

Ater di Trieste

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

Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2024

Premessa

Il Bilancio d'Esercizio chiuso al 31/12/2024, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, corrisponde alle risultanze contabili regolarmente tenute ed è stato redatto in ossequio alle disposizioni degli artt. 2423 e 2423-bis del Codice Civile (c.c.), nonché ai principi contabili ed alle raccomandazioni contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.), nel rispetto delle previsioni dell'art. 14 della L.R. n. 14 dd. 06/08/2019 e dell'art. 14 dello Statuto adottato dal Consiglio di Amministrazione con Delibera p.to 2 o.d.g. P.V. 001/2019 dd. 02/09/2019, approvato con D.P.Reg. n. 0161 dd. 16/09/2019.

Il presente Bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza. Sono ritenute rilevanti i dati e le informazioni che in caso di omissione o errata indicazione influenzino le decisioni prese dai destinatari del bilancio.

Il Bilancio è stato predisposto nel presupposto della continuità aziendale, anche in considerazione dell'assenza di squilibri di carattere patrimoniale o economico-finanziario e della sostenibilità dei debiti almeno per i 12 mesi successivi alla data di chiusura del bilancio.

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425, in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, la Nota Integrativa è conforme al contenuto previsto dagli artt. 2427, 2427 bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

Il Collegio dei Revisori, con riferimento all'art. 10 comma 9 della L.R. 14/2019, ha confermato il mantenimento dello schema tipo di bilancio, ai sensi degli articoli 2423 e segg. del Codice Civile, in quanto applicabili all'Azienda.

L'intero documento è stato redatto in modo da dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423, comma 3 del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera

e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Azienda, nonché del risultato economico d'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Ai sensi dell'art. 2423-ter del Codice Civile per ogni voce viene indicato l'importo dell'esercizio precedente e, nel caso in cui la compensazione sia ammessa dalla legge, sono indicati, nella presente nota, gli importi lordi oggetto di compensazione.

Per quanto riguarda le informazioni relative all'andamento economico e finanziario dell'Azienda e ai rapporti ed operazioni intervenuti con parti correlate si rimanda a quanto riportato nella Relazione sulla Gestione.

Principi Contabili

Conformemente al disposto dell'art. 2423-bis del Codice Civile, nella redazione del Bilancio sono stati osservati i seguenti principi:

- la valutazione delle singole voci è stata fatta ispirandosi a principi di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- sono stati indicati esclusivamente gli utili effettivamente realizzati nell'esercizio;
- sono stati indicati i proventi e gli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla loro manifestazione numeraria;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la sua chiusura;
- gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci di Bilancio sono stati valutati distintamente.

I criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile sono stati mantenuti inalterati rispetto a quelli adottati nell'esercizio precedente.

Il presente Bilancio è stato redatto in unità di euro.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2426, C.C.)

Nella redazione del presente Bilancio sono stati applicati i criteri di valutazione previsti dall'art. 2426 del Codice Civile.

I criteri contabili adottati per la redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2024 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente Bilancio d'Esercizio.

La valutazione delle singole voci di bilancio risponde ai criteri generali di prudenza e di competenza ed è stata effettuata nella prospettiva della continuità aziendale.

La valutazione delle voci secondo prudenza ha comportato una ragionevole cautela nelle

stime in condizioni di incertezza.

In ottemperanza al principio di competenza si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data di incasso e pagamento (art. 2423-bis, n. 3, Codice Civile).

In applicazione del principio di rilevanza sono omessi i commenti di importi irrilevanti e l'applicazione di criteri di valutazione che, in relazione alla loro complessità ed allo sforzo amministrativo per il dispendio di tempo che comporterebbero, non danno un significativo beneficio informativo.

La continuità dei criteri di valutazione applicati nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'Azienda nei vari esercizi.

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

Si segnala che i finanziamenti (contributi) statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero, manutenzione straordinaria ricevuti nell'esercizio sono imputati alle riserve del patrimonio netto. Tale contabilizzazione si è resa necessaria stante i chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel settore specifico in cui operano le Aziende Casa.

Deroghe

(Rif. art. 2423, quinto comma, Codice Civile)

Non si è adottata alcuna deroga ai sensi dell'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

Variazioni di stime

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

Immobilizzazioni

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione, comprensivo di oneri accessori di diretta imputazione.

I relativi importi sono stati esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente in ogni esercizio in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. La sistematicità dell'ammortamento è definita nel piano di ammortamento, che è funzionale alla correlazione dei benefici attesi. Viene adottato un piano di ammortamento a quote costanti presupponendo che l'utilità dell'immobilizzazione immateriale oggetto di ammortamento si ripartisca nella stessa misura per ogni anno di vita utile. L'utilità economica delle immobilizzazioni immateriali è stimata in 4 anni.

Nel presente Bilancio non sono iscritte immobilizzazioni immateriali per spese incrementative di beni di terzi.

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti i software.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono state iscritte in Bilancio al costo di acquisto o di produzione interna, ovvero al valore di conferimento. Tale costo è comprensivo degli oneri accessori, nonché dei costi di diretta imputazione.

Sono stati ricompresi anche altri costi, per la quota ragionevolmente imputabile ai beni, sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

Con gli stessi criteri sono stati aggiunti gli oneri di finanziamento relativi alla fabbricazione interna o presso terzi.

I relativi importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento, calcolate sistematicamente con riferimento alle aliquote di seguito indicate, in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione prendendo in considerazione l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti.

Descrizione	Aliquota
alloggi di proprietà	1%
alloggi in diritto di superficie	1/99
locali e magazzini di proprietà e in diritto di superficie al netto dell'area;	3%
attrezzature varie	12,50%
mobili e arredi	12%
impianti telefonici	20%
autoveicoli	25%
macchine ufficio, software di base e hardware	20%

Non vi sono state variazioni delle aliquote di ammortamento rispetto al precedente esercizio.

L'ammortamento viene effettuato per tutte le Immobilizzazioni Materiali che esauriscono la loro utilità nel tempo, sulla base della residua possibilità di utilizzazione economica, la quale non è legata alla "durata fisica" del cespite ma alla sua "durata economica", ossia al periodo in cui si prevede che il bene sarà utile all'Azienda.

Sulla base di questo postulato e dell'analisi del patrimonio immobiliare effettuata dagli uffici tecnici, l'aliquota di ammortamento dell'1% applicata agli alloggi di proprietà ben rappresenta la "durata economica" considerati l'oggetto sociale e la durata a tempo indeterminato dell'Azienda, nonché le politiche manutentive attuate.

Se si rapportano la somma degli ammortamenti, delle manutenzioni ordinarie e straordinarie normalmente effettuate in un esercizio e gli accantonamenti/utilizzi del Fondo manutenzione stabili al valore di libro degli immobili di proprietà a destinazione residenziale, si supera ampiamente l'aliquota del 3% prevista dalla normativa fiscale, a significare che l'attività manutentiva operata dall'Azienda comporta un effettivo e sensibile incremento della durata di tali immobili, sottoposti a continui interventi di

adeguamento, tanto da far apparire sovrabbondante un coefficiente di ammortamento superiore all'1%.

Per quanto riguarda i beni mobili sono ridotte al 50% le quote di ammortamento relative all'esercizio di entrata in funzione dei beni.

Per quanto riguarda i beni mobili inferiori ad Euro 516,46, considerati beni di rapido utilizzo e consumo, l'aliquota applicata è pari al 100%.

Ai sensi dell'art. 2, comma 18, del Decreto-legge n. 262, dd. 03/10/2006, convertito in Legge 248/2006, già nel Bilancio 2006 sono stati distinti i valori delle aree sulle quali insistono i fabbricati.

Tenuto conto della disposizione di cui sopra, delle circolari esplicative intervenute e della riveduta valutazione dei beni, anche per gli anni successivi, per quanto attiene le nuove costruzioni e le acquisizioni in proprietà di immobili, ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

Le opere in esecuzione sono iscritte in base allo stato d'avanzamento dei lavori.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria e ricorrente, riguardanti l'esercizio in cui sono sostenuti, sono addebitati integralmente a Conto Economico.

