

Ater di Trieste

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

Relazione sulla Gestione del Bilancio al 31/12/2023

Premesse

La presente Relazione sulla Gestione, redatta a norma dell'art. 2428 del Codice Civile, a corredo del Bilancio di Esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2023, ha l'obiettivo di rendere un quadro informativo fedele, equilibrato ed esauriente in merito alla situazione dell'Azienda, all'andamento ed al risultato della gestione, nonché alle attività svolte dall'Azienda nell'esercizio, con particolare riguardo agli investimenti realizzati e ai programmi conclusi ed avviati nel corso dell'esercizio; vengono altresì fornite le informazioni sui rischi a cui l'Azienda è esposta.

Attività svolte e condizioni operative

L'Ater di Trieste concorre, insieme alle altre Aziende regionali, a realizzare gli obiettivi definiti nel Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (ora art. 3 L.R. 14/2019).

In particolare, provvede a:

- realizzare interventi di edilizia socio-abitativa assistiti da contribuzioni pubbliche o finanziati con mezzi propri;
- realizzare interventi edilizi, servizi residenziali, sociali, opere di urbanizzazione, infrastrutture urbanistiche, progetti urbanistici, piani particolareggiati e di recupero per conto di Enti locali, enti pubblici e privati, operando anche nel settore dell'edilizia residenziale universitaria;
- gestire il patrimonio di proprietà e quello di proprietà dello Stato e degli Enti locali, nonché il patrimonio di enti pubblici e di privati o affidato alla loro gestione, realizzando periodicamente opere di recupero, compresa la riqualificazione e la manutenzione anche degli spazi di uso comune, degli

spazi verdi e di pubblico accesso;

- fornire agli Enti locali assistenza tecnica e amministrativa retribuita per lo svolgimento dell'attività e per la gestione dei servizi di loro competenza, assumendone anche la diretta realizzazione e gestione sulla base di specifici accordi.

L'Azienda ha la sua sede legale e principale sede operativa a Trieste, in Piazza dei Foraggi n. 6, ed agisce anche per mezzo di una sede secondaria sita in Trieste, in Viale Ippodromo 2/1.

Situazione dell'Azienda e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 4.244,00.

Nonostante la contrazione dei ricavi e l'incremento dei costi operativi, il risultato positivo si è generato grazie all'utilizzo del fondo di manutenzione, che ha abbattuto il relativo costo d'esercizio, e alla gestione finanziaria positiva dovuta ai tassi favorevoli applicati sui depositi bancari.

A mezzo dei prospetti che seguono si fornisce una rappresentazione riepilogativa della situazione patrimoniale e dell'andamento economico della gestione aziendale nel corso dell'esercizio, evidenziando i fattori sopra esposti:

| Descrizione | Esercizio precedente | Variazione | Esercizio corrente |
|---------------------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Crediti vs soci per versamenti dovuti | | | |
| Immobilizzazioni | 498.741.665 | 3.412.914 | 502.154.579 |
| Attivo circolante | 37.276.248 | 1.556.208 | 38.832.456 |
| Ratei e risconti | 503.603 | -79.867 | 423.736 |
| Totale attivo | 536.521.516 | 4.889.255 | 541.410.771 |
| Patrimonio netto: | 460.542.827 | 8.820.097 | 469.362.924 |
| - di cui utile (perdita) di esercizio | 4.988 | -744 | 4.244 |
| Fondi rischi ed oneri futuri | 11.564.722 | -2.450.257 | 9.114.465 |
| TFR | 902.448 | -24.798 | 877.650 |
| Debiti a breve termine | 16.777.443 | 1.232.021 | 18.009.464 |
| Debiti a lungo termine | 45.701.554 | -2.643.301 | 43.058.253 |
| Ratei e risconti | 1.032.522 | -44.507 | 988.015 |
| Totale passivo | 536.521.516 | 4.889.255 | 541.410.771 |

| Descrizione | Esercizio precedente | % sui ricavi | Esercizio corrente | % sui ricavi |
|--|----------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Ricavi della gestione caratteristica | 22.794.297 | | 22.133.133 | |
| Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni | 254.529 | 1,12% | 281.458 | 1,27% |
| Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 64.962 | 0,28% | 72.405 | 0,33% |
| Costi per servizi e godimento beni di terzi | 11.661.476 | 51,16% | 10.988.339 | 49,64% |
| Valore aggiunto | 11.322.388 | 49,67% | 11.353.847 | 51,23% |
| Ricavi della gestione accessoria | 9.144.399 | 40,12% | 8.203.530 | 37,06% |
| Costo del lavoro | 7.929.455 | 34,79% | 8.681.040 | 39,22% |
| Altri costi operativi | 2.806.215 | 12,31% | 2.917.718 | 13,18% |
| Margine operativo lordo | 9.731.117 | 42,69% | 7.958.619 | 35,89% |
| Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti | 8.291.441 | 36,38% | 7.370.729 | 33,30% |
| Risultato operativo | 1.439.676 | 6,32% | 587.890 | 2,65% |
| Proventi e oneri finanziari e rettifiche. di valore di attività finanziarie | -38.834 | -0,17% | 336.362 | 1,52% |
| Risultato prima delle imposte | 1.400.842 | 6,15% | 924.252 | 4,17% |
| Imposte sul reddito | 1.395.854 | 6,12% | 920.008 | 4,16% |
| Utile (perdita) dell'esercizio | 4.988 | 0,02% | 4.244 | 0,02% |

Congiuntura generale e andamento dei mercati in cui opera l'Azienda

L'esercizio chiuso è stato un anno di affanno, contrassegnato da una congiuntura economica sfavorevole, sia a livello nazionale che mondiale, come è ben dimostrato dagli indicatori economici generali. Le tensioni geopolitiche (guerra in Ucraina prima e in Medio Oriente poi) e il rialzo dei tassi di interesse hanno peggiorato la perdurante crisi economica. Ma è stato anche l'anno dello stop dei continui rialzi del costo del denaro, che ha permesso comunque di fermare la peggiore inflazione da 40 anni. Vi è stata una leggera crescita del Pil, intorno allo 0,7%, grazie ai consumi e agli investimenti pubblici legati al PNRR, l'inflazione ha raggiunto il 5,7% (percentuale che va a sommarsi a quella del 2022, +9,2%). La responsabilità

principale dell'innalzamento dell'inflazione va attribuita all'andamento crescente dei prezzi degli energetici, che nel 2022 erano saliti del 50,96%.

Il settore in cui opera l'Azienda ha risentito particolarmente dell'aumento generalizzato dei prezzi. Inoltre, il mark up dei contractor per i cantieri che, fino agli inizi del 2020, era pari al 20%, ha raggiunto in media il 30%, facendo incrementare i costi dei progetti.

L'innalzamento dell'inflazione ha avuto un impatto negativo sul bilancio dell'Azienda e ha costituito un onere per le famiglie, in specie quelle meno abbienti, che sono costrette ad utilizzare una parte ragguardevole del loro reddito per l'acquisto di beni alimentari ed energetici a scapito di tutte le altre spese. Per queste ragioni si teme un ulteriore aumento della morosità, con conseguente carenza di liquidità per l'Azienda, e un ulteriore incremento della domanda di alloggi popolari che porterà, per poter soddisfare le richieste, a un aumento ulteriore delle spese per ripristino alloggi.

Politiche di mercato

Il mercato di riferimento dell'Azienda è immutato, rispetto agli anni precedenti.

L'Azienda rivolge la propria offerta di servizi, principalmente, alle fasce più deboli della popolazione, agli enti locali e agli enti pubblici e privati.

Anche l'attività di amministrazione condominiale si rivolge ad un pubblico ben determinato, infatti è svolta nei condomini dove l'Ater detiene la maggioranza degli alloggi.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'Esercizio

Il 2023 che si è chiuso, rappresenta un anno contrassegnato dall'avvio di numerose importanti iniziative edilizie, dalla conclusione di alcuni progetti strategici nell'ambito della riqualificazione urbana e dell'efficientamento energetico e da una conseguente intensa attività amministrativa e tecnica.

Di seguito si fa cenno dei principali progetti e dello stato avanzamento degli stessi:

PNRR “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza”

Il totale generale degli interventi è pari ad Euro 19.799.472,00 e lo stato dei lavori dei progetti risulta essere mediamente in linea con i cronoprogrammi; gli interventi in stato di lavoro più avanzato al 31/12/2023 risultano essere quelli di Baita Sales, Gabrovizza e Strada di Fiume.

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

Nel corso dell'esercizio 2023 l'Azienda ha completato buona parte dei progetti e sono stati rendicontati all'Ente regionale gli interventi che, seppur inseriti nel citato programma, erano finanziati con risorse di cui alla L.R. 47/91 e fondi derivanti da cessione di alloggi di proprietà dell'Azienda. A seguito dell'invio dei monitoraggi al Comune di Trieste, titolare del finanziamento, a tutto il 31/12/2023 l'Ater ha ottenuto il rimborso delle spese anticipate per conto del Comune per un importo totale di Euro 2.705.475,00, di cui incassati nel corso dell'esercizio Euro 1.600.169,00.

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

Nell'esercizio 2023 sono state ultimate per lo più tutte le attività propedeutiche necessarie al rilascio degli alloggi assegnati in locazione degli stabili, di proprietà del Comune di Trieste, oggetto del programma di ristrutturazione provvedendo a trasferire i nuclei familiari in altri stabili.

Recupero via Boito n.ri 2 e 4 a Trieste

Nel 2023 è stato affidato il servizio di progettazione per il recupero, mediante ristrutturazione e ampliamento, degli edifici di via Boito n.ri 2 e 4, col fine di realizzare 20 alloggi, locali socio-assistenziali, sistemazione di spazi verdi e rinnovo delle reti principali di distribuzione e fognatura. Il progetto è finanziato con fondi CIPE per Euro 2.921.181,00 e con fondi di bilancio per Euro 584.236,00.

Interventi di efficientamento energetico condomini e/o riduzione del rischio sismico con utilizzo Super-sismabonus 110%

Nell'ambito dei progetti di efficientamento energetico e/o riduzione del rischio sismico, gli interventi hanno riguardato:

- *Condomini costituiti formalmente, in amministrazione condominiale esterna, in cui Ater detiene una quota minoritaria della proprietà.*

Sono interventi per i quali le assemblee condominiali regolarmente convocate hanno autonomamente deliberato l'esecuzione degli interventi Superbonus; tutti gli interventi avviati risultano ultimati nei termini di legge; sono rimasti a carico del Bilancio ATER i costi per lavorazioni non agevolate dal Superbonus (es. quote non coperte da 50% ristrutturazione edilizia, 90% bonus facciate, ecc.), pari a circa 730.000,00 euro, di cui 236.000,00 per alloggi di proprietà del Comune di Trieste in convenzione.

- *Condomini costituiti formalmente, in amministrazione condominiale Ater, che prevalentemente detiene la maggioranza della proprietà.*

Gli interventi avviati, che hanno interessato complessivamente 39 stabili (con 16 condomini) risultano per la maggior parte ultimati entro il termine di legge del 31/12 per poter beneficiare del Superbonus nell'aliquota del 110%; residuano tre cantieri (Via Toffani 2 e 4, Via Monte Mangart 1-3-5 e 2-4-6-8-10-12-14) nei quali lo stato di avanzamento al 31/12 era del 95% e rispettivamente 88%, per i quali l'Appaltatore si è assunto l'onere di coprire la quota di minore beneficio fiscale. L'investimento complessivo è stato di oltre 32 milioni di euro, con una residua spesa a carico del bilancio Ater di circa 1,4 milioni di euro; per l'intervento di Via Orlandini 49 è stata prevista una spesa di 310.000,00 per le lavorazioni del 110% a carico di Ater che

genererà un credito fiscale di 341.000,00 euro che sarà recuperato in quattro rate uguali nelle prossime annualità.

- *Complessi di intera proprietà pubblica e gestione Ater (Via del Veltro a Trieste e via d'Annunzio a Muggia).*

Si è fatto ricorso ad una procedura di PPP proposto dalla RTI Enel X Italia e Consorzio Sapiens; il perimetro dell'intervento, che solo originariamente prevedeva anche via del Molino a Vento a Trieste, è stato ridefinito in corso d'opera limitandosi a Via del Veltro a Trieste e Via d'Annunzio a Muggia, in conseguenza del vincolo temporale del raggiungimento del 60% dei lavori al 30/6, imposto dalla norma per gli interventi degli enti ex IACP, al fine di poter accedere all'agevolazione del 110%; i lavori si sono conclusi al 31/12 con un consuntivo di oltre 26,6 milioni di euro, senza alcun onere in capo ad ATER ad eccezione del pro-quota IVA indetraibile pari a circa 2,5 milioni di Euro, che genera un credito fiscale di circa 2,8 milioni di euro, che saranno recuperati come credito fiscale in quattro rate uguali nelle prossime annualità.

- *Complessi di edifici con proprietari privati ma non costituiti formalmente (condomini minimi per i quali non ricorre l'obbligo di nomina di un Amministratore), in gestione Ater.*

Complessi Zindis / Toscanelli / Scala Campi Elisi: l'intervento originariamente previsto è stato ridefinito in corso d'opera e limitato ad alcuni stabili di Borgo Zindis a Muggia, in conseguenza della crisi geopolitica che ha comportato difficoltà per il reperimento di materiali e manodopera che avrebbe reso non possibile l'integrale completamento dei lavori entro il termine del 31/12; è stato inoltre concordato con il general contractor il pagamento diretto da parte di Ater di una quota dei lavori, che verrà autonomamente recuperata con il credito fiscale generato dall'applicazione del Superbonus 110%. Il quadro economico finale è di circa 4,2 milioni di euro; Ater ha proceduto all'esborso di circa 1,7 milioni di euro, generando un credito di circa 1,9 milioni di euro, che saranno recuperati come credito fiscale in quattro rate uguali nelle prossime annualità.

Nel 2023 è stato acquistato un locale direzionale in Viale Ippodromo e sono stati effettuati importanti interventi per l'adattamento del locale alla nuova destinazione d'uso.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Nota Integrativa.

Informazioni attinenti al personale

L'Azienda opera in tutti i suoi ambienti in conformità alle disposizioni del D. Lgs. 81/08 per la sicurezza dei lavoratori.

L'attività svolta in questo campo prevede:

- la formazione dei dipendenti e collaboratori;
- l'effettuazione di visite mediche periodiche;
- l'organizzazione e formazione delle squadre di intervento previste dalla normativa;

- il monitoraggio continuo aziendale del RSPP;
- la predisposizione e la diffusione dei documenti del D. Lgs. 81/08.

Inoltre nel corso dell'esercizio si sono svolti i corsi di formazione sulla sicurezza per tutti i nuovi assunti.

La redazione delle procedure in tema di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro è in fase di aggiornamento.

Contenzioso dipendenti

L'Azienda non ha attualmente alcun contenzioso verso dipendenti o ex dipendenti.

Altre informazioni del personale dipendente

Il personale in forza al 31/12/2023 è pari a n. 151 dipendenti, di cui 61 uomini e 88 donne a tempo indeterminato e 2 uomini a tempo determinato; 28 dipendenti sono a tempo parziale.

In corso d'anno sono stati assunti 10 dipendenti: 8 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e 2 dipendenti con contratto a tempo determinato; inoltre, 3 contratti sono stati trasformati da tempo determinato a tempo indeterminato. Sono cessati 5 dipendenti.

Al fine di valorizzare le professionalità interne l'Azienda ha avviato e concluso, per 30 posizioni riservate ai dipendenti di ruolo, 28 procedure selettive per la progressione intra-area e tra aree diverse.

Sono state effettuate 2 promozioni al livello A2, 24 al livello A3, 1 al livello B1, 1 al livello B2, 2 al livello B3.

L'anzianità lavorativa media presso l'Azienda risulta essere nel 2023 di 18,17 anni.

Sono state organizzate e svolte durante l'anno n. 539 giornate di formazione.

L'Azienda ha ritenuto opportuno proseguire con alcuni dei provvedimenti già attuati nell'esercizio precedente:

- lavoro agile;
- incontri/ riunioni in video conferenza.

Nel corso dell'esercizio si sono verificati due infortuni in itinere.

Informazioni relative all'ambiente

L'impegno sui temi della responsabilità sociale e cura del territorio è ormai parte integrante dei principi e dei comportamenti dell'Azienda, orientati all'eccellenza tecnologica, al mantenimento di elevati livelli di sicurezza, di tutela ambientale ed efficienza energetica, nonché alla formazione, sensibilizzazione e coinvolgimento del personale su temi di responsabilità sociale.

La strategia ambientale dell’Azienda si basa dunque sui seguenti principi:

- ottimizzare l’utilizzo delle fonti energetiche e delle risorse naturali;
- minimizzare gli impatti ambientali negativi e massimizzare quelli positivi;
- diffondere la cultura di un corretto approccio alle tematiche ambientali;
- realizzare il progressivo miglioramento delle performance ambientali;
- adottare politiche di acquisto sensibili alle tematiche ambientali.

In particolare, le principali iniziative condotte nell’esercizio sono state:

- il programma di controllo degli edifici con presenza di materiali contenenti fibre di amianto in proprietà o gestione, ai sensi del D.M. 6/9/1994, intervenendo laddove necessario con interventi di bonifica;
- gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico su stabili di proprietà o in gestione.

Contenzioso ambientale

L’Azienda non ha attualmente alcun contenzioso civile o penale verso terzi per danni causati all’ambiente o reati ambientali.

Modello Organizzativo Privacy (MOP)

L’Azienda si è adeguata ai principi di trasparenza e tutela dei dati personali, nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali di tutti gli interessati, siano essi dipendenti, collaboratori, clienti, iscritti, utenti o fornitori in conformità con quanto prescritto dal Regolamento Comunitario 679/2016 “Regolamento in materia di protezione dei dati personali” (GDPR).

L’Ater ha implementato un “modello organizzativo privacy” (MOP), finalizzato ad analizzare tutti i trattamenti di dati, organizzarli in modo funzionale e gestirli in sicurezza e trasparenza.

Attività di ricerca e di sviluppo

(Rif. art. 2428, comma 3, n. 1, C.c.)

L’Ater non ha svolto attività di ricerca e sviluppo.

Descrizione dei principali rischi ed incertezze a cui l’Azienda è esposta

Nell’effettuazione delle proprie attività, l’Azienda è esposta a rischi e incertezze derivanti da fattori esogeni connessi al contesto macroeconomico generale o specifico dei settori operativi in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

L'individuazione e mitigazione di tali rischi è stata sistematicamente effettuata, consentendo un monitoraggio e un presidio tempestivo delle rischiosità manifestatesi.

Con riferimento alla gestione dei rischi, l'Azienda ha una gestione centralizzata dei rischi medesimi, pur lasciando alle responsabilità funzionali l'identificazione, il monitoraggio e la mitigazione degli stessi, anche al fine di poter meglio misurare l'impatto di ogni rischio sulla continuità aziendale, riducendone l'accadimento e/o contenendone l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dall'Azienda).

Nell'ambito dei rischi di impresa, i principali rischi identificati, monitorati e gestiti dall'Azienda sono i seguenti:

- rischi dipendenti da variabili esogene;
- rischio legati all'evoluzione del quadro economico generale;
- rischio legato alla gestione finanziaria;
- rischi legati a calamità naturali, eventi atmosferici, epidemie e incidenti gravi;
- rischio legato all'individuazione dei fornitori chiave.

Rischi dipendenti da variabili esogene

Il costo delle materie prime utilizzate per la realizzazione degli interventi edilizi ha subito una forte fluttuazione di prezzo sui mercati che ha determinato una forte incidenza sul costo di realizzazione dei progetti. Inoltre, come già accennato in precedenza, il mark up dei contractor, per la realizzazione dei cantieri, ha raggiunto il 30%, con un aumento di 10 punti percentuali rispetto all'anno 2020. L'andamento di tali variabili è rilevante per i risultati aziendali.

Per quanto concerne la copertura dei rischi derivanti dalle variazioni delle due variabili esogene citate (costo delle materie prime e mark up), si segnala che le relative fluttuazioni sono contenute, per quanto possibile, per mezzo di clausole inserite nei contratti stipulati con i fornitori, ma forti oscillazioni di tali variabili esogene concentrate in un lasso di tempo breve possono incontrare un limite nella capacità del mercato di assorbire tali variazioni.

Rischi di evoluzione del quadro economico generale

L'andamento del settore in cui opera l'Azienda è correlato all'andamento del quadro economico generale e pertanto eventuali periodi di congiuntura negativa o di recessione comportano:

- una riduzione dei ricavi e degli incassi legati ai canoni;
- un incremento di domande per gli alloggi E.R.P.;
- un potenziale aumento delle spese per ripristino alloggi se si volesse soddisfare la crescente domanda.

Rischi legati alla gestione finanziaria

L'Azienda presenta una situazione finanziaria caratterizzata dalla presenza di investimenti finanziari perlopiù a breve scadenza e di immediata disponibilità.

Le scadenze dei titoli classificati nelle immobilizzazioni, detenuti a fini di investimento, sono state diversificate al fine di garantire costanti rientri di liquidità.

Tuttavia, considerati i tassi di interesse offerti dalla banca MPS, banca alla quale attualmente è stato affidato il servizio di cassa, la liquidità ottenuta dalla vendita di parte dei titoli e dal rimborso di quelli giunti a scadenza nell'anno non è stata più reinvestita ma mantenuta sul conto corrente bancario.

La presenza di un'elevata morosità dell'utenza e la necessità di anticipare importanti somme per la realizzazione dei cantieri programmati e in attesa del relativo finanziamento possono determinare situazioni di tensione finanziaria.

Si auspica che la Regione intervenga prontamente con anticipazioni di fondi in caso di possibili momentanee carenze di liquidità, dovute ad esempio a ritardi nell'erogazione di finanziamenti statali.

Rischi legati a calamità naturali, eventi atmosferici, epidemie e incidenti gravi

Il verificarsi di calamità naturali e epidemie può costituire un rischio per l'Azienda in quanto determinanti la necessità di interventi edilizi importanti nel caso di danneggiamento degli stabili e/o l'impoverimento della popolazione con conseguente aumento della domanda di alloggi a canoni sempre più contenuti.

Rischio legato all'individuazione dei fornitori chiave

L'Azienda si avvale di fornitori terzi, che individua tramite gare d'appalto e il rischio di scarsa qualità del servizio potrebbe compromettere lo svolgimento e le tempistiche delle attività e dei progetti chiave.

Nonostante le penali inserite nei contratti per inadempienze, eventuali decisioni del fornitore circa l'aumento dei prezzi o la riduzione delle quantità fornite o la limitazione dei servizi offerti possono causare comunque un rischio per l'Azienda.

Informazioni ex art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del Codice Civile

L'Azienda ha in essere investimenti in attività finanziarie, come da seguente tabella:

| INVESTIMENTI FINANZIARI ATTIVI ALLA DATA DEL 31/12/2023 | | | | | | |
|---|---------------------|---|---|---|-----------------------------|---|
| Istituto di Credito | Importo investito | Tipo investimento | Rendimento | Data di inizio o di ultimo rinnovo investimento | Data scadenza investimento | Determinazione / Nota del Direttore |
| Assicurazioni Generali S.p.A. | 2.134.545,00 | contratto di capitalizzazione "UCO PLUS" trattenuta sul rendimento dell' 1,20% incrementata di 0,02 p.ti % assoluti se il rendimento è >2,10% e <2,20% - per ogni uguale intervallo di rendimento di 1/10 di punto % la trattenuta si incrementerà in eguale misura | a scadenza restituzione del capitale pari all'importo dei premi versati maggiorati dello 0,1% | 20/02/2019 | 7 anni 20/02/2026 | Provvedimento del Direttore Generale n. 85 dd. 25/02/2019 |
| Banca Generali Spa | 4.360.227,00 | Portafoglio Titoli | | 21/07/2020 01/06/2021 23/09/2022 | | Provvedimento del Direttore n. 262 dd. 13/07/2020 e 447 dd. 9/11/2020 - Provvedimento del Direttore n. 248 dd. 13/05/2021 - Provvedimento del Direttore n. 355 dd. 23/09/2022 |
| Totale investimenti finanziari | 6.494.772,00 | | | | | |

Obiettivi e politiche dell'Azienda in materia di gestione del rischio finanziario

L'Azienda persegue l'obiettivo di contenere i rischi finanziari per mezzo di un sistema di controllo gestito dalla Direzione.

La politica aziendale di contenimento dei rischi finanziari consiste nella copertura dei rischi da prezzo delle materie e dei servizi, attraverso la stipula di contratti con clausole che ne mitigano l'effetto, e nella copertura dei rischi su crediti, attraverso la verifica periodica dell'affidabilità della clientela e l'attuazione di procedure di recupero credito, sempre più incisive.

Rischio di credito

Attualmente i crediti in sofferenza, ammontanti a Euro 11.514.420,00, sono pari al 42,39 % del totale crediti dell'attivo circolante. A salvaguardia del rischio di inesigibilità del credito verso utenti, nel 2023 è stato accantonato l'importo di Euro 1.260.058,00, portando il fondo svalutazione crediti ad Euro 6.251.541,00, al netto degli utilizzi nell'esercizio. Il Fondo Svalutazione Crediti iscritto a Bilancio al 31/12/2023 corrisponde al 54,30% dei crediti verso utenti Ater.

Per accelerare il processo di recupero del credito, si stanno monitorando costantemente delle posizioni creditorie a rischio. Continua la costante collaborazione con gli altri stakeholders per trovare soluzioni a problemi di ordine non solo economico. Nonostante siano allo studio nuove strategie per il recupero dei crediti, non va dimenticato che l'Azienda ha tra le sue funzioni prioritarie, dalle quali non può mai prescindere, quelle di rimuovere

e superare le situazioni di bisogno e di difficoltà che l'utente incontra nel corso della sua vita.

La politica dell'Azienda è quella di concedere dilazioni/rateizzazioni di pagamento dei canoni e dei servizi offerti per consentire, agli utenti, di provvedere più agevolmente al saldo di quanto dovuto.

Rischio di liquidità

La politica dell'Azienda è quella di una attenta gestione della propria tesoreria; tuttavia, non sempre è possibile effettuare una programmazione delle entrate e delle uscite.

Le entrate derivano in parte da finanziamenti, quantificati ed erogati in base alle decisioni della Regione, e in parte dall'incasso dei canoni che risulta essere altalenante a causa delle condizioni economiche disagiate di gran parte degli utenti.

Talvolta, la necessità di intervenire urgentemente per mettere in sicurezza alcuni stabili e garantire agli utenti i servizi essenziali non consente di rispettare la programmazione e di ottenere i finanziamenti necessari per coprire le spese.

La liquidità finanziaria rimane apprezzabile e consente di non ricorrere ad anticipazioni di cassa. In particolare, l'Azienda si propone di mantenere adeguate riserve di liquidità per evitare il mancato adempimento degli impegni in scadenza.

Rischio di variazione dei flussi finanziari

I rischi di variazione dei flussi finanziari a cui l'Azienda è esposta sono collegati:

- all'oscillazione dei prezzi delle materie edili che potrebbero portare a esborsi superiori a quelli previsti nei quadri economici e che difficilmente potranno essere assorbiti dai finanziamenti già concessi;
- al mancato incasso di canoni causato dalle difficili condizioni economiche degli utenti.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti dell'Esercizio, rappresentati dalle opere di manutenzione straordinaria realizzate sugli alloggi e dagli stati d'avanzamento relativi alle opere di costruzione e di recupero degli immobili, ammontano a Euro 8.632.588,00 e sono stati realizzati con l'utilizzo di finanziamenti regionali, statali e di terzi per gli importi qui di seguito indicati:

| | Incremento per lavori 2023 |
|--|-----------------------------------|
| FINANZIAMENTO RISORSE DERIVANTI DA CESSIONE ALLOGGI | 2.061.542,00 |
| MUTUI | 294.634,00 |
| FINANZIAMENTO LR 9/1999 | 4.718,00 |
| FINANZIAMENTO LR 2/2006 ASCENSORI | -325,00 |
| FINANZIAMENTO LR 47/1991 | 1.931.044,00 |
| FINANZIAMENTO LR 1/2016 | 879.706,00 |
| FINANZIAMENTI REGIONALI SU FONDI STATALI | 250.929,00 |
| FINANZIAMENTO PNRR | 3.042.092,00 |
| FINANZIAMENTI BILANCIO ATER | 168.248,00 |
| Valore degli investimenti per Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione | 8.632.588,00 |

Gli investimenti rappresentati dalle acquisizioni e permuta immobiliari effettuate nel corso dell'esercizio ammontano a Euro 1.724.008,00 e sono stati realizzati mediante le risorse finanziarie di seguito indicate:

| | Acquisizioni e Permute 2023 |
|---|------------------------------------|
| FINANZIAMENTO L.R. 1/2016- ACQUISTO VIA COMBI N.9 | 1.128.856,00 |
| BILANCIO ATER- ACQUISTO/PERMUTE ALLOGGI VIA BOITO N.3 | 218.041,00 |
| BILANCIO ATER- ACQUISTO SEDE VIALE IPPODROMO N.2/1 | 377.111,00 |
| Valore delle acquisizioni/permute | 1.724.008,00 |

Gli investimenti riguardanti gli interventi che nell'anno sono stati portati a conclusione e/o rendicontati ammontano ad Euro 7.490.657,00 come risulta dal dettaglio riportato in Nota Integrativa.

Al 31/12/2023 risultano attivi, o comunque in fase di rendicontazione amministrativa, i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare di proprietà Ater suddivisi per finanziamento come indicato di seguito:

| Interventi |
|--|
| MS STABILI ECCED SUPERBONUS PI 905 E 928 |
| MS STABILI BORGO ZINDIS |
| MS STABILI S.MAURO E S. TOMMASO |
| FLAVIA P.563 564 566 PI 168 LOCALI |
| PRU FLAVIA I L. pi 114 P.520-521 |
| PRU FLAVIA I L. pi 119 P.521 |
| FLAVIA II L. LOCALI P.563 564 pi 593 |
| FLAVIA II L. PARCHEGGI P.563 564 pi 594 |
| FLAVIA II TRASLOCHI P.563 564 pi 167 |
| FLAVIA II ONERI P.563 564 pi 888 |
| P. 776 BOITO 2 4 pi 908 |
| MS ALL.LOC.VARIE NON FINANZIATI pi 883 |
| P.679 GEMONA GRADISCA PI 875 |
| P. 748 PRIUS MESSA IN SICUREZZA PASSEGGIATE MELARA |

| |
|--|
| P. 750 PRIUS ILLUMINAZIONE MELARA |
| IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO FDI BIL.ATER |
| P.767 BOITO 1 K5 pi 886 |
| IMM_NI IN CORSO FIN. MUTUI |
| FLAVIA II L. P.563 564 pi 163 |
| FLAVIA II L. P.563 564 pi 259 |
| IMM_NI IN CORSO FIN. LR 9/99 |
| P.694 ABRO 3 ASC pi 807 |
| P.695 ABRO 1 ASC pi 809 |
| IMM_NI IN CORSO FIN. LR 2/06 |
| P.687 (EX 471) SCOGLIETTO 26 pi 35 |
| P.687 (EX 475) PRATO 1 pi 46 |
| P.679 GEMONA GRADISCA pi 491 |
| MS LOC. VARIE pi 866-pi 896 |
| MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932 |
| P.779 VIALE TARTINI AGG.22/23 pi 931 |
| P.687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 654 |
| P.679 GEMONA GRADISCA pi 581 |
| IMM_NI IN CORSO FIN. LR 47/91 |
| P.764 DOLINA 249 DECR.5186 pi 874 |
| MS 3 ALL DECR 5606 PI 902 |
| P. 687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 930 |
| IMM_NI IN CORSO FIN. LR 1/16 |
| P.608 MOCENIGO N.4 6 ALL R.E. LR 27/14 pi828 |
| MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829 |
| IMM_NI IN CORSO FIN. REG/STATO VARI |
| PRU FLAVIA I L. 97 all. pi 113 P.520-521 |
| PRU FLAVIA II L. 25 ALL P.563 564 pi 213 |
| IMM_NI IN CORSO L. 179/92 FU |
| P.779 VIALE TARTINI PNRR pi 919 |
| P.687 PRATO SCOGLIETTO PNRR pi 920 |
| P.679 GEMONA GRADISCA PNRR pi 921 |
| P.791 BAITA SALES PNRR pi 923 |
| P.792 GABROVIZZA PNRR pi 924 |
| P.793 VIA TONELLO PNRR pi 925 |
| P.794 LOC. DOMIO PNRR pi 926 |
| P.795 VIA MASCAGNI PNRR pi 927 |
| IMM_NI IN CORSO PNRR |
| MS SEDE IPPODROMO 2/1 pi 938 |
| BOITO 5 pi 939 |
| IMM_NI IN CORSO FINANZIAMENTO BILANCIO ATER |

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi di normative vigenti

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

Principali dati patrimoniali

Lo Stato Patrimoniale dell'Azienda riclassificato e confrontato con quello del precedente esercizio è il seguente:

| Descrizione | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variazioni |
|---|------------------------|------------------------|----------------------|
| Immobilizzazioni immateriali nette | 7.007,00 | 18.428,00 | -11.421,00 |
| Immobilizzazioni materiali nette | 497.655.709,00 | 493.305.513,00 | 4.350.196,00 |
| Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni + crediti oltre 12 mesi) | 6.772.059,00 | 7.201.549,00 | -429.490,00 |
| Capitale immobilizzato | 504.434.775,00 | 500.525.490,00 | 3.909.285,00 |
| Rimanenze di magazzino | 67.198,00 | 65.481,00 | 1.717,00 |
| Crediti verso clienti (entro 12 mesi) | 15.169.821,00 | 16.080.045,00 | -910.224,00 |
| Altri crediti (entro 12 mesi) | 1.615.118,00 | 457.492,00 | 1.157.626,00 |
| Ratei e risconti attivi | 423.736,00 | 503.603,00 | -79.867,00 |
| Attività d'esercizio a breve termine | 17.275.873,00 | 17.106.621,00 | 169.252,00 |
| Debiti verso fornitori | -3.221.657,00 | -2.781.013,00 | -440.644,00 |
| Debiti per acconti | -6.541.452,00 | -6.742.510,00 | 201.058,00 |
| Debiti tributari e previdenziali | -1.688.841,00 | -1.196.900,00 | -491.941,00 |
| Altri debiti | -2.441.291,00 | -2.001.436,00 | -439.855,00 |
| Ratei e risconti passivi | -988.015,00 | -1.032.522,00 | 44.507,00 |
| Passività d'esercizio a breve termine | -14.881.256,00 | -13.754.381,00 | -1.126.875,00 |
| Capitale d'esercizio netto (Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine) | 2.394.617,00 | 3.352.240,00 | -957.623,00 |
| Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato | -877.650,00 | -902.448,00 | 24.798,00 |
| Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi) | 0 | 0 | 0,00 |
| Altre passività a medio e lungo termine (altri debiti oltre 12 mesi + fondi per rischi e oneri) | -16.593.233,00 | -17.570.568,00 | 977.335,00 |
| Passività a medio lungo termine | -17.470.883,00 | -18.473.016,00 | 1.002.133,00 |
| Capitale investito (Capitale immobilizzato + Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine - Passività a medio lungo termine) | 489.358.509,00 | 485.404.714,00 | 3.953.795,00 |
| Patrimonio netto | -469.362.924,00 | -460.542.827,00 | -8.820.097,00 |
| Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (da tabella "Principali dati finanziari") | -31.087.622,00 | -34.277.983,00 | 3.190.361,00 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine (da tabella "Principali dati finanziari") | 7.484.824,00 | 9.416.097,00 | -1.931.273,00 |
| Mezzi propri e indebitamento finanziario netto | -492.965.722,00 | -485.404.713,00 | -7.561.009,00 |

L'analisi viene riportata dopo l'esposizione della Gestione finanziaria.

Gestione finanziaria ed investimenti finanziari (Principali dati finanziari)

La posizione finanziaria al 31/12/2023, confrontata con i dati dell'esercizio precedente, è la seguente:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variazione |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Depositi bancari e postali | 11.586.724,00 | 13.459.222,00 | -1.872.498,00 |
| Denaro e altri valori in cassa | 14.323,00 | 12.459,00 | 1.864,00 |
| Disponibilità liquide | 11.601.047,00 | 13.471.681,00 | - 1.870.634,00 |
| Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 0 | 0 | 0 |
| Debiti verso banche (entro 12 mesi) | -1.845.567,00 | -1.797.230,00 | -48.337,00 |
| Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi) | -2.270.656,00 | -2.258.354,00 | -12.302,00 |
| Debiti finanziari a breve termine | -4.116.223,00 | -4.055.584,00 | -60.639,00 |
| Posizione finanziaria netta a breve termine | 7.484.824,00 | 9.416.097,00 | -1.931.273,00 |
| Debiti verso banche (oltre 12 mesi) | -5.213.459,00 | -7.059.026,00 | 1.845.567,00 |
| Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi) | -30.366.026,00 | -32.636.682,00 | 2.270.656,00 |
| Crediti finanziari (*) | 4.491.863,00 | 5.417.724,00 | -925.861,00 |
| Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine | -31.087.622,00 | -34.277.984,00 | 3.190.362,00 |
| Posizione finanziaria netta | -23.602.798,00 | -24.861.887,00 | 1.259.089,00 |

(*) trattasi dei crediti e dei titoli iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie

Analisi delle tabelle esposte nelle sezioni 'Principali dati patrimoniali' e 'Gestione Finanziaria ed investimenti finanziari'

Da una lettura coordinata delle due tabelle, esposte nei precedenti due paragrafi, emerge una diminuzione della disponibilità liquida di Euro 1.870.634,00 e si rileva un incremento nell'indebitamento a breve termine per Euro 1.187.514,00 (variazione debiti finanziari a breve Euro 60.639,00 più variazione passività a breve termine Euro 1.126.875,00).

L'indebitamento a lungo termine si riduce per Euro 5.118.355,00 (variazione passività a medio lungo termine Euro 1.002.133,00 più variazione debiti verso banche e finanziatori oltre i 12 mesi per Euro 4.116.223,00).

Analisi dei principali dati patrimoniali

Dallo Stato Patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale e la solvibilità dell'Azienda.

Di seguito un'analisi della composizione del patrimonio dell'Azienda. I crediti per morosità al netto dei debiti verso l'utenza, nonché i crediti oltre i 12 mesi, per un totale di Euro 11.156.224,00, sono stati riclassificati tra le immobilizzazioni.

| IMPIEGHI | | | |
|--|-----------------------|----------------|---------------------|
| Disponibilità liquide | 11.601.047,00 | 2,14% | DI |
| Liquidità differite | 15.686.784,00 | 2,90% | Ld |
| Rimanenze | 67.198,00 | 0,01% | Rm |
| Attivo circolante | 27.355.029,00 | 5,05% | Ac = (DI+Ld+Rm) |
| Immobilizzazioni | 514.055.742,00 | 94,95% | Im |
| Totale impieghi | 541.410.771,00 | 100,00% | |
| FINANZIAMENTI | | | |
| Debiti a breve | 18.997.479,00 | 3,51% | Pb |
| Debiti a medio lungo termine | 17.470.883,00 | 3,23% | Pc |
| Mutui e anticipazioni | 35.579.485,00 | 6,57% | Pcbanche |
| Capitale di terzi (a lungo termine) | 53.050.368,00 | 9,80% | (Pc+Pcbanche) |
| Capitale netto | 469.362.924,00 | 86,69% | Cp |
| Capitale di terzi | 72.047.847,00 | 13,31% | Ct=(Pb+Pc+Pcbanche) |
| Capitale proprio | 469.362.924,00 | 86,69% | Cp |
| Debiti a breve | 18.997.479,00 | 3,51% | Pb |
| Capitale netto e debiti a medio lungo termine | 522.413.292,00 | 96,49% | (Cp+Pc+Pc banche) |
| Totale fonti | 541.410.771,00 | 100,00% | |

Il margine di struttura primario (Cp-Im) risulta negativo ad evidenza che non tutte le immobilizzazioni sono coperte con il capitale proprio.

Il margine di struttura secondario (Cp+Pc+Pcbanche-Im) e il Capitale circolante netto (Ac-Pb) sono pari a Euro 8.357.550,00 ed indicano rispettivamente il corretto equilibrio tra capitale permanente e immobilizzazioni e la solidità finanziaria dell'Azienda nel breve periodo.

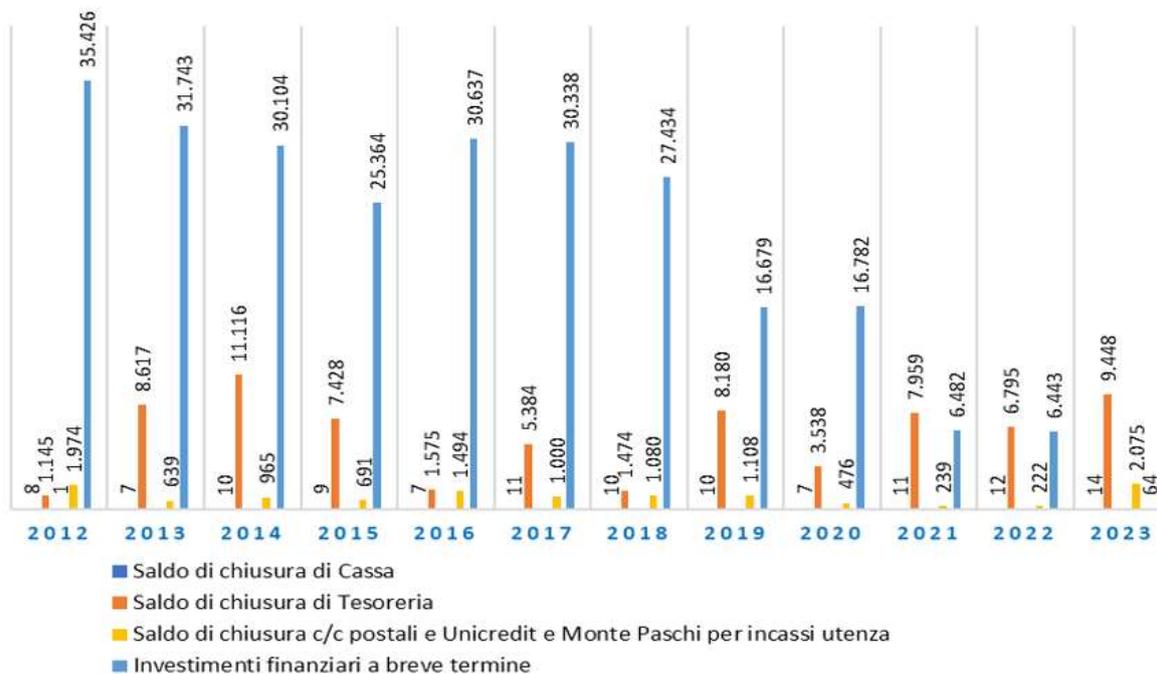
Il margine di tesoreria (DI+Ld- Pb) positivo pari a Euro 8.290.352,00 esprime la capacità dell'Ente di sostenere le passività a breve scadenza utilizzando le disponibilità liquide e le attività prontamente liquidabili.

Il grado di capitalizzazione (Cp/Ct) è nettamente superiore a uno segnalando ai creditori una buona capacità dell'Azienda di fronteggiare i suoi debiti.

L'evoluzione nel tempo della situazione finanziaria viene di seguito graficamente illustrata:

Valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Saldo di chiusura di Cassa | 8 | 7 | 10 | 9 | 7 | 11 | 10 | 10 | 7 | 11 | 12 | 14 |
| Saldo di chiusura di Tesoreria | 1.145 | 8.617 | 11.116 | 7.428 | 1.575 | 5.384 | 1.474 | 8.180 | 3.538 | 7.959 | 6.795 | 9.448 |
| Saldo di chiusura c/c postali e Unicredit e Monte Paschi per incassi utenza | 1.974 | 639 | 965 | 691 | 1.494 | 1.000 | 1.080 | 1.108 | 476 | 239 | 222 | 2.075 |
| Investimenti finanziari a breve termine | 35.426 | 31.743 | 30.104 | 25.364 | 30.637 | 30.338 | 27.434 | 16.679 | 16.782 | 6.482 | 6.443 | 64 |
| totale | 38.553 | 41.006 | 42.195 | 33.492 | 33.713 | 36.733 | 29.998 | 25.977 | 20.803 | 14.691 | 13.472 | 11.601 |



La disponibilità monetaria trova correlazione con i fondi per finanziamenti statali e regionali assegnati e già accreditati, nonché con i fondi di terzi già introitati, per lavori ed interventi costruttivi, di recupero o per acquisizioni immobiliari attualmente in corso, programmati o da programmare, ma non ancora effettivamente utilizzati, così come risulta dalla situazione finanziaria delle Risorse alla data del 31/12/2023, di seguito riportata:

| Tipo Fin.to | Risorsa | Assegnazione (A) | Prenotazioni (B) | Disponibilita' (A-B) | Accrediti (C) | Pagamenti (D) | Saldo Finanziario (C-D) | Pagamenti su prenotazioni (B-D) | |
|-------------|-------------------------|---|----------------------|-------------------------|-------------------|----------------------|----------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| 00 | FONDI DA REPERIRE | AMMINISTRAZIONE ESTERNA SUPERO ECOBONUS | 1.250.000,00 | -1.250.000,00 | 0,00 | 1.044.576,35 | -1.044.576,35 | 205.423,65 | |
| | | INTERVENTI VARI | | 2.233.983,32 | -2.233.983,32 | 0,00 | 781.099,58 | -781.099,58 | 1.452.883,74 |
| | | 0,00 | 3.483.983,32 | -3.483.983,32 | 0,00 | 1.825.675,93 | -1.825.675,93 | 1.658.307,39 | |
| 1 | FONDI DI BILANCIO | A ENTRATE DERIVANTI DA CESSIONI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' | 47.698.158,89 | 47.646.495,82 | 51.663,07 | 47.698.158,89 | 45.455.858,78 | 2.242.300,11 | 2.190.637,04 |
| | | C FONDI DERIVANTI DA RICAVI PER QUOTE DI MANUTENZIONE ASSEGNATARI (QUOTE C) | 8.687.042,01 | 8.687.042,01 | 0,00 | 8.687.042,01 | 7.962.221,62 | 724.820,39 | 724.820,39 |
| | | TOTALE | 56.385.200,90 | 56.333.537,83 | 51.663,07 | 56.385.200,90 | 53.418.080,40 | 2.967.120,50 | 2.915.457,43 |
| 2 | FINANZIAMENTI REGIONALI | G FIN.TO REG.LE - L.R. 9/99 | 3.316.885,68 | 3.316.885,68 | 0,00 | 3.316.885,68 | 1.599.407,61 | 1.717.478,07 | 1.717.478,07 |
| | | H FIN.TO REG.LE - L.R. 13/02 ART. 16 | 17.882.336,03 | 17.466.883,57 | 415.452,46 | 17.882.336,03 | 17.466.883,57 | 415.452,46 | 0,00 |
| | | XX L.R. 1/2016 DGR 0208/2016 | 12.206.200,00 | 12.206.200,00 | 0,00 | 7.986.291,84 | 7.726.671,38 | 259.620,46 | 4.479.528,62 |
| | | TOTALE | 33.405.421,71 | 32.989.969,25 | 415.452,46 | 29.185.513,55 | 26.792.962,56 | 2.392.550,99 | 6.197.006,69 |

| | | | | | | | | | | |
|---------------|---|---------------------|--|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 3 | FINANZIAMENTO REGIONALE SU FONDI STATALI-FONDO UNICO EDILIZIA SOVVENZIONATA | I | FIN.TO REG.LE SU FONDI STATALI - FONDO UNICO PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA | 76.828.571,18 | 76.828.571,18 | 0,00 | 72.159.585,02 | 74.354.124,11 | -2.194.539,09 | 2.474.447,07 |
| | | X | D.L.47/14 L.80/14-DGR 1603/15 DGR 1766/15 LETT.B | 10.393.612,45 | 8.592.541,65 | 1.801.070,80 | 8.574.784,38 | 10.325.203,44 | -1.750.419,06 | -1.732.661,79 |
| | | TOTALE | | 87.222.183,63 | 85.421.112,83 | 1.801.070,80 | 80.734.369,40 | 84.679.327,55 | -3.944.958,15 | 741.785,28 |
| 4 | CONTO TERZI | B | FONDI DERIVANTI DA CESSIONI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TRIESTE | 4.753.427,48 | 5.612.089,24 | -858.661,76 | 4.753.427,48 | 5.456.783,54 | -703.356,06 | 155.305,70 |
| | | M | ANTICIPAZIONI CONV.NI COMUNE TS/ATER | 3.103.019,64 | 3.103.019,64 | 0,00 | 3.066.495,26 | 2.889.628,62 | 176.866,64 | 213.391,02 |
| | | M3 | ANTICIPAZIONI PER LAVORI CACCIA BURLO | 1.114.356,70 | 1.587.071,42 | -472.714,72 | 1.114.356,70 | 1.653.306,19 | -538.949,49 | -66.234,77 |
| | | P | ANTICIPAZIONI CONV.NI IN ATTESA STIPULA COMUNE TS | 283.180,14 | 283.180,14 | 0,00 | 13.030,31 | 283.180,14 | -270.149,83 | 0,00 |
| | | PP | MS ALLOGGI IN COMODATO COMUNE TS | 300.000,00 | 300.000,00 | 0,00 | 300.000,00 | 149.255,28 | 150.744,72 | 150.744,72 |
| | | UU | PROPRIETARI QUOTA FIN.TO REG.LE LR 02/06 ASCENSORI | 439.984,03 | 439.984,03 | 0,00 | 439.984,03 | 331.208,36 | 108.775,67 | 108.775,67 |
| | | TOTALE | | 9.993.967,99 | 11.325.344,47 | -1.331.376,48 | 9.687.293,78 | 10.763.362,13 | -1.076.068,35 | 561.982,34 |
| 5 | FINANZIAMENTO REGIONALE CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE PLURIENNALI | E | FIN.TO REG.LE - L.R. 47/91 - RIFERIMENTO A PIANI FINANZIARI BIENNALI | 87.652.373,19 | 87.652.373,19 | 0,00 | 87.652.373,19 | 74.921.771,31 | 12.730.601,88 | 12.730.601,88 |
| | | HH | FIN.TO REG.LE LR 27/2014 FIN.2015 | 837.200,00 | 837.200,00 | 0,00 | 0,00 | 57.564,57 | -57.564,57 | 779.635,43 |
| | | O | FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.23 DPGR 119/04) | 13.360.661,60 | 13.360.661,60 | 0,00 | 13.360.661,60 | 13.405.579,17 | -44.917,57 | -44.917,57 |
| | | U | FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2006) | 585.644,99 | 585.644,99 | 0,00 | 585.644,99 | 585.644,99 | 0,00 | 0,00 |
| | | U2 | FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2009) | 1.595.171,64 | 1.595.171,64 | 0,00 | 1.595.171,64 | 1.563.788,40 | 31.383,24 | 31.383,24 |
| | | TOTALE | | 104.031.051,42 | 104.031.051,42 | 0,00 | 103.193.851,42 | 90.534.348,44 | 12.659.502,98 | 13.496.702,98 |
| 6 | CONTRIBUTI COMUNALI | QQ | PINQUA | 1.488.360,01 | 1.488.360,01 | 0,00 | 1.488.360,01 | 56.897,60 | 1.431.462,41 | 1.431.462,41 |
| | | KK | PRIUS ACCREDITATI | 2.705.475,27 | 2.705.475,27 | 0,00 | 2.705.475,27 | 2.705.475,27 | 0,00 | 0,00 |
| TOTALE | | 4.193.835,28 | 4.193.835,28 | 0,00 | 4.193.835,28 | 2.762.372,87 | 1.431.462,41 | 1.431.462,41 | | |
| 7 | MUTUI | K | MUTUI PER INTERVENTI | 22.780.000,00 | 19.446.813,44 | 3.333.186,56 | 22.780.000,00 | 18.551.386,61 | 4.228.613,39 | 895.426,83 |
| | | TOTALE | | 22.780.000,00 | 19.446.813,44 | 3.333.186,56 | 22.780.000,00 | 18.551.386,61 | 4.228.613,39 | 895.426,83 |
| 8 | ANTICIPAZIONI REGIONALI | N | FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.22 DPGR 119/04) | 26.855.332,22 | 26.855.332,22 | 0,00 | 26.703.224,66 | 27.264.623,05 | -561.398,39 | -409.290,83 |
| | | T | FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.17-18/12/07 E LR 09/08 LEGGE ASSESTAMENTO (ART.22 DPGR 119/04) | 6.656.064,10 | 6.656.064,10 | 0,00 | 6.303.603,19 | 6.411.974,08 | -108.370,89 | 244.090,02 |
| | | TOTALE | | 33.511.396,32 | 33.511.396,32 | 0,00 | 33.006.827,85 | 33.676.597,13 | -669.769,28 | -165.200,81 |
| 9 | | V2 | FIN.TO STATALE DL 112/08 PIANO CASA NAZIONALE | 3.533.937,28 | 3.533.937,28 | 0,00 | 1.968.855,20 | 3.533.937,28 | -1.565.082,08 | 0,00 |
| | | V3 | FIN.TO STATALE DECR.MEF 26/01/12-LR 15/14 | 538.975,63 | 538.975,63 | 0,00 | 538.975,63 | 538.975,63 | 0,00 | 0,00 |

| | | | | | | | | | |
|------------------------|----|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|
| | V4 | FIN.TO STATALE PNRR | 19.799.472,35 | 19.799.472,35 | 0,00 | 8.341.457,57 | 3.422.166,06 | 4.919.291,51 | 16.377.306,29 |
| | | TOTALE | 23.872.385,26 | 23.872.385,26 | 0,00 | 10.849.288,40 | 7.495.078,97 | 3.354.209,43 | 16.377.306,29 |
| # | Z | CONTRATTI DI QUARTIERE 2 | 9.369.999,93 | 9.369.999,93 | 0,00 | 8.015.099,60 | 6.623.961,60 | 1.391.138,00 | 2.746.038,33 |
| | | TOTALE | 9.369.999,93 | 9.369.999,93 | 0,00 | 8.015.099,60 | 6.623.961,60 | 1.391.138,00 | 2.746.038,33 |
| TOTALE GENERALE | | | 384.765.442,44 | 383.979.429,35 | 786.013,09 | 358.031.280,18 | 337.123.154,19 | 20.908.125,99 | 46.856.275,16 |

La tabella di cui sopra espone una differenza tra risorse incassate e quelle non ancora utilizzate pari ad Euro 20.908.126,00. Tale importo rappresenta la liquidità vincolata agli interventi già programmati o da programmare in funzione dei finanziamenti stessi.

Come risulta dalla tabella successiva, la disponibilità finanziaria complessiva al 31/12/2023, comprensiva degli investimenti finanziari sopra descritti, è pari ad Euro 11.601.047,00.

La differenza tra la liquidità complessiva di cui sopra e la liquidità da mantenere per lavori per Euro 20.908.126,00 è pari ad Euro 9.307.079,00 ed è già depurata di un importo totale pari ad Euro 7.503.743,00 derivante dalle anticipazioni con utilizzo di fondi Ater a valere sui finanziamenti di cui alla L.R. 1/2016-D.G.R. 0208/2016, al Fondo Unico regionale per l'Edilizia Sovvenzionata, al D.L. 47/2014-L. 80/2014, alla L.R. 27/2014, alla L.R. 02/2006, alla L.R. 6/2003-D.P.Reg. 119/2004 artt. 22 e 23, al D.L. 112/2008-Piano Casa Nazionale, al D.L. 159/2007, dalle anticipazioni per conto del Comune di Trieste per lavori su alloggi di proprietà e su convenzioni in attesa di stipula, nonché dalle anticipazioni per conto della Fondazione Caccia Burlo per lavori PRU Flavia.

La situazione finanziaria sopra descritta viene sintetizzata nello schema di seguito riportato:

| SITUAZIONE DI CASSA AL 31.12.2023 | |
|---|---|
| Situazione di Cassa in riferimento alle Risorse per Interventi costruttivi e manutentivi | |
| Totale accrediti su Risorse | 358.031.280,00 |
| Totale pagamenti su Risorse | 337.123.154,00 |
| Differenza (liquidità derivante da Risorse già incassate ancora da utilizzare) | 20.908.126,00 |
| Situazione liquidità | Saldo |
| Saldo conto Tesoreria | 9.447.452,00 |
| Saldo conto Cassa | 14.323,00 |
| Saldo conto Friuladria (residuo) | 6,00 |
| Unicredit (utenza) | 82.058,00 |
| Saldo ccp 15962343 | 3.493,00 |
| Saldo ccp 1347 | 1.948.850,00 |
| Saldo ccp 22760334 (pignoramenti) | 37.264,00 |
| Saldo conto Banca Monte Paschi c/c 4137735 | 133,00 |
| Saldo conto Banca Monte Paschi c/c 41477.14 | 3.248,00 |
| Totale liquidità al 31/12/2023 | 11.536.827,00 |
| Altri investimenti finanziari compresi i rendimenti maturati e/o capitalizzati | Importo investito comprensivo dei rendimenti maturati e contabilizzati |

| | |
|--|----------------------|
| Investimento c/c libero Banca Mediocredito FVG | 0,00 |
| Investimento c/c libero Banca Cividale | 0,00 |
| Investimento c/c libero Banca Generali | 64.220,00 |
| Investimento c/c libero Banca Generali Fondi Sicav | 0,00 |
| Totale capitali investiti al 31/12/23 maggiorati dei rendimenti capitalizzati | 64.220,00 |
| Totale liquidità al 31/12/23 + Totale capitali investiti al 31/12/23 = Liquidità complessiva da confrontare con liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare | 11.601.047,00 |
| Differenza tra liquidità complessiva e liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare | -9.307.079,00 |

Dalla tabella emerge che le disponibilità liquide attuali sono impegnate per lavori già programmati.

Alla liquidità si può aggiungere l'investimento in titoli di Euro 4.491.863,00 che riduce la differenza tra la liquidità complessiva e quella da mantenere a Euro -4.815.216,00.

Ricavi

I ricavi complessivamente realizzati sono così suddivisi:

| | | |
|--|---------------|----------------------|
| Valore della Produzione: | | 30.618.121.00 |
| di cui: | | |
| - ricavi delle vendite e delle prestazioni | 22.133.133.00 | |
| - variazioni di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti | 0.00 | |
| - variazioni dei lavori in corso su ordinazione | 0.00 | |
| - incrementi di immobilizzazioni per lavori interni | 281.458.00 | |
| - altri ricavi e proventi | 8.203.530.00 | |
| Proventi finanziari | | 572.850.00 |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie - Rivalutazioni | | 0.00 |
| Totale ricavi 2023 | | 31.190.971.00 |

Costi

I costi complessivamente sostenuti sono qui di seguito indicati:

| | | |
|--|---------------|----------------------|
| Costi della Produzione: | | 30.030.231,00 |
| di cui: | | |
| - materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | 74.122.00 | |
| - per servizi | 10.947.438,00 | |
| - per godimento di beni di terzi | 40.901.00 | |
| - per il personale | 8.681.040.00 | |
| - ammortamenti e svalutazioni | 7.093.929.00 | |
| - variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci | -1.717.00 | |

| | | |
|--|--------------|----------------------|
| - accantonamenti per rischi | 56.967,00 | |
| - altri accantonamenti | 219.833,00 | |
| - oneri diversi di gestione | 2.917.718,00 | |
| Oneri finanziari | | 236.488,00 |
| Rettifiche di valore di attività finanziarie - Svalutazioni | | 0,00 |
| Imposte sul reddito d'Esercizio | | 920.008,00 |
| Totale costi 2023 | | 31.186.727,00 |

Risultati delle specifiche gestioni

| | |
|---|-----------------|
| Differenza tra valore e costi della produzione | 587.890,00 |
| Totale proventi ed oneri finanziari | 336.362,00 |
| Totale rettifiche di valore di attività finanziarie | 0 |
| Imposte sul reddito d'Esercizio | -920.008,00 |
| Utile d'esercizio 2023 | 4.244,00 |

Il Conto Economico riclassificato, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

| | 31/12/2023 | 31/12/2022 | Variazione |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Ricavi netti (ricavi tipici) | 22.133.133,00 | 22.794.297,00 | -661.164,00 |
| Capitalizzazione costi per incrementi di immobilizzazioni | 281.458,00 | 254.529,00 | 26.929,00 |
| Costi esterni | -11.060.744,00 | -11.726.438,00 | 665.694,00 |
| Valore Aggiunto | 11.353.847,00 | 11.322.388,00 | 31.459,00 |
| Ricavi della gestione accessoria | 8.203.530,00 | 9.144.399,00 | -940.869,00 |
| Altri costi operativi | -2.917.718,00 | -2.806.215,00 | -111.503,00 |
| Costo del lavoro | -8.681.040,00 | -7.929.455,00 | -751.585,00 |
| Margine Operativo Lordo (MOL) | 7.958.619,00 | 9.731.117,00 | -1.772.498,00 |
| Accantonamenti | -276.800,00 | -950.547,00 | 673.747,00 |
| Svalutazioni | -1.260.058,00 | -1.593.260,00 | 333.202,00 |
| EBITDA | 6.421.761,00 | 7.187.310,00 | -765.549,00 |
| Ammortamento | -5.833.871,00 | -5.747.634,00 | -86.237,00 |
| Margine Operativo Netto (EBIT) | 587.890,00 | 1.439.676,00 | -1.098.751,00 |
| Proventi e oneri finanziari | 336.362,00 | -38.834,00 | 375.196,00 |
| Risultato prima delle imposte | 924.252,00 | 1.400.842,00 | -476.590,00 |
| Imposte sul reddito | -920.008,00 | -1.395.854,00 | 475.846,00 |
| Risultato netto | 4.244,00 | 4.988,00 | -744,00 |

Dal conto economico riclassificato risulta che tutti gli indicatori sono positivi.

Analisi delle risultanze economiche e patrimoniali

La differenza tra Valore della produzione e Costi della produzione evidenzia un risultato operativo positivo di Euro 587.890,00.

Tale dato è influenzato positivamente dai seguenti fattori:

- utilizzo del Fondo Future Manutenzioni beni immobili per Euro 2.299.100,00;
- utilizzo del Fondo Manutenzione ordinaria e straordinaria su immobili di terzi quote c) per Euro 483.467,00.

Influiscono invece in modo negativo gli accantonamenti, le svalutazioni e gli ammortamenti.

Il totale dei proventi e oneri finanziari positivo per Euro 336.362,00, in netto miglioramento rispetto al 2022, grazie alla risalita dei tassi di interesse, contribuisce a migliorare il risultato prima delle imposte.

Nei paragrafi seguenti si indicano le principali poste che hanno influenzato il Risultato Economico.

Valore della Produzione

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|---------------|---------------|---------------|
| 30.618.121,00 | 32.193.225,00 | -1.575.104,00 |

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|---------------|---------------|-------------|
| 22.133.133,00 | 22.794.297,00 | -661.164,00 |

Tale sezione è composta dai ricavi tipici dell'Azienda quali i canoni di locazione degli alloggi e quelli dei locali commerciali, le quote forfetarie per amministrazione e manutenzione degli alloggi ceduti, le regie sui lavori eseguiti per conto terzi.

Nella seguente tabella vengono evidenziate le principali variazioni relative ai canoni di locazione.

| | 2023 | 2022 | Variazioni |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|
| Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata | 16.872.763,00 | 18.050.237,00 | -1.177.474,00 |
| Totale altri canoni alloggi di proprietà Ater | 1.016.352,00 | 987.570,00 | 28.782,00 |
| Totale canoni alloggi Comune Trieste in comodato | 960.232,00 | 989.531,00 | -29.299,00 |
| Totale canoni locali | 1.290.697,00 | 1.233.585,00 | 57.112,00 |
| Canoni diversi | 130.608,00 | 118.673,00 | 11.935,00 |
| Totale | 20.270.652,00 | 21.379.596,00 | -1.108.944,00 |

È rimasta confermata per il biennio 2022/2023 la tabella dei canoni di locazione Edilizia Sovvenzionata come definiti con Delibera p.to 4 odg P.V. 004/2019 dd. 12/12/2019 per il biennio precedente. Unico correttivo: in conformità alle disposizioni legislative, nel 2022 è decaduto il beneficio economico previsto da Legge regionale a favore delle famiglie con un solo componente.

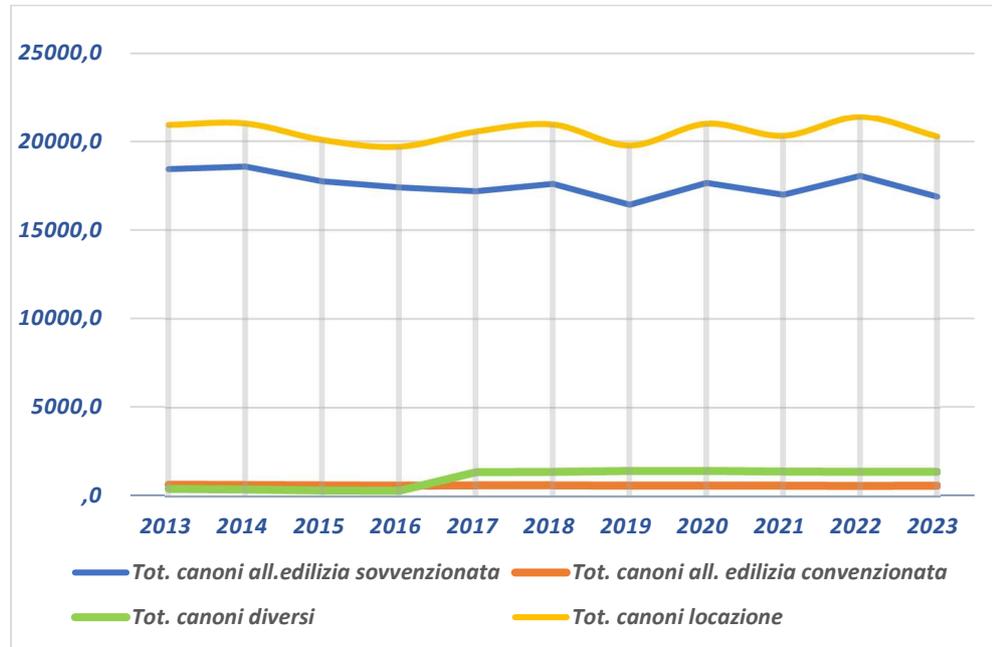
La tabella che segue riporta il dettaglio dei canoni di edilizia sovvenzionata e la variazione rispetto l'esercizio precedente.

| Descrizione | 2023 | 2022 | Variazioni |
|---|----------------------|----------------------|----------------------|
| Canoni alloggi in proprietà Ater di Edilizia Sovvenzionata | 15.780.572.00 | 16.856.148.00 | -1.075.576.00 |
| Canoni alloggi in proprietà Comune di Trieste di Edilizia Sovvenzionata | 1.038.721.00 | 1.138.057.00 | -99.336.00 |
| Canoni alloggi in proprietà Comune di Muggia di Edilizia Sovvenzionata | 53.470.00 | 56.032.00 | -2.562.00 |
| Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata | 16.872.763.00 | 18.050.237.00 | -1.177.474.00 |

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica che evidenzia, nel tempo, il valore dei ricavi per canoni di locazione degli alloggi e dei locali.

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Canoni Edilizia Sovvenzionata | | | | | | | | | | | |
| Canoni alloggi ATER edilizia sovvenzionata | 17.196 | 17.322 | 16.574 | 16.298 | 15.963 | 16.350 | 15.271 | 16.422 | 15.820 | 16.856 | 15.781 |
| Canoni alloggi del Comune di Trieste | 1.183 | 1.192 | 1.113 | 1.051 | 1.167 | 1.199 | 1.099 | 1.189 | 1.124 | 1.138 | 1.039 |
| Canoni alloggi del Comune di Muggia | 52 | 61 | 57 | 54 | 54 | 57 | 55 | 54 | 52 | 56 | 53 |
| Tot. canoni alloggi edilizia sovvenzionata | 18.431 | 18.575 | 17.744 | 17.403 | 17.184 | 17.606 | 16.425 | 17.665 | 16.996 | 18.050 | 16.873 |
| Canoni Edilizia Convenzionata | | | | | | | | | | | |
| Canoni alloggi edilizia convenzionata | 663 | 644 | 629 | 614 | 630 | 633 | 609 | 603 | 605 | 592 | 601 |
| Tot. canoni alloggi edilizia convenzionata | 663 | 644 | 629 | 614 | 630 | 633 | 609 | 603 | 605 | 592 | 601 |
| Canoni altri alloggi | | | | | | | | | | | |
| Canoni alloggi uso Foresteria | 54 | 45 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Canoni alloggi parcheggio | 193 | 166 | 159 | 150 | 142 | 133 | 116 | 114 | 115 | 106 | 105 |
| Canoni alloggi edilizia privata | 20 | 15 | 14 | 12 | 12 | 76 | 146 | 164 | 165 | 164 | 188 |
| Canoni alloggi assistenziali | 159 | 162 | 159 | 158 | 130 | 125 | 125 | 128 | 128 | 125 | 122 |
| Canoni alloggi in comodato | | | | | 1.090 | 1.054 | 1.050 | 1.028 | 1.003 | 990 | 960 |
| Tot. canoni diversi | 426 | 388 | 334 | 320 | 1.374 | 1.388 | 1.437 | 1.434 | 1.411 | 1.385 | 1.375 |

| | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Tot. canoni alloggi | 19.520 | 19.607 | 18.707 | 18.337 | 19.188 | 19.627 | 18.471 | 19.702 | 19.012 | 20.027 | 18.849 |
| Canoni locali, aree e diversi | 1.403 | 1.395 | 1.367 | 1.355 | 1.357 | 1.315 | 1.291 | 1.288 | 1.296 | 1.352 | 1.421 |
| Tot. canoni locazione | 20.923 | 21.002 | 20.074 | 19.692 | 20.545 | 20.942 | 19.762 | 20.990 | 20.308 | 21.379 | 20.270 |



Nella tabella che segue vengono evidenziati gli altri ricavi tipici che compongono i ricavi delle prestazioni e delle vendite e la variazione degli stessi rispetto all'anno precedente.

| Altri ricavi tipici | 2023 | 2022 | Variazioni |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| Quote amministrazione alloggi ceduti | 345.297,00 | 352.812,00 | -7.515,00 |
| Quote manutenzione alloggi ceduti | 679.483,00 | 693.478,00 | -13.995,00 |
| Corrispettivo gestione spese reversibili | 241.300,00 | 159.983,00 | 81.317,00 |
| Totale ricavi per amministrazione e manutenzione alloggi ceduti | 1.266.080,00 | 1.206.273,00 | 59.807,00 |
| Regie su lavori per conto terzi | 649,00 | 0,00 | 649,00 |
| Totale ricavi per regie lavori | 649,00 | 0,00 | 649,00 |
| Compensi amministrazione condominiale | 405.915,00 | 109.742,00 | 296.173,00 |
| Compensi convenzioni per gestione stabili | 19.167,00 | 18.482,00 | 685,00 |
| Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie | 425.082,00 | 128.224,00 | 296.858,00 |
| Diritti di segreteria | 170.670,00 | 80.204,00 | 90.466,00 |
| Totale altri ricavi | 170.670,00 | 80.204,00 | 90.466,00 |
| Totale | 1.862.481,00 | 1.414.701,00 | 447.780,00 |

• **Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|------------|------------|------------|
| 281.458,00 | 254.529,00 | 26.929,00 |

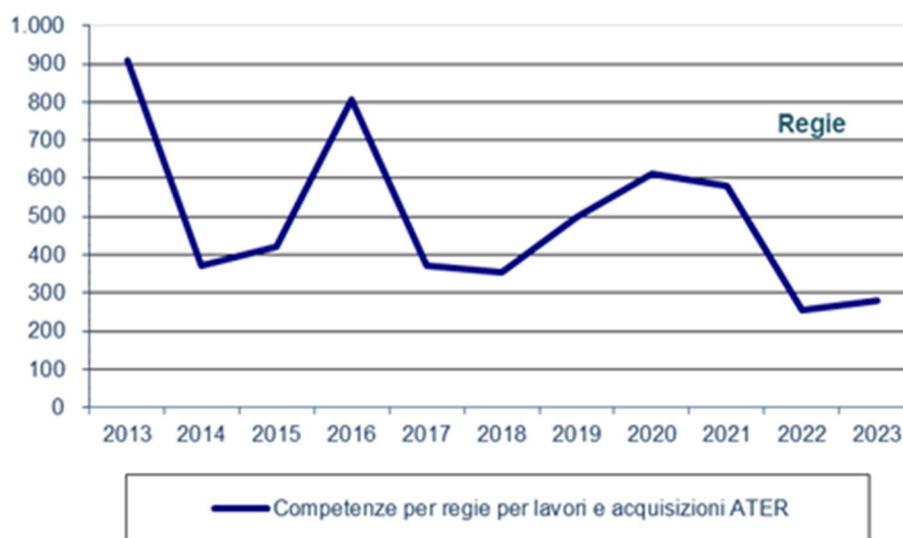
Sono rilevate in questa voce le regie riconosciute sui lavori di costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria eseguiti su beni immobili di proprietà, sia con utilizzo di finanziamenti pubblici, sia con utilizzo di risorse proprie.

Le regie beneficiano del sistema di rilevazione temporale introdotto nel 2006, di cui alla determinazione del Direttore n. 226 dd. 08/05/2006, nonché dell'applicazione dei medesimi principi, oltre alle tariffe di cui al D.P.Reg. 0453/2005, sugli interventi eseguiti con fondi Ater.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, espressa nel tempo, dei ricavi per regie:

valori espressi in migliaia di Euro

| | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Competenze per regie per lavori e acquisizioni ATER | 908 | 370 | 423 | 805 | 371 | 353 | 498 | 612 | 581 | 255 | 281 |
| Totale | 908 | 370 | 423 | 805 | 371 | 353 | 498 | 612 | 581 | 255 | 281 |



Si registra nel 2023 un lieve aumento dei corrispettivi tecnici percepiti a fronte del completamento degli interventi finanziati per la realizzazione di nuovi alloggi e per la ristrutturazione totale dei fabbricati.

Si segnala che le regole che disciplinano i più recenti canali di finanziamento, a rendicontazione, non riconoscono un rimborso forfettario per spese tecniche, generali e di collaudo, ma i soli costi effettivamente sostenuti per la realizzazione del progetto finanziato.

• **Altri ricavi e proventi**

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|--------------|--------------|-------------|
| 8.203.530,00 | 9.144.399,00 | -940.869,00 |

Nella tabella seguente vengono indicati analiticamente i rimborsi e recuperi che l'Azienda ha richiesto.

| Rimborsi e Recuperi | Importi |
|---|-------------------|
| Rimborsi da utenze (imposte di registro, imposte di bollo, altre spese) | 583.776,00 |
| Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie | 27.134,00 |
| Rimborsi per spese legali | 87.287,00 |
| Risarcimento per danni a stabili da assicurazione e altri | 33.062,00 |
| Risarcimenti e rimborsi vari | 936,00 |
| Totale | 732.195,00 |

La quota di utilizzo del Fondo Manutenzione Ordinaria e Straordinaria su stabili di terzi, quote c) per interventi per conto di proprietari per regie calcolate sui lavori eseguiti è di Euro 1.591,00.

Le quote annuali di utilizzo dei contributi in conto impianti ammontano complessivamente ad Euro 14.407,00. Tali quote di utilizzo dei contributi, erogati in origine dal Comune di Trieste, sono esposte a bilancio attraverso l'accreditamento graduale al conto economico con un criterio sistematico in connessione alla vita utile del bene di riferimento.

I contributi in conto esercizio ammontano complessivamente ad Euro 6.775.385,00. Tra questi è iscritto per Euro 6.577.500,00 il contributo regionale per il Fondo Sociale di cui all'art. 13 della L.R. 14/2019, assegnato e interamente incassato nel 2023.

Tale contributo, che dovrebbe compensare sia le minori entrate per canoni di locazione e per i servizi accessori pagati dagli assegnatari degli alloggi di edilizia sovvenzionata sia la manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata, riesce in realtà a coprire solo parte delle spese manutentive. Tale finanziamento, essendo destinato esclusivamente alla manutenzione e al ripristino di immobili di edilizia residenziale pubblica non viene sottoposto a tassazione ai fini I.R.E.S a norma del comma 3 dell'art. 88 del T.U.I.R..

Nella tabella che segue vengono indicati i contributi in conto esercizio e la loro variazione rispetto all'esercizio precedente.

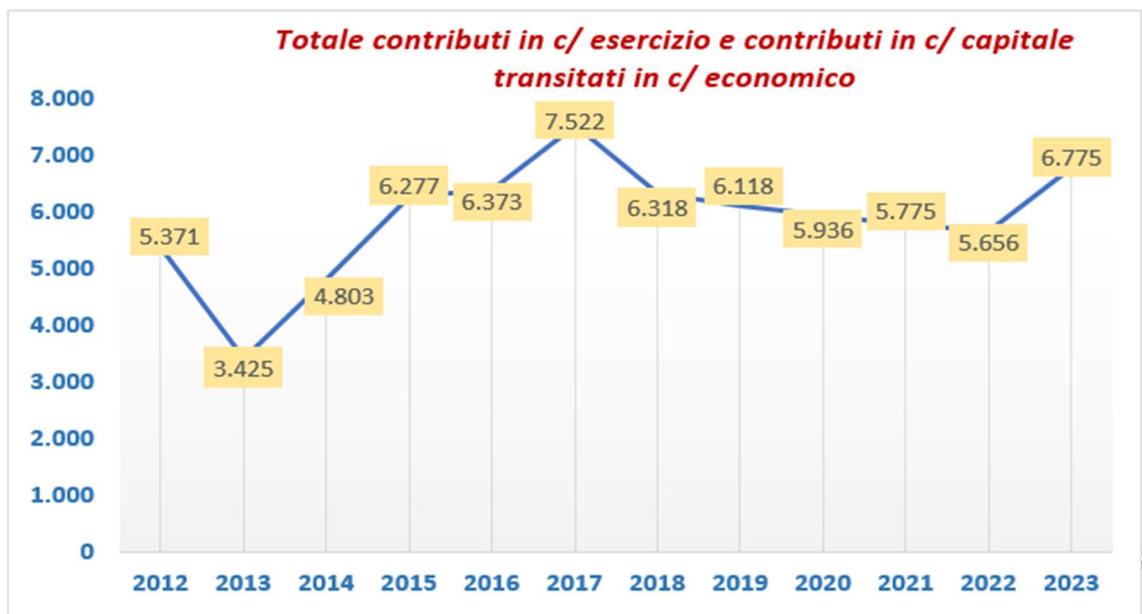
| Contributi in C/Esercizio | 2023 | 2022 | Variazione |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Contributi regionali C/Esercizio per interessi su mutui eccedenti la quota interessi dell'anno | 16.126,00 | 20.275,00 | -4.149,00 |
| Contributi vari in C/Esercizio | 21.614,00 | 30.339,00 | -8.725,00 |
| Contributi C/Esercizio Fondo Sociale LR 14/2019 | 6.577.500,00 | 5.277.600,00 | 1.299.900,00 |

| | | | |
|--|---------------------|---------------------|---------------------|
| Contributi C/Esercizio D.L.47/14 lett.A manutenzione ordinaria alloggi | 0,00 | 273.323,00 | -273.323,00 |
| Contributo C/Esercizio Progetto Energy Care | 0,00 | 53.677,00 | -53.677,00 |
| Contributo C/Esercizio Progetto Super Shine | 82.198,00 | 0,00 | 82.198,00 |
| Contributo C/Esercizio Corsi Formazione Personale | 77.947,00 | 0,00 | 77.947,00 |
| Totale contributi C/Esercizio | 6.775.385,00 | 5.655.214,00 | 1.120.171,00 |

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, espressa nel tempo, dei contributi in conto esercizio:

valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Contributi diversi in C/Esercizio | 71 | 50 | 47 | 45 | 42 | 38 | 35 | 32 | 28 | 43 | 51 | 38 |
| F.do Sociale ex art. 13 L.R. 14/2019 | 5.300 | 3.307 | 4.442 | 5.444 | 5.440 | 6.351 | 6.254 | 6.002 | 5.493 | 5.413 | 5.278 | 6.577 |
| D.L.47/14 lett.A manutenzione ordinaria alloggi | | | | 788 | 623 | 1.133 | | | | 236 | 273 | |
| Progetto Show | | 68 | 314 | | 268 | | | | | | | |
| Progetto Energy Care | | | | | | | 16 | 84 | 415 | | 54 | |
| Progetto Super Shine | | | | | | | | | | | | 82 |
| Contributi in C/Eserc per efficientamento energetico | | | | | | | 13 | | | | | |
| Contributo C/Eserc. Sanificaz e Dpi | | | | | | | | | | 3 | | |
| Contributo C/Eserc Corsi formazione Personale | | | | | | | | | | 80 | | 78 |
| Tot. contributi in C/Esercizio e in C/Capitale transitati in C/Economico | 5.371 | 3.425 | 4.803 | 6.277 | 6.373 | 7.522 | 6.318 | 6.118 | 5.936 | 5.775 | 5.656 | 6.775 |



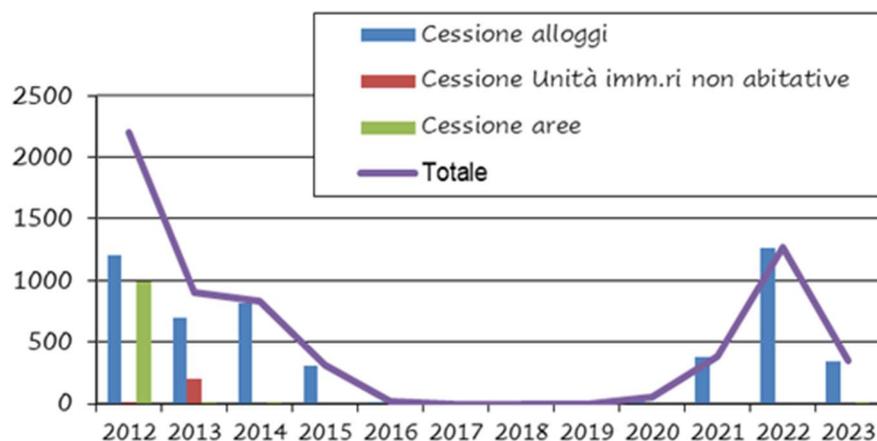
Nel 2023 sono iscritte plusvalenze ordinarie per Euro 350.517,00 realizzate grazie alla vendita degli alloggi e dei locali.

Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica nel tempo delle

plusvalenze patrimoniali.

valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|-------------|------------|------------|------------|-----------|----------|----------|----------|-----------|------------|-------------|------------|
| Cessione alloggi | 1207 | 696 | 820 | 308 | 14 | 0 | 0 | 0 | 51 | 379 | 1264 | 348 |
| Cessione Unità immobiliari non abitative | 3 | 200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cessione aree | 992 | 9 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Totale | 2202 | 905 | 829 | 308 | 14 | 0 | 0 | 0 | 51 | 379 | 1264 | 351 |



Plusvalenze patrimoniali per cessioni immobiliari

Nei proventi diversi, in seguito alle norme introdotte dal D.Lgs. 139/2015, trovano collocazione anche altri ricavi di competenza di esercizi precedenti per Euro 206.670,00.

Costi della Produzione

La tabella indica il valore del costo della produzione e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|---------------|---------------|-------------|
| 30.030.231,00 | 30.753.549,00 | -723.318,00 |

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

Si indica di seguito il costo per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci e la variazione di valore rispetto all'esercizio precedente.

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|-----------|-----------|------------|
| 74.122,00 | 71.011,00 | 3.111,00 |

I costi si riferiscono alle spese di cancelleria, per il vestiario dipendenti, per i materiali e le attrezzature di consumo, per i materiali elettrici e edili, nonché per carburanti e lubrificanti ad uso dei veicoli di servizio.

• **Costi per servizi**

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|---------------|---------------|-------------|
| 10.947.438,00 | 11.625.091,00 | -677.653,00 |

Nei costi per servizi la voce più rilevante è costituita dalle spese di manutenzione del patrimonio immobiliare, che comprendono anche le spese relative al ripristino globale degli alloggi oggetto di riassegnazione.

Complessivamente la manutenzione degli stabili in gestione, inclusiva della manutenzione impiantistica e delle parti comuni, al lordo dei fondi di manutenzione, ammonta ad Euro 10.128.255,00 e registra un incremento rispetto all'anno precedente.

Si precisa che parte dei costi di manutenzione straordinaria non transitano per il Conto Economico ma vengono portati ad incremento del Patrimonio Immobiliare. Nell'anno 2023 tali costi ammontano ad Euro 8.632.588,00 portando così l'ammontare complessivo dei costi di manutenzione a 18,76 milioni di Euro.

Nel Bilancio 2023 sono stati imputati, per l'importo di Euro 987.618,00, anche i costi per i servizi degli alloggi sfitti che, in sede di rendicontazione, saranno attribuiti all'Ater e la cui stima deriva dall'andamento storico dei costi rimasti a carico dell'Ente. Tale imputazione permette di rispettare il principio della competenza economica e della prudenza.

La tabella indica per anno i costi di manutenzione e recupero portati a Conto Economico.

valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| Manutenzione ordinaria stabili | 5.445 | 5.058 | 4.324 | 5.305 | 6.402 | 5.520 | 5.094 | 5.966 | 5.673 | 6.642 | 5.848 | 5.602 |
| Impianti di riscaldamento ed impianti ascensore | 788 | 695 | 862 | 1.096 | 1.115 | 1.306 | 1.253 | 694 | 1.145 | 1.103 | 1.436 | 2.085 |
| Ripristino alloggi | 2.180 | 2.341 | 2.805 | 2.614 | 2.281 | 2.405 | 2.061 | 2.007 | 2.089 | 1.867 | 1.011 | 869 |
| Manutenzione giardini e spazi comuni | 251 | 300 | 217 | 322 | 296 | 332 | 189 | 273 | 193 | 202 | 133 | 93 |
| Manutenzione straordinaria stabili di terzi - quote c) | 170 | 92 | 2 | 0 | 2 | 21 | 48 | 105 | 365 | 353 | 394 | 996 |
| Altre manutenzioni | 307 | 362 | 360 | 401 | 336 | 387 | 667 | 602 | 548 | 686 | 415 | 483 |
| Totale interventi di manutenzione ordinaria | 9.141 | 8.848 | 8.570 | 9.738 | 10.432 | 9.971 | 9.312 | 9.647 | 10.013 | 10.853 | 9.237 | 10.128 |
| Utilizzo Fondo Manutenzioni stabili in gestione | 0 | 0 | 0 | 2.048 | 868 | 0 | 484 | 2.314 | 210 | 2.255 | 0 | 2299 |
| Utilizzo Fondo Manutenzione alloggi Edilizia Sovvenzionata DL 47/14 | 0 | 0 | 0 | 0 | 226 | 0 | 404 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Utilizzo Fondo Future Manutenzione Straordinaria stabili di tezi - quote c) | 170 | 92 | 2 | 0 | 2 | 21 | 48 | 105 | 365 | 353 | 394 | 483 |
| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
| Totale costo esposto a bilancio per interventi di manutenzione ordinaria | 8.971 | 8.756 | 8.568 | 7.690 | 9.336 | 9.950 | 8.376 | 7.228 | 9.438 | 8.245 | 8.843 | 7.346 |

Valore interventi di manutenzione ordinaria



Nella tabella vengono esposti i dati delle manutenzioni e le variazioni rispetto all'anno 2023.

| Spese manutenzione fabbricati | 2023 | 2022 | Variazioni |
|--|----------------------|---------------------|----------------------|
| Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater | 7.315.373,00 | 7.054.045,93 | 261.327,07 |
| Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste | 487.554,00 | 622.438,10 | -134.884,10 |
| Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri | 12.321,00 | 32.844,32 | -20.523,32 |
| Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili | 106.504,00 | 153.609,72 | -47.105,72 |
| Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti | 577.705,00 | 386.960,00 | 190.745,00 |
| Manutenzione magazzini | 157.713,00 | 185.896,79 | -28.183,79 |
| Manutenzione stabili vari | 1.471.085,00 | 800.672,53 | 670.412,47 |
| Totale manutenzioni | 10.128.255,00 | 9.236.467,39 | 891.787,61 |
| Utilizzo altri Fondi Manutenzione Stabili | -2.782.567,00 | -394.103,29 | -2.372.498,71 |
| Totale manutenzioni dopo l'utilizzo del fondo | 7.345.688,00 | 8.842.364,10 | -1.480.711,10 |

Le spese per attività tecniche sono così composte:

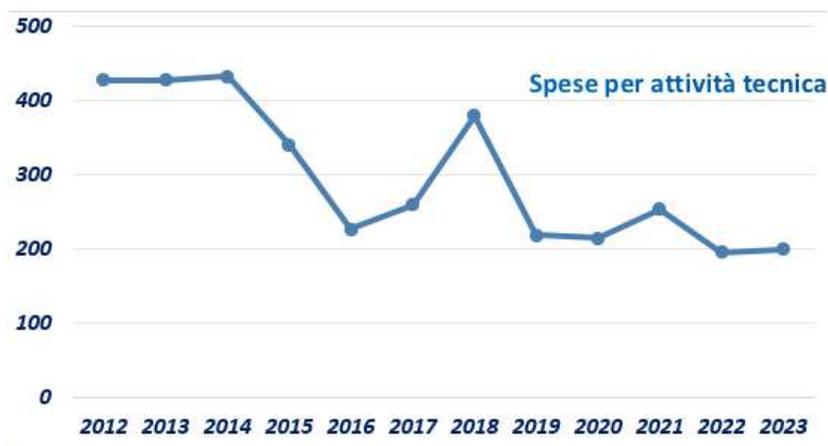
| Spese per attività tecnica | 2023 | 2022 | Variazione |
|--|-------------------|-------------------|-----------------|
| Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie | 199.402,00 | 195.055,00 | 4.347,00 |
| Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche | 12.437,00 | 7.500,00 | 4.937,00 |
| Totale | 211.839,00 | 202.555,00 | 9.284,00 |

L'attività tecnica correlata agli interventi edilizi e di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria presenta una spesa pari ad Euro 199.402,00, con un incremento rispetto all'anno precedente di Euro 4.347,00.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica di tali spese:

valori espressi in migliaia di Euro

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 427 | 427 | 432 | 340 | 226 | 259 | 379 | 218 | 214 | 253 | 195 | 199 |



Le spese per la gestione degli stabili sono così suddivise:

| Spese gestione stabili e utenza | | |
|--|------------|-------------------|
| Spese per assicurazioni stabili, di cui | | 457.447,00 |
| Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata | 399.121,00 | |
| Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata | 2.490,00 | |
| Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste edilizia sovvenzionata | 37.140,00 | |
| Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia edilizia sovvenzionata | 1.854,00 | |
| Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste in comodato Ater | 16.842,00 | |
| Spese varie per gestione stabili, di cui | | 608.269,00 |
| Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata | 538.442,00 | |
| Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia convenzionata | 4.089,00 | |
| Spese condominiali di amministrazione e servizi alloggi di proprietà Comune Trieste in comodato Ater | 23.542,00 | |
| Rimborsi a utenza per danni fabbricati | 42.196,00 | |

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Spese varie per gestione utenza, di cui | | 241.630,00 |
| Spese per riscossione canoni e recupero morosità | 82.782,00 | |
| Spese varie inquilinato | 2890 | |
| Portierato sociale - Progetto Habitat | 124.740,00 | |
| Altre spese tecniche | 12.534,00 | |
| Gestione sociale auto-manutenzione PRIUS | 18.684,00 | |
| Totale | 1.307.346,00 | 1.307.346,00 |

In tale sezione sono inoltre compresi i costi generali e di funzionamento dell'Azienda, nonché i costi per l'attività amministrativa, che sono così suddivisi:

| | | |
|--|---------------------|---------------------|
| Spese funzionamento uffici e generali | | 964.224,00 |
| Spese per servizi e manutenzione uffici | 428.687,00 | |
| Spese postali e telefoniche | 25.229,00 | |
| Spese per gestione automezzi | 17.090,00 | |
| Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio | 236.194,00 | |
| Spese generali e spese varie di gestione | 257.024,00 | |
| Spese inerenti il personale | | 272.382,00 |
| Spese diverse per personale dipendente e interinale | 272.382,00 | |
| Spese per organi istituzionali | | 43.540,00 |
| Compensi per amministratori e collegio sindacale | 32.478,00 | |
| Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni | 11.062,00 | |
| Altre spese | | 802.419,00 |
| Spese varie | 106.700,00 | |
| Spese legali | 670.263,00 | |
| Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie | 25.456,00 | |
| Totale | 2.082.565,00 | 2.082.565,00 |

- **Spese per il Personale**

La tabella espone il costo totale del personale e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

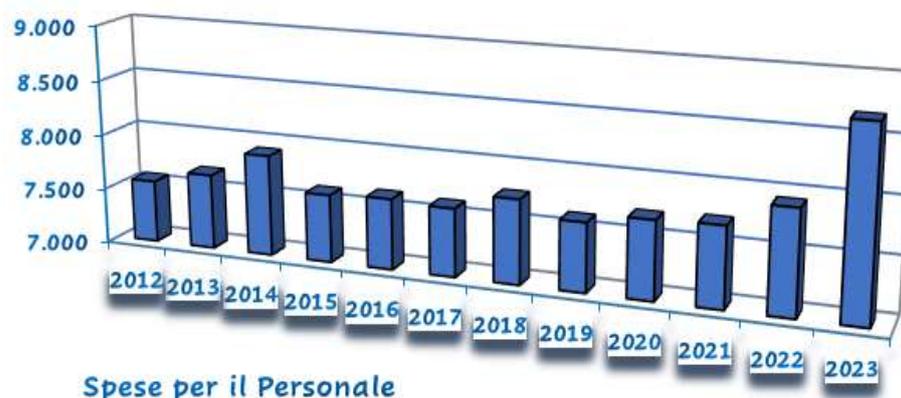
| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|--------------|--------------|------------|
| 8.681.040,00 | 7.929.455,00 | 751.585,00 |

Nella voce, quest'anno, trova collocazione anche l'accantonamento al Fondo oneri personale di Euro 305.712,00 stimato in base al presunto aumento tabellare del 6%, conseguente il rinnovo del CCNL Federcasa.

La rappresentazione grafica e l'andamento nel tempo delle spese per il personale sono di seguito riportati:

Valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|--------|-------|-------|-------|
| Costo personale | 7.562 | 7.676 | 7.910 | 7.611 | 7.636 | 7.613 | 7.756 | 7.617 | 7.702 | 7.719 | 7.929 | 8.681 |
| Variazione annua | | 114 | 234 | -299 | 25 | -23 | 143 | -139 | -54 | 17 | 210 | 752 |
| Variazione annua in percentuale | 0,00% | 1,51% | 3,05% | -3,78% | 0,33% | -0,30% | 1,88% | -1,79% | -0,70% | 0,22% | 2,72% | 9,48% |



- **Ammortamenti e svalutazioni**

La tabella seguente evidenzia il valore degli ammortamenti e delle svalutazioni nonché la variazione rispetto all'esercizio precedente.

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|--------------|--------------|-------------|
| 7.093.929,00 | 7.340.894,00 | -246.965,00 |

Ammortamenti

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per complessivi Euro 11.421,00 è riferito ai software.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali riferiti alle attrezzature, ai mobili, all'hardware ed agli altri beni mobili ammontano ad Euro 78.900,00.

L'ammortamento degli alloggi di proprietà, effettuato con l'aliquota dell'1%, ammonta ad Euro 4.008.930,00.

L'ammortamento finanziario degli alloggi in diritto di superficie è pari a Euro 1.205.426,00.

L'ammortamento tecnico relativo agli altri beni strumentali (locali, magazzini, ecc.), con aliquota del 3%, è pari a Euro 529.194,00.

Per meglio evidenziare l'incidenza dell'ammortamento dei beni immobili, vengono di seguito riportati alcuni dati significativi riguardanti gli ultimi esercizi.

Si precisa che, in ottemperanza alle disposizioni fiscali in materia di

ammortamento degli immobili, sono stati estrapolati i valori delle aree dai valori dei fabbricati di proprietà.

Valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | aliquote 2023 |
|--|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Ammortamento alloggi di proprietà edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata e altri alloggi | 3.224 | 3.315 | 3.358 | 3.441 | 3.535 | 3.635 | 3.710 | 3.768 | 3.872 | 3.904 | 3.949 | 4.009 | 1,00% |
| Ammortamento alloggi in Diritto di superficie edilizia sovvenzionata ed edilizia convenzionata | 1.054 | 1.057 | 1.057 | 1.107 | 1.107 | 1.110 | 1.117 | 1.125 | 1.136 | 1.146 | 1.186 | 1.205 | 1/99 |
| Ammortamento locali d'affari, magazzini e altri locali | 399 | 402 | 402 | 402 | 406 | 455 | 473 | 476 | 519 | 517 | 531 | 529 | 3,00% |
| Totale ammortamenti eseguiti | 4.677 | 4.774 | 4.817 | 4.950 | 5.048 | 5.200 | 5.300 | 5.369 | 5.527 | 5.567 | 5.666 | 5.743 | |



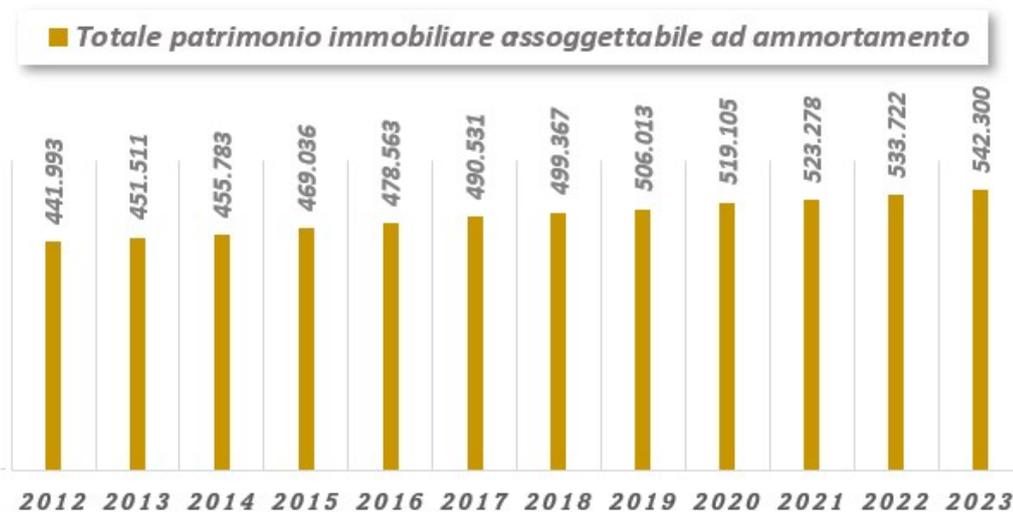
L'andamento degli ammortamenti in aumento è determinato dall'aumento del valore del patrimonio in seguito all'acquisto di immobili nonché alla capitalizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e recupero.

Nella tabella vengono riportati i dati del patrimonio dal 2012 fino al 2023 senza tener conto del valore degli alloggi in recupero e delle aree.

Valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Alloggi di proprietà edilizia sovvenzionata, edilizia convenzionata e altri alloggi | 322.366 | 331.537 | 335.795 | 344.100 | 353.488 | 363.470 | 371.011 | 376.766 | 387.250 | 390.380 | 394.856 | 400.893 |
| Alloggi in Diritto di superficie edilizia sovvenzionata ed edilizia convenzionata | 106.268 | 106.511 | 106.515 | 111.454 | 111.455 | 111.815 | 112.507 | 113.233 | 114.355 | 115.357 | 119.322 | 121.202 |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Locali d'affari, magazzini e altri locali | 13.359 | 13.463 | 13.473 | 13.482 | 13.620 | 15.246 | 15.849 | 16.014 | 17.500 | 17.541 | 19.544 | 20.205 |
| Totale patrimonio immobiliare assoggettabile ad ammortamento | 441.993 | 451.511 | 455.783 | 469.036 | 478.563 | 490.531 | 499.367 | 506.013 | 519.105 | 523.278 | 533.722 | 542.300 |



Svalutazioni disponibilità liquide

A fronte dei crediti verso l'utenza viene registrato un accantonamento al Fondo Svalutazione crediti per euro 1.260.058,00.

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|--------------|--------------|-------------|
| 1.260.158,00 | 1.593.260,00 | -333.102,00 |

- **Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|-----------|-----------|------------|
| -1.717,00 | -6.049,00 | 4.332,00 |

- **Accantonamenti per rischi**

Nell'anno 2023 il Bilancio presenta accantonamenti al fondo rischi per controversie legali in corso per un totale di Euro 56.967,00.

- **Altri accantonamenti**

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|------------|------------|-------------|
| 219.833,00 | 950.547,00 | -730.714,00 |

Nell'esercizio in oggetto è stato rilevato l'accantonamento della quota spettante all'Ater a fronte del Fondo Sociale ex art. 13 della L.R. 14/2019, determinata in base alle corrispondenti risorse messe a disposizione dai Comuni, per Euro 140.750,00.

Inoltre viene accantonato l'importo di Euro 79.083,00 per Manutenzione Ordinaria e Straordinaria su stabili di terzi, quote c). Si precisa che le quote c) sono importi chiesti a forfait a privati a titolo di manutenzione ordinaria e straordinaria su parti comuni di loro proprietà.

Nel presente Bilancio non vengono effettuati altri accantonamenti ai fondi rischi e oneri.

Utilizzi di Fondi iscritti a Bilancio

Il Fondo Imposte Differite è stato utilizzato per la quota d'imposta riferita ai contributi in conto capitale e ai finanziamenti di E.R.P., nonché per quella riferita alle plusvalenze patrimoniali, realizzate in anni precedenti e portate a tassazione nel corrente anno.

Di tali utilizzi, che complessivamente ammontano ad Euro 58.511,00, viene dato ampio dettaglio nella Nota Integrativa del presente Bilancio.

Il Fondo Svalutazione Crediti è stato utilizzato, per complessivi Euro 1.796.484,00, a fronte di crediti verso l'utenza per i quali è stata accertata l'inesigibilità.

| Descrizione | Anno 2022 | Incremento | Decremento | Anno 2023 |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Fondo svalutazione ex art. 106 Tuir | 61.726,00 | 57.572,00 | 61.726,00 | 57.572,00 |
| Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile | 6.726.241,00 | 1.202.486,00 | 1.734.758,00 | 6.193.969,00 |

Nel 2023 è stato utilizzato per Euro 56.967,00 il Fondo Rischi per oneri potenziali dovuti a possibili soccombenze riguardanti controversie legali in corso.

Il Fondo Sociale, ex art. 13 L.R. 14/2019, relativamente alla quota spettante all'Ater, è stato utilizzato a copertura della morosità delle fasce più deboli di utenti per Euro 140.750,00. L'accantonamento di Euro 140.750,00 riporta il valore del Fondo Sociale a quello iniziale di Euro 125.000,00.

Nel 2023 è stato utilizzato il Fondo per Manutenzione ordinaria e straordinaria su stabili di terzi, quote c) per Euro 485.058,00. Tenuto conto dell'accantonamento di Euro 79.083,00, al 31/12/2023 il Fondo è pari ad Euro 724.820,00.

Il Fondo per Future Manutenzioni è stato utilizzato per Euro 2.299.100,00 il suo valore al 31/12/2023 ammonta ad Euro 7.430.000,00.

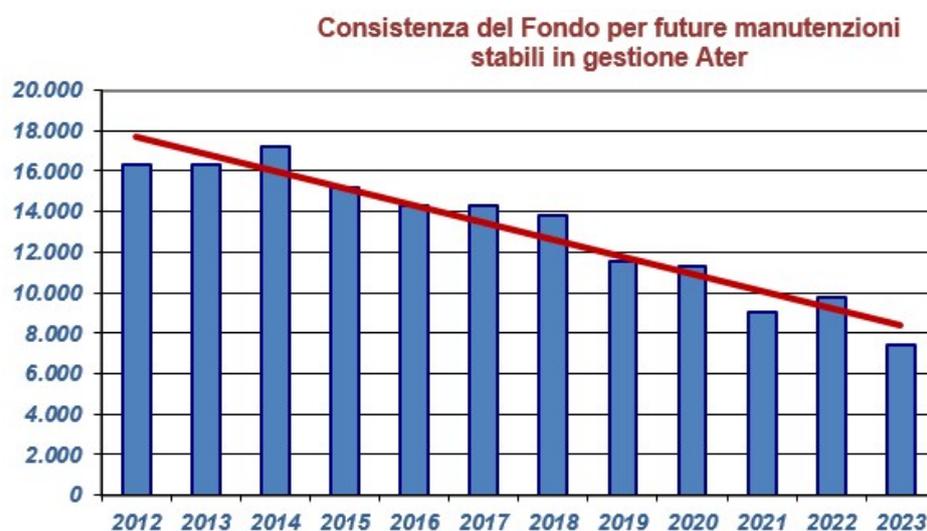
Si riporta di seguito il dettaglio della formazione, dell'utilizzo e della capienza del Fondo per future manutenzioni:

Valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Accantonam. | 279 | 0 | 911 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 660 | 0 |
| Utilizzo | 0 | 0 | 0 | -2048 | -868 | 0 | -484 | -2314 | -210 | -2255 | 0 | -2299 |
| F.do disp.le | 16.337 | 16.337 | 17.248 | 15.200 | 14.332 | 14.332 | 13.848 | 11.534 | 11.324 | 9.069 | 9.729 | 7.430 |



Di seguito si indica l'andamento nel tempo della consistenza del fondo per manutenzioni.



Oneri diversi di gestione

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|--------------|--------------|------------|
| 2.917.718,00 | 2.806.215,00 | 111.503,00 |

Si rappresenta di seguito un'analisi comparativa degli oneri diversi di gestione.

| Oneri diversi di gestione | 2023 | 2022 | variazione |
|--|---------------------|---------------------|-------------------|
| ILIA EX IMU | 983.691,00 | 748.587,00 | 235.104,00 |
| IVA indetraibile | 985.204,00 | 1.051.134,00 | -65.930,00 |
| Imposta di registro e bollo per gestione stabili | 493.083,00 | 502.388,00 | -9.305,00 |
| Altre imposte e diritti | 384.155,00 | 377.209,00 | 6.946,00 |
| Abbonamenti riviste e giornali | 14.230,00 | 13.987,00 | 243,00 |
| Altri oneri diversi di gestione | 57.355,00 | 112.910,00 | -55.555,00 |
| Totale | 2.917.718,00 | 2.806.215,00 | 111.503,00 |

Quasi la totalità degli oneri diversi di gestione è costituita da imposte indirette.

L'ILIA, "Imposta locale immobiliare autonoma" istituita nel territorio regionale del Friuli Venezia Giulia con la legge regionale 14 novembre 2022, n. 17, che sostituisce, dal primo gennaio 2023, l'imposta municipale propria (IMU), nel complesso ammonta ad Euro 983.691,00.

Il costo per I.V.A. indetraibile, esposto in conto economico, è determinato dal Pro Rata annuale di detraibilità, calcolato essere pari al 15% per l'anno 2023, nonché dalle rettifiche derivanti dalla dichiarazione annuale ai sensi dell'art. 19 bis del D.P.R. 633/72.

Si precisa che l'I.V.A. indetraibile complessiva dell'anno ammonta ad Euro 4.349.420,00: 3.364.216,00 Euro non appaiono tra i costi, perché 644.106,00 Euro sono stati capitalizzati e hanno incrementato il valore degli interventi costruttivi e delle altre immobilizzazioni e 2.720.110,00 Euro sono stati girati a Crediti verso Erario per Bonus Edilizi.

Proventi e Oneri Finanziari

Nella tabella seguente si evidenzia il risultato della gestione finanziaria e la variazione rispetto all'anno 2022.

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|------------|------------|------------|
| 336.362,00 | -38.834,00 | 375.196,00 |

- **Proventi da Partecipazioni e Finanziari**

I proventi da partecipazioni e finanziari sono in aumento rispetto all'esercizio precedente. L'aumento è principalmente dovuto agli alti tassi di interesse bancari riconosciuti dalla Banca MPS che nel 2023 hanno prodotto una variazione positiva di Euro 322.741,00.

Il loro ammontare complessivo è pari ad Euro 572.850,00.

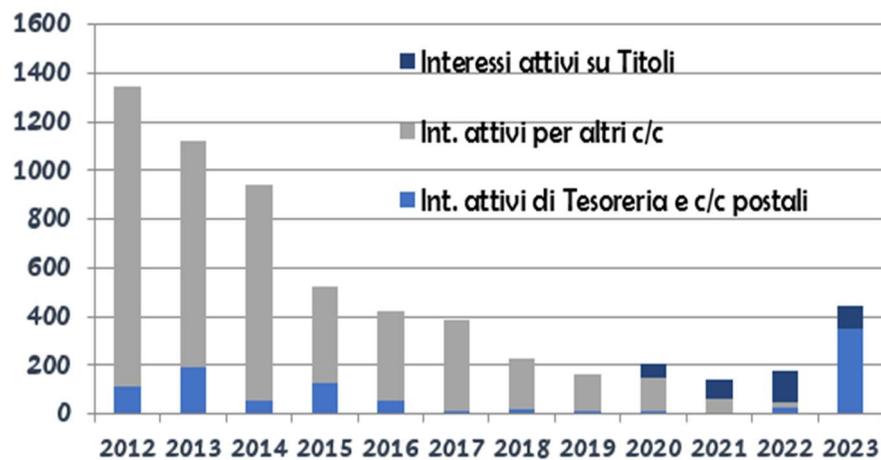
| Descrizione | Controllanti | Controllate | Collegate | Altre | Totale |
|--|--------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante | | | | 32.787,00 | 32.787,00 |

| | | | | | |
|--|----------|----------|----------|-------------------|-------------------|
| Interessi su titoli immobilizzati | | | | 93.915,00 | 93.915,00 |
| Plusvalenze da cessione titoli immobilizzati | | | | 7.838,00 | 7.838,00 |
| Interessi e rendimenti bancari e postali | | | | 351.790,00 | 351.790,00 |
| Altri proventi | | | | 86.520,00 | 86.520,00 |
| Totali | 0 | 0 | 0 | 572.850,00 | 572.850,00 |

Di seguito, si riporta l'andamento degli interessi attivi e dei rendimenti derivanti dalla disponibilità finanziaria.

Valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|--|-------------|-------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Int. attivi di Tesoreria e c/c postali | 113 | 191 | 54 | 129 | 52 | 9 | 18 | 8 | 9 | 0 | 25 | 348 |
| Int. attivi per altri c/c | 1230 | 929 | 886 | 397 | 368 | 379 | 209 | 157 | 142 | 65 | 24 | 4 |
| Interessi attivi su Titoli | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 54 | 78 | 129 | 94 |
| Totale | 1343 | 1120 | 940 | 526 | 420 | 388 | 227 | 165 | 205 | 143 | 178 | 446 |



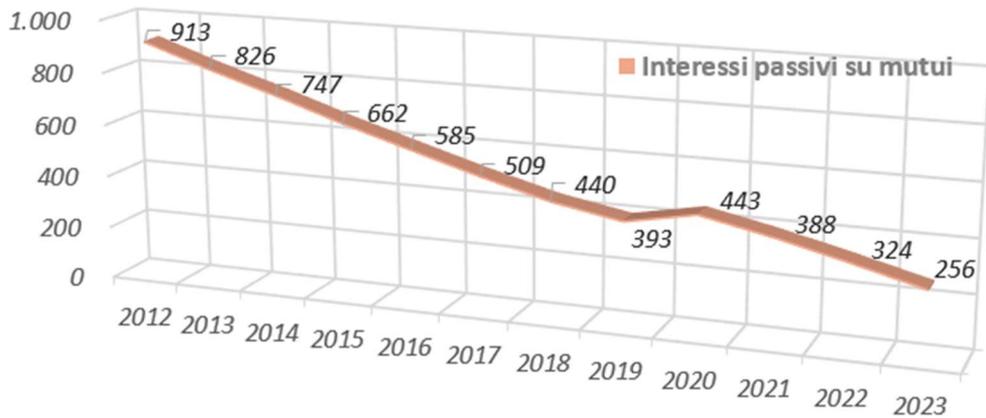
• **Oneri Finanziari**

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 236.488,00 con una diminuzione di Euro 61.534,00 rispetto all'esercizio precedente.

Di seguito si riporta l'andamento degli interessi passivi per mutui negli anni.

Valori espressi in migliaia di Euro

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Interessi passivi su mutui | 913 | 826 | 747 | 662 | 585 | 509 | 440 | 393 | 443 | 388 | 324 | 256 |



Proventi e Oneri Straordinari

I proventi e gli oneri straordinari sono stati riclassificati in base alla loro natura nelle altre voci di conto economico, così come disposto dal D.Lgs. 139/2015.

Imposte Dirette

| Anno 2023 | Anno 2022 | Differenza |
|------------|--------------|-------------|
| 920.008,00 | 1.395.854,00 | -475.846,00 |

Le imposte dirette correnti e differite sono espone a Bilancio per complessivi Euro 920.008,00 al netto degli accantonamenti e degli utilizzi di Fondi Imposte e di Riserve Tassate.

Si precisa che, ai sensi dell’art. 88 del T.U.I.R., il contributo di cui all’art. 13 della L.R. 14/2019 “Fondo Sociale” e quello del D.L. 47/2014 non vengono sottoposti a tassazione IRES.

È da evidenziare come l’applicazione delle norme fiscali porta ad un aumento considerevole dell’imponibile rispetto al risultato civilistico effettivamente realizzato, con la conseguente elevata tassazione reddituale dell’Azienda.

Dall’anno 2002, inoltre, i finanziamenti di E.R.P., esenti da I.R.P.E.G./I.R.E.S. ai sensi dell’art. 88 del D.P.R. 917/86, sono assoggettati all’imposizione ai fini I.R.A.P.

L’aliquota I.R.E.S. applicata per il 2023 è del 12%, in seguito alla riduzione del 50% applicata all’aliquota ordinaria, ai sensi dell’art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/09/73 n. 601.

Dal 2008, inoltre, a seguito della modifica della normativa, ai fini I.R.A.P. non risulta più possibile dilazionare la tassazione dei contributi in c/capitale e delle plusvalenze patrimoniali in cinque anni.

L’aliquota I.R.A.P. applicata per il corrente Esercizio è quella ordinaria del 3,9%.

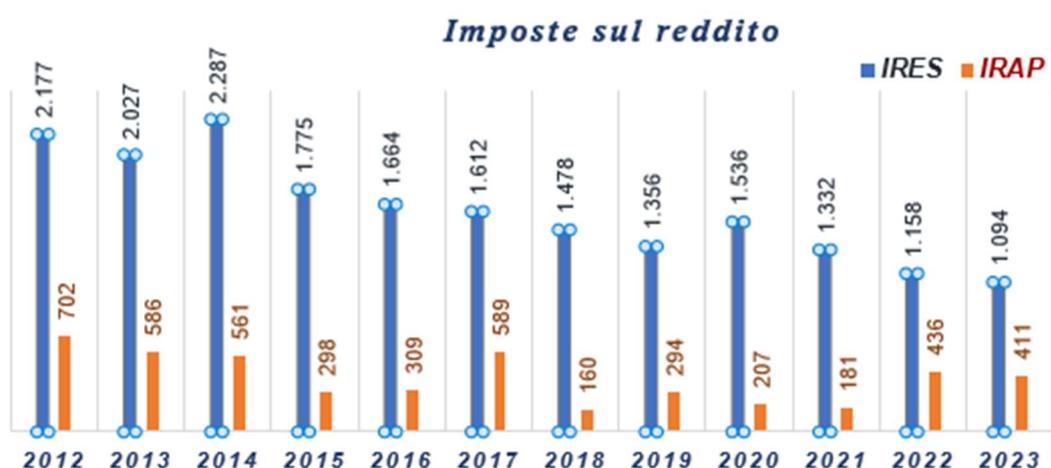
Non essendo stata redatta in via definitiva la Dichiarazione dei Redditi per l'Esercizio 2023, il calcolo delle imposte è stato eseguito sulla base delle norme e disposizioni in essere e potrà essere assoggettato ad eventuali modifiche da rilevare nel prossimo bilancio.

Di seguito, si riporta l'andamento nel tempo delle imposte dirette lorde, ossia quelle risultanti dalla dichiarazione senza considerare la detrazione degli utilizzi delle riserve tassate e del fondo imposte differite.

NOTA:

le imposte per l'anno 2023 devono intendersi provvisorie nelle more della stesura definitiva della dichiarazione dei redditi.

| | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| IRES | 2.177 | 2.027 | 2.287 | 1.775 | 1.664 | 1.612 | 1.478 | 1.356 | 1.536 | 1.332 | 1.158 | 1.094 |
| IRAP | 702 | 586 | 561 | 298 | 309 | 589 | 160 | 294 | 207 | 181 | 436 | 411 |
| Totale imposte dirette | 2.879 | 2.613 | 2.848 | 2.073 | 1.973 | 2.201 | 1.638 | 1.650 | 1.743 | 1.513 | 1.594 | 1.505 |



Risultato d'Esercizio e destinazione dello stesso

Il Bilancio chiude con il "Risultato d'Esercizio" pari ad Euro 4.244,00 che si propone di portare "a nuovo".

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

Come disposto dal D.Lgs. 139/2015 i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio sono esposti nella Nota Integrativa.

Evoluzione prevedibile della gestione

In base alle informazioni a disposizione si può ragionevolmente prevedere un risultato in linea con l'esercizio precedente.

Tuttavia, lo scenario globale dominato da continue tensioni e incertezze potrebbe avere un impatto negativo sull'attività economica al momento

difficilmente quantificabile, in un quadro fortemente preoccupante ed in continua evoluzione.

Alla luce di questa situazione sembrano probabili:

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

Se dovessero essere confermate tali previsioni negative si auspica che il Governo e la Regione intervengano prontamente con maggiori finanziamenti anche per la spesa corrente, tali da garantire la copertura dei minori ricavi e delle minori entrate per canoni, nonché il mantenimento dei livelli necessari e adeguati di manutenzione ordinaria.

Nonostante il contesto sfavorevole, in linea con le attività svolte e commentate nel presente Bilancio, l'Azienda si adopererà affinché proseguano fino a completamento gli interventi incrementativi del patrimonio immobiliare da destinare alla locazione abitativa programmati.

Continueranno inoltre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria negli alloggi di risulta al fine di dare tempestiva risposta alle domande di assegnazione degli aspiranti inquilini.

Per quanto attiene le attività per conto terzi proseguono per il 2024 le seguenti convenzioni:

- Convenzione Sportello Casa fino alla fine del 2024;
- Convenzione per la gestione e l'amministrazione degli stabili di Edilizia Sovvenzionata di proprietà del Comune di Muggia - art. 16 L.R. 1/2016, fino al 30.08.2026;

Sono inoltre in fase di rinnovo le seguenti Convenzioni:

- Convenzione per la gestione e l'amministrazione degli stabili di Edilizia Sovvenzionata di proprietà del Comune di Trieste;
- Convenzione per la gestione dei 663 alloggi di proprietà del Comune di Trieste in comodato.

Conclusione

In conclusione, dopo l'analisi effettuata, si può affermare che l'esercizio in questione è stato sostanzialmente positivo per quanto riguarda l'incremento ed il mantenimento del patrimonio immobiliare.

Per quanto attiene la prosecuzione degli interventi edilizi di nuova costruzione e/o recupero edilizio, necessita evidenziare però una significativa difficoltà di realizzazione degli stessi dovuta alle complicazioni burocratiche e alle difficoltà che si incontrano nel liberare interi stabili, perché in parte di proprietà di terzi non sempre e immediatamente disponibili ad accettare gli alloggi proposti in permuta.

In relazione al mantenimento di una equilibrata situazione economico-

finanziaria dell'Azienda è da sottolineare che ciò dipenderà, in modo non trascurabile, sia dalla quantificazione degli effetti determinati dalla conferma o dall'aggiornamento delle aliquote sulle imposte locali sui beni immobili da parte dei Comuni, sia dalle risorse che la Regione e lo Stato vorranno assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Una forte influenza avranno anche le scelte della Regione in materia di canoni di locazione e di Fondo Sociale, nonché il mantenimento della riduzione del 50% dell'aliquota IRES.

Il Direttore
(ing. Franco Korenika)