'Azienda ha confermato e mantenuto i parametri e la tabella di calcolo già fissata per il precedente biennio (escluso lo "sconto" previsto dalla Regione sul canone dei mononuclei in vigore fino al 2021).

Rispetto alla previsione iniziale, che era stata formulata a censimento non concluso, si registra un incremento complessivo dei canoni di edilizia sovvenzionata, anche tenendo conto del minor introito di € 84.386 per l'accoglimento di n. 167 richieste di riduzione del canone.

Gli scostamenti negativi rispetto all'anno precedente degli incrementi delle immobilizzazioni per lavori, totale "4", evidenziano comunque una consistente patrimonializzazione di interventi di

manutenzione realizzati. Il calo rispetto all'anno 2021 è stato del 3,65%. Va segnalato che la partita relativa ai lavori Superbonus 110% ed D.L. 34/2020 e s.m.i. effettuati sia nelle parti comuni dei Condomini che nelle parti private Ater vengono finanziati mediante sconto in fattura e pertanto contabilmente può essere rilevata la sola quota rimasta a carico Ater, la sola quota presente è quella dell'Iva indetraibile sui lavori trainati delle parti private Ater.

Dal confronto con il 2021 risulta un decremento del totale "5" (- 7,05%), che al suo interno rileva il leggero incremento delle plusvalenze da cessione alloggi e beni strumentali (sono stati ceduti n. 9 alloggi di proprietà Ater ed un alloggio di proprietà comunale in gestione), la fine dei contributi regionali in c/interessi mutui, la sostanziale stabilità dei rimborsi per pratiche erogate all'utenza, e minori erogazioni di contributi per lavori costruttivi e manutentivi ex L.R. 1/2016.

In definitiva il valore della produzione rispetto al 2021 ha avuto un incremento del 2,43%.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I valori esposti nei punti da 6 a 14 evidenziano i costi sostenuti nell'esercizio, va segnalato che già a partire dal 2 trimestre 2021 vi è stato un graduale aumento dei costi relativi a materiali e forniture energetiche.

Per il totale "6", inerente ai costi per acquisto di materiali diversi (carburante, cancelleria e materiale di pulizia) evidenzia un decremento dei costi del 24,49%.

Il totale "7" relativo a "costi per Servizi" evidenzia un leggero incremento pari al 1,89%. Nello specifico si sottolineano:

- per le "spese per il funzionamento dei uffici e generali" la diminuzione è stata del 3,02% rispetto al 2021. I maggiori aumenti di costo (+ 19,63%) sono legati ai servizi e manutenzione della sede aziendale interessata da interventi di manutenzione del sistema antincendio e dagli incrementi di costo della bolletta energetica, per far fronte ai quali si è progettato un intervento per l'installazione di un impianto fotovoltaico da realizzarsi nel 2023. Dall'altro lato va sottolineato un generale contenimento delle spese ed il ridimensionarsi della necessità di una consulenza professionale multidisciplinare che affiancasse il gruppo di lavoro interno Superbonus 110%, circostanza quest'ultima che ha consentito una diminuzione del 28,69% delle spese per consulenze e prestazioni professionali.
- l'incremento complessivo del 8,96% delle "spese gestione stabili e utenza" è sostanzialmente legato all'incremento per spese in condomini amministrati, spese per amministrazione in amministrazioni condominiali esterne, quote servizi e riscaldamento in alloggi sfitti e spese per la redazione delle APE. Sostanzialmente stabili le altre poste. Si segnala che le voci di costo sopraindicate dipendono in larghissima misura da fattori esterni all'Azienda e sono da essa scarsamente influenzabili;
- la "spesa per manutenzione fabbricati" è rimasta sostanzialmente stabile essendo diminuita di € 16.115= (- 0,43%), non risentendo della pur notevole attività legata con Superbonus 110%. Si rimanda alla Relazione di Gestione per la complessiva analisi del settore tecnico manutentivo;
- la spesa per attività tecnica, molto legata alle procedure di appalti per costruzione di fabbricati anche con attività a favore dei comuni svolta in convenzione, è più che raddoppiata rispetto al 2021;

- la spesa inerente il personale (formazione, sicurezza, trasferte, costi gestione personale e compensi agenzia lavoro interinale) è diminuita del 6,43 pur avendo aumentato le spese per sicurezza e mantenuto stabili le spese per la formazione del personale;
- sostanzialmente stabile il costo per gli organi istituzionali.

Il totale "9" relativo ai costi per il personale risulta in leggero aumento (1,32%). Esso risente del rinnovo contrattuale, dell'utilizzo di una persona con contratto di somministrazione per le necessità legate al Superbonus 110%, del distacco per l'ultimo trimestre dell'anno di un funzionario tecnico da Ater Udine e della cessazione dal servizio per pensionamento in corso d'anno di 3 dipendenti mentre altri 2 hanno terminato la loro attività con il 31.12.2022. Si è inoltre proceduto ad un'assunzione a tempo determinato di personale ex L.68/1999. Si segnala che nel corso del 2023 è già confermata n. 1 uscita per pensionamento.

Gli ammortamenti dei beni mobili e strumentali, totale "10", registrano un aumento rispetto al 2021. Gli ammortamenti sono stati effettuati tenendo conto della residua vita utile. Per i fabbricati locati costruiti in diritto di superficie l'ammortamento ordinario, tenuto conto del deperimento dei beni e delle residue durate delle convenzioni, è stato di € 783.162=, per gli altri fabbricati locati l'ammortamento è stato di € 1.111.632=.

A seguito della valutazione dei crediti, come descritto a commento del Fondo svalutazione crediti, si è tenuto conto delle pratiche con inesigibilità in fase di accertamento definitivo e dell'andamento della morosità avvenuto nel corso del 2022, oltre che della potenziale parziale inesigibilità delle poste relative ai clienti ordinari e alle polizze fideiussorie, effettuando svalutazioni crediti con adeguamento del fondo svalutazione crediti per € 138.287=.

Per le imposte e tasse si rinvia all'ultimo capoverso della presente relazione.

In definitiva l'incremento complessivo, rispetto al 2021, dei costi della produzione si attesta al 2,43%.

C) PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Il totale riporta una variazione positiva rispetto all'anno precedente determinato da un lato dal calo dei proventi da interessi da cessionari e dalla fine della rateazione di un mutuo bancario; dall'altro dall'andamento crescente dei tassi d'interesse contrattati sui conti correnti bancari.

D) RETTIFICHE DI VALORE DELLE ATTIVITÀ FINANZIARIE

Non sono presenti movimenti nell'anno 2022.

IMPOSTE DELL'ESERCIZIO

Si evidenzia il costo delle imposte dirette (IRES e IRAP) di € 795.187=, che complessivamente hanno subito un incremento di € 46.043= pari al 6,15% in confronto al 2021, legato alle riprese a tassazione di manutenzioni non deducibili (si ricorda che gli immobili patrimonio sono tassati come redditi fondiari e le spese relative sono soggette a ripresa a tassazione) pur in presenza di detrazioni per il risparmio energetico.

Tali imposte non sono le uniche dovute in quanto si devono ricomprendere anche quelle iscritte alla voce 14 lettere a), b) e c), pari ad € 230.422 =, che risultano in aumento rispetto all'esercizio 2021 (+36,40%) per l'incidenza dell'iva indetraibile e dell'imposta di bollo.

Per l'anno 2022 la percentuale di IVA indetraibile si attesta al 94%.

Il carico tributario complessivo ascende a € 1.025.609= nel 2022 contro a € 918.070= nel 2021 con un incremento del 11,71%.

ELENCO DESCRITTIVO DEI MUTUI PASSIVI E DELLE ALTRE PASSIVITA' COMPRESSE LE FIDEJUSSIONI ED ALTRE GARANZIE CONCESSE

Non risultano fidejussioni passive né polizze assicurative stipulate a favore di terzi.

Si riporta l'elenco dei debiti per mutui ed anticipazioni regionali e delle relative garanzie in essere al 31.12.2022:

ENTE MUTUATARIO	LEGGE FINANZIAM. / DECRETI	ANNO INIZIO	ANNO FINE	DEBITO ORIGINARIO	DEBITO RESIDUO AL 31.12.2022	VALORE IPOTECA
1) BANCHE						
BCC PORDENONESE		2018	2028	1.800.000,00	1.119.954,38	2.700.000,00
2) REGIONE FRIULI V.G.						
PN v Brugnera - immobile	ANTICIP. LR 75/82 art. 80	2004	2033	991.380,33	314.526,91	
Arzene v. Maggiore	ANTICIP. LR 75/82 art. 80	2004	2034	860.281,02	329.774,28	
Sesto al Reghena - Bagnarola	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2005	2034	936.898,44	408.593,60	
Montereale Valcellina	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	660.000,00	308.000,00	
Casarsa v.M.te Verzegnis	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	1.564.210,68	729.964,92	
Pordenone v. Brugnera	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	5.389.687,14	2.515.187,30	
Aviano v. De Zan	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	2.850.000,00	1.330.000,00	
S.Vito Piazza Colloredo	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2007	2036	1.848.281,87	862.531,47	
ARBA LOC. COLLE	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	850.000,00	509.999,92	
Integr. AVIANO via De Zan	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	412.993,00	275.328,64	
Fanna via Visinale	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	840.000,00	504.000,00	
Fontanafredda - c.t. Villadot	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	1.041.220,10	624.732,02	
PN via Boschetta	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	3.141.147,85	1.884.688,81	
Prata di Pn - via U. Saba	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	748.029,16	448.817,56	
Riquial.energ. S.Vito v.f.Assisi	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	178.950,00	107.370,00	
imp. Termici Sesto al Reghena	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	98.150,00	58.890,08	
Sesto al Reghena Marignana	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	2.115.189,00	1.269.113,40	
Valvasone loc. Torricella	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2011	2040	1.350.000,00	810.000,00	
M.S. barriere arch Pordenone	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2012	2041	370.068,88	234.376,84	
v.Cavallereria e v.del troi					-	
M.S. ZOPPOLA VIA PO	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2012	2041	48.148,82	30.494,26	
SPIILIMBERGO - acqu.	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2013	2042	218.800,00	145.866,60	
Baseglia-Navarons-Area Peep						
PORDENONE v. BAR dele FOIE	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2015	2044	3.028.624,78	2.220.991,50	
CLAUT - lr 30/2007	ANTICIP. LR 6/2003 art. 23	2015	2044	673.368,79	493.803,83	
Cordenons V. Goetta	ANTICIP. LR 6/2003 art. 22	2016	2045	2.020.366,57	1.548.947,65	
				34.035.796,43	19.085.953,97	2.700.000,00

DATI SULL'OCCUPAZIONE

L'organico aziendale al 31.12.2022 presenta la situazione esposta in tabella:

Qualifica	31.12.2022	31.12.2021	Variazioni 2022	Note
Direttore	-	-	-	L.R. 14/2019 art. 8
Dirigenti	2	2	-	
Quadro – Q2	3	3	-	
A1	7	8	(1)	n.2 cessazioni e n. 1 Passaggio interno
A2	7	5	2	Passaggi interni
A3	4	8	(4)	n. 1 cessazione – passaggi interni
B1	8	7	1	n. 1 cessazione - 1 part-time-passaggi interni
B2	12	13	(1)	n. 1 assunzione - n. 2 part-time
B3	3	2	1	n. 1 assunzione obbligatoria part time
C1	2	2	-	n. 1 part-time
TOTALI	48	50	(2)	

COMPENSI AD AMMINISTRATORI E SINDACI

Nel corso del 2022 il costo per indennità di carica e rimborsi, gettoni di presenza ed oneri previdenziali sono così ripartiti: Componenti del Collegio Unico dei Revisori e del Consiglio di Amministrazione € 21.346=, Componenti della Commissione Accertamenti Requisiti Soggettivi € 3.336=. Le indennità ed i gettoni sono state determinate con le modalità indicate dalle normative regionali vigenti.