I costi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento significativo della vita utile dei cespiti, sono attribuiti tramite capitalizzazione alle immobilizzazioni cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo delle stesse.

Finanziarie

Per quanto riguarda le immobilizzazioni finanziarie distinguiamo:

- Partecipazioni

Non sono presenti partecipazioni nel Bilancio chiuso al 31/12/2024;

- Crediti immobilizzati

I crediti immobilizzati si rilevano secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale; le differenze derivanti da revisioni successive del valore del credito sono iscritte tra i proventi e oneri finanziari.

Nel presente Bilancio, tuttavia il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti. I suddetti crediti, in continuità con il criterio di valutazione adottato gli scorsi anni, sono iscritti al presumibile valore di realizzo

- Titoli

I Titoli si rilevano con il criterio del costo ammortizzato.

Nel presente Bilancio, i titoli, in continuità con i criteri adottati in precedenza, sono valutati secondo il metodo del costo, comprensivo degli oneri accessori, sulla base del prezzo di acquisto o di sottoscrizione.

Il valore così determinato non risulta superiore al valore che si sarebbe determinato applicando i criteri previsti dall'art. 2426, punto 4, del Codice Civile.

Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato in quanto il tasso di interesse

effettivo non è significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato e comunque gli effetti dell'applicazione di tale criterio sono irrilevanti rispetto al criterio adottato.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

Attivo Circolante

Rimanenze magazzino

Le rimanenze di magazzino afferiscono a materiale di consumo e sono valutate in base al costo specifico.

Crediti

I crediti sono iscritti al valore nominale, in quanto gli effetti sono irrilevanti, rispetto al criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile: i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo e il procedimento del costo ammortizzato troppo oneroso a fronte degli scarsi impatti di bilancio e benefici informativi.

I crediti tributari generati dalle agevolazioni edilizie, tuttavia, sono iscritti secondo il criterio del costo ammortizzato, tendo conto del fattore temporale; le differenze derivanti da revisioni successive del valore del criterio sono iscritte tra i proventi e gli oneri finanziari.

I crediti sono iscritti al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni e sono inclusivi degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il credito (questi ultimi iscritti tra i risconti attivi se non applicato il criterio del costo ammortizzato).

I crediti sono stati successivamente adeguati al presumibile valore di realizzo, mediante lo stanziamento di un apposito fondo di svalutazione, al quale viene accantonato annualmente un importo corrispondente al rischio di inesigibilità dei crediti rappresentati in bilancio, in relazione alle condizioni economiche generali nonché alla provenienza del debitore. In questo esercizio la somma accantonata è stata di Euro 1.421.406,00 e il Fondo Svalutazione Crediti ha raggiunto un valore complessivo di Euro 6.301.911,00. Tale valore corrisponde al 53,72% dei crediti verso utenti. Il fondo del presente bilancio copre la totalità dei crediti verso inquilini cessati e il 38,43% dei rimanenti crediti verso gli inquilini attivi.

I crediti comprendono le fatture emesse e quelle ancora da emettere, ma riferite a prestazioni di competenza dell'esercizio in esame.

I crediti verso clienti soggetti a procedure concorsuali o in stato di provato dissesto economico, per i quali si rende inutile promuovere azioni esecutive, vengono portati a perdita integralmente o nella misura in cui le informazioni ottenute e le procedure in corso ne facciano supporre la definitiva irrecuperabilità.

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

Attività finanziarie (non immobilizzate)

Al 31/12/2024 non sussistono attività finanziarie iscritte tra le poste dell'attivo circolante.

Disponibilità Liquide

Nella voce trovano allocazione le disponibilità liquide di cassa, i valori bollati e le giacenze monetarie risultanti dai conti intrattenuti dalla società con enti creditizi, tutti espressi al loro valore nominale.

Ratei e risconti

Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio. Relativamente ai ratei e risconti pluriennali si è provveduto a verificare il mantenimento della originaria iscrizione.

Fondi per rischi e oneri

I fondi sono stati stanziati per coprire perdite o passività di natura determinata, di esistenza certa o probabile, delle quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza. Le variazioni e l'entità dei fondi sono esplicitate nella specifica sezione della presente Nota.

Fondo TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo impegno dell'Azienda nei confronti di ciascun dipendente in attività alla data del 31/12/2006 e tuttora in servizio, determinato in conformità alla legislazione vigente ed in particolare a quanto disposto dall'art. 2120 c.c. e dai contratti collettivi di lavoro ed integrativi aziendali.

Le quote maturate dall'1/01/2007, ai sensi dell'attuale normativa in materia, sono versate, in base alle posizioni pensionistiche dei dipendenti interessati ed alle scelte dagli stessi effettuate, all'apposito Fondo presso l'I.N.P.S. o ad altri organismi di Previdenza Complementare.

Tale passività è soggetta a rivalutazione a mezzo di indici.

Debiti

I debiti sono iscritti al valore nominale. Il criterio del costo ammortizzato non viene applicato ai debiti poiché i costi di transazione, le commissioni e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza sono di scarso rilievo rispetto al valore nominale e gli effetti sono irrilevanti ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile.

I debiti sono iscritti al netto di tutti i premi, gli sconti, gli abbuoni e sono inclusivi degli eventuali costi direttamente attribuibili alla transazione che ha generato il debito.

I costi di transazione iniziali sostenuti per ottenere finanziamenti sono costituiti, ad esempio, da spese di istruttoria, imposta sostitutiva su finanziamenti a medio termine, oneri di perizia dell'immobile, commissioni dovute a intermediari finanziari.

**Finanziamenti
E.R.P.**

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

Questi contributi vengono iscritti in Bilancio al momento dell'incasso.

Ricavi e Costi

I ricavi e i proventi sono iscritti al netto di resi, sconti ed abbuoni, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

In particolare:

- i ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti sulla base dell'avvenuta prestazione e in accordo con i relativi contratti;
- i ricavi per vendita di beni sono rilevati al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente coincide con la consegna o la spedizione del bene;
- i ricavi relativi ai lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori;
- i contributi in conto esercizio e in conto impianti sono rilevati in base al principio della competenza economica e, in ossequio al principio della prudenza. Sono iscritti in bilancio solo nel momento in cui vi è la ragionevole certezza circa la loro concessione; ossia sono iscritti a Bilancio quando esiste una delibera formale di erogazione dell'ente concedente;
- i contributi in conto impianti vengono contabilizzati con il metodo reddituale, in base al quale i contributi erogati a fronte dell'acquisizione di un bene ammortizzabile concorrono alla determinazione del reddito dell'esercizio in base alla durata dell'utilizzo economico del bene e, quindi, proporzionalmente all'ammortamento del bene stesso.

I costi sono contabilizzati nel rispetto dei principi di competenza economica e di prudenza.

Gli accantonamenti a fondi rischi e oneri sono iscritti per natura, ove possibile, nella classe pertinente del conto economico.

I proventi e gli oneri di natura finanziaria vengono rilevati in base al principio della competenza temporale.

**Imposte sul
reddito**

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono stanziare in applicazione del principio di competenza, e sono determinate in applicazione delle norme e delle aliquote di legge vigenti e sulla base della stima del reddito imponibile; nello Stato Patrimoniale il debito è rilevato alla voce "Debiti tributari" e il credito alla voce "Crediti tributari".

Con riferimento alla rilevazione degli effetti fiscali derivanti dalle differenze temporali tra esposizione in Bilancio di componenti economici e momento di rilevanza fiscale dei medesimi si specifica quanto segue:

- nel 2024 non sono state rilevate le imposte differite in quanto i proventi sono stati tutti tassati nell'anno;
- per prudenza le imposte anticipate non vengono rilevate.

L'I.R.E.S. è stata determinata tenuto conto dell'aliquota ridotta al 50% per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/9/1973, n. 601, che per quest'anno corrisponde all'aliquota del 12%.

Il reddito, ai fini delle imposte dirette degli immobili non strumentali di proprietà dati in locazione a regime legale, in base all'art. 185 del D.P.R. 917/1986, in deroga all'art. 90 del T.U.I.R. viene determinato in misura pari al canone di locazione ridotto al 15%. Restano ferme le norme ordinarie di determinazione della base imponibile per tutti gli altri immobili.

Quanto sopra esposto trova conferma da parte dell'Associazione Nazionale Federcasa sia nella Circolare n. 1/2006, sia negli atti del Seminario del 21 aprile 2006 e risulta confermato dalla Circolare dell'Associazione stessa n. 4 dd. 12/01/2007, a seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, a fronte di specifico interpello dall'ALER di Milano.

L'imponibile I.R.A.P. è stato determinato in ossequio alle norme contenute nel D.Lgs. 15/12/1997 n. 446 e l'aliquota applicata per il calcolo dell'imposta è quella ordinaria, che per il 2024, è pari al 3,9%.

Nel Bilancio chiuso al 31/12/2024 non sono state effettuate rettifiche di imposte differite per variazioni di aliquote.

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte, si tiene conto dell'utilizzo del fondo imposte differite I.R.E.S. e dell'utilizzo diretto per I.R.E.S. ed I.R.A.P. delle Riserve per finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica e per acquisizioni patrimoniali a titolo gratuito.

Attività svolte

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

Le finalità istituzionali dell'Azienda, nell'ambito del sistema unico delle Ater regionali, sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare. Le Ater, a norma dell'art. 3 della L.R. 14/2019, hanno la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dal Programma regionale delle politiche abitative nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali, nonché quella di fornire assistenza tecnica ed amministrativa retribuita nelle stesse materie e nell'ambito dell'assetto territoriale agli Enti locali, nonché a soggetti pubblici e privati. L'ampliamento dell'offerta di alloggi a canone sociale, come affermato in più occasioni dalla Regione F.V.G., rimane la finalità principale delle Ater regionali.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio 2024

Attività generale

Nel corso del 2024 l'ATER di Trieste ha svolto un'intensa attività amministrativa e di progettazione per adempiere agli obblighi e rispettare le tempistiche imposti dalle leggi di finanziamento regionali e statali.

Il 2024 è stato ancora una volta un anno di grande instabilità. La preoccupazione per le elezioni americane e le potenziali implicazioni geopolitiche e commerciali si sono sommate alle drammatiche notizie dai fronti di guerra. Il conflitto tra Ucraina e Russia come pure quello israelo-palestinese continuano ad apparire piuttosto lontani da una soluzione diplomatica.

Instabilità nei traffici commerciali e nelle catene di fornitura globali e difficile gestione dei grossi flussi migratori sono solo alcuni fattori che definiscono questo periodo storico. Anche se l'inflazione globale ha mostrato segnali di rallentamento, grazie ai tassi in ribasso, politiche monetarie più restrittive e un calo dei prezzi dell'energia, i rischi di una nuova ondata di pressione sui prezzi si sono mantenuti rilevanti alla luce soprattutto della politica protezionistica americana.

Il possibile aumento generalizzato dei prezzi potrebbe impattare negativamente sul bilancio dell'Azienda e costituire un onere per le famiglie, soprattutto quelle più povere che si trovano già in difficoltà a coprire le spese minime quali: affitto, spese mediche, istruzione, beni di prima necessità. Secondo i dati ISTAT nel 2024 il 23,1% della popolazione (che corrisponde a circa 13,5 milioni di persone) è a rischio povertà o esclusione sociale, dato questo che potrebbe aggravarsi, considerato il quadro sopra delineato, e implicare per le Aziende Casa rilevanti ricadute nei prossimi anni:

- decremento dei ricavi;
- necessità di gestire numeri elevati di nuovi richiedenti;
- la programmazione di uno sforzo manutentivo significativo per il ripristino degli alloggi da assegnare.

PRINCIPALI INTERVENTI

PNRR Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza

Nell'ambito del Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riquilificazione dell'edilizia residenziale pubblica” (art.1, co.2, lett. c), punto 13 del D.L. 59/2021, conv. con mod. dalla L. 101/2021) sono proseguiti nel 2024 i lavori relativi agli interventi prioritari nell'ambito degli interventi ammessi a finanziamento, con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili R.0000052 di data 30 marzo 2022, distinti nelle due tipologie:

- a) **interventi prioritari**, stimati in Euro 19.799.472,00, che comprendono i seguenti progetti:
- ristrutturazione del complesso edilizio di via Gemona n.ri 1-13 e via Gradisca n.ri 2-4 – prog. 679 primo stralcio di 38 alloggi, a Trieste;
 - ristrutturazione dello stabile di viale Tartini n.ri 10, 12 e 14 – prog. 779 (essendo tale edificio di proprietà del Comune di Trieste si è stipulata apposita convenzione e sono in corso procedure di permuta con l'Ater) e di 24 alloggi siti in Via del Prato 1-Pendice Scoglietto 26 – prog. 687, a Trieste;
 - efficientamento energetico degli stabili di Strada di Fiume n.ri 50, 52 e 56 a Trieste (prog. G2.790), loc. Baita Sales n. 64 (G3.791) e loc. Gabrovizza, San Primo, n.ri 57

e 57/a a Sgonico (prog. G4.792), via Tonello n.ri 1 e 15 a Trieste (prog. G6.793), loc. Domio n.ri 73, 75, 76, 111 e 119 a San Dorligo della Valle (prog. G8.794), via Mascagni n.ri dall'8 al 20 (solo pari) a Trieste (prog. G9.795);

b) **interventi ordinari**, stimati in Euro 9.943.259,00, i quali sono stati proposti ma non risultano ancora essere stati finanziati, che prevedono:

- interventi di efficientamento energetico in via Toscanelli n.ri 2, 4 e 6, Scala Campi Elisi n.ri 1, 3 e 5, loc. Santa Croce n.ri 391-393, via Morgagni n.ri 2, 4, 6 e 8 e via Schiaparelli n.ri 1 e 3, a Trieste;
- ristrutturazione del complesso edilizio di via Gemona n.ri 1-13 e via Gradisca n.ri 2-4, secondo stralcio di 48 alloggi, a Trieste.

Nel corso del 2024 per gli interventi prioritari è stato erogato dall'ente regionale l'importo complessivo di Euro 5.217.345,00. La somma globalmente erogata dal 2022 raggiunge l'importo di Euro 13.558.803,00, pari a circa il 68% dell'importo totale concesso per gli interventi prioritari.

Lo stato dei lavori dei progetti del PNC risulta essere mediamente in linea con i cronoprogrammi. Al 31/12/2024 risultano conclusi e capitalizzati gli interventi Prog. 791 - Baita Sales n. 64, Prog. 792 - Sgonico Loc. Gabrovizza S. Primo n.ri 57 e 57, Prog. 794 - S. Dorligo Loc. Domio n.ri 73, 75, 76, 111, 119.

Di seguito la tabella riepilogativa degli interventi "prioritari" finanziati del PNRR, Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, con indicazione della concessione ed erogazione dei finanziamenti:

INTERVENTI	N.ALLOGGI	CUP	Finanziamento PNRR	totale erogazioni	Decreti erogazione	erogazioni 2024
P 687 Trieste - Via Prato 1 - Via Pendice Scoglietto 26	24	E97110000690001	3.360.000,00	1.498.940,27	3794/GRFVG dd. 13/06/22 19056/GRFVG dd.28/04/23 57149/GRFVG dd. 28/11/23 31108/GRFVG dd. 27/06/24 56017/GRFVG dd. 14/11/24	316.870,51 47.667,56
P 790 Trieste - Strada di Fiume 50, 52, 56 (proprietà comune di Trieste)	37	E96G21006470008	583.543,33	583.543,33	3364/GRFVG dd. 06/06/22 19058/GRFVG dd.28/04/23 57147/GRFVG dd. 28/11/23 31109/GRFVG dd. 27/06/24 56016/GRFVG dd. 14/11/24	102.120,08 204.240,17
P 791 Sgonico - Loc. Baita Sales 64	6	E86G21004450008	143.480,00	143.480,00	3363/GRFVG dd. 06/06/22 19064/GRFVG dd.28/04/23 57140/GRFVG dd.28/11/23 31114/GRFVG dd.27/06/24 56015/GRFVG dd. 14/11/24	25.109,00 50.218,00
P 792 Sgonico - Loc. Gabrovizza S. Primo 57, 57/A	15	E86G21004460008	227.655,00	227.655,00	3362/GRFVG dd. 06/06/22 19065/GRFVG dd.28/04/23 57139/GRFVG dd.28/11/23 31110/GRFVG dd.27/06/24 56014/GRFVG dd. 14/11/24	39.839,63 79.679,24
P 793 Trieste - Via Tonello 1, 15	30	E96G21006480008	751.310,00	751.310,00	3361/GRFVG dd. 06/06/22 19066/GRFVG dd.28/04/23 57138/GRFVG dd. 28/11/23 31104/GRFVG dd. 27/06/24 56013/GRFVG dd. 14/11/24	131.479,25 262.958,50
P 794 S. Dorligo - Loc. Domio 73, 75, 76, 111, 119	35	E76G21002920008	501.187,86	501.187,86	3481/GRFVG dd. 07/06/22 19067/GRFVG dd.28/04/23 57336/GRFVG dd. 28/11/23 31115/GRFVG dd. 27/06/24 56012/GRFVG dd. 14/11/24	87.707,88 175.415,74
P 795 Trieste - Via Mascagni 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	130	E96G21006500008	3.438.251,43	2.836.557,42	3372/GRFVG dd. 06/06/22 19068/GRFVG dd.28/04/23 31106/GRFVG dd. 27/06/24 56011/GRFVG dd. 14/11/24	1.203.388,00 601.694,00
P.679 Trieste - Via Gradisca n.ri 2 e 4 e via Gemona n.ri 1%13 solo dispari	38 (1 stralcio PNC)	E97108000850003	5.848.044,73	3.801.229,08	3793/GRFVG dd. 13/06/22 19057/GRFVG dd.28/04/23 57148/GRFVG dd.28/11/23 31107/GRFVG dd.26/07/24	1.023.407,83

P.779 Viale Tartini 10, 12, 14	30	E98I21000220001	4.946.000,00	3365/GRFVG dd. 06/06/22 32074/GRFVG dd.07/07/23 57151/GRFVG dd. 28/11/23	3.214.900,00	31103/GRFVG dd. 27/06/24	865.550,00
TOTALI			19.799.472,35	13.558.802,96			5.217.345,39
TOTALI ARROTONDATI			19.799.472,00	13.558.803,00			5.217.345,00

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.

A tutto il 2024 l'Azienda ha completato alcuni dei principali progetti del PRIUS. A seguito dell'invio dei monitoraggi al Comune di Trieste, titolare del finanziamento, l'Ater ha ottenuto il rimborso delle spese anticipate per conto del Comune per un importo totale di Euro 2.832.526,00, di cui incassati nel corso dell'esercizio Euro 127.051,00.

Di seguito la tabella riepilogativa degli interventi ancora attivi:

Prog.	Titolo Intervento	TIPOLOGIA FINANZIAMENTO	COSTO DA QUADRO ECONOMICO	Finanziamento Bando periferie	Cofinanziamento	NOTE
748	a2 – Messa in sicurezza e riqualificazione dei collegamenti esterni sulle passeggiate del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	anticipazione Fondi di Bilancio	139.165,40		139.165,40	lavori affidati (PI 871)
747	a3 - Riqualificazione e potenziamento degli spazi ricreativi e di aggregazione sulle aree esterne del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	finanziamento PRIUS e fondi da reperire	579.482,62	311.744,16	267.738,46	Gara in fase di avvio
750	b5 – Riqualificazione e miglioramento dell'illuminazione naturale del nodo servizi del complesso edilizio ATER di Rozzol - Melara	anticipazione Fondi di Bilancio	163.724,00		163.724,00	lavori affidati (PI 872)
752	c1 – Riqualificazione energetica complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara - Impianto di climatizzazione a basso impatto ambientale	Finanziamento PRIUS e fondi da reperire	6.256.545,57	4.271.791,20	1.984.754,37	Adeguamento progettazione (PI non attivate)
728	c5 – Adeguamento tecnologico per la protezione antigelo della rete idrica antincendio a servizio della parte residenziale del complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara	finanziamento da reperire	878.966,35		878.966,35	Adeguamento progettazione (PI non attivate)
TOTALI			8.017.883,94	4.583.535,36	3.434.348,58	
TOTALI ARROTONDATI			8.017.884,00	4.583.535,00	3.434.349,00	

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

L'Ater è soggetto attuatore di secondo livello insieme al Comune di Trieste del Programma PINQuA, ammesso a finanziamento con decreto ministeriale prot. n. 383 del

7/10/2022 con assegnazione al Comune di Trieste di un contributo di Euro 14.883.601,00 a fronte di un intervento per complessivi Euro 16.053.680,68, la cui copertura economica prevede anche l'utilizzo di risorse proprie del Comune di Trieste (Euro 486.080,00) e di un contributo regionale (Euro 684.000,00).

Con tale progetto il Comune intende riqualificare alcuni edifici di edilizia sovvenzionata, una ex scuola da destinare a casa delle associazioni, alcuni locali per uso socio-assistenziale ed aree limitrofe agli stessi, tutto di proprietà del Comune di Trieste, dando risposta alle richieste di nuovi alloggi adeguati agli attuali standard abitativi ed integrati nel contesto di una rigenerazione del tessuto urbano complessivo coinvolgente l'intero quartiere.

Gli interventi del progetto "PINQuA", per i quali l'Ater di Trieste è soggetto attuatore, prevedono:

- la ristrutturazione degli stabili di Via Caravaggio n.ri 8, 10, 14 e 16 e Via Tintoretto;
- la ristrutturazione dell'edificio di via Piero della Francesca 4 per la realizzazione di 10 alloggi;
- la manutenzione straordinaria di due unità immobiliari non residenziali comprese nello stabile sito in Via San Pelagio n. 6 per la realizzazione di servizi per la residenza;
- la sistemazione di un'area, attualmente degradata ed in stato di abbandono, posta sul retro degli edifici di Via San Pelagio, realizzando nuovi spazi fruibili dagli abitanti del rione, e non solo, con percorsi pedonali, aree attrezzate per il gioco dei bambini e panchine ed un campo per il gioco delle bocce;
- la ristrutturazione e l'adeguamento sismico della scuola ex Filzi, in via Caravaggio, da destinare a sede di associazioni;
- la sistemazione dell'area di P.le Gioberti a completamento dell'intervento per la realizzazione della palestra comunale adiacente con la realizzazione di un'area verde e la pista di skateboard.

Sono iniziati quattro degli interventi citati e due sono di imminente inizio.

Con l'approvazione della determina del Comune di Trieste, reg. det. dir. n. 1903/2023, è stato accreditato all'ATER nel 2023 l'importo di Euro 1.488.360,00, pari al 10% del contributo totale assegnato al Comune, mentre nel corso del 2024 non risultano erogazioni.

Recupero complesso via Boito

Nel 2024 nell'ambito del progetto SUPERSHINE, finanziato con i fondi Horizon Europe 2021-2027, è stata avviata la progettazione partecipata per la riqualificazione urbanistica dell'intero comprensorio di Via Boito, resa possibile anche a seguito del riacquisto di tutte le unità immobiliari precedentemente cedute a privati negli stabili di edilizia residenziale pubblica, prevedendo la demolizione e ricostruzione degli edifici preesistenti. A seguito della riacquisizione degli alloggi di proprietà dei privati al civ. 3, infatti, è stata rivista l'impostazione di tutti gli interventi di Via Boito, passando da una prima ipotesi di ristrutturazione (con qualche ampliamento) di 7 degli 8 edifici preesistenti (civici 1, 5, 7 e 2, 4, 6, 8, senza toccare il n. 3 in quanto presenti alloggi ceduti a terzi), alla nuova previsione di demolizione di tutti gli 8 civici con nuova costruzione di 7 edifici di moderna concezione.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di locali socio-assistenziali e la sistemazione di spazi verdi oltre che il rinnovo delle reti principali di distribuzione e fognatura.

L'Ater di Trieste risulta beneficiaria di un finanziamento CIPE di Euro 2.921.181,00 per il recupero urbanistico di due stabili.

Con decreto n. 64694/GRFVG dd. 13/12/2024 è stato concesso, ai sensi della L.R.1/2016, all'ATER di Trieste il finanziamento di Euro 4.630.000,00 per l'intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio di via Boito, con termine ultimo di inizio lavori, indicato nel citato decreto, fissato al 1/1/2027.

Intervento di acquisto e recupero di 18 alloggi in Via Combi n. 9 a Trieste

Con decreto n. 4919/TERINF del 7 dicembre 2020 la Regione ha concesso ad Ater un finanziamento di Euro 1.156.000,00 per l'acquisto dell'immobile di Via Combi 9, di proprietà dell'Ente pubblico "IRCCS Ospedale Infantile Burlo Garofolo". L'erogazione del contributo, con decreto n. 16347 del 12 aprile 2023, e l'acquisizione dello stabile hanno avuto luogo nel 2023.

Per i lavori di recupero di 18 alloggi in tale immobile l'Ente Regionale ha emesso, ai sensi della L.R.1/2016, il decreto n. 64693/GRFVG dd. 13/12/2024, concedendo un finanziamento di Euro 3.960.000,00. Il termine ultimo di inizio lavori indicato nel citato decreto è fissato al 1/1/2027.

Acquisto mediante permuta dello stabile di Viale Tartini contro cessione del locale PRU Flavia Prog. 566.

Nel corso del 2024 è stato acquisito l'edificio di Viale Tartini cedendo in permuta al Comune di Trieste il locale per i servizi sociali comunali ad uso diverso, localizzato al piano terra dell'edificio di proprietà Ater relativo al Prog. 566 del PRU di Via Flavia. Il Comune di Trieste ha versato all'Ater la somma di Euro 141.803,00 come corrispettivo del maggior valore del bene ceduto.

Altre attività

- Con Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 001/2024 dd. 30/01/2024 è stato adottato il "Piano triennale per la prevenzione della corruzione e la trasparenza" per il triennio 2024-2026.
- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 001/2024 dd. 30/01/2024 è stato approvato lo schema di accordo transattivo, per consentire di dirimere l'annosa vicenda con il Condomino di Via Castiglioni n. 13 che chiedeva l'accertamento dei confini tra le rispettive proprietà, la condanna al rilascio delle porzioni di terreno asseritamente occupato o il pagamento del valor del suolo occupato da porzioni di edificio, nonché l'accertamento dell'avvenuta usucapione del diritto di mantenimento delle condutture fognarie esistenti ed il risarcimento dei danni provocati a dette condotte dalle radici degli alberi ubicati all'interno delle realtà contrassegnata con il civ. n. 3 di via Koch.
- Con Delibera p.to 5 o.d.g. P.V. 001/2024 dd. 30/01/2024 il Consiglio ha stabilito di non attivare ulteriori interventi di efficientamento energetico che beneficino delle agevolazioni fiscali c.d. superbonus, fatta eccezione l'eventuale adesione ad interventi su stabili amministrati di terzi nei quali l'Ater è proprietaria di minoranza.
- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 003/2024 sono stati approvati il Programma triennale dei lavori pubblici e degli acquisti 2024-2026 e l'Elenco annuale dei lavori 2024.
- Con Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 003/2024 dd. 26/03/2024 è stato approvato il nuovo Regolamento per la disciplina del lavoro agile.
- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 007/2024 dd. 25/07/2024 è stata approvata la modifica al Regolamento per la gestione delle spese economali;

- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 008/2024 dd. 30/08/2024 è stato approvato il Regolamento afferente lavori, servizi e forniture di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria;
- Con Delibera p.to 1 o.d.g. P.V. 010/2024 si è preso atto dell'insediamento del nuovo Consiglio di Amministrazione con decorrenza 25/11/2024 e per la durata di cinque anni.
- Con Delibera p.to 4 o.d.g. P.V. 011/2024 è stata approvata la variazione alla programmazione dei lavori finanziati con la L.R. 47/91.

Nel 2024 l'Azienda ha fattivamente collaborato con il Comune di Trieste e Asugi al fine di prevenire e/o risolvere situazioni di utenza in difficoltà socio-sanitaria ed economica, a riprova che l'Azienda, pur essendo preposta all'ampliamento dell'offerta di alloggi a canone sociale e pur essendo consapevole che la funzione sociale spetta ad altri Enti, ha da sempre e a sue spese attuato e promosso politiche sociali attive volte all'inclusione sociale.

Attività dell'Area Utenza

L'Area Utenza di Ater Trieste, perseguendo anche nel 2024 gli obiettivi stabiliti e le relative linee guida come definite dal Consiglio di amministrazione, si è allineata di conseguenza ad un mutato contesto socio abitativo e sta elaborando una strategia di riforma dei regolamenti e migliore allocazione delle risorse che negli anni sono notevolmente diminuite.

Obiettivo primario è stato quello di fornire indirizzi di riforma per il regolamento regionale, soprattutto nella parte inerente alla proprietà di immobili e alla residenza in regione Friuli- Venezia Giulia.

Si è così arrivati a definire una nuova categoria di punteggi (aver fatto domanda nei bandi precedenti), nonché di intesa con le altre Ater della regione, un modello unico regionale di Bando con uniformità di punteggi, identico modulo e financo stesse tempistiche di pubblicazione.

Fondamentale è il supporto fornito alla software House per una definizione soddisfacente del portale inquilino in ottica nuovo Bando. La sfida vera sarà quella di convogliare almeno il 40% delle domande di edilizia sovvenzionata attraverso gli strumenti telematici. Gli uffici hanno effettuato una completa analisi per riformare il Bando Cambi, al fine di tutelare principalmente coloro che chiedono un nuovo alloggi per motivi di salute e di disabilità.

L'ufficio Bandi, oltre al lavoro sopraesposto, nel corso del 2024 ha raccolto 2.564 per il Bando contributo affitti per conto del Comune di Trieste, con relativi controlli e graduatorie (provvisoria e definitiva, ricorsi e notifiche di istruttoria).

Inoltre, in ragione dell'art. 11, D.P.Reg. 208/2016 sono pervenute 367 domande di edilizia residenziale pubblica da parte di coloro che hanno i requisiti per fare domanda fuori dai Bandi di Concorso.

Si è fatto uno studio sulle linee guida di assegnazione alloggi, la riforma prenderà l'avvio dall'assunto che gli assegnatari debbano avere meno possibilità di scelta e di rifiuto ma, all'opposto, le proposte maggiormente siano mirate alla consistenza del nucleo familiare: nel 2025 sarà fatto un nuovo regolamento di assegnazione alloggi che recepirà queste importanti indicazioni.

Sono quindi tutte riforme necessarie, si consideri un contesto in cui ci sono meno alloggi da destinare agli aspiranti assegnatari mentre vi è una popolazione che invecchia, è più povera e si confronta con un contesto sociale grandemente mutato anche per l'arrivo di

nuovi cittadini esterni alla Area UE.

Per i soggetti più fragili, l'u.o. Gestione Sociale, grazie alla figura professionale introdotta dell'assistente sociale, ha creato una rete con gli altri operatori dei servizi specialistici presenti sul territorio, affinché il percorso abitativo dell'utente sia tutelato e allo stesso tempo corrisponda il canone di locazione e rispetti lo spazio abitativo suo e di coloro che abitano nello stesso stabile. La rete di protezione si è estesa ai casi di morosità, creando una equipe permanente tra Ater e servizi sociali dei comuni di pertinenza, un lavoro sinergico mensile di analisi, contatto e sollecito sui casi degli assegnatari assistiti.

Inoltre, si offre supporto all'Ufficio manutenzione nei casi di complessità sociali collegate ad interventi tecnici.

Infatti, sono stati importanti i cambi conseguenti a necessari interventi di carattere manutentivo in alloggi datati che abbisognavano di riatto oppure non tenuti in modo corretto dagli utenti, questo in conseguenza di stati psicofisici non ottimali.

A questo si aggiunge il lavoro quotidiano di ricezione delle numerose segnalazioni di conflitto per mancato rispetto del Regolamento della disciplina dell'inquinato, attivando, quando necessario delle mediazioni sociali.

A tutela dell'aspetto contabile per l'utente, a questo ufficio fluiscono le richieste di ricalcolo canone di locazione per variazioni Isee e l'attività in sinergia con i Comuni di Trieste e Muggia per i contributi del Fondo Sociale.

Sono stati stipulati 280 nuovi contratti, con inoltre più di 150 volture, senza contare il continuo lavoro su ospitalità, riduzioni canone, adempimenti amministrativi quali ad esempio l'imposta di registro.

L'ufficio Canoni incassi e morosità, dopo le bollettazioni ordinarie e straordinarie, continua la lotta alla morosità: sono state inviate più di 3.500 lettere di sollecito pagamenti, sono state sottoscritte oltre 300 impegnative di pagamento.

Uno degli aspetti centrali dell'Area Utenza, infatti, è il recupero crediti, si è attivato l'iter dei recuperi anche grazie alla stipula di impegnative di pagamento, monitorando i pagamenti nel rispetto delle scadenze e, in alcuni casi, sono stati trasmessi all'U.O. legale per l'avvio del procedimento di sfratto.

A tutte queste attività si è affiancato un servizio di sollecito telefonico per il rispetto del pagamento delle bollette di affitto, attraverso i colloqui telefonici vengono stabilite le modalità di pagamento di almeno una parte del debito. I risultati sono stati incoraggianti, tant'è che si richiede un servizio strutturato e professionale di call center "morosità": si è riscontrato che il contatto personale unito alla trasmissione della quietanza dell'avvenuto pagamento, attivano dei percorsi virtuosi di rispetto delle scadenze e di rientro del debito almeno in modo parziale ma costante nel tempo.

Attività dell'Area Legale

L'U.O. Appalti e contratti nel corso del 2024 ha espletato le attività richieste all'ufficio relative a gare d'appalto/affidamenti, proseguendo la transizione verso il nuovo codice dei contratti, quali: predisposizione atti e procedure, pubblicazioni, verifiche requisiti, stipule contratti, autorizzazione subappalti, assistenza/supporto ai RUP/alle aree tecniche in tutte le fasi di gara comprese la fase di progettazione (in particolare redazione del CSA Ascensori), le fasi di richiesta e gestione dei CIG con riferimento a tutte le procedure di lavori, servizi e forniture, nonché assistenza e supporto a colleghi di altre aree anche per procedure di gara/affidamenti diretti non predisposti da U.O. Appalti e contratti su utilizzo PAD e AppaltiFVG, FVOE (fascicolo virtuale operatore economico) o banche dati per verifica requisiti, GGAP/ANAC.

Inoltre, la "digitalizzazione" dei contratti pubblici (in particolare l'impiego delle nuove versioni del modulo GGAP ed FVOE, ora GGAP2024 e FVOE 2.0, ancora non

completamente a regime operativo) con modifiche ed incremento degli adempimenti ANAC, nel 2024 hanno comportato un notevole aggravio all'attività di supporto che l'U.O. Appalti e contratti effettua nei confronti delle altre aree ed all'attività dell'area stessa.

L'attività ha riguardato in particolare:

- la fase esecutiva delle procedure avviate nel 2022 ed espletate nel 2023 (LAVORI PNC/PNRR, prog. G2.790 STRADA DI FIUME, , prog. G8.794 DOMIO, prog. G9.795 MASCAGNI, prog. 687 PRATO SCOGLIETTO, prog. 679 GEMONA GRADISCA – EU, prog. 779 TARTINI (appalto integrato) – EU, per istruttorie ed autorizzazioni dei numerosi subappalti;
- le procedure avviate nel 2023 (LAVORI PINQuA/PNRR, prog. 769 CARAVAGGIO TINTORETTO (appalto integrato) – EU, prog. 770 PIERO DELLA FRANCESCA, prog. 771 SAN PELAGIO Area verde, prog. 773 SAN PELAGIO Locali socioassistenziali, nonché PULIZIE E AREE ESTERNE 2023-2025 6 LOTTI – EU) con predisposizione contratti e verifiche requisiti, anche dei progettisti nel caso dell'appalto integrato e per istruttorie ed autorizzazioni dei numerosi subappalti;
- la predisposizione delle seguenti procedure:
 - procedura aperta in accordo quadro impianti elevatori in 4 lotti,
 - dialogo competitivo per le coperture assicurative all risks ed RCT/RCO dell'Azienda, affidamento della copertura assicurativa per colpa lieve,
 - rinnovo servizio di Cassa,
 - affidamenti assistenza fiscale per visto conformità superbonus,
 - affidamento consulenza contabile,
 - affidamento Rigiardino 2024,
 - rinnovo portierati Trieste,
 - affidamento bollettazione,
 - acquisto buoni pasto Consip,
 - somministrazione interinale,
 - incarichi Rspp,
 - ufficio stampa.

L'U.O. contratti nel corso del 2024 ha predisposto e stipulato tutti i 14 contratti di compravendita relativi al Piano di vendita alloggi sfitti 1/2023 e pubblicato e gestito il Piano di vendita alloggi sfitti 1/2024 con conseguente stipula dei primi 8 contratti di compravendita.

E' stato stipulato con il Comune di Trieste il contratto di permuta dell'immobile di viale Tartini ed è stato stipulato il contratto di compravendita con l'unico inquilino interessato all'acquisto degli alloggi afferenti al comprensorio ex Lloyd Adriatico di Piani e Poggi S.Anna.

In riferimento al progetto di riqualificazione di via Boito è stato riacquisito il penultimo alloggio ancora di proprietà di terzi.

E' stata gestita l'ordinaria attività relativa alle procedure amministrative e contabili necessarie per i trasferimenti di proprietà immobiliare. Nell'ambito dell'ulteriore attività contrattuale sono stati stipulati 3 atti di cancellazione di ipoteca oltre ad alcuni atti rettificativi della proprietà e/o di quietanza.

È stata gestita l'ordinaria attività relativa alle locazioni di unità immobiliari a uso diverso e conclusa quella straordinaria relativa all'autorimessa di Melara per l'assegnazione dei posti auto. Si è proceduto alla pubblicazione e gestione del bando LUD 1/2024 per l'assegnazione di posti auto e moto e conseguentemente sono stati stipulati 19 contratti di locazione. E' stato avviato inoltre anche il bando LUD 2/2024 per l'assegnazione di depositi e locali d'affari e sono stati stipulati i primi 8 contratti di locazione.

Per l'attività svolta dall'ufficio in materia di assicurazioni sono state istruite e gestite 83 pratiche di risarcimento danni.

L'UO Legale ha proseguito l'attività di recupero della morosità degli utenti attivi, secondo redditività, efficienza e rischiosità della sofferenza, attività di recupero selezionato di alloggi, mantenimento della qualità del servizio, tenendo conto della limitatezza dell'organico in servizio in relazione all'aumento del carico di lavoro.

Nel corso del 2024 sono state aperte 100 nuove pratiche di morosità.

Per l'effetto la media mensile di pratiche in trattazione si è mantenuta sostanzialmente stabile, attestandosi a 500. La morosità degli utenti attivi in carico all'ufficio legale è passata dai 1.950.000,00 Euro del dicembre 2019 a Euro 2.519.357,00 Euro del dicembre 2024, mentre l'importo dei crediti verso gli utenti cessati è passato da 2.500.000,00 Euro del 2018 a Euro 1.869.623,00 del 2024.

Relativamente alle pratiche di locazione in trattazione dall'U.O. Legale, i corrispettivi incassati al 31.12.2024 ammontano ad Euro 1.268.440,34.

Per entrambi i segmenti di attività si è reso evidente come l'unico strumento per ottenere il soddisfacimento del credito sia l'azione legale, e l'azione esecutiva in particolare, in quanto, anche a fronte di una qualche disponibilità economica, permane una certa resistenza da parte dell'utente (o ex utente) a soddisfare spontaneamente i debiti maturati nei confronti di ATER.

Le unità immobiliari recuperate nel 2024 sono state complessivamente 73: 44 sono stati gli alloggi recuperati a seguito di attività di sfratto, 28 seguendo e collaborando con l'attività di volontaria giurisdizione espletata dai curatori di e.g. e 1 a seguito di attività di P.G..

Con riguardo al contenzioso, l'ufficio è stato impegnato avanti diversi organi di giustizia e gradi di giudizio (Tribunale, Corte d'Appello, e Cassazione), principalmente nella difesa dell'operato dell'azienda nella gestione delle istanze avanzate dagli inquilini o aspiranti tali, in plurime vertenze.

Prosegue la collaborazione con gli altri uffici per l'aggiornamento delle procedure operative per la gestione della morosità, in particolare, una nuova procedura operativa, che preveda l'istituzione di un GdL (Gestione sociale della morosità) che segua tutti i casi di disagio socioeconomico, spesso recidivi, che non sono candidati alla trattazione legale/giudiziale.

Attività dell'Area Staff

A cura dell'Area prosegue il Progetto di Digitalizzazione aziendale, come da Delibera del CdA dd. 24/02/2021, rivolto alla revisione delle procedure interne e all'avvio di una transizione dei processi cartacei in processi digitali e all'adozione di nuovi strumenti dedicati.

Dopo l'avvio del nuovo programma di protocollo e gestione documentale Arxivar Next per il passaggio al Protocollo Digitale, con implementazione e lo snellimento del nuovo flusso di distribuzione della posta in entrata e l'archiviazione dei documenti tecnici, nel 2024 è stato implementato il protocollo digitale per i documenti in uscita e la postalizzazione diretta da applicativo.

A livello di Portale inquilini, dopo l'avvio dei moduli Recapiti, Censimento redditi, Richieste manutentive e guasti, Avvisi e segnalazioni all'inquilino da parte di Ater, Situazione contabile e Stampa dei dati bollettini di pagamento, gestione del bando contributi affitto gestito per conto del Comune di Trieste sono state aggiunte le funzionalità relative al Portale cittadino per la gestione dei bandi di edilizia sovvenzionata, che verranno utilizzate, unitamente alle altre ATER del sistema regionale FVG, per i bandi in avvio nel 2025. E' stato inoltre implementato il Portale Fornitori, per

la digitalizzazione degli ordini di lavoro ai fornitori dell'Area Manutentiva e le relative pratiche di autorizzazione ed affidamento.

Prosegue l'attività dei progetti SUPER-I e SUPER SHINE, finanziati a valere sul programma europeo HORIZON EUROPE, che vede ATER Trieste partner progettuale a sostegno del pilot italiano; le attività si concluderanno nel 2025. Nel giugno 2024 è stata avviata la progettazione partecipata per l'intervento di recupero urbano del complesso di via Boito a Trieste, con un evento pubblico a cui hanno partecipato istituzioni e cittadini; le attività si concluderanno nel 2025.

Avviato, in collaborazione con l'U.O. Risorse Umane, il nuovo piano di formazione del personale interno a valere sul finanziamento del fondo For.Te: le attività di formazione, per il valore di 100.000 euro, riguardano tutte le aree aziendali e si concluderanno nel 2026.

Attività dell'Area Amministrativa

- U.O. Risorse Umane

L'U.O. Risorse Umane, oltre a provvedere, con cadenza mensile, all'elaborazione dei dati legati alle presenze dei dipendenti ed all'emissione dei relativi cedolini paga, ha espletato tutti gli adempimenti fiscali e previdenziali periodici ed annuali (versamenti F24, CU dei dipendenti e assimilati, conguagli fiscali da Modello 730, predisposizione Modello 770). Ha curato la predisposizione degli accordi di lavoro agile, si è occupata della gestione tessere buoni pasto.

Immediatamente collegata agli adempimenti di cui sopra è l'attività di controllo di gestione, elaborazione di reportistica e analisi dei costi. A quanto già esposto si è aggiunta un'attività di aggiornamento continua legata all'evolversi della normativa specifica.

Compito dell'ufficio è stato, inoltre, l'espletamento di tutte le formalità, concorsuali e varie, per consentire le assunzioni e le progressioni programmate.

Ove opportuno si è verificato se la normativa consentisse l'applicazione di eventuali sgravi ed esoneri, quali ad esempio: assunzione giovani under 36, ovvero esonero lavoratrici madri.

Ulteriore compito svolto dall'Ufficio è stato quello legato alla gestione della formazione dei dipendenti, sia quella obbligatoria legata alla fase dell'assunzione, sia quella periodica a sostegno della professionalità maturata dai dipendenti stessi. In particolare, ha organizzato i corsi di formazione interni finanziati dal fondo For.Te e provveduto alla rendicontazione degli stessi

Sono state predisposte delle circolari per aggiornare tutto il personale sulle ultime novità normative. A questo si sono aggiunte la gestione delle problematiche collegate alla sicurezza dei lavoratori: nomina dei RLS, predisposizione documentazione DVR, reperimento preventivi per la scelta del RSP, ecc. Nel corso del 2024 si è inoltre dato il via all'iter per l'ottenimento della "Certificazione di parità di genere" e un collega dell'U.O. è stato specificamente formato per ottenere la nomina di Mobility Manager aziendale ai fini della predisposizione del Piano aziendale di Spostamento Casa Lavoro. Sempre nel corso del 2024 l'ufficio ha avviato il percorso, tramite contatti con aziende e corsi di formazione per i dipendenti, per l'elaborazione di un piano di benefici aggiuntivi (welfare) aziendale.

- U.O. Contabilità, U.O. Fiscale, U.O. Segreteria Tecnica

L'Area si occupa dell'ordinaria e corretta tenuta delle scritture contabili e registrazioni ai fini IVA, della liquidazione delle imposte, dell'adempimento delle plurime scadenze fiscali e contabili, della elaborazione e predisposizione della dichiarazione dei redditi

IRES, della dichiarazione IRAP, della dichiarazione Mod.770, della dichiarazione IVA e Comunicazioni LIPE.

Oltre ad elaborare il Bilancio d'Esercizio Consuntivo elabora il Bilancio d'Esercizio Preventivo come strumento di programmazione annuale, con quantificazione e destinazione preventiva delle risorse per il perseguimento degli obiettivi definiti annualmente, e predispone i Piani Finanziari biennali preventivi e consuntivi per dar conto dell'utilizzo dei canoni di edilizia sovvenzionata e dell'utilizzo del contributo regionale Fondo Sociale di cui all'art.14 della LR 14/2019.

Gli uffici si mettono a disposizione del collegio dei revisori fornendo tutta la documentazione contabile richiesta sia in sede di verifica del Bilancio che in sede di verifiche periodiche trimestrali.

L'Area si occupa dell'esecuzione di tutti i mandati di pagamento per l'Ente e delle riscossioni, gestisce il servizio di Cassa e i rapporti e flussi con la Tesoreria. Cura la gestione dei finanziamenti, mantiene il contatto con gli Istituti di Credito e si occupa degli investimenti finanziari.

Ha affidato a qualificati professionisti il servizio per l'apposizione dei visti di conformità che ha consentito, e consentirà nei prossimi 3 anni, di beneficiare delle detrazioni fiscali derivanti dalle agevolazioni edilizie e di compensare orizzontalmente il credito IRES derivante dalla dichiarazione 2024 redditi 2023 con i debiti derivanti da altre imposte.

Nel corso del 2024, come di consueto, ha mantenuto un costante contatto con i Fornitori, con le Società incaricate di pubblici servizi, con gli Enti assicurativi e previdenziali, con le Banche, con le altre PP.AA., nonché con la Regione.

Predisporre le rendicontazioni richieste dalle Convenzioni stipulate con i Comuni e gli Enti e mantiene i contatti con gli stessi.

Essendo l'Ater azienda appartenente al GAP, Gruppo Amministrazione Pubblica della Regione FVG, espleta gli adempimenti richiesti dalla Regione con predisposizione dei seguenti documenti implementando la piattaforma regionale:

- circolarizzazione crediti e debiti (verifica debiti/crediti reciproci);
- bilancio consolidato regionale.

Si occupa dell'invio alla BDAP dei bilanci, dell'adempimento degli obblighi ISTAT che richiedono la compilazione di dati di bilancio e degli adempimenti relativi alle partecipate tramite i portali dei Ministeri.

La segreteria tecnica segue le scadenze dei finanziamenti e si occupa di effettuare le prenotazioni di investimento in modo che tutti gli interventi siano finanziati o che vi sia l'evidenza di eventuali carenze di copertura. Insieme agli uffici tecnici, verifica l'utilizzo delle risorse prenotate fino alla chiusura degli interventi e assiste gli uffici stessi nella rendicontazione degli interventi finanziati. Nell'effettuare tutte le registrazioni relative ai finanziamenti e agli investimenti compara la contabilità generale con il programma della gestione finanziaria.

Inoltre, considerati gli importanti interventi sul patrimonio immobiliare in corso che prevedono uscite cospicue anche ravvicinate, gli uffici dell'area hanno elaborato, in collaborazione con quelli tecnici, delle proiezioni pluriennali di liquidità al fine di monitorare il mantenimento dell'equilibrio finanziario e le necessità di finanziamenti regionali.

Attività del Servizio Amministrazioni Condominiali

Nel corso dell'anno 2024, oltre alla normale e consolidata attività di amministrazioni condominiali, l'Area ha avviato 2 nuove gestioni ai sensi della Legge 220/2012 portando il totale a 61 condomini (97 stabili).

Per quanto in merito alle lavorazioni di cui al Superbonus 110% e Bonus 50% con

cessione del credito/sconto in fattura l'Area ha continuato l'attività iniziata nel 2021, e non ancora ultimata dal punto di vista documentale, per un totale complessivo di 16 condomini (39 stabili) e un fatturato per competenze Ater nell'anno 2024 pari a imponibili Euro 353.927,29, da sommare all'importo fatturato nel corso dell'anno 2023 pari a imponibili Euro 118.769,79, e un importo complessivo da valore contrattuale dei quadri economici pari a Euro 32.443.927,00.

Per quanto all'attività di gestione delle unità diverse dall'abitativo, (n. 1.350 unità) la medesima si è svolta nel normale avvicendamento tra sfittanze, nuove assegnazioni e ordinaria manutenzione, con il costante supporto fornito all'U.O. Appalti e Contratti per quanto riguarda i subentri e quello fornito all'Area Legale per gli sfratti.

Attività dell'Area Costruzioni

L'Area si occupa delle fasi di progettazione della fattibilità tecnico-economica ed esecutiva, nonché della direzione lavori degli interventi di nuova costruzione e recupero edilizio ed urbanistico realizzati dall'Azienda, nonché a favore di soggetti esterni, quali Comuni ed altri soggetti pubblici, previo idoneo convenzionamento tra gli Enti.

Nel corso del 2024, nell'ambito del programma PINQuA – Programma Innovativo per la Qualità dell'Abitare, finanziato con fondi PNRR (vedasi il paragrafo dedicato):

- sono state ultimate le attività progettuali ed avviate le procedure per l'affidamento ed il concreto avvio dei lavori dei seguenti interventi:

- Prog. 769 Ristrutturazione degli edifici di Via Caravaggio 8, 10, 14, 16 e Via Tintoretto 3, 6 (appalto integrato) - Q.E. Euro 10.376.345;
- Prog. 770 Ristrutturazione dell'edificio di Via Piero della Francesca 4 - Q.E. Euro 1.783.700;
- Prog. 771 Sistemazione di un'area verde da destinare a verde di quartiere/orti urbani in Via San Pelagio (progettazione partecipata in collaborazione con UNI TS) - Q.E. Euro 411.140;
- Prog. 773 Realizzazione di locali socio-assistenziali in Via San Pelagio 6 - Q.E. Euro 198.548;

- è stato svolto il coordinamento delle attività afferenti agli interventi affidati a mezzo di Accordi quadro appaltati da INVITALIA, relativi a:

- Prog. 772 Area svago in Piazzale Gioberti - Q.E. Euro 297.688
- Prog. 774 Ristrutturazione "ex Filzi" in Via Caravaggio - Q.E. Euro 2.986.260

Inoltre, l'Area è responsabile di alcuni interventi del Piano Nazionale Complementare al PNRR, cofinanziati con fondi regionali L.R. 47/91 e/o Fondi di Bilancio, che hanno visto la consegna nei termini previsti dalle leggi di finanziamento e l'avvio dei lavori dei cantieri:

- Prog. 687 Recupero edifici di Via Prato 1 e Via Pendice Scoglietto 26;
- Prog. 679 Ristrutturazione comprensorio di Via Gemona/ Via Gradisca;
- Prog. 779 Ristrutturazione dello stabile di Viale Tartini (appalto integrato).

Sono inoltre in corso le attività progettuali e gli interventi per la demolizione, previa messa in sicurezza degli stabili pericolanti, di tutti gli edifici del complesso di Via Boito, oggetto di un intervento di recupero urbanistico, mediante progettazione partecipata nell'ambito del progetto SUPERSHINE, cofinanziato con fondi europei.

Afferiscono all'Area anche due interventi in corso di realizzazione nell'ambito PRIUS Rozzol Melara: a2 – Messa in sicurezza e riqualificazione dei collegamenti esterni sulle passeggiate del complesso di Rozzol Melara e b5 – Riqualificazione e miglioramento dell'illuminazione naturale del nodo servizi del complesso.

Infine, l'Area sta ultimando le rendicontazioni degli interventi di installazione di ascensori in edifici in cui la maggioranza degli alloggi è gestita dall'ATER in regime di edilizia sovvenzionata finanziati con L.R. 2/2006

Attività dell'Area Manutentiva

L'Area provvede alla gestione dell'attività manutentiva edile ed impiantistica sul patrimonio immobiliare gestito da Ater, compresa la manutenzione e ristrutturazione degli alloggi di risulta. Provvede inoltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne, degli impianti a rete, nonché alla gestione e manutenzione degli impianti tecnici e dei relativi servizi agli stabili, oltre alla manutenzione della Sede.

L'Area è coinvolta in alcuni dei programmi del PNC-PNRR.

I progetti conclusi nel 2024 sono:

- PNRR G3 791- Baita Sales 64, Sgonico di Importo QE 308.254,00
- PNRR G4 792- Gabrovizza S. Primo 57 e 57/a, Sgonico di Importo QE 614.244,00
- PNRR G8 794- Domio 73, 75, 76, 111 e 119, S.Dorligo di Importo QE 909.866,00

È ancora in corso il progetto denominato PNRR G6 793- via Tonello 1 e 15, Trieste di Importo QE 1.240.000,00.

- Servizio Manutenzione ordinaria e pronto intervento

Il Servizio Manutenzione Ordinaria e pronto Intervento è delegato alla gestione della manutenzione di componenti strutturali, edili, finiture, serramenti, reti fognarie, bonifiche amianto, impianti idraulici e di scarico, gas, elettrici, TV, