

BILANCIO CONSUNTIVO ESERCIZIO 2022

	PREVENTIVO 2022	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2021
STATO PATRIMONIALE			
ATTIVO			
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI			
ancora da richiamare	€		€
richiamati	€		€
TOTALE CREDITI VERSO SOCI PER VERS. ANCORA DOVUTI A)	€	-	€
B) IMMOBILIZZAZIONI:			
I° immobilizzazioni immateriali:			
1) costi d'impianto e di ampliamento	€		€
2) costi di ricerca, di sviluppo e di pubblicità	€		€
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione opere dell'ingegno	€	89.412	€
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	€		€
5) avviamento	€		€
6) immobilizzazioni in corso e acconti	€		€
7) altre	€	2.510.028	€
totale I°	€	<u>2.599.440</u>	€
II° immobilizzazioni materiali			
1) terreni e fabbricati	€	286.143.240	€
2) impianti e macchinario	€		€
3) attrezzature industriali e commerciali	€		€
4) altri beni	€	91.742	€
5) immobilizzazioni in corso e acconti	€	12.498.555	€
totale II°	€	<u>298.733.537</u>	€
III° immobilizzazioni finanziarie			
1) partecipazioni in:			
a) imprese controllate	€		€
b) imprese collegate	€		€
c) altre imprese	€		€
totale III°	€	<u>-</u>	€
2) crediti:			
a) verso imprese controllate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale a)	€	<u>-</u>	€
b) verso imprese collegate:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale b)	€	<u>-</u>	€
c) verso imprese controllanti:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€		€
totale c)	€	<u>-</u>	€
d) verso altri:			
esigibili oltre 12 mesi	€		€
esigibili entro 12 mesi	€	4.007.757	€
totale d)	€	<u>4.007.757</u>	€
3) altri titoli	€	8.274.190	€
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		€
totale III°	€	<u>12.281.947</u>	€
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI B)	€	<u>313.614.924</u>	€
C) ATTIVO CIRCOLANTE			
I° Rimanenze:			
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	€	8.309	€
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	€		€
3) lavori in corso su ordinazione	€		€
4) prodotti finiti e merci	€		€

	PREVENTIVO 2022	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2021
5) acconti	€	€	€
totale I°	€	<u>8.309</u>	<u>6.923</u>
II° Crediti:			
1) verso clienti:			
esigibili entro 12 mesi	€	3.504.397	4.691.038
esigibili oltre 12 mesi	€	<u>1.976.043</u>	<u>2.266.179</u>
totale 1)	€	<u>5.480.440</u>	<u>6.957.217</u>
2) verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€		
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 2)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
3) verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€		
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 3)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
4) verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€		
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 4)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
4 bis) crediti tributari	€	156.884	337.767
totale 4bis)	€	<u>156.884</u>	<u>337.767</u>
4 ter) imposte anticipate	€		
totale 4ter)	€	<u>-</u>	<u>-</u>
5) verso altri			
esigibili entro 12 mesi	€	16.485.408	7.491.646
esigibili oltre 12 mesi	€		
totale 5)	€	<u>16.485.408</u>	<u>7.491.646</u>
totale II°	€	<u>22.122.732</u>	<u>14.786.630</u>
III° Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni:			
1) partecipazioni in imprese controllate	€		
2) partecipazioni in imprese collegate	€		
3) altre partecipazioni	€		
4) azioni proprie (valor nominale complessivo L.)	€		
5) altri titoli	€		
totale III°	€	<u>-</u>	<u>-</u>
IV° Disponibilità liquide:			
1) depositi bancari e postali	€	8.312.255	12.439.831
2) assegni	€		
3) danaro e valori in cassa	€	382	414
totale IV°	€	<u>8.312.637</u>	<u>12.440.245</u>
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE C)	€	<u>30.443.678</u>	<u>27.233.798</u>
D) RATEI E RISCONTI			
ratei e risconti attivi	€	71.972	55.465
disaggio su prestiti	€		
TOTALE RATEI E RISCONTI D)	€	<u>71.972</u>	<u>55.465</u>
TOTALE ATTIVO (A + B + C + D)	€	<u>344.130.574</u>	<u>333.983.816</u>
PASSIVO			
A) PATRIMONIO NETTO			
I° Capitale	€	31.925.321	31.925.321
II° Riserva da sovrapprezzo delle azioni	€		
III° Riserve di rivalutazione	€	1.173.212	1.173.212
IV° Riserva legale	€		

	PREVENTIVO 2022	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2021
V° Riserva statutarie	€	85.475	€ 85.475
VI° Riserve per azioni proprie in portafoglio	€		€
VII° Altre riserve:			
riserva contributi ex art.55 ex DPR 597/73 e DPR 917/86	€	103.605.708	€ 103.605.708
riserva contributi ex art.55 T.U.II.RR. 917/86 e L. 537/93	€	16.487.775	€ 16.487.775
riserva contributi non soggetta ex art. 55 T.U.II.RR. 917 e L. 449/97-28/99	€	121.273.116	€ 113.929.696
riserva da arrotondamento	€		€
totale VII°	€	<u>241.366.599</u>	€ <u>234.023.179</u>
totale I° - VII°	€	<u>274.550.607</u>	€ <u>267.207.187</u>
VIII° Utili (perdite) portati a nuovo	€	6.939.644	€ 6.894.219
IX° Utile (perdita) dell'esercizio	€	37.283	€ 45.425
TOTALE PATRIMONIO NETTO A)	€	<u><u>281.527.534</u></u>	€ <u><u>274.146.831</u></u>
B) FONDI PER RISCHI ED ONERI			
1) fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili	€		€
2) fondi per imposte, anche differite	€	590.485	€ 469.394
3) altri fondi per rischi ed oneri	€	6.927.980	€ 7.944.696
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI B)	€	<u>7.518.465</u>	€ <u>8.414.090</u>
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	€	<u>898.642</u>	€ <u>838.505</u>
D) DEBITI			
1) obbligazioni			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 1)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
2) obbligazioni convertibili			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
3) debiti verso banche			
esigibili entro 12 mesi	€	640.328	€ 369.774
esigibili oltre 12 mesi	€	11.329.672	€ 6.966.893
totale 3)	€	<u>11.970.000</u>	€ <u>7.336.667</u>
4) debiti verso altri finanziatori:			
esigibili entro 12 mesi	€	1.784.198	€ 1.776.522
esigibili oltre 12 mesi	€	27.109.546	€ 28.897.563
totale 4)	€	<u>28.893.744</u>	€ <u>30.674.085</u>
5) acconti			
esigibili entro 12 mesi	€	8.005.300	€ 6.566.204
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 5)	€	<u>8.005.300</u>	€ <u>6.566.204</u>
6) debiti verso fornitori:			
esigibili entro 12 mesi	€	1.481.610	€ 1.820.585
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 6)	€	<u>1.481.610</u>	€ <u>1.820.585</u>
7) debiti rappresentati da titoli di credito:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 7)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
8) debiti verso imprese controllate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 8)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
9) debiti verso imprese collegate:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 9)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>
10) debiti verso controllanti:			
esigibili entro 12 mesi	€		€
esigibili oltre 12 mesi	€		€
totale 10)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>

	PREVENTIVO 2022	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2021
11) debiti tributari:			
esigibili entro 12 mesi	€	353.925	€ 417.433
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€
totale 11)	€	<u>353.925</u>	€ <u>417.433</u>
12) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale:			
esigibili entro 12 mesi	€	330.918	€ 286.019
esigibili oltre 12 mesi	€	-	€
totale 12)	€	<u>330.918</u>	€ <u>286.019</u>
13) altri debiti:			
esigibili entro 12 mesi	€	490.127	€ 450.223
esigibili oltre 12 mesi	€	2.644.935	€ 2.995.763
totale 13)	€	<u>3.135.062</u>	€ <u>3.445.986</u>
TOTALE DEBITI D)	€	<u>54.170.559</u>	€ <u>50.546.979</u>
E) RATEI E RISCONTI			
ratei e risconti	€	15.374	€ 37.411
aggi sui prestiti	€	-	€
TOTALE RATEI E RISCONTI E)	€	<u>15.374</u>	€ <u>37.411</u>
TOTALE PASSIVO (A + B + C + D + E)	€	<u>344.130.574</u>	€ <u>333.983.816</u>
		0	0

CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	€	<u>13.367.586</u>	€ <u>13.003.440</u>	€ <u>12.637.490</u>
2) variazioni delle rimanenze:				
dei prodotti in corso di lavoro	€	-	€	€
dei semilavorati	€	-	€	€
dei prodotti finiti	€	-	€	€
totale 2)	€	<u>-</u>	€ <u>-</u>	€ <u>-</u>
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	€	-	€	€
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	€	<u>660.000</u>	€ <u>742.908</u>	€ <u>684.953</u>
5) altri ricavi e proventi:				
ricavi da gestioni accessorie	€	-	€	€
proventi diversi	€	373.095	€ 300.043	€ 381.684
plusvalenze da alienazione immob.diverse	€	-	€ 7.500	€
contributi regionali e statali in conto capitale	€	-	€	€
contributi in conto esercizio	€	3.000.000	€ 3.331.635	€ 3.142.960
proventi per gestione alloggi comunali	€	-	€	€
rimborsi spese	€	286.914	€ 284.759	€ 300.130
plusvalenze diverse	€	100.010	€ 185.194	€ 224.102
plusvalenze da alienazione immobilizzazioni materiali	€	650.000	€ 636.517	€ 881.433
totale 5)	€	<u>4.410.019</u>	€ <u>4.745.648</u>	€ <u>4.930.309</u>
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A) L.	€	<u>18.437.605</u>	€ <u>18.491.996</u>	€ <u>18.252.752</u>

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci:				
materie prime	€	-	€	€
materie sussidiarie	€	-	€	€
materiali di consumo	€	191.000	€ 196.241	€ 179.458
merci	€	-	€	€
totale 6)	€	<u>191.000</u>	€ <u>196.241</u>	€ <u>179.458</u>
7) per servizi:	€	<u>5.181.614</u>	€ <u>4.891.438</u>	€ <u>3.883.281</u>
8) per godimento di beni di terzi:				
affitti passivi	€	-	€	€
canoni leasing	€	5.000	€	€
diritti di licenza e brevetti	€	-	€	€
totale 8)	€	<u>5.000</u>	€ <u>0</u>	€ <u>0</u>
9) per il personale:				
a) salari e stipendi	€	4.398.000	€ 4.378.051	€ 4.211.150
b) oneri sociali	€	1.290.300	€ 1.251.389	€ 1.203.028

	PREVENTIVO 2022	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2021
c) trattamento di fine rapporto	€ 300.000	€ 355.047	€ 309.708
d) trattamento di quiescenza e simili	€	€	€
e) altri costi	€ 259.995	€ 253.990	€ 241.987
totale 9) €	<u>€ 6.248.295</u>	<u>€ 6.238.477</u>	<u>€ 5.965.873</u>
10) ammortamenti e svalutazioni:			
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	€ 390.000	€ 461.943	€ 433.909
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	€ 3.838.900	€ 3.634.699	€ 3.593.427
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	€	€	€
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante	€ 160.000	€ 250.000	€ 200.000
totale 10) €	<u>€ 4.388.900</u>	<u>€ 4.346.642</u>	<u>€ 4.227.336</u>
11) variazioni delle rimanenze:			
di materie prime	€	€	€
di materie sussidiarie	€	€	€
di materiali di consumo	€ 4.000	€ -1.385	€ 3.045
di merci	€	€	€
totale 11) €	<u>€ 4.000</u>	<u>€ -1.385</u>	<u>€ 3.045</u>
12) accantonamenti per rischi	€	€	€
13) altri accantonamenti	€ 313.229	€ 300.000	€ 1.800.000
14) oneri diversi di gestione	€ 1.528.450	€ 1.987.217	€ 1.761.426
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B) €	<u>€ 17.860.488</u>	<u>€ 17.958.630</u>	<u>€ 17.820.419</u>
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B) €	<u>€ 577.117</u>	<u>€ 533.366</u>	<u>€ 432.333</u>
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI			
15) proventi da partecipazione:			
in imprese controllate	€	€	€
in imprese collegate	€	€	€
in altre imprese	€	€	€
totale 15) €	<u>€ -</u>	<u>€ 0</u>	<u>€ 0</u>
16) altri proventi finanziari:			
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:			
verso imprese controllate e collegate	€	€	€
verso imprese controllanti	€	€	€
verso altre imprese	€	€	€
b) da titoli nelle immob. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) da titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
d) proventi diversi dai precedenti:			
da imprese controllate e collegate	€	€	€
da imprese controllanti	€	€	€
proventi diversi	€ 198.561	€ 219.183	€ 162.438
totale 16) €	<u>€ 198.561</u>	<u>€ 219.183</u>	<u>€ 162.438</u>
17) interessi e altri oneri finanziari:			
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese cont	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso imprese colle	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi verso società contr	€	€	€
interessi passivi e oneri finanziari diversi	€ 203.678	€ 259.510	€ 119.487
totale 17) €	<u>€ 203.678</u>	<u>€ 259.510</u>	<u>€ 119.487</u>
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15 + 16 - 17) €	<u>€ (5.117)</u>	<u>€ (40.327)</u>	<u>€ 42.951</u>
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	€	€	€
totale 18) €	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>
19) svalutazioni:			
a) di partecipazioni	€	€	€
b) di immob. finanziarie che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
c) di titoli nell'attivo circ. che non costituiscono partecipazioni	€	€	€
totale 19) €	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>
TOT. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE (18-19) D) €	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>	<u>€ -</u>

	PREVENTIVO 2022	CONSUNTIVO 2022	CONSUNTIVO 2021
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B +/- C +/- D) €	572.000 €	493.039 €	475.284 €
22) imposte sul reddito dell'esercizio €	€	€	€
imposte correnti €	455.000 €	318.300 €	341.522 €
imposte differite €	117.000 €	137.456 €	88.337 €
imposte anticipate €	- €	-	-
totale 22) €	<u>572.000 €</u>	<u>455.756 €</u>	<u>429.859 €</u>
26) utile (perdita) dell'esercizio €	<u>- €</u>	<u>37.283 €</u>	<u>45.425 €</u>



RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA – NOTA INTEGRATIVA

ALLO STATO PATRIMONIALE E AL CONTO ECONOMICO 2022

(BILANCIO CONSUNTIVO ECONOMICO - PATRIMONIALE)

Criteri di formazione

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

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

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

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

Criteri di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere



riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

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

Con riferimento allo schema afferente allo Stato Patrimoniale ed al Conto Economico allegato sub B alla delibera di approvazione del Bilancio Consuntivo per l'esercizio 2022 si espone quanto segue:

STATO PATRIMONIALE

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



	Esercizio 2022	Esercizio 2021	Variazioni in +	Variazioni in -
ATTIVO				
Imm. immateriali	2.599.440	2.731.682		132.242
Imm.materiali - Stabili	286.143.240	286.152.174		8.934
Imm.materiali - Mobilio	91.742	91.995		253
Imm.materiali - Costruzioni	12.498.555	7.904.925	4.593.630	
Imm.finanziarie	12.281.947	9.813.777	2.468.170	
Rimanenze	8.309	6.923	1.386	
Crediti	22.122.732	14.786.630	7.336.102	
Finanziari	8.312.637	12.440.245		4.127.608
Ratei attivi	71.972	55.465	16.507	
Totali	344.130.574	333.983.816	14.415.795	4.269.037
PASSIVO E NETTO				
Capitale e netto	274.550.607	267.207.187	7.343.420	
Utili portati a nuovo	6.939.644	6.894.219	45.425	
Utile/Perdita d'esercizio	37.283	45.425		8.142
Fondi per rischi ed oneri	7.518.465	8.414.090		895.625
Fondo TFR	898.642	838.505	60.137	
Debiti	54.170.559	50.546.979	3.623.580	
Ratei passivi	15.374	37.411		22.037
Totali	344.130.574	333.983.816	11.072.562	925.804

ATTIVO

B) - IMMOBILIZZAZIONI

B) I° - Immobilizzazioni immateriali

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

I piani di ammortamento di tali costi sono stati predisposti tenendo conto dell'arco temporale entro cui si stima che essi producano utilità. Si precisa che i beni immateriali non sono stati oggetto, né nel passato, né nell'esercizio chiuso al 31.12.2022, di rivalutazioni o svalutazioni.

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



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

saldo iniziale totale	€	112.299
incrementi dell'esercizio	€	68.441
quota ammortamento 1/3 a dedurre	€ -	91.328
	€	<u>89.412</u>

L'incremento dell'esercizio deriva principalmente dalle implementazioni sviluppate nel corso dell'esercizio 2022 per interfacciare il nuovo sistema informatico RESYS, per la gestione del patrimonio, dell'utenza e del modulo legale, con il software contabile - gestionale SAP B.O. e lo sviluppo in SAP degli ordinativi di pagamento telematici.

Si ricorda che l'azienda, a partire dall'esercizio 2010, ha modificato il criterio di imputazione dell'Iva indetraibile, relativa all'acquisto di beni ammortizzabili, adottando il criterio, previsto dai principi contabili, di imputare al costo di acquisto dei beni, anziché nei costi compresi nel gruppo B.14 "oneri diversi di gestione", la quota di Iva non detratta, quale "onere accessorio" del costo di acquisto. L'effetto riferibile alla voce in esame ammonta a Euro 8.633 euro.

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

B) I° 7) - Altre

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

La voce presentava un saldo iniziale di Euro 2.619.383 (valore lordo € 5.272.643 - ammortamento € 2.653.260); nel corso dell'esercizio 2022 ha subito un incremento di complessivi Euro 261.259, a seguito del completamento dei lavori eseguiti su alloggi di proprietà di comunale (Udine via Chisimaio, via Joppi 94-104 e Udine via Abbazia).

L'ammortamento dei costi sostenuti su beni di proprietà di terzi è parametrato ad una durata utile di detti lavori di 15 anni, mentre in precedenza l'ammortamento veniva contabilizzato con una percentuale fissa del 3% annuo. Nell'esercizio in cui è avvenuto il cambio di metodo sono stati computati i relativi conguagli degli ammortamenti alla durata prevista. Per l'esercizio ora in esame l'ammortamento ammonta ad Euro 370.614.

Il valore lordo della voce al 31.12.2022 ammonta a Euro 5.533.903 ed è stato ammortizzato nel corso dell'esercizio per Euro 370.614; il valore, al netto del fondo ammortamento (che ammonta al 31.12.2022 ad Euro 3.023.875), è pari a Euro 2.510.028.

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

B) II° - Immobilizzazioni materiali



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

Si precisa che i beni materiali non sono stati oggetto nell'esercizio 2022 di rivalutazioni o svalutazioni.

B) II° 1) - Terreni e fabbricati

La voce ammonta a Euro 286.143.240 (di cui Euro 34.948.470 gravati da ipoteche) iscritta al costo d'acquisto o di produzione (Euro 366.362.785 con un incremento di Euro 3.878.464 rispetto all'esercizio precedente) ridotto dalle quote di ammortamento imputate (Euro 80.219.545), calcolate sistematicamente in funzione della residua possibilità di utilizzo.

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

- Aree: la voce ammonta alla fine dell'esercizio 2022 ad Euro 28.368 ed ha subito una variazione in diminuzione pari ad Euro 152.000 in quanto si è concluso il cantiere di Gemona del Friuli via Paolo Borsellino;
- Stabili: la voce, al lordo dei fondi ammortamento, ammonta ad Euro 366.334.417 ed ha subito un incremento, di Euro 3.850.096 che trae origine dai seguenti movimenti:

saldo iniziale	€	362.484.321
variazioni in aumento	€	4.014.274
variazioni in diminuzione	€	- 164.178
	€	<u>366.334.417</u>

Si sono portati a compimento i seguenti lavori di costruzione di 12 alloggi a Gemona del Friuli via Paolo Borsellino ex via Cjargnescule per Euro 2.122.440, la cui consegna agli inquilini è avvenuta lo scorso dicembre;

L'aumento è stato determinato, per Euro 1.829.862, dalla capitalizzazione di spese incrementative a seguito di lavori di manutenzione straordinaria completati nel corso del 2022 su fabbricati ed alloggi di proprietà. Tali lavori si riferiscono sia all'adeguamento impiantistico degli alloggi, sia a lavori di risanamento e ristrutturazione edilizia sul patrimonio più obsoleto di proprietà dell'Azienda.

Inoltre, nel corso dell'esercizio è stato riacquistato un alloggio sito in Udine via di Giusto per Euro 61.972.

Durante l'esercizio sono stati ceduti 17alloggi per un valore storico contabile di Euro 164.178.



Con riferimento agli stabili il fondo ammortamento risulta così composto:

Situazione al 31 dicembre 2021	€	76.512.515
<u>Fondo ammortamento ordinario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	2.421.072
- incremento per contributi	€	119.955
- riduzione per utilizzo relativo a cessioni nell'anno	€	<u>- 19.667</u>
<u>Fondo ammortamento finanziario</u>		
- incremento per accantonamento dell'anno	€	1.185.670
- riduzione per utilizzo relativo ad alloggi ceduti nell'anno	€	-
Fondo complessivo al 31 dicembre 2022	€	<u><u>80.219.545</u></u>

Pare opportuno precisare che a dicembre 2022 è stato contabilizzato il primo intervento per lavori detraibili al 110% ceduto alla banca Friuladria. I lavori sono stati contabilizzati ad aumento del fabbricato (San Leonardo per Euro 139.986) mentre il contributo incassato pari ad Euro 119.955 come riduzione del fondo contributi.

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

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

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

Sempre in relazione agli ammortamenti si precisa che nell'esercizio 2006, per adeguarsi a quanto previsto dal D.L. 223/2006, si è provveduto a scorporare il valore delle aree di proprietà su cui insistono i fabbricati, imputando il fondo di ammortamento al costo del fabbricato e nel caso in cui il fondo di ammortamento fosse superiore al valore del fabbricato medesimo, rettificando il fondo con la contabilizzazione della differenza a sopravvenienze attive.

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

Descrizione	Valori in euro
Valore fabbricati al 31.12. 2022	366.334.417
Fondo ammortamento al 31.12.2021	(80.219.545)



Valore netto fabbricati al 31.12.2022	286.114.872
Valore aree su cui insistono i fabbricati al 31.12.2022	37.245.056
Valore totale netto	248.869.816

Dall'esercizio 2008 viene contabilizzato l'ammortamento solamente per i fabbricati di proprietà dell'Azienda mentre per i fabbricati edificati in diritto di superficie si è calcolato l'ammortamento finanziario, che ammonta a 1.185.670 euro tenuto conto della durata residua del diritto medesimo.

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

B) II° 4) - Altri beni

La posta ammonta a Euro 91.742 ed accoglie il valore dei mobili, dell'arredamento, dell'attrezzatura, delle macchine elettriche, ecc., degli automezzi valutati al costo storico per un valore di Euro 1.875.427 ridotta del valore dei relativi fondi di ammortamento che ammontano a Euro 1.783.685. La voce netta ha subito un decremento pari a Euro 253 conseguente al normale processo di ammortamento dei beni.

Analogamente alla voce " B.1° 3) " anche per quella in esame è stato adottato il criterio di contabilizzazione che prevede, per gli acquisti effettuati nell'esercizio, l'incremento del costo di acquisto della quota di I.V.A. indetraibile quale onere accessorio. La quota relativa all'I.V.A. indetraibile dell'esercizio ora in esame è pari ad Euro 4.589 mentre gli acquisti pari ad Euro 27.764. Durante l'esercizio sono stati dismessi beni non più utilizzati ed interamente ammortizzati come da Provvedimento del Direttore m. 224/2022 per un valore storico di Euro 117.804.

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

La tabella seguente offre un'analisi dinamica della consistenza dei beni e dei corrispondenti fondi di ammortamento nel corso del 2022:

	Attrezzat.	Automezzi	Mobili	Macc.elettr.	Arredam.
Val.cepiti al 31.12.2021	124.873	624.601	693.381	422.032	100.580
Acquisti 2022	-	-	11.921	15.843	-
Dismissioni 2022	- 4.583	- -	25.320 -	80.642 -	7.259
Val.cepiti al 31.12.2022	120.290	624.601	679.982	357.233	93.321
F.do amm.al 31.12.2021	119.880	624.601	644.579	383.832	100.580
Accantonamento 2022	2.082	-	9.707	16.228	-
Utilizzo per dismissioni 2022	- 4.583	- -	25.320 -	80.642 -	7.259
F.do amm.al 31.12.2022	117.379	624.601	628.966	319.418	93.321

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

La voce, che ammonta a Euro 12.498.555 con una variazione in aumento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 4.593.630, espone gli importi contabilizzati sulla base degli stati di avanzamento lavori per le opere in corso di esecuzione al 31 dicembre 2022, e relativi al patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica da destinare, una volta completati, alla locazione.

A seguito dell'adozione della contabilità analitica, le spese del personale tecnico interno imputabili ai singoli progetti di intervento-investimento, vengono capitalizzate sulle singole commesse, in quanto a norma dei principi contabili costituiscono "valore della produzione"; infatti, sotto il profilo economico, come si dirà in proseguio, alla spesa complessiva per il personale dipendente (iscritta in B9) è contrapposta una voce di ricavo (iscritta in A4), per la quota corrispondente alle spese del personale tecnico capitalizzate sulle singole commesse. Per quanto riguarda le spese per prestazioni professionali tecniche esterne riferite alle singole commesse in corso, esse sono contabilizzate, analogamente ai lavori, direttamente ad incremento delle stesse a cui le prestazioni si riferiscono.

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

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

L'effetto nell'esercizio derivante dal diverso criterio di contabilizzazione, è di Euro 652.749; si precisa che il valore dei beni oggetto dell'attribuzione della quota di IV.A. indetraibile non supera il "valore d'uso" degli stessi e quello economicamente ritraibile dagli stessi da parte dell'Azienda.

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



natura della spesa, riferibile alle singole commesse da capitalizzare, ed il cui dettaglio è tracciato in contabilità analitica. Nella tabella sottostante sono riepilogati i saldi iniziali, gli incrementi, le capitalizzazioni e le consistenze finali:

Conto	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2021	Incrementi di immobilizzazioni dell'esercizio	Decrementi o passaggio a stabili	Acconti Immobilizzazioni al 31.12.2022
Progettazioni esterne capitalizzabili	153.155	649.457	15.198	787.414
Sicurezza esterna capitalizzabile	3.970	-	-	3.970
Lavori	4.787.830	6.555.123	2.405.729	8.937.224
Allacciamenti e lavori extra contratto	28.255	13.607	37.432	4.430
Capitalizzazioni spese personale	1.314.156	699.682	371.650	1.642.188
Collaudi esterni	-	17.486	-	17.486
Accatastamenti esterni capitalizzabili	940	29.019	-	29.959
Immobili acquisiti e oneri notarili	9.362	63.423	63.423	9.362
Direzione lavori esterna	1.384	9.342	7.098	3.628
Iva indetraibile stabili	313.235	652.749	129.088	836.896
Lavori in fase di progetto	3.910	-	-	3.910
Cantieri Alto Friuli	1.288.728	27.277	1.093.917	222.088
Totale	7.904.925	8.717.165	4.123.535	12.498.555

B) III° - Immobilizzazioni finanziarie

L'azienda non possiede partecipazioni in altre imprese.

B) III° 2) d) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 4.007.757 ed è composta dalle seguenti polizze a capitale garantito:

- Polizze UNIPOL-SAI: trattasi di due polizze che nel corso dell'esercizio 2022 sono state rivalutate per complessivi Euro 11.379 sulla base dei rendimenti comunicati dalla Compagnia Assicurativa. Il valore della polizze alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 692.409;
- Polizza Cardiff - BNL per Euro 1.750.000 sottoscritta nel corso del 2020 e che ha registrato nel corso dell'esercizio 2022 un rendimento pari ad Euro 30.654. Il valore della polizza alla fine dell'esercizio ammonta, quindi, ad Euro 1.812.886;
- Polizze GENERALI: trattasi di due polizze del valore totale di Euro 1.502.462. La prima sottoscritta a suo tempo dall'Ater Alto Friuli per un valore di 1.097.462 e ha avuto, nel corso del 2022, un rendimento pari ad Euro 9.553. La seconda ha un valore di Euro 405.000 che ha prodotto un rendimento accreditato in conto per Euro 2.561.

Nel corso dell'esercizio è stata rimborsata la polizza sottoscritta a suo tempo con Credit-agricole Vita sottoscritta a suo tempo dall'incorporata Ater Alto Friuli che ha avuto un rendimento nel 2022 di Euro 12.399.

L'investimento nelle polizze è finalizzato ad acquisire un rendimento stabile, in un periodo contraddistinto dai tassi particolarmente bassi, con il rimborso del capitale garantito, ma

presuppone una durata dell'investimento di almeno 2-5 anni. La posta ora in esame è valutata col criterio del presumibile valore di realizzo.

B) III° 3) - Altri titoli

La voce ora in esame ammonta a Euro 8.274.190 ed è formata da titoli obbligazionari e fondi comuni di investimento; essa ha subito un incremento nel corso dell'esercizio pari a Euro 5.494.964.

Di seguito vengono elencati i titoli obbligazionari acquistati dall'Azienda ed iscritti in bilancio al valore di acquisto che ammonta ad Euro 6.286.009
 Trattandosi di titoli che l'Azienda mantiene in portafoglio fino alla scadenza, non si è rilevato, pur in presenza di titoli trattati sui principali mercati (eurotlx, mot-euomot) l'adeguamento ai valori di mercato.

<u>INVESTIMENTI DI LIQUIDITA'</u>			Rendimento% cedola in corso	Rendimento % a scadenza
Obbligazioni BTP 16/23 0,95%	Euro	200.640,00	0,95%	0,47%
Obbligazioni BTP 16/23 0,95%	Euro	99.674,00	0,95%	1,83%
Obbligazioni PREMEX 8/4/23	Euro	99.500,00	1,85%	2,28%
Obbligazioni BOT 28 AP. 23	Euro	297.960,00	0,00%	1,96%
Obbligazioni BTP-1 MG23 4,50%	Euro	100.980,00	4,50%	2,43%
Obbligazioni Autostrade d'Italia1,625% 06/23	Euro	100.340,00	1,63%	1,31%
Obbligazioni Autostrade d'Italia1,625% 06/23	Euro	49.997,37	1,63%	1,67%
Obbligazioni Autostrade d'Italia1,625% 06/23	Euro	79.992,00	1,63%	1,64%
Obbligazioni Autostrade d'Italia1,625% 06/23	Euro	49.975,00	1,63%	1,69%
Obbligazioni BOT 14 Giugno 23	Euro	99.021,00	0,00%	2,15%
Obbligazioni BOT 14 Giugno 23	Euro	247.525,00	0,00%	2,09%
Obbligazioni BOT 14 Luglio 23	Euro	197.093,91	0,00%	1,94%
Obbligazioni BOT 14 Settembre 23	Euro	147.255,00	0,00%	2,55%
Obbligazioni BOT 14 Novembre 23	Euro	97.500,00	0,00%	2,85%
Obbligazioni CCT EU 16-24	Euro	50.345,00	2,30%	1,69%
Obbligazioni BTP 1,85%	Euro	79.633,40	1,85%	0,23%
Obbligazioni BTP 1,85%	Euro	151.365,00	1,85%	1,34%
Obbligazioni BTP 1,85%	Euro		1,85%	1,34%

		50.475,00		
Obbligazioni BTP 1/8/24 0,00%	Euro	39.664,00	0,00%	0,30%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	99.800,00	1,45%	1,50%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	101.580,00	1,50%	1,01%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO FRN	Euro	101.402,00	1,54%	1,06%
Obbligazioni BTP 1,45 1/11/24	Euro	69.774,80	1,45%	0,44%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	50.214,50	1,45%	1,28%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	70.931,00	1,45%	0,84%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	67.239,90	1,45%	3,30%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	97.370,00	1,45%	2,67%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	67.424,00	1,45%	3,30%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	77.595,20	1,45%	3,14%
Obbligazioni BTP 1,45 15/11/24	Euro	97.070,00	1,45%	3,08%
Obbligazioni BTP 2,5% 1/12/24	Euro	72.982,00	2,50%	0,79%
Obbligazioni BTP 2,5% 1/12/24	Euro	51.666,00	2,50%	1,17%
Obbligazioni SOCIETE GENERALE 2,75%	Euro	250.000,00	2,75%	2,75%
Obbligazioni BTP 0,35 % 2/25	Euro	59.732,00	0,35%	0,51%
Obbligazioni THYSSENKRUPP 2,5%	Euro	51.250,00	2,50%	1,84%
Obbligazioni THYSSENKRUPP 2,5%	Euro	69.790,00	2,50%	2,61%
Obbligazioni CCT EUR 15/3/25	Euro	20.232,00	0,07%	0,00%
Obbligazioni INTESA SANPAOLO 2,855%	Euro	105.200,00	2,86%	1,21%
Obbligazioni CCT EU 15.01.19-25TV	Euro	47.506,50	0,30%	0,30%
Obbligazioni BNPP FLOATER CAP	Euro	300.000,00	0,90%	0,90%
Obbligazioni CITI GROUP	Euro	100.000,00	3,28%	3,28%
Obbligazioni GOLDMAN SACHS FRN	Euro	100.000,00	2,30%	2,30%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	Euro	30.855,80	3,00%	1,84%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	Euro	31.725,00	3,00%	1,72%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	Euro	43.520,00	3,00%	0,91%
Obbligazioni MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	Euro	51.619,00	3,00%	2,03%
Obbligazioni MEDIOBANCA TV 15/25	Euro	54.360,00	3,00%	0,90%
Obbligazioni MEDIOBANCA TV 15/25	Euro	53.900,00	3,00%	0,84%
Obbligazioni CDP 19/26 TM	Euro	104.033,00	1,55%	0,82%
Obbligazioni ICCREA BCA 21/27	Euro	344.890,00	2,20%	2,11%
Obbligazioni BTP 1DC26 1,25%	Euro		1,25%	1,76%



		68.369,00		
Obbligazioni Step-Up ICCREA 21/30.12.26	Euro	1.000.000,00	1,50%	1,50%
Obbligazioni BTP 0,95% 1/9/27	Euro	60.359,50	0,95%	1,33%
Obbligazioni BTPFUT 17NV28 SY CUM	Euro	24.682,50	0,61%	0,77%
Obbligazioni BTPFUT 17NV28 SY CUM	Euro	50.000,00	0,35%	0,35%
TOTALE TITOLI OBBLIGAZIONARI	Euro	6.286.009,38		

Le obbligazioni sono comprese tra le immobilizzazioni in quanto sono, generalmente, mantenute in portafoglio sino alla scadenza e sono scelte sulla base di rendimenti attesi a scadenza, confrontati con i rendimenti riconosciuti alla liquidità in conto corrente. Le stesse rispondono agli indirizzi assunti a suo tempo dal Consiglio di Amministrazione dell'ente sulla base di un indirizzo riguardante il rating ed il livello di rischio dell'investimento di liquidità.

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

La voce "Acquisto fondi" presenta un saldo a fine esercizio pari ad Euro 1.988.182 ed è costituito da un paniere di fondi di alcune dei principali fondi d'investimento internazionali Pictet, Lemanik, etc. di natura obbligazionaria. I fondi sono iscritti al valore di mercato al 31 dicembre 2022. Di seguito si allega prospetto:

COMPARTO	PRODOTTO	VALORE AL 31 DICEMBRE 2022
<u>BANCA FIDEURAM</u>		
LEMANIK ASSET MANAGEM	ACTIVE SH T CREDIT CA	643.136,31
	ACTIVE SHORT TERM	29.977,50
PICTET FUNDS	PI-EUR HIGH YIELD-R D	157.568,26
	PF EUR SHORT T HIGH Y	171.100,06
	EUROPEAN COVERED	
NORDEA	BOND	96.719,16
	EUROPEAN COVERED	
	BOND	49.985,00
EURIZON	DIVERSIFICATO ETICO	85.655,47
	DIVERSIFICATO ETICO	74.995,00
		1.309.136,76
<u>BANCA GENERALI</u>		
EURIZON	DIVERSIFICATO ETICO	40.515,40
PICTET	EUR BONDS R	27.421,17
	EURO COROPORATE	
SISF	BOND	57.340,50



AMUNDI	GLOBAL MULTI ASSET	84.483,76
LUX IM	MUSINICH SHORT TERM	47.869,10
ALLFUNDS	NORDEA 1 EUROPEAN	56.927,13
BARCLAYS	ETF ISHARES	19.674,67
		<hr/>
		334.231,73
<u>CREDIFRIULI</u>		
BNP PARIBAS Cedola Sostenibile		94.958,48
<u>WIDIBA</u>		
AMUNDI	AF GLOB MUL-ASS CONS	34.977,00
MORGAN STANLEY	MS GLOBAL BOND C INV PAN EUROP HG INC R	39.977,50
INVESCO		19.970,00
KAIROS		
INTERNATIONAL	KIS BOND PLUS D LEM ACT SHT CREDIT EUR A	34.975,00
LEMANIK SICAV	LEM ACT SHT CREDIT EUR A	44.977,50
LEMANIK SICAV	LEM ACT SHT CREDIT EUR A	50.000,00
BLACKROCK GLOBAL FUNDS	BGF ESG MULT-ASS (EUR) C	24.977,50
		<hr/>
		249.854,50
VALORE FONDI AL 31 DICEMBRE 2022		1.988.181,47

I fondi sono smobilizzabili a semplice richiesta e sono valorizzati con il NAV al 31.12.2022; alcuni di essi hanno erogato come riferito cedole.

C) - ATTIVO CIRCOLANTE

C) I° - Rimanenze

Il totale di questa voce ammonta a Euro 8.309 ed accoglie le rimanenze di materiali di consumo esistenti al 31 dicembre 2022 valutati al costo d'acquisto. La voce ora in esame ha subito una variazione in aumento pari ad Euro 1.386 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio.

C) II° - Crediti

C) II° 1) - Crediti verso clienti



La voce ammonta a Euro 5.480.440 (con una variazione in diminuzione rispetto al precedente esercizio di Euro 1.476.777), e che si compone dei seguenti crediti iscritti al presumibile valore di realizzo:

- **crediti verso clienti** : Euro 22.699: il dato evidenzia una variazione in diminuzione di Euro 809.344 rispetto al corrispondente dato dello scorso esercizio. Il saldo al 31 dicembre 2022 è composto principalmente da fatture emesse negli ultimi giorni dell'anno in relazione incassate all'inizio 2023;

- **crediti per affitti e spese reversibili**: Euro 3.444.639: rappresenta il credito per i canoni di locazione e le spese reversibili già maturati e non ancora incassati al 31.12.2022. La voce ha subito nel corso dell'esercizio 2022 una variazione in diminuzione di Euro 373.018; la diminuzione è dovuta prioritariamente alla riduzione dei ritardi di pagamento dell'utenza a seguito della puntuale e rigorosa attività di sollecito condotta dagli uffici, nonostante la problematiche economiche conseguenti alla pandemia e al notevole aumento dell'ammontare degli acconti per i servizi reversibili derivante principalmente dall'aumento esponenziale del costo del gas metano.

Va comunque precisato che una parte significativa di tali crediti viene riscossa nei primi mesi dell'esercizio entrante. Si precisa che l'ammontare dei crediti ante esercizio 2022 ammonta ad Euro 2.071.569, a fronte di un fondo svalutazione crediti di 911.151 che rappresenta circa il 44% del loro valore nominale.

- **crediti per cessione alloggi**: Euro 2.124.047, con un decremento rispetto al precedente esercizio che ammonta a Euro 322.164. Il dato evidenzia i crediti dell'Ente verso gli acquirenti per la cessione rateale degli alloggi, prevista dal Regolamento 0119/2003, oggi sostituito dal Regolamento D.P.R. 0208/2016 Pres.. In questa voce confluisce anche il credito per gli interessi derivanti dalla cessione rateale sia degli alloggi di proprietà dell'ATER che di quelli dei Comuni, questi contabilizzati nella sezione debiti per quanto da riversare loro fino all'estinzione del debito da parte dei cessionari. Va inoltre rilevato che il medesimo importo, relativo agli interessi di competenza di esercizi futuri, viene contemporaneamente contabilizzato in uno specifico conto iscritto nella voce "altri debiti" pari a Euro 237.920. La variazione in diminuzione è dovuta al ordinario processo di ammortamento annuale delle rate scadute nell'esercizio pari ad Euro 322.164.

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

Il medesimo Regolamento del 2016 ha modificato quanto a suo tempo previsto originariamente dal precedente, vincolando le somme derivanti dalla cessione di alloggi alla manutenzione di alloggi di edilizia sovvenzionata.

Si ricorda, infine, che la quota di tali crediti con scadenza oltre i 5 anni alla data del 31 dicembre 2022, ammonta, salvo possibili estinzioni anticipate da parte degli acquirenti, a Euro 1.543.731 (questi rappresentano gli unici crediti iscritti nella voce ora in analisi che si prevede di poter incassare oltre i cinque anni). I crediti per cessione alloggi sono garantiti da ipoteca immobiliare sugli alloggi stessi;

- **clienti c/fatture da emettere** Euro 800.206, con un aumento rispetto al precedente esercizio pari ad Euro 51.666. Il dato considera i crediti maturati per le attività amministrative svolte in base a convenzione nei confronti dell'Ater di Pordenone e dell'Ater di Gorizia; verso la



Fondazione Coronini, A&T2000 Spa e la Regione FVG per le competenze maturate dall'Azienda per attività di natura tecnica ed amministrativa svolte nei loro confronti in base a specifiche convenzioni per la realizzazione di opere pubbliche. L'importo di tali crediti ammonta ad Euro 133.947,90. A tale importo devono, inoltre, essere sommati in particolare l'addebito ai diversi condomini gestiti dall'Azienda per il rimborso dei lavori di manutenzione e delle quote di amministrazione per complessivi Euro 631.506,80.

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

situazione al 31.12.2021	887.236
utilizzo fondo sv.crediti	- 226.085
svalutazione crediti 2022	250.000
situazione al 31.12.2022	<u>911.151</u>

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

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

C) II° 4 bis) - Crediti tributari

La voce presenta un saldo al 31.12.2022 di Euro 156.884 composto dal credito IVA derivante dalla liquidazione fiscale per il 2022 pari a Euro 60.888 e dal credito IRES per il 2022 di Euro 95.996.

C) II° 5) - Crediti verso altri

La voce ammonta a Euro 16.485.408, con un aumento rispetto al precedente esercizio di Euro 8.993.762 e si compone dei seguenti crediti, che si ritengono incassabili entro i cinque anni e valutati secondo il criterio del presumibile valore di realizzo:

- **crediti per anticipi diversi** per Euro 133.044: la posta accoglie principalmente il credito nei confronti dello Stato per rimborsi IRES su IRAP pari ad Euro 50.909, i crediti per interessi bancari incassati nel 2023 per Euro 20.560, il credito verso Istituti previdenziali per Euro 21.108 ed il credito per anticipi diversi verso terzi per dipendenti-amministratori etc per Euro 26.056;



- **crediti per gestione condominiali di terzi** per Euro 315.464: la posta accoglie i crediti per acconti versati alle gestioni condominiali affidate ad amministratori condominiali esterni che verranno contabilizzati alla presentazione dei relativi rendiconti annuali;

- **crediti per manutenzioni e servizi reversibili**: Euro 6.886.900: l'importo risulta aumentato di Euro 2.245.146 rispetto all'esercizio precedente. La voce accoglie i crediti vantati dall'Azienda nei confronti degli inquilini e dei proprietari di alloggi per manutenzioni e servizi reversibili. Come già riferito negli anni scorsi la predisposizione del rendiconto dei servizi 2022 non si è ancora conclusa a seguito della tempistica richiesta dall'applicazione dei criteri di "contabilizzazione e ripartizione del calore" negli alloggi dotati di impianti centralizzati. Il dato presenta in questa sezione gli anticipi effettuati dall'Azienda per i servizi addebitati agli utenti che sono compensati nel passivo sotto la voce "debiti per acconti" dagli acconti fatturati agli utenti nel corso dell'esercizio, per complessivi Euro 8.005.300. Si precisa il notevole aumento sia della voce ora in esame che della corrispondente voce dei debiti per acconti a seguito dell'incremento applicato nell'ultimo anno all'erogazioni dei servizi (energia elettrica e gas) all'utenza per effetto dell'esponenziale aumento del prezzo del gas e conseguentemente dell'energia .

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

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

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

- **crediti per conguaglio v/assegnatari e proprietari**: Euro 1.550.006 l'importo risulta aumentato rispetto all'esercizio precedente per Euro 181.166. La voce accoglie i crediti vantati nei confronti degli assegnatari e proprietari per il conguaglio dei servizi ed il riscaldamento relativi all'esercizio 2021 che verrà addebitato in sede di fatturazione nel corso dell'esercizio 2023. Con l'adozione del nuovo sistema informatico Resys il rendiconto degli stabili Ater e dei condomini è diventato unico con sola differenza che ai secondi vengono inserite una serie di addebiti e spese proprie della gestione condominiale e dei proprietari.

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

- **crediti per lavori**: Euro 599.994: l'importo è relativo ad anticipazioni effettuate dall'Azienda per i cantieri di Aquileia, Cervignano del Friuli, Udine via Abbazia, Mereto di Tomba e Gemona del Friuli che saranno recuperate all'emissione degli stati d'avanzamento durante il corso dei lavori;



- **investimenti certificati di deposito:** Euro 7.000.000: l'importo è relativo a due certificati di deposito accessi presso BCC-Credifriuli lo scorso mese di novembre . I certificati di deposito sono due, il primo pari ad Euro 3.000.000 con scadenza 16 febbraio 2023 mentre il secondo pari ad Euro 4.000.000 scadrà il 16 maggio 2023.

C) IV° - Disponibilità liquide

La voce ammonta a Euro 8.312.637 con una variazione in diminuzione pari ad Euro 4.127.608 rispetto al precedente esercizio e si compone delle seguenti categorie:

- **depositi bancari e postali:** le disponibilità liquide pari ad Euro 8.312.255 sono diminuite rispetto al precedente esercizio per Euro 4.127.576. La voce ora in analisi si compone principalmente delle seguenti poste:

- Euro 2.798.613: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso il nuovo l'Istituto Cassiere, BNL filiale di Udine. La nuova convenzione con l'istituto di credito è decorsa a partire dal 1 settembre 2022;
 - Euro 81.179: risorse esistenti sui conti correnti bancari accessi presso l'Istituto bancario Mediocredito ;
 - Euro 262.875: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Fideuram a seguito del rimborso di obbligazioni scadute alla fine dell'esercizio che saranno reinvestite nel mese di gennaio 2023;
 - Euro 520.890: disponibilità su un conto di deposito remunerato acceso presso il Monte dei Paschi di Siena-Banca WIDIBA;
 - Euro 4.163: risorse esistenti sul conto corrente bancario acceso presso BPER ex l'UNIPOL Banca spa;
 - Euro 178.493: disponibilità liquide esistenti sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Generali a seguito del rimborso di obbligazioni scadute alla fine dell'esercizio che saranno reinvestite nel corso del mese di gennaio;
 - Euro 592.093: risorse esistenti sul conto corrente bancario remunerato acceso presso il CREDIFRIULI;
 - Euro 1.505.279: risorse esistenti a fronte del Time-Deposit a scadenza acceso presso la Banca Paribas - BNL;
 - Euro 2.197.573: risorse esistenti sul bancario acceso presso Friuladria-Credit Agricole generato dal rimborso a fine anno della polizza Credi-Agricole Vita, e sul quale affluiranno prossimamente anche i ricavi derivanti dalla cessione dei crediti fiscali del Superbonus 110% realizzati nei fabbricati Ater;
 - Euro 171.097: risorse esistenti sui conti correnti postali per la riscossione negli ultimi giorni dell'anno delle competenze richieste agli assegnatari ovvero ai proprietari. Il saldo dei conti correnti postali viene riversato sul conto corrente bancario settimanalmente.
- **denaro e valori in cassa:** l'importo di Euro 382 si riferisce ai valori bollati esistenti al 31 dicembre 2022.

D) – RATEI E RISCONTI ATTIVI

La voce ammonta a Euro 71.972 e risulta così composta da:

- Euro 11.342: per interessi attivi di competenza del 2022 maturati su cedole con scadenza successiva alla data di chiusura del bilancio derivanti da titoli obbligazionari in portafoglio;
- Euro 60.630: per risconti relativi ad abbonamenti a pubblicazioni, tasse di circolazione auto, assicurazioni varie, canoni di manutenzione ed imposta di registro con competenza 2023 ma pagati nel corso dell'esercizio 2022.

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

PASSIVO

A) – PATRIMONIO NETTO

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

La voce al 31.12.2022 ammonta a Euro 274.550.607 con un incremento nel corso dell'esercizio di Euro 7.343.420; tale incremento consegue all'iscrizione dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione nel corso dell'esercizio. L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che ".....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Provincie autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Da tale dettato normativo consegue la variazione del trattamento fiscale dei contributi, per quelli statali con decorrenza dal 1.1.1998 e dal 1999 per gli altri. La precedente impostazione contabile per esigenze di carattere fiscale faceva affluire dette poste alla voce "altri ricavi e proventi" del valore della produzione con conseguente accantonamento a riserva del Patrimonio Netto iscritto alla voce "altri accantonamenti" del costo della produzione. La nuova impostazione contabile, basata sui principi civilistici di redazione del bilancio, prevede l'iscrizione dei contributi in conto capitale in una riserva ben distinta ("altre riserve") del Patrimonio Netto.

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

Si precisa, inoltre, che l'Ente:

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

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

1. capitale proprio	€	851
2. quote sociali	€	723
3. riserve o fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci:		
• saldo rivalutazione monetaria 1953	€	20.341
4. riserve o fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile dell'Ente:		
• Donazioni	€	318.193
• Contributi dello Stato in c/capitale DPR 917/86	€	3.577.408
• Contributi della Regione in c/capitale DPR 917/86	€	3.339.135
• Fondo di riserva	€	85.474
• Riserva rivalutazione L. 576	€	1.152.870
• Devoluzione patrimonio Enti disciolti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi (INCPC)	€	6.322
b) Ist. Nazionale Ed. Sociale (ISES)	€	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato (INCIS)	€	201.870
d) Gestione Case per Lavoratori (GESCAL)	€	3.085.032
e) Alloggi demaniali	€	27.667.137
f) Ex Alto Friuli	€	634.111
• Stato-CER per finanziam. costruzioni e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	46.390.909
• Regione Friuli-V.G. contributi LR 63/77 e f.do art. 55 ex DPR 597 e 917/86	€	2.199.162
• riserva sospesa art. 55 DPR 917/86 e L. 537/93	€	6.515.010
• riserva tassata art. 55 comma 3 DPR 917/86	€	6.515.011



• riserve finanziamenti regionali e statali ex Ater Alto Friuli	€ 48.099.095
• riserva sospesa art. 55 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	€ 192.752
• riserva tassata art. 55 c. 5 DPR 917/86 dal 1998 (al netto imposte)	€ 9.116.520
• riserva contributi in c/capitale da incassare	€ -
• riserva contributi ex art. 55 TUIR 917/86 e L. 449/97-28/99	€ 115.421.599

5. riserve-fondi con utili-proventi conseguiti dal 1988 non assoggettati ad IRPEG: non costituiti

6. riserve-fondi già esistenti alla fine dell'ultimo esercizio chiuso ante 1.1.1988 o formati con utili o proventi dell'esercizio stesso: non costituiti

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

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

A) VIII° - Utile portato a nuovo

In questa voce sono accantonati gli "utili degli esercizi precedenti" portati a nuovo. Il saldo al 31 dicembre 2022 è pari ad Euro 6.939.644 con un incremento rispetto al precedente esercizio di Euro 45.425, per effetto della destinazione a riserva dell'Utile d'esercizio 2021, conseguente all'approvazione da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Azienda nel maggio 2022 del bilancio dello scorso esercizio.

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

A) IX° - Utile dell'esercizio

La voce rappresenta l'utile realizzato nel corso di questo esercizio che ammonta, al netto delle imposte sul reddito di competenza, ad Euro **37.283**.

Analisi del patrimonio netto

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

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		al 31 dicembre 2022
<u>RISERVE DI CAPITALI</u>		
Capitale proprio	Euro	851
Quote sociali	Euro	723
Donazioni e contributi	Euro	318.193
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135
Fondo di riserva	Euro	85.451
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	23
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	1.152.870
Devoluzione patrimonio enti		
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137
f) ex Alto Friuli	Euro	634.111
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909
Finanzimenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011
Riserva contributi finanziamenti statali e regionali AF	Euro	48.099.095
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	192.752
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	9.116.520
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	115.421.599
TOTALE		274.550.607
<u>RISERVE DI UTILI</u>		
Utile portato a nuovo	Euro	6.939.644
Utile dell'esercizio	Euro	37.283
TOTALE		281.527.534

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

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

PROSPETTO PATRIMONIO NETTO

VOCI		31.12.2022	31.12.2021	Variazioni
Capitale proprio	Euro	851	851	-
Quote sociali	Euro	723	723	-
Donazioni e contributi	Euro	318.193	318.193	-
Contributi dello Stato in c/capitale	Euro	3.577.408	3.577.408	-
Contributi della Regione in c/capitale	Euro	3.339.135	3.339.135	-
Fondo di riserva	Euro	85.451	85.451	-
Fondo di riserva arrotondamenti Euro	Euro	23	23	-
Riserva rivalutazione monetaria 1953	Euro	20.341	20.341	-
Riserva rivalutazione L. 576	Euro	1.152.870	1.152.870	-
Devoluzione patrimonio enti				-
a) Ist. Nazionale Case per Ciechi	Euro	6.322	6.322	-
b) Ist. Nazionale Edilizia Sociale	Euro	11.082	11.082	-
c) Ist. Nazionale Case Imp. Stato	Euro	201.870	201.870	-
d) Gestione case per lavoratori	Euro	3.085.032	3.085.032	-
e) Alloggi statali	Euro	27.667.137	27.667.137	-
f) ex Alto Friuli	Euro	634.111	634.111	-
Finanziamenti costruzioni Stato art. 88 DPR 917/86	Euro	46.390.909	46.390.909	-
Finanziamenti costruzioni Regioni LR. 63/77 art. 88	Euro	2.199.162	2.199.162	-
Riserva sospesa art. 88 DPR 917/86 e L. 537/93	Euro	6.515.010	6.515.010	-
Riserva tassata art. 88 comma 3 DPR 917/86	Euro	6.515.011	6.515.011	-
Riserva contributi finanziamenti statali e regionali AF	Euro	48.099.095	48.099.095	-
Riserva sospesa art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	192.752	385.561	- 192.809
Riserva tassata art. 88 c. 3 DPR 917/86 dal 1998	Euro	9.116.520	8.923.710	192.810
Riserva contributi in c/capitale da incassare	Euro	-	-	-
Riserva contributi non soggetta art. 88 TUIR	Euro	115.421.599	108.078.180	7.343.419
Utile portato a nuovo	Euro	6.939.644	6.894.219	45.425
Utile dell'esercizio	Euro	37.283	45.425	- 8.142
TOTALE		281.527.534	274.146.831	7.380.703

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

- la riserva tassata e in sospensione art. 88 DPR 917/86 per le imposte differite su contributi in c/capitale applicata dal 1998,
- la riserva dei contributi non soggetti art. 88 TUIR;
- la riserva degli utili portati a nuovo;
- l'accantonamento dell'utile portato a nuovo dell'esercizio 2021.

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

Rispetto al precedente esercizio va evidenziato un incremento del fondo imposte differite per Euro 121.091. In tale posta vengono contabilizzati gli accantonamenti dell'Ente verso l'Erario per IRES e IRAP differita come risulta dalla seguente tabella:

Importo accantonato al 31 dicembre 2021	469.394
Adeguamento fondo imposte 2022	-16.365
Accantonamento IRES – IRAP 2022	310.080
Utilizzo nell'esercizio 2022	- 172.624

Un commento agli aspetti fiscali ed una tabella riepilogativa delle imposte sono contenuti nell'allegato alla presente relazione "*Note sugli aspetti fiscali: relazione al bilancio consuntivo 2022*".

B) 3) - Altri fondi per rischi ed oneri

La voce e le sue variazioni risultano composte come segue:

- l'accantonamento al "Fondo manutenzione" per i lavori programmati ammonta, alla data di chiusura dell'esercizio ad Euro 5.731.086. In sede di chiusura dell'esercizio il fondo è stato incrementato di ulteriori Euro 300.000 in quanto, come già effettuato negli esercizi precedenti, si è ritenuto opportuno effettuare un accantonamento per lavori di manutenzione da effettuarsi sul patrimonio immobiliare nei prossimi esercizi, il cui programma di massima, è aggiornato sulla base delle necessità evidenziate dagli uffici tecnici e approvato dall'organo amministratore dell'Ente in sede di approvazione del preventivo dell'esercizio successivo. Si precisa, infine, che il fondo è stato utilizzato per Euro 1.262.934 nel corso dell'esercizio 2022 per l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria;
- l'accantonamento al "Fondo manutenzione Cave del Predil": il fondo ammonta ad Euro 567.561 esso è composto dalle plusvalenze accantonate e fiscalmente tassate derivanti dalla cessione degli alloggi di Cave del Predil;
- l'accantonamento al "Fondo accantonamento premi di produzione per il personale e relativi contributi", definito secondo i termini previsti dall'Accordo decentrato di II° livello e deliberato dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda a fine 2022, ammonta a complessivi Euro 569.536;
- l'accantonamento al Fondo rischi per cause pendenti ammonta ad Euro 18.794, e non ci sono state variazioni nel corso dell'esercizio;
- l'accantonamento al Fondo oneri, rischi ed imprevisti ammonta ad euro 41.003 e si compone principalmente dall'accantonamento effettuato a seguito degli accertamenti notificati nel 20176 da parte dei Comuni in materia di minori versamenti effettuati per l'imposta IMU 2012, anno di introduzione del tributo. La vertenza riguarda il mancato versamento da parte dell'Azienda della quota del 0,38%, a cui lo Stato con norma successiva alla legge finanziaria 2012, aveva rinunciato. Tale accantonamento riguarda esclusivamente la vertenza con il Comune di Torviscosa, che ci ha visti soccombenti in sede di primo giudizio, e per il quale l'Azienda ha presentato ricorso in sede di Commissione Tributaria Regionale. Nel corso dell'esercizio ora in esame si è verificato il pagamento dell'IMU 2012 del Comune di Villa Santina per Euro 1.387.

C) – TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

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

situazione al 31.12.2021		838.505
liquidazioni ed anticipi intervenuti nel corso dell'anno	-	24.704
rilevazione debiti per dipendenti cessati		-
accantonamento dell'anno		272.009
quote destinate ai fondi di previdenza integrativa	-	45.082
rivalutazione c/ATER		83.038
imposte su rivalutazione TFR dipendenti c/ATER	-	14.116
versamenti all'INPS	-	226.927
recuperi dall'INPS		15.919
		<hr/>
		898.642
		<hr/>

La posta ammonta a Euro 898.642 in quanto il trattamento di fine rapporto è iscritto in bilancio al netto delle imposte del 11-17% calcolate sulla rivalutazione annuale ai sensi del Decreto Legislativo 18.2.2000 n. 47, così come modificato dal Decreto Legislativo 12.4.2001 n. 168, nonché al netto delle somme versate ai sensi di legge al Fondo Tesoreria INPS (L. 296/2006 – Finanziaria 2007).

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

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

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

Va evidenziato un aumento significativo della rivalutazione rispetto all'anno precedente in relazione alla variazione degli indici ISTAT (indice rivalutazione da 4,359238% per il 2021 a 9,974576 per il 2022).

D) - DEBITI

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

La voce, che ammonta ad euro 40.863.744, ha subito un incremento di Euro 2.852.992, al netto dei rimborsi delle rate in scadenza effettuati nel corso dell'esercizio per Euro 2.147.008.

L'incremento deriva dalla stipula nel corso dell'esercizio di un mutuo ipotecario a 15 anni a tasso fisso stipulato con la banca CREDIFRIULI soc. di credito coop. per Euro 5 milioni e finalizzato a completare la copertura finanziaria degli interventi di edilizia convenzionata di Udine e Aquileia e finanziati parzialmente dalla Regione Fvg.

La situazione è dettagliatamente riepilogata di seguito:

saldo al 31.12.2021		38.010.752
quote capitale rimborsate nel 2022	-	2.147.008
erogazione di mutui ed anticipazioni		5.000.000
saldo al 31.12.2022		<u>40.863.744</u>

I debiti per mutui verso Istituti di Credito (Banca Popolare Friuladria e BCC Credifriuli) ammontano a 11.970.000 con scadenze comprese tra il 2021 e il 2042, mentre quelli verso altri finanziatori (Regione FVG) sono pari a 28.893.744 con scadenze fino al 2044. A questo riguardo si precisa che Euro 8.691.113, riferibili ai debiti verso banche ed Euro 21.729.405, riferibili ai debiti verso altri finanziatori (Regione FVG), hanno scadenza oltre i cinque anni.

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

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta trattandosi per l'71% di debiti prevalentemente nei confronti dell'Amministrazione regionale e quindi non svalutabili.

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

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

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

Per quanto riguarda le voci in esame si riporta il confronto con i saldi al 31.12.2022, evidenziando le variazioni aumentative e diminutive intervenute:

	situazione al 31.12.2021	situazione al 31.12.2022	variazione
Debiti per acconti servizi e manut.straordinarie	6.566.204	8.005.300	1.439.096
Fornitori (comprese fatture da ricevere)	1.820.586	1.481.610	- 338.976
Debiti Tributari	417.433	353.925	- 63.508
Debiti verso Istituti di Previdenza	286.019	330.918	44.899
Cauzioni da inquilini per locazioni	2.668.054	2.389.045	- 279.009
Cauzioni da inquilini per acquisto alloggi	-	-	-
Cauzioni da imprese per lavori	-	-	-
Debiti verso lo Stato per cessione alloggi	-	-	-
Debiti per acconto acquisto alloggio	31.500	37.500	6.000
Debiti verso Comuni	158.898	96.647	- 62.251
Debiti accertamento rate ammort.(interessi)	303.764	237.920	- 65.844
Debiti diversi (assicur./Amm./commissari etc)	110.867	109.251	- 1.616
Debiti v/dipendenti(retr.ni correnti, differite etc)	172.902	264.698	91.796
	12.536.227	13.306.814	770.587

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

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

Con riferimento ai “Debiti Tributari” il saldo al 31 dicembre 2022 è pari a Euro 353.925. La voce è composta dalle ritenute IRPEF sugli stipendi erogati nel mese di dicembre (Euro 130.908), dalle ritenute d’acconto ai liberi professionisti (Euro 5.102), dalle ritenute d’acconto (Euro 2.138) delle gestioni condominiali, dal debito IVA relativo alla liquidazione del mese di dicembre (Euro 188.124) e del debito IRAP 2022 per Euro 27.653.

Con riferimento invece alla voce “Debiti verso Istituti di previdenza” essa comprende: i contributi calcolati sugli stipendi di dicembre (mensilità corrente e 13[^]), sulle competenze 2022 in erogazione a gennaio 2023, sui debiti vs. dipendenti per arretrati contrattuali e ferie residue e il debito per le trattenute ai dipendenti per i contributi ai fondi pensione di competenza del 2022.

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

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

COMUNE	Importo totale cessioni al 31.12.2022	Importi versati al Comune al 31.12.2022	Alloggi ceduti nel 2022	Importi da versare al Comune al 31.12.2022
Udine	1.419.979	1.382.479	37.500	37.500
Palmanova	1.681.586	1.627.525	-	54.061
Totale	3.101.565	3.010.004	37.500	89.933

Si evidenzia, inoltre, che a seguito della stipula di specifiche convenzioni per la gestione di alloggi a canone calmierato (legge 431/98) con i comuni di Palmanova (7 alloggi), Codroipo (21 alloggi) sono contabilizzati in questa voce anche i debiti nei confronti degli stessi (rispettivamente per Euro 19.283 verso il Comune di Palmanova e per Euro 23.303 verso il Comune di Codroipo) relativi ai canoni riscossi dagli inquilini per loro conto da riversare periodicamente in base agli accordi sottoscritti.

La voce “debiti v/dipendenti”, che ammonta ad Euro 264.698, comprende le competenze riferite al mese di dicembre che saranno liquidate con lo stipendio di gennaio 2023 (straordinari, indennità di mensa etc), i debiti per arretrati contrattuali previsti in pagamento all’inizio del 2023 come da accordo del 4 ottobre 2022 e la valorizzazione delle ferie residue, che saranno fruite dal personale entro il primo semestre del 2023.

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

E) – RATEI E RISCOINTI PASSIVI

La voce ammonta a Euro 15.374 con un decremento pari ad Euro 22.037 rispetto all’anno precedente ed accoglie le quote di competenza degli interessi posticipati relative alle anticipazioni regionali citate al precedente punto D.4..

CONTO ECONOMICO

Valore della produzione		18.491.996
ricavi delle vendite e prestazioni	13.003.440	
incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	742.908	
altri ricavi e proventi	4.745.648	
Costi della produzione		17.958.630
per materie di consumo	196.241	
per servizi	4.891.438	
per godimento di beni di terzi	-	
per il personale	6.238.477	
ammortamenti e svalutazioni	4.346.642	
variazioni delle rimanenze	-1.385	
accantonamenti per rischi	0	
altri accantonamenti	300.000	
oneri diversi di gestione	1.987.217	
<i>Differenza tra valore e costi della produzione</i>		533.366
Proventi e oneri finanziari		-40.327
proventi diversi	219.183	
interessi ed altri oneri finanziari	259.510	
<i>Risultato prima delle imposte</i>		493.039
Imposte sul reddito dell'esercizio		455.756
<u>Utile dell'esercizio</u>		<u>37.283</u>

A) - VALORE DELLA PRODUZIONE

A) 1) - Ricavi vendite e prestazioni

I ricavi risultano pari a Euro 18.491.996 a fronte di una previsione di Euro 18.252.752; della differenza si dà spiegazione nel commento sottostante.

La voce si compone delle seguenti poste, raffrontate con le stesse del bilancio di previsione 2022 e del bilancio consuntivo dell'esercizio 2021:

	Consuntivo 2022	Preventivo 2022	Consuntivo 2021
- Canoni alloggi in locazione edilizia sovvenzionata	9.605.392	9.525.500	9.115.183
- Canoni alloggi in locazione Comuni	955.109	974.855	929.798
- Canoni alloggi di edilizia convenzionata-L.431/98	940.746	955.000	933.114
- Canoni dei negozi	258.269	260.590	267.907
- Compensi per amministrazione	553.916	585.800	479.941
- Rimborso lavori	496.944	628.190	467.035
- Competenze direzione lavori man.straord.	2.717	25.000	9.530
- Rimborso istruttoria pratiche	12.075	7.790	9.164
- Rimborso spese del personale v/terzi	117.319	92.800	108.782
- Rimborso imposta di registro	-	-	-
- Rimborso spese di assicurazione	-	-	-
- Rimborso spese tecniche nuove costruzioni	27.277	154.100	183.728
- Compensi per attività tecniche esterna	15.436	132.670	115.750
- Rimborso spese contratti	18.240	25.291	17.558
	13.003.440	13.367.586	12.637.490

Per quanto attiene gli affitti va precisato che i dati consuntivi, pari ad Euro 9.605.392 evidenziano un incremento sia rispetto al dato previsionale che ammonta ad Euro 9.525.500, sia rispetto al consuntivo 2021 pari ad Euro 9.115.183.

Oltre agli affitti di cui sopra sono stati fatturati nel corso del 2022 Euro 940.746 per canoni di edilizia sovvenzionata riferiti agli alloggi di proprietà comunale affidati in gestione all'Azienda in base alle convenzioni stipulate, con una variazione positiva rispetto al 2021, di 25.311 euro.

I canoni di locazione per alloggi di edilizia convenzionata ed a canone calmierato ai sensi della L. 431/98 ammontano ad euro 940.746 con una riduzione rispetto al consuntivo 2020, di Euro 7.632.

I canoni relativi alla locazione di unità commerciali hanno subito una leggera diminuzione pari ad Euro 9.638 rispetto al consuntivo dell'esercizio precedente.

Le voci "Rimborso lavori" e "Compensi per amministrazione" che ammontano rispettivamente ad Euro 553.916 e ad Euro 496.944, evidenziano un rilevante incremento rispetto al consuntivo dell'anno precedente.

Si informa che a partire dall'esercizio 2011 si è provveduto a contabilizzare e fatturare l'intera quota di ricavo per le prestazioni rese ad un condominio per la manutenzione su parti comuni dello stabile (di terzi e dell'azienda) e per l'amministrazione del condominio stesso, in quanto quest'ultimo costituisce, come noto, un soggetto giuridico e fiscale

autonomo. Questi ricavi ritornano come voce di spesa ripartita, in quanto quote di competenza dell'Azienda, con la successiva attribuzione alla voce "spese per amministrazione alloggi" e "manutenzione". Le quote di competenza dell'Azienda per l'esercizio sono calcolate forfettariamente in base ai dati storici (in quanto il rendiconto servizi 2022 non è stato ancora elaborato come già illustrato nella sezione dell'attivo di questo documento) ed ammontano ad Euro 26.000 per la voce "rimborso lavori" e ad Euro 215.000 per la voce "compensi per amministrazione".

I compensi per attività tecniche esterne ammontano ad Euro 15.436: esse si riferiscono all'attività tecnica svolta dall'Azienda e connessa alle prestazioni effettuate verso l'A & T 2000 e verso l'Ater di Gorizia.

Le spese tecniche che ammontano ad Euro 27.277 si riferiscono alle spese tecniche da quadro economico relative ai cantieri dell'Alto Friuli avviati precedentemente alla fusione che vengono ancora contabilizzati senza la capitalizzazione diretta delle spese del personale nella voce A4 (incrementi di immobilizzazioni per lavori interni).

La voce "Rimborso spese del personale v/terzi" è pari ad Euro 117.319 si riferisce al rimborso dei costi di dipendenti in distacco per cariche pubbliche e del Direttore nei confronti dell'Ater di Pordenone.

A) 4) - Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

La voce ammonta ad Euro 742.908. Come già commentato nella sezione delle immobilizzazioni dello stato patrimoniale di questo documento, la voce accoglie i costi del personale tecnico interno da capitalizzare su progetti (nuovi interventi) e sugli immobili iscritti a libro (manutenzioni straordinarie) a cui l'attività del personale stesso è riferita.

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

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

A) 5) - Altri ricavi e proventi

La voce in esame è composta dalle seguenti poste:

- **Proventi diversi** per un totale di Euro 300.043. La posta accoglie principalmente i ricavi per risarcimenti effettuati dall'assicurazione per i danni subiti da nostri alloggi (Euro 243.062) e i compensi per attività amministrative eseguite a favore di Ater Pordenone e Ater di Gorizia in materia di personale (Euro 56.981);

- **Contributi in c/esercizio**: la voce ora in esame accoglie

- il "Fondo sociale" concesso ed erogato dalla Regione di competenza del 2022 pari ad Euro 3.307.200, con un aumento rispetto al precedente esercizio di euro 164.240. Tale fondo, disciplinato dall'art. 44 della L.R. 1/2016 ed erogato dalla Regione, è destinato a compensare le minori entrate derivanti dai canoni di locazione di edilizia sovvenzionata ed in particolare di quelli corrisposti dagli utenti in fascia "A";

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

- da altri contributi per Euro 24.435: contributi incassati nell'esercizio ora in esame da parte della Regione ai sensi del DM 24 giugno 2021 n. 261- Fondo per il sostegno dei costi per le esternalizzazioni di attività tecnica e prestazioni professionali.

- **Rimborso spese:** la voce ammonta ad Euro 284.759 ed accoglie principalmente il rimborso di imposte e tasse da assegnatari (bollo e registro) per Euro 211.487, i rimborsi di spese e competenze dell'Ente per le azioni di recupero della morosità per Euro 72.893, i rimborsi per attività contrattuale per Euro 216 e i rimborsi per spese di domiciliazione per Euro 163;

- **Plusvalenze da alienazione di immobilizzazioni materiali diverse:** accoglie la plusvalenza derivante dalla avvenuta cessione nel corso dell'esercizio di tre accessori a Latisana via Risorgimento per Euro 7.500;

- **Plusvalenze diverse e arrotondamenti:** la voce ammonta ad Euro 185.194 ed accoglie la rilevazione di sopravvenienze attive derivanti da rettifiche di contabilizzazioni effettuate negli esercizi precedenti, di plusvalenze realizzate rispetto al valore di acquisto delle obbligazioni presenti nel portafoglio aziendale di cui si è specificato nelle immobilizzazioni finanziarie al punto B.III°.3 di questa relazione. Pare opportuno precisare che a partire dal 1 gennaio 2016 in conformità al disposto del D.L. 139/2015 i proventi straordinari vengono ricompresi nella posta ora in esame, scompare pertanto dal prospetto di bilancio la sezione "E proventi ed oneri straordinari".

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

La plusvalenza di competenza per l'esercizio 2022, avuto riguardo al criterio temporale basato sulla data di stipula del rogito notarile, ammonta ad Euro 636.517, corrispondente alla cessione di 15 alloggi.

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

B) - COSTI DELLA PRODUZIONE

B) 6) - Costi per materiali di consumo

Tale voce che ammonta a Euro 196.241, con una variazione in aumento di Euro 16.783, rispetto al precedente esercizio, ed evidenzia il costo sostenuto per l'acquisto di materiale di consumo come di seguito evidenziato:

	preventivo 2022	consuntivo 2022	consuntivo 2021
- Acquisto cancelleria e varie	26.800	24.000	24.402
- Acquisto materiali di cantiere per manutenzione	99.000	126.859	86.662
- Acquisto materiale informatico	14.600	4.033	22.710
- Spese per sicurezza-vestiario/materiali	12.000	4.475	10.682
- Acquisto vestiario dipendenti	2.200	743	1.397
- Spese per carburanti e lubrificanti	36.400	36.131	33.605
	191.000	196.241	179.458

L'aumento registrato dall'acquisto di materiale di cantiere deriva dall'incremento di attività svolto dalla squadra operai del Pronto Intervento a seguito dell'ingresso di due addetti.

B) 7) - Costi per servizi

a) Spese generali di amministrazione

	preventivo 2022	consuntivo 2022	consuntivo 2021
- Spese funzionamento sedi e magazzini	63.569	48.026	64.745
- Spese postali	52.000	51.348	50.827
- Stampati e copie	1.600	869	654
- Legali, notarili e consulenze	35.586	43.479	13.735
- Studi urbanistici progettuali	-	-	-
- Automobilistiche amministrazione	5.386	2.963	3.619
- Inserzioni pubblicitarie	7.232	5.762	3.730
- Assicurazioni diverse (kasko e furto)	2.452	-	-
- Assicurazione responsabilità civile	62.600	59.878	59.746
- Spese di rappresentanza	1.150	4.350	88
- Quote associative	32.050	28.035	28.124
- Spese energia elettrica	36.000	70.325	33.050
- Spese per gas e fornitura gasolio	23.600	40.928	22.111
- Spese per utenza acqua	2.150	1.352	1.137
- Spese per pulizie	58.354	50.145	53.606
- Spese varie per auto (parcheggio, lavaggio)	4.960	3.571	4.808
- Spese per promozione e immagine istituzionale	61.900	36.222	112.314
- Corsi di formazione	64.539	22.228	14.424
- Manutenzione hardware e software	319.396	240.012	201.109
- Telecomunicazioni	81.584	86.711	68.612
	916.108	796.204	736.439

b) Spese gestione stabili

	preventivo 2022	consuntivo 2022	consuntivo 2021
- Automobilistiche manutenzione alloggi	27.340	24.182	21.862
- Assicurazioni varie stabili	244.700	245.500	239.460
- Servizio riscossione fitti e censimento redditi	40.000	73.001	50.341
- Legali e recupero morosità	65.000	63.844	66.184
- Varie per cantiere operai	17.613	31.160	22.362
- Varie gestione stabili	350.900	387.934	368.976
- Spese per immobili in condominio	152.000	159.441	109.678
- Spese per accatastamenti	-	-	-
- Spese per la manutenzione ordinaria	3.024.280	2.954.900	2.095.735
	3.921.833	3.939.962	2.974.598

La voce “*spese per la manutenzione ordinaria*” ammonta ad Euro 2.954.900 a cui deve essere sommato l’importo utilizzato nel corso dell’esercizio del relativo Fondo manutenzione stabili per Euro 1.262.934; pertanto la spesa complessiva per manutenzioni ordinarie sostenuta dall’Azienda per l’esercizio 2022 ammonta complessivamente ad Euro 4.217.896, con una variazione in aumento di Euro 205.645 rispetto all’esercizio precedente.

c) Spese attività costruttiva

	preventivo 2022	consuntivo 2022	consuntivo 2021
- Prestazioni professionali tecniche	196.547	36.753	52.902
- Automobilistiche attività costruttiva	12.814	10.215	8.897
- Varie per le costruzioni	9.300	8.147	2.614
- Lavori in fase di progetto	-	-	-
	218.661	55.115	64.413

d) Spese diverse per il personale

	preventivo 2022	consuntivo 2022	consuntivo 2021
- Spese per sicurezza - medico e simili	12.000	5.109	11.936
- Assicurazioni varie dipendenti	27.400	25.461	21.667
- Spese per trasferta	15.000	14.182	10.975
- Contributo al circolo	2.440	2.394	2.352
	56.840	47.146	46.930

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

- Compensi per amministratori	40.240	32.665	36.243
- Comensi per Collegio dei Revisori	16.312	15.123	15.183
- Compensi per commissioni diverse	9.600	3.016	5.928
- Contributi per amministratori, sindaci e commissari	2.020	2.207	3.547
- Spese per missioni europee	-	-	-
	68.172	53.011	60.901

B) 9) - Costi del personale

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

centro di attività	dipendenti al 31.12.2022	preventivo 2022	consuntivo 2022	consuntivo 2021
amministrazione	29	1.550.853	1.534.600	1.661.310
amministrazione alloggi	29	1.450.318	1.427.832	1.263.956
manutenzione ordinaria alloggi	31	1.326.733	1.361.501	1.160.942
tecnico - manutenzione straordinaria	27	1.370.391	1.305.507	1.327.970
Totali	116	5.698.295	5.629.440	5.414.178
Servizio mensa e varie		250.000	253.990	241.987
Trattamento di quiescenza e obbl.sim.				
Trattamento di fine rapporto		300.000	355.047	309.708
		6.248.295	6.238.477	5.965.873

Di seguito si riporta la tabella con le variazioni del personale dipendente nel corso del 2022:

Situazione del personale dipendente

		1 gennaio 2022			variazioni			31 dicembre 2022		
		tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale	tempo indeterminato	tempo determinato	totale
quadri - impiegati - operai		99	11	110	7	-5	2	106	6	112
dirigenti		3	1	4	0	0	0	3	1	4
		102	12	114	7	-5	2	109	7	116
<i>di cui</i>										
amministrazione	dipendenti	25	2	27	1	-1	0	26	1	27
	dirigenti	1	1	2				1	1	2
Amm.ne alloggi	dipendenti	29	0	29	-1	0	-1	28	0	28
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
Manutenzione alloggi	dipendenti	24	4	28	4	-1	3	28	3	31
	dirigenti									
Uff. tecnico e manut.straordin.	dipendenti	21	5	26	3	-3	0	24	2	26
	dirigenti	1	0	1				1	0	1
		102	12	114	7	-5	2	109	7	116

Il costo del 2022 ha subito un incremento pari ad Euro 272.604 rispetto all'anno precedente e deve essere messo in relazione con il relativo ricavo connesso al ritorno di tali spese.

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

- l'applicazione del rinnovo contrattuale sottoscritto il 4 ottobre 2022 a valere per il periodo 2019-2021 e messa a regime nell'esercizio ora in esame;
- la riorganizzazione aziendale con valorizzazione del personale interno ed adeguamento delle retribuzioni alla mansioni ai sensi del CCNL;
- la variazione già giustificata alla voce "fondo TFR" dell'indice di rivalutazione del Fondo trattamento fine rapporto;
- la stabilizzazione del personale assunto a termine nell'anno precedente.

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

B) 10) - Ammortamento e svalutazioni

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

L'ammortamento è stato calcolato applicando una percentuale pari all'1% del valore storico degli immobili, in considerazione della continua attività di manutenzione sul patrimonio di proprietà e in gestione. A tale riguardo si evidenzia che si è anche provveduto a valorizzare, in adeguamento ai principi contabili e in relazione a quanto introdotto dal D.L. 223/2006, il costo dell'area sulla quale sono stati costruiti gli immobili e, nel rispetto delle nuove norme fiscali, l'ammortamento è stato calcolato

sul valore storico dei beni al netto del valore dell'area, non ammortizzabile. Nel bilancio si è inoltre provveduto a calcolare l'ammortamento finanziario sui fabbricati edificati in diritto di superficie; l'ammortamento è stato calcolato tenendo conto della residua durata del diritto di superficie. Rimane, pertanto, l'ammortamento civile calcolato solamente sugli alloggi interamente di proprietà dell'Azienda.

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

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

Le quote sono state così determinate:

1. l'ammortamento tecnico per complessivi Euro 2.421.012 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

- Alloggi di proprietà Udine	1%	Euro	1.874.108
- Alloggi di proprietà Tolmezzo	1%	Euro	363.065
- Sede Via Sacile 15	3%	Euro	106.796
- Sede via Sacile 17	3%	Euro	10.603
- Sede Tolmezzo	3%	Euro	9.273
- Magazzino via Ermes	3%	Euro	539
- Sede di San Giorgio	3%	Euro	1.085
- Magazzino V.F.Armate	3%	Euro	2.040
- Unità non residenziali	3%	Euro	53.503

2. l'ammortamento finanziario per complessive Euro 1.185.670 (suddivisi fra Udine per Euro 905.173 e Tolmezzo per Euro 280.497) sui fabbricati edificati in diritto di superficie è calcolato in base alla durata residua del diritto concesso;

3. l'ammortamento relativo ai beni mobili per complessive Euro 28.017 è stato calcolato con l'applicazione delle seguenti aliquote:

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

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

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

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

1. ammortamento di licenze software e degli oneri connessi per un importo di Euro 91.329 corrispondente ad 1/3 del costo di acquisizione;

2. ammortamento altre immobilizzazioni immateriali (adeguamento impianti su alloggi ex-Stato e dei Comuni) per un importo di Euro 370.614, corrispondente al 6,70% del loro valore.

Infine tale voce comprende l'accantonamento per la svalutazione dei crediti verso l'utenza iscritti nell'attivo circolante che ammonta Euro 250.000, fondato come già riferito al punto C.II°.1 della presente nota, su un'analisi storica delle perdite su crediti. L'accantonamento viene effettuato pur in presenza di una costante attività di monitoraggio e di recupero dei crediti.

B) 11) - Variazione dei materiali di consumo

Viene evidenziata in tale categoria la variazione in diminuzione delle scorte di materiali di cancelleria destinati ad un utilizzo a breve termine, che ammonta a Euro – 1.385.

B) 12) – Accantonamenti per rischi

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

B) 13) – Altri accantonamenti

Rientrano in tale categoria gli accantonamenti effettuati pari ad Euro 300.000 per i programmi di manutenzione sugli stabili. Si è tenuto conto delle previsioni di spesa afferenti la manutenzione dei fabbricati gestiti dall'Azienda dei quali si è già trattato in sede di analisi del relativo fondo per rischi nella sezione patrimoniale passiva alla voce “fondi per rischi ed oneri” B) 3).

B) 14) - Oneri diversi di gestione

La voce si compone delle seguenti poste:

- Imposta di registro contratti di locazione	126.000	130.608	132.878
- Imposte e tasse gestione stabili	206.250	212.676	203.400
- IVA indetraibile - pro rata	650.000	653.074	706.408
- IMU	115.360	108.386	111.479
- TASI	-	-	-
- Imposte e tasse amm.ne	50.344	75.063	49.206
- Abbonamenti e pubblicazioni	17.507	16.261	14.331
- Spese per alloggi sfitti	178.000	365.000	250.000
- Provvidenze a favore di inquilini	75.000	49.508	66.011
- Elargizioni e liberalità	-	-	-
- Altre spese per attività generali	9.730	5.939	7.582
- Arrotondamenti passivi	160	483	166
- Minusvalenze	100.100	370.219	219.965
	1.528.451	1.987.217	1.761.426

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

L'effetto economico sull'esercizio derivante dalla capitalizzazione ammonta a complessivi euro 665.970; per completezza si rinvia a quanto già espresso in precedenza circa le immobilizzazioni.

Un accenno merita il capitolo I.M.U., per la quale gli alloggi sociali negli anni passati sono stati esentati, per il combinato disposto della legge di stabilità 2014 e della legge 23.05.2014 n°80, limitando l'applicazione del tributo, nel nostro caso, ai soli terreni ed alle unità non residenziali.

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

Tuttavia, in considerazione del richiamo nella nuova norma del concetto di alloggio sociale così come definito dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22.04.2008, si è determinato un chiaro orientamento diretto a mantenere tale esenzione in capo agli alloggi gestiti dalle Ater o ex-IACP comunque denominati, evitando un onere economico non indifferente a carico degli enti. A questo riguardo si evidenzia che il Regolamento regionale D.P.R. 26.10.2016 n. 0208/Pres. che disciplina gli alloggi di edilizia sovvenzionata fa esplicito richiamo al D.M. delle Infrastrutture del 2008, avvalorando ulteriormente tale impostazione.

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

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

C) - PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C) 15)-16) - Proventi finanziari

La voce è costituita dalle seguenti poste:

	previsione 2022	consuntivo 2022	consuntivo 2021
- Dividendi su azioni	-	-	-
- Interessi attivi diversi da cessionari	34.900	30.058	37.465
- Interessi di mora su canoni insoluti	1.238	12.357	2.164
- Interessi su conti correnti bancari e postali	12.000	22.081	15.310
- Interessi su investimenti	125.000	142.368	107.307
- Interessi attivi su crediti diversi	1.200	323	192
- Rimborso oneri finanziari	-	11.996	-
- Contributi c/interessi esercizi precedenti	24.223	-	-
	<u>198.561</u>	<u>219.183</u>	<u>162.438</u>

La convenzione con il precedente istituto cassiere, rappresentato dalla banca Friuladria - Credit Agricole, prevedeva un tasso attivo sulle giacenze parametrato allo 0,1% superiore al TUR tempo per tempo vigente. LA convenzione con detto istituto è scaduta il 31 agosto 2022.

Ad essa è subentrato, a seguito di gara, quale istituto cassiere la Banca Nazionale del Lavoro con convenzione decorrente dal 1 settembre 2022, che prevede un tasso attivo sulle giacenze corrispondente alla media trimestrale del tasso euribor a tre mesi maggiorato dello 0,20%.

La liquidità temporaneamente eccedente gli impegni ordinari di tesoreria viene investita o in conti correnti a remunerazione predeterminata (Time deposit) od obbligazioni quotate sui mercati TLX-MOT, con scadenze medie a 12-24 mesi, il cui rendimento a scadenza sia superiore a quello riconosciutoci dall’istituto cassiere. In questi ultimi anni, in relazione alla politica dei bassi tassi d’interesse praticata dalla Banca Centrale Europea conclusasi nel luglio 2022 con l’avvio dei rialzi del tasso ufficiale di sconto, ed alla necessità di diversificare il rischio, si è provveduto ad utilizzare sia panieri di fondi obbligazionari delle principali case d’investimento nazionali ed internazionali, che polizze assicurative a gestione separata con capitale garantito, così come descritto alla voce Immobilizzazioni Finanziarie - B) III° 3.

Si ricorda, infine, che in questa voce sono considerati anche gli interessi attivi prodotti dalle rateizzazioni derivanti dalla cessione alloggi che ammontano per l’esercizio ora in esame ad Euro 30.058.

La voce “Rimborso oneri finanziari”, pari ad Euro 11.996, rappresenta il provento derivante dalla cessione del credito Superbonus 110% alla Friuladria -Credit Agricole, in base all'accordo quadro sottoscritto con l'istituto di credito, derivante dai lavori di efficientamento energetico, realizzati con le agevolazioni di cui al D.L.34/2020 convertito nella Legge 77/2020 del 17.07.2020, in un fabbricato a San Leonardo (UD).

C) 17) - Oneri finanziari

La voce ammonta a Euro 259.510 accoglie:

- Euro 217.804 (a fronte di una previsione di Euro 159.550) per gli interessi passivi sulle anticipazioni regionali, sui mutui contratti nel 2012 con la Banca Friuladria -Credit Agricole per il finanziamento degli interventi di edilizia sovvenzionata e convenzionata aventi durata trentennale (residui 20 anni) e del pre-ammortamento del mutuo ipotecario stipulato nel corso del 2022 con BCC Credifriuli per Euro 5 milioni. La voce evidenzia un incremento rispetto all'esercizio 2021 di Euro 113.990, oltre che per l'accensione del mutuo per effetto del rialzo dei tassi d'interesse di mercato;
- Euro 41.706 per commissioni bancarie e interessi pagati a ex assegnatari per restituzione cauzioni fruttifere; in questa voce è inoltre contabilizzato l'onere di attualizzazione relativo alla cessione del credito alla Friuladria – Credit Agricole, relativo ai lavori realizzati con le agevolazioni del Superbonus 110% a San Leonardo (UD).

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

E) 22) – IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO

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

L'importo che ammonta a Euro 455.756 è costituito come segue:

- dall'IRES per Euro 145.293, computata usufruendo dell'agevolazione dell'aliquota prevista dal D.P.R. 23.9.1973 n. 601 e successive modifiche.
- dall'IRAP per Euro 173.007. Si precisa che l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92% sull'aliquota ordinaria dell'IRAP (3,90%), in quanto non rientra nei parametri (aumento del valore della produzione netta e costo del personale) previsti dalla Finanziaria Regionale 2006 L. R. 18 gennaio 2006 n. 2 articolo 2, comma 2 lettera a) e b). Alla luce di quanto sopra citato l'aliquota IRAP applicata è quella ordinaria del 3,90%.
- dall'IRES ed IRAP per imposte differite per Euro 173.007.

Per un maggiore dettaglio, riguardo al carico fiscale dell'esercizio ed alla sua determinazione, si rinvia “*Note sugli aspetti fiscali per relazione al bilancio consuntivo 2022*” che accompagna il bilancio d'esercizio.

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

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

Il Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2022, composto dallo stato patrimoniale e dal conto economico, chiude con un utile d'esercizio pari ad Euro 37.283, in linea con il consuntivo dell'esercizio 2021, da destinare a riserva.

Udine, 14 aprile 2023

Il Direttore
f.to (ing. Lorenzo Puzzi)