ALTRE INFORMAZIONI

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa del bilancio di esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni – considerato che l'Azienda è un Ente pubblico economico rientrante tra gli enti strumentali ricompresi nel Gruppo Amministrazione Pubblica della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia ai sensi del principio applicato concernente il bilancio consolidato di cui all'Allegato n.4/4 del D.Lgs 23.06.2011 n. 118, e pertanto quanto la stessa riceve dalle pubbliche amministrazioni non è certamente riconducibile ad un vantaggio economico bensì derivante da adempimenti di legge, atteso che le Ater operano fuori mercato e fuori concorrenza, si ritiene la norma in argomento non trovi applicazione. Si dà comunque atto che i contributi ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa e nella relazione di gestione.

Con riferimento all'impatto che la pandemia da Covid-19 e la congiuntura economica internazionale hanno avuto sulle prospettive di continuità aziendale si informa che l'attività aziendale rientra tra quelle di natura pubblicistica con particolare focus sulla gestione delle criticità abitative della popolazione e pertanto non ha subito alcun fermo e il proseguimento della normale gestione è assolutamente assodato.



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

(ALLEGATO C)

RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2022

	2022	2021
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' OPERATIVA		
Entrate da incassi da utenti per canoni e servizi	10.211.627	9.281.441
Incasso Fondo Sociale da Regione e Comuni	1.772.710	1.762.254
Incasso cauzioni da assegnatari	42.468	59.216
Incassi diversi da attività operativa	319.839	302.268
Incassi per vendita di aree e fabbricati	576.327	476.968
Pagamenti a fornitori	(7.507.652)	(7.290.025)
Pagamenti per prestatori d'opera (dipendenti, interinali e amministrati)	(2.187.610)	(2.130.376)
Disponibilità liquide generate dalle operazioni	3.227.709	2.461.746
Interessi incassati	303	1.940
interessi pagati	-	-
ritenute ed imposte versate	(3.058.760)	(2.253.396)
Flusso finanziario derivante dall'attività operativa (A)	169.252	210.290
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		
Pagamenti per acquisizione e costruzione immobili	(1.832.279)	(1.499.484)
Incasso compensi tecnici e rimborsi	2.035	3.220
Incasso contributi c/capitale da Regione Friuli Venezia Giulia e Comuni	4.689.623	2.311.045
Pagamenti per acquis. Partecipazioni in imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da imprese controllate e collegate	-	-
Incassi da erogazione fondi statali e f.do unico edilizia sovvenzionata	-	-
Interessi attivi incassati da attività di investimento	-	-
Flusso finanziario derivante dall'attività d'investimento (B)	2.859.379	814.781
FLUSSI FINANZIARI DELL'ATTIVITA' FINANZIARIA		
<i>Incassi da ottenimento di prestiti</i>		
Prestiti bancari e Cassa Depositi e Prestiti	-	-
Anticipazioni regionali	-	-
Contributi c/interessi da Regione	-	63.900
Pagamenti per rimborso di prestiti e anticipazioni regionali	(1.355.443)	(1.636.582)
Flusso finanziario derivante dall'attività finanziaria (C)	(1.355.443)	(1.572.682)
INCREMENTO (DECREMENTO) DELLE DISPONIBILITA' LIQUIDE E MEZZI EQUIVALENTI (A+B+C)	1.673.188	(547.611)

DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 1 GENNAIO 2022	5.701.427
Di cui:	
• Depositi bancari e postali	5.698.824
• Assegni	0
• Denaro e valori in cassa	2.603
DISPONIBILITA' LIQUIDE AL 31 DICEMBRE 2022	7.374.615
Di cui:	
• Depositi bancari e postali	7.371.456
• Assegni	0
• Denaro e valori in cassa	3.159



**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI PORDENONE**
via Candiani, 32 - 33170 PORDENONE



BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022
ALLEGATO D)

RELAZIONE DI GESTIONE

Il bilancio relativo all'anno 2022 rispecchia un'attività dell'Azienda che ha applicato completamente il dettato normativo della L.R. 1/2016 e del successivo regolamento di attuazione pubblicato con DPR 26.10.2016 n. 0208/Pres e della L.R. 6 agosto 2019 n.14. Si ricorda che l'Azienda è un ente pubblico economico, qualificato come ente strumentale controllato della Regione Friuli Venezia Giulia ex art.11-ter, c.3, D.Lgs 118/2011. L'azienda è dotata di adeguati assetti amministrativi, contabili ed organizzativi costantemente verificati anche grazie alle procedure ISO 9001, all'attività dell'Organismo di Vigilanza ex D.Lgs 231/2001 e all'attività del Collegio Unico dei Revisori.

Si da' atto che, anche nel corso del 2022, l'Azienda è stata impegnata a gestire gli impatti da pandemia da COVID-19. Le misure precedentemente adottate sono state di volta in volta rimodulate conformemente ai dispositivi emessi dal governo. Tutte le misure, la cronologia delle azioni e le disposizioni anti-contagio Covid-19 sono state raccolte nel documento redatto dal Responsabile della Sicurezza, quale allegato al Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) ed inserito nel sistema di certificazione ISO 9001 dell'Azienda.

Rispetto alla mole di attività che verranno meglio evidenziate nel corso della relazione, è opportuno evidenziare subito alcuni aspetti che hanno caratterizzato l'attività dell'Ater nell'anno 2022.

Innanzitutto il notevole impegno in attività tecnica di costruzione e manutenzione del patrimonio con particolare attenzione all'aspetto di risparmio energetico. I finanziamenti assegnati ai sensi del Fondo Nazionale Complementare al PNRR, della L. 80/2014 e MEF – L.R. 15/2014 per l'esecuzione di riatto alloggi sia per il pronto reimpiego che per il risanamento, della L.R. 1/2016 piani 2016-2021 ed i fondi propri hanno consentito di realizzare interventi manutentivi per complessivi a € 1.573.565= mentre le spese di realizzazione di interventi ammontano ad € 121.644=.

Il grado di attuazione di questi programmi sarà analizzato più avanti, ma fin d'ora si può dire che è soddisfacente. Va poi rilevato che il finanziamento relativo al Piano attività RFVG 2022, assegnato con decreto 30218/ GRFVG del 14.12.2022, per un importo di opere finanziato di € 1.860.000=, permetterà realizzare un intervento per n.8 alloggi in Comune di Cordenons.

La professionalità della struttura operativa dell'Azienda è riconosciuta anche dai Comuni, tant'è che sono stati confermati importanti rapporti di collaborazione.

A questi interventi si aggiungono quelli realizzati con il Fondo Sociale, cioè le risorse regionali previste per legge che coprono, almeno in parte, la differenza tra il canone che l'ATER dovrebbe percepire dalle fasce più deboli e quello effettivamente percepito – risorse che vanno impiegate, ai sensi di legge, nella manutenzione degli immobili costituenti il patrimonio aziendale. La quota ordinaria di risorse regionali 2022 è stata di € 1.756.800= ed ha consentito di progettare ed appaltare ulteriori interventi. Le spese per gli interventi finanziati con il suddetto Fondo Sociale e fondi propri giunti a conclusione, si attestano ad € 2.131.613=.

Con le provvidenze del D.L. 34/2020 e s.m.i. – Superbonus 110% l'Azienda ha programmato una grossa mole di interventi. Al 31.12.2022 risultavano sottoscritti complessivamente n. 54 contratti per un importo complessivo di € 63.274.425=, di questi erano in corso lavori su parti comuni condominiali e parti private per un importo stimato di soli lavori eseguiti pari a € 13.149.810. Per i lavori in oggetto è stata scelta l'opzione dello sconto in fattura da parte del fornitore, ciò comporta l'azzeramento del costo che viene interamente coperto dai benefici fiscali della normativa. Solo la quota di Iva indetraibile relativa ai lavori

c.d. trainati sulle parti private Ater (generalmente infissi e caldaie singole) viene rilevata in bilancio. Si segnala che al 31.12.2022 per l'unico lotto per cui erano pervenute fatture per lavori trainati in alloggi Ater la quota lorda di lavori fatturata dai fornitori è stata di € 1.883.296= per un'iva indetraibile di 188.987=

Il biennio 2022/2023 vede applicati i canoni di edilizia sovvenzionata sulla base degli ISEE censiti nel 2021. Per il 2022 l'Azienda ha confermato e mantenuto i parametri e la tabella di calcolo già fissata per il precedente biennio (escluso lo "sconto" previsto dalla Regione sul canone dei mononuclei in vigore fino al 2021).

Rispetto alla previsione iniziale, che era stata formulata a censimento non concluso, si registra un incremento complessivo dei canoni di edilizia sovvenzionata, anche tenendo conto del minor introito di € 84.386 per l'accoglimento di n. 167 richieste di riduzione del canone.

Il risultato concreto è rappresentato dal fatto che il bilancio che viene approvato registra un utile di esercizio di € 7.119= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

La riconferma della certificazione ISO 9001 dimostra ancora una volta la correttezza dell'impostazione organizzativa di un'Azienda che in questo ambito è stata antesignana rispetto alle altre ATER della Regione.

E' doveroso inoltre segnalare che l'Azienda ha approvato ed implementato l'aggiornamento del Modello di Organizzazione, continuando il percorso che la vide come prima ATER a livello regionale ed una fra le prime a livello nazionale a dare attuazione a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 231/2001 e s.m.i., approvando il "Modello di organizzazione, gestione e controllo" ed il relativo "Codice Etico".

Per una migliore valutazione dell'attività svolta è comunque opportuno passare all'analisi del lavoro dei singoli Settori ed Uffici.

Settore Tecnico

L'anno trascorso, come è noto, è stato caratterizzato principalmente da:

- la realizzazione di interventi finanziati con cosiddetto "Superbonus 110%" con la necessità di operare con procedure inusuali e le incertezze normative che hanno caratterizzato le pratiche relative a tale incentivo;

- dalla conclusione di pressoché tutti gli interventi finanziati con le provvidenze della LR 1/2016 degli anni pregressi, relativamente ai quali restano da effettuare solo opere marginali e/o aggiuntive, finanziate perlopiù con le economie derivanti dai ribassi d'asta e dagli esiti delle contabilità finali;

- dalla attività legata ai finanziamenti del FNC-PNRR, per i quali è proseguita l'attività di controllo e verifica della progettazione esterna che ha consentito di approvare i progetti esecutivi il 30.09.2022, nel pieno rispetto dei termini previsti dalla normativa, e di pubblicare in data 30.11.2022 (termine normativo 31.12.2022) le gare per l'aggiudicazione dei lavori, aggiudicazione avvenuta il 7.3.2023 anch'essa nel pieno rispetto dei termini normativamente previsti.

- **Ufficio Progetti e Cantieri**

L'Ufficio Progetti e Cantieri ha finalizzato la propria attività alla conclusione del cantiere di Maniago, finanziato con la L.R. 1/2016, nel pieno rispetto degli importi di Q.E. e delle scadenze programmate.

E' proseguita l'attività di Direzione lavori relativamente alla scuola di Caneva, per la quale il Comune ha richiesto un progetto integrativo per opere non comprese nell'appalto e pertanto l'ultimazione dei lavori è slittata alla primavera 2023.

Per quanto relativo alla progettazione con variante urbanistica concernente la nuova sede della Protezione Civile, sempre a Caneva, il progetto esecutivo è stato consegnato nei termini previsti ma il ritardo nell'adozione della variante urbanistica e le modifiche normative sopravvenute hanno ritardato al 2023 la prosecuzione dell'incarico con l'espletamento delle gare d'appalto per conto del Comune.

L'intervento di recupero della ex-latteria di Aviano, dove le tempistiche legate all'ottenimento del nulla osta da parte della Soprintendenza comportarono l'impossibilità di consegnare il progetto entro la fine del 2021, ha comportato un lavoro di revisione ed aggiornamento normativo ed economico del progetto (nuovo decreto CAM edilizia, adeguamento al Prezziario FVG, redazione analisi nuovi prezzi) per la consegna degli elaborati al Comune.

Con riguardo all'attività legata al Superbonus 110%, oltre a quanto già esposto in premessa, va sottolineata l'attività di aggiornamento catastale, monitoraggio, controllo e coordinamento sia con i General Contractor che con l'utenza (sia proprietari che inquilini) interessata dagli interventi, oltre alla vigilanza sull'avanzamento delle opere ed il rispetto delle tempistiche per il mantenimento dell'integrità dei benefici fiscali.

Ufficio Manutenzioni Straordinarie Edili

L'ufficio si articola in due unità operative. Per quanto riguarda l'U.O. Riatti al 31/12/2022 si sono registrati i seguenti dati:

- n. 149 alloggi tra riattati ed in fase di lavorazione, in gara e/o computazione; gli alloggi in attesa di computazione risultavano essere 40, oltre ai 37 alloggi sospesi (2 perché inagibili, 11 perché onerosi e 24 inseriti nel piano di vendita).

I dati sono in linea sia con la programmazione che con i riscontri storici. Si segnala ancora una volta, quale elemento positivo, il dato estremamente basso relativo agli alloggi in attesa di computazione.

- le attività di gestione sono state le seguenti:
 - n. 138 consegne di alloggi dagli inquilini all'A.T.E.R.;
 - n. 145 riconsegne di alloggi dall'A.T.E.R. agli inquilini;

Le attività di cui ai punti precedenti, anch'esse in linea col dato storico, si portano ovviamente dietro tutta una serie di operazioni propedeutiche relative a riconsegne o sfratti non andati a buon fine, ecc..

Per quanto riguarda l'U.O. Manutenzioni Straordinarie risultano essere state effettuate le seguenti attività:

- si è data sostanziale conclusione agli interventi finanziati con L.R. 1/2016, Fondi MEF e L.R. 15/2014, il tutto nel rispetto delle scadenze stabilite per non incorrere nella revoca di finanziamenti statali e regionali;
- sono stati realizzati e completati i seguenti interventi mediante l'impiego di fondi propri:
 - tinteggiature degli stabili siti a Polcenigo in P.zza Plebiscito e via Municipio Vecchio (codd. 1.106.001 – 4.106.001);
 - tinteggiature di alcune porzioni delle facciate degli stabili siti a Cordenons in via Isonzo (codd. 1.046.009 - 1.046.010);
 - manutenzione straordinaria alle facciate degli stabili siti a San Quirino in via Molino di Sotto (codd. 1.143.002-1.143.003);
 - allacciamento fognatura dello stabile sito a Sesto al Reghena in via Sacile (cod.1.152.005);
 - trattamento e pitturazione degli scuri degli alloggi Ater presso il Cond. Ater cod. 4.152.001 a Sesto al Reghena;
 - risanamento delle canne fumarie collettive degli stabili siti a Ranzano di Fontanafredda in via Dante Alighieri (codd. 1.061.009 – 1.061.010)
- è stato avviato l'intervento di riqualificazione energetica dello stabile sito a Cordenons in via Isonzo n.127 (cod. Ater 1.046.008), la cui conclusione è prevista entro la prima decade di giugno 2023, finanziato con le economie di spesa dei precedenti contributi regionali ex L.R. 1/2016 Piani Attività anni 2018-2020;
- sono stati avviati i lavori di bonifica dei box auto (fondi condominiali) presso lo stabile sito in via Pirandello nn.21-31, conclusi poi nel mese di marzo 2023 e non previsti nel programma iniziale dell'U.O.;
- sono stati avviati gli interventi presso gli stabili siti a Pordenone in via Carducci nn.17-19 (cod. 1.109.043) e Porcia via Villa Scura nn.38-46 (codd.1.108.006-1.108.007) la cui conclusione è prevista entro settembre 2023. Detti interventi, non previsti inizialmente a carico di questa U.O., rientrano nel filone dell'efficientamento energetico mediante "Superbonus 110" tipo "Sperimentali" e sono pari ad un importo complessivo contrattuale di € 3.147.962,52;

Ufficio Manutenzioni Straordinarie Impiantistiche

L'attività svolta nel 2022 dall'Ufficio Manutenzioni Straordinarie Impiantistiche è così riassumibile:

Attività completate:

- completamento pratiche Inail (ex Ispesl);
- rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi ed effettuazione delle verifiche periodiche nelle Centrali Termiche;
- controllo sull'appalto di Terzo Responsabile;
- controllo sull'appalto dei Presidi Antincendio del patrimonio ATER;

- controllo circa il buon funzionamento della sede, con particolare attenzione ai controlli periodici degli impianti complessi e di spegnimento, cura periodica dell'impianto di climatizzazione, interventi agli impianti elettrici e di rete per l'introduzione del sistema eliminacode legato al Portale dell'inquilino;
- effettuazione del riparto spese dei consumi di riscaldamento e acqua calda sanitaria per i fabbricati/condomini dotati di sistemi per la contabilizzazione individuale dei consumi;
- assistenza tecnica in sede di assemblee condominiali laddove fosse prevista la trattazione di argomenti attinenti i compiti dell'ufficio;
- sono stati avviati gli interventi rientranti nel filone dell'efficientamento energetico mediante "Superbonus 110" tipo "Sperimentali", presso i Condomini siti a Pordenone in via Carducci 20 (cod. 1.109.037) ed a Sacile via Brigata Menotti (cod.1.135.015) per un importo complessivo contrattuale di € 1.194.172=;
- sono stati attuati gli interventi di sostituzione ed integrazione dei sistemi di contabilizzazione dei consumi nei fabbricati siti in Fanna, Via Rizziol 6-8 (cod.1057003), Valvasone, località Torricella (cod. 1177006) e Prata di Pordenone, via Saba 39-41 (codd. 1114009-1114010);
- è stato realizzato l'allacciamento all'acquedotto comunale del fabbricato sito a Cordenons, Piazza S. Pietro 4-5-6-7.

Ufficio Segreteria Tecnica

Nel 2022 l'Ufficio ha provveduto:

- all'effettuazione degli appalti e stipula dei contratti dei lavori in programma e/o scadenza nel corso dell'anno, ed in particolare:
 1. quelli relativi a tutti i progetti sviluppati dall'Ufficio Progettazione e/o dagli Uffici Manutenzioni Straordinarie Edili ed Impiantistiche, riguardanti sia lavori Aziendali che conseguenti ad incarichi provenienti da Enti terzi e dedotti quelli concernenti il solo Riatto alloggi per importi inferiori a € 40.000=;
 2. accordi quadro relativi all'Ufficio Manutenzioni Impiantistiche ed all'Ufficio Rapporti Condominiali;
 3. individuazione delle compagnie assicuratrici e gara europea relativa.
- a garantire il rispetto dei tempi per l'espletamento delle gare per le opere di importi superiori a € 150.000= finanziati dalla Regione, oltre che alla rendicontazione delle opere completate;
- alla gestione dei subappalti relativi a tutto il programma annuale dell'Azienda;
- ad ottemperare alle scadenze della Banca Dati Pubbliche Amministrazioni;
- ad aggiornare l'elenco delle Ditte e dei Professionisti operanti per l'Azienda.

Ufficio Sicurezza

Nel 2022 l'Ufficio ha provveduto a garantire:

- il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione (laddove richiesto) e di esecuzione in tutti i cantieri sopra menzionati dell'Ufficio Progettazione, dell'Ufficio Manutenzioni Edili e dell'Ufficio Manutenzioni Impiantistiche, nel rispetto degli obiettivi di ciascuno;
- l'espletamento delle procedure di sicurezza concernenti le attività dell'Azienda che non ricadono in regime di titolo IV del D.Lgs. n. 81/2008, agendo in un'ottica di semplificazione e di mantenimento di procedure "sostanziali";
- la gestione dell'attività di controllo e manutenzione delle "linee vita";
- la collaborazione nell'implementazione e verifica, nel sistema di gestione della qualità aziendale, una procedura di controllo delle fasi di progettazione e direzione lavori;
- l'effettuazione di incontri periodici in tema di gestione delle procedure di sicurezza con le imprese operanti nel riatto alloggi, nella manutenzione impiantistica, nell'ambito degli accordi quadro gestiti dall'ufficio Rapporti condominiali, ecc.;
- l'effettuazione di incontri periodici anche con le Ditte operanti presso gli stabili condominiali, Ditte che sovente non risultano iscritte nell'elenco fornitori dell'ATER.

Ufficio Rapporti Condominiali e Manutenzioni su richiesta

Va rilevato che con l'approvazione della nuova Pianta Organica nel 2021 questo ufficio è passato al Settore Tecnico mantenendo però la gestione del rapporto con l'utenza e quindi il coordinamento con il settore amministrativo.

Nel corso dell'anno sono state aperte n.148 pratiche per rimborso danni da sinistri ad alloggi di proprietà ATER e su parti comuni di fabbricati e/o Condomini amministrati dall'ATER; alla data odierna ne sono state chiuse n.93 per un totale rimborsato pari ad € 48.789= (di cui € 37.888= quota interamente a favore di ATER). Le rimanenti pratiche sono ancora in attesa di definizione da parte dello studio peritale. L'ammontare progressivo dell'indennità aggiuntiva prevista in polizza è pari a € 7.030=

Sono state sostituite n.72 caldaie con potenzialità inferiore ai 35 kW vetuste in alloggi di proprietà ATER, n. 5 risanamenti di canne fumarie esistenti, n.4 boiler elettrici e n.1 scaldabagni a gas. Sono stati convertiti da gasolio a metano n. 2 alloggi. E' stata rilasciata n.1 autorizzazione ai richiedenti per provvedere in autonomia a tali interventi.

Sono stati emessi n.1338 ordinativi di lavoro (buoni d'ordine) per interventi (urgenti e non urgenti) di manutenzione agli impianti così ripartiti:

- n. 365 - manutenzione edile (compresa pittura, manutenzione/sostituzione infissi e serramenti);
- n. 600 – manutenzione impiantistica (impianti idrici, elettrici, idraulici, riscaldamento, sostituzione caldaie);
- n. 28 – manutenzione aree verdi (interventi extra contratto);
- n. 277– interventi di spurgo e disinfestazioni-disinfezioni-derattizzazioni;
- n. 43 – manutenzione impianti tv;
- n. 25 – manutenzione impianti ascensore (interventi extra contratto);

L'ufficio si occupa della gestione, tramite ditte specializzate e legate contrattualmente all'ATER di Pordenone, delle seguenti tipologie di manutenzioni ordinarie programmate e servizi vari:

- Manutenzioni aree verdi: nell'anno 2022 il servizio è stato regolarmente svolto su n.110 fabbricati;
- Servizio di pulizia scale e parti comuni: nell'anno 2022 il servizio è stato regolarmente svolto su n.102 fabbricati;
- Manutenzione impianti ascensore: nell'anno 2022 gli impianti ascensore gestiti sono stati n.103.
- Verifiche periodiche impianti ascensore: per l'effettuazione delle verifiche periodiche e straordinarie previste per legge su n.103 impianti è stata incaricata idonea ditta che provvede, con cadenza regolare, al servizio.

A seguito di lavori commissionati sono state predisposte n.47 pratiche per la detrazione fiscale.

Sono state istruite e rilasciate n.87 autorizzazioni per l'esecuzione di lavori in alloggi ATER e di proprietà di terzi.

Sono state istruite le pratiche per l'invio di n. 16 diffide per il mancato rispetto dei Regolamenti di Condominio e di Inquilinato.

Il **Settore Amministrativo** ha svolto l'attività regolarmente come di seguito descritto.

Ufficio Canoni – Inquilinato - Condomini

L'attività dell'Ufficio Canoni Inquilinato - Condomini nell'anno 2022 si è positivamente conclusa garantendo, senza interruzioni, tutte le attività ed i servizi:

- - rivolti all'utenza: stipula dei contratti di locazione, istruttoria dei redditi e bollettazioni mensili e del semestre, prime registrazioni, rinnovi contratti e pagamento imposta di registro, esame richieste di rideterminazione in riduzione del canone, domande di ospitalità e subentri contrattuali, gestione dei pagamenti, delle domiciliazioni bancarie/postali e chiusura contabile dei contratti di locazione con l'emissione dell'estratto conto;
- - rivolti ai condòmini: gestione e convocazione assemblee condominiali, aggiornamento dell'anagrafe condominiale, fatturazione delle rate ordinarie e straordinarie, rilascio delle certificazioni per le detrazioni fiscali; verifica pagamenti, gestione delle morosità. Gestione e convocazione assemblee condominiali per le opere legate al bonus 110%. Gestione e liquidazione spese dei condomini amministrati da amministratori esterni.

Il 2022 è stato caratterizzato dall'aumento del costo dell'energia (energia elettrica e gas) che ha pesantemente influito sui pagamenti delle utenze delle parti comuni e degli impianti centralizzati. Tale aumento si ripercuote sull'utenza con la bollettazione 2023 con il recupero dei conguagli e l'adeguamento degli acconti.

Ad ogni modo, grazie al costante controllo degli incassi, ai contatti con i servizi Sociali, all'adesione al Fondo Sociale da parte di alcuni Servizi Sociali, si è potuta contenere la percentuale

dei mancati pagamenti che, sul fatturato complessivo del 2022, è circa dell'1,03% per gli assegnatari a locazione e dell' 1,78% per i condòmini.

Nei confronti degli assegnatari che non rispettano le scadenze dei pagamenti sono stati inviati n. 454 solleciti Ater e sono state attivate azioni legali per il recupero del credito: n. 157 incarichi legali conferiti. Nel 2022, dopo il blocco del periodo del Covid, sono stati eseguiti 5 sfratti.

Anche nel 2022 è proseguita la collaborazione con il gruppo di lavoro "Superbonus 110%" per le attività legate allo svolgimento delle assemblee condominiali e alle attività contabili/amministrative conseguenti.

E' stata effettuata la periodica formazione obbligatoria per lo svolgimento dell'attività di amministratore condominiale con rilascio di regolare attestazione dei "crediti formativi" previsti dalla L. 220/2012 e dal DM Giustizia n. 140/2014.

In merito agli impianti di riscaldamento con la contabilizzazione prevista dalle norme Uni 10200 sono proseguite le attività legate alle ripartizioni delle spese di quasi 100 fabbricati (che devono essere gestite manualmente tramite file di excel) in collaborazione con il personale dell'ufficio Manutenzione Straordinaria Impianti.

Per le spese fiscalmente detraibili, oltre al recupero nei tempi previsti, si è provveduto a trasmettere alla Contabilità generale i dati necessari all'invio telematico all'Agenzia delle Entrate e al rilascio delle certificazioni fiscali ai condòmini.

Ufficio assegnazioni

Nel 2022 sono stati pubblicati bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi nei Comuni di Caneva, Polcenigo, Sesto al Reghena, Cordovado e Morsano al Tagliamento (bando comprensoriale), Valvasone Arzene e San Martino al Tagliamento (bando comprensoriale), Andreis, Barcis, Cimolais, Claut ed Erto e Casso (bando comprensoriale), Arba, Castelnovo del Friuli, Cavasso Nuovo, Clauzetto, Fanna, Frisanco, Meduno, Pinzano al Tagliamento, Sequals, Tramonti di Sopra, Tramonti di Sotto, Travesio, Vajont, Vito D'Asio e Vivaro (bando comprensoriale). Sono state raccolte in totale n. 213 domande così suddivise:

BANDO N.	COMUNE BANDO	N. DOMANDE PERVENUTE
9/2022	Caneva	21
30/2022	Polcenigo	16
42/2022	Sesto al Reghena	39
52/2022	Arba, Castelnovo del Friuli, Cavasso Nuovo, Clauzetto, Fanna, Frisanco, Meduno, Pinzano al Tagliamento, Sequals, Tramonti di Sopra, Tramonti di Sotto, Travesio, Vajont, Vito D'Asio e Vivaro	58
53/2022	Andreis, Barcis, Cimolais, Claut ed Erto e Casso	3
54/2022	Cordovado e Morsano al Tagliamento	38
55/2022	Valvasone Arzene e San Martino al Tagliamento	38

Le domande pervenute a seguito della pubblicazione dell'avviso rivolto agli anziani ultra sessantacinquenni (categoria che può presentare domanda al di fuori dei termini di pubblicazione dei bandi di concorso) sono state in totale n. 58.

Sul fronte degli alloggi di edilizia sovvenzionata che gli utenti rilasciano all'Azienda la situazione amministrativa è la seguente:

Anno	Alloggi riconsegnati
2018	136
2019	125
2020	124
2021	171
2022	138

Ufficio Patrimonio

Per quanto riguarda l'attività dell'Ufficio Patrimonio, in data 16.11.2020 il Consiglio di Amministrazione con Deliberazione n. 34/2020 ha prorogato il vigente Piano di vendita per il biennio 2021-2022. Alla chiusura dell'esercizio risultavano conclusi n. 9 contratti di vendita alloggi di proprietà Ater e n. 1 contratto di vendita alloggio di proprietà del Comune di Pordenone. Sono state presentate n. 4 domande di acquisto alloggio le cui istruttorie sono ancora in corso e si prevede di giungere alla stipula degli atti nel primo semestre del 2023.

L'Ufficio Patrimonio è stato coinvolto nell'attività dell'organismo per la gestione degli interventi relativi al Superbonus 110% per il reperimento e la messa a disposizione dei dati catastali e patrimoniali e per le eventuali pratiche di aggiornamento catastale. L'Ufficio ha inoltre seguito le pratiche relative alla gestione degli incarichi per la redazione dell'APE per alloggi in riassegnazione, redazione frazionamenti aree, variazioni catastali, accatastamenti, verifiche e pratiche di impugnazione avvisi bonari e avvisi di accertamento IMU.

Ufficio servizi informatici

L'Ufficio Informatico nel 2022, tra le altre attività ha collaborato con il fornitore per l'attivazione del "Portale dell'Inquilino" integrato al software Resysweb di SoftTime e ha affidato a Softime attività di consulenza ed implementazioni software del prodotto; ha provveduto all'acquisto ed installazione del sistema elimina code CodaQ; ha acquisito ed attivato i sistemi pubblici di identità digitale (SPID) ad uso professionale per il 70% dei dipendenti con sistema di riconoscimento identità digitale mediante webcam; ha sostituito per danno non riparabile il sistema di video sorveglianza TVCC.

Oltre ai consueti rinnovi annuali: delle licenze software dei diversi prodotti utilizzati, dei canoni di servizio conservazione elettronica sostitutiva documentale, delle licenze per i sistemi di protezione perimetrale e gestione della rete Wi-fi, dei contratti di manutenzione del parco macchine (rete), del contratto di noleggio per il sistema di stampa centralizzato sono state acquistate le "reservation" delle macchine virtuali nell'infrastruttura cloud di Microsoft.

Anche nell'anno 2022 non sono presenti partecipazioni in imprese controllate o collegate; le partecipazioni in altre società, descritte in nota integrativa (allegato B) cui si rinvia, sono costituite da:

- una minima quota in S.T.U. Makò S.p.A. in liquidazione, di valore quasi simbolico (pari allo 0,26% del capitale) ed è già stata totalmente svalutata;
- una minima partecipazione (€ 250=) nella Società Consortile Alto Adriatico, che viene mantenuta.

Non sono presenti strumenti finanziari che esponano l'Azienda a rischi finanziari, di prezzo, di credito, di liquidità o di variazione di flussi finanziari.

Al fine di dare una visione più rapida ed intuitiva dei dati economici rilevanti di questo documento, si espongono le tabelle delle incidenze percentuali delle varie voci:

INCIDENZA PERCENTUALE RICAVI su totale		2022	%	2021	%
1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni					
Canoni alloggi		6.074.814	50,448	5.765.861	49,082
canoni u.i. non residenziali		39.974	0,332	37.125	0,316
Ricavi da gestione stabili		385.591	3,202	217.631	1,853
corrispettivi gestione stabili di terzi		297.897	2,474	290.361	2,472
ricavi attività tecnica		254.877	2,117	138.839	1,182
Totale		7.053.153	58,573	6.449.817	54,905
2 Incrementi delle immobilizzazione per lavori		1.432.065	11,892	1.486.325	12,652
3 Altri ricavi e proventi					
Proventi diversi		16.286	0,135	79.607	0,678
rimborsi spese		454.331	3,773	410.322	3,493
Vendite alloggi. u.i. diverse e beni strum.		483.204	4,013	480.612	4,091
contributi c/esercizio		-	-	-	-
altri contributi		2.522.940	20,951	2.779.174	23,658
plusvalenze varie		22.133	0,184	14.380	0,122
Totale		3.498.894	29,056	3.764.095	32,042
4 Proventi finanziari e straordinari					
Interessi da cessionari alloggi e u.i. diverse		29.959	0,249	30.397	0,258
Interessi bancari e diversi		27.741	0,230	10.319	0,088
Contributi regionali in c/mutui		-	-	6.467	0,055
Totale		57.700	0,479	47.183	0,401
Totale da 1 a 4		12.041.812	100,000	11.747.420	100,000

<u>INCIDENZA PERCENTUALE COSTI su totale</u>	2022	%	2021	%
1 Spese Manutenzioni fabbricati	3.705.178	30,787	3.721.293	31,695
Spese attività tecnica	84.162	0,699	38.210	0,325
Totale spese per progettazione, costruzione e manutenzione del patrimonio dell'Azienda	3.789.340	31,486	3.759.503	32,020
2 Spese per il personale in servizio	2.867.157	23,824	2.829.854	24,103
3 Spese per organi istituzionali	24.682	0,205	24.401	0,209
4 Spese funzionamento				
spese generali di amministrazione e funzionamento	742.278	6,168	770.097	6,559
spese generali di gestione del patrimonio locativo	1.226.641	10,193	1.125.746	9,588
Totale spese generali	1.968.919	16,361	1.895.843	16,147
5.1 Imposte e tasse				
Imposte di registro, bollo, IVA indetraibile e imposte diverse	175.300	1,457	126.610	1,078
IMPOSTE IMMOBILIARI	55.122	0,458	42.316	0,360
5.2 Imposte sul reddito d'esercizio				
IRES	466.675	3,878	475.736	4,052
IRAP (corrente e differita)	328.420	2,729	273.422	2,329
Totale 5.1 + 5.2	1.025.517	8,522	918.084	7,819
6 Oneri finanziari				
Interessi su rate mutui e interessi passivi diversi	25.487	0,212	39.146	0,334
Spese e sopravvenienze diverse	30.458	0,253	29.384	0,250
	55.945	0,465	68.530	0,584
7 Accantonamenti				
altri accantonamenti	-	-	40.000	0,341
	-	-	40.000	0,341
8 Ammortamenti e Svalutazioni				
Svalutazione immob. Finanziarie	-	-	-	-
Fdo Svalutazione Crediti	138.287	1,149	70.705	0,602
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	113.390	0,942	107.436	0,915
Ammortamento sede Azienda e beni mobili	156.662	1,302	157.663	1,343
Ammortamento alloggi (in diritto di superficie e proprietà)	1.894.794	15,744	1.868.760	15,917
Totale accantonamenti	2.303.133	19,137	2.204.564	18,777
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Totale da 1 a 8	12.034.693	100,000	11.740.779	100,000

Ringrazio i Dirigenti ed in particolar modo il Direttore Sostituto, i Quadri, i Dipendenti ed il Collegio dei Revisori, che hanno consentito, con l'alto livello della loro professionalità e collaborazione, di chiudere questo bilancio, come del resto tutti gli altri precedenti, con risultanze positive per l'Azienda.



Un particolare ringraziamento al Consiglio di Amministrazione per il costante impegno di programmazione ed indirizzo relativamente all'attività dell'Azienda.

Auspico che questo spirito di collaborazione continui anche in futuro.

Tanto premesso e valutati i risultati commentati, nonché le ulteriori valutazioni e precisazioni contenute e riportate nelle note, relazioni e prospetti precedenti, presento il Bilancio dell'esercizio 2022 il cui utile di esercizio ammonta ad € 7.911= e verrà destinato a Fondo riserva legale.

Pordenone, lì 16 maggio 2023

IL DIRETTORE
(ing. Lorenzo Puzzi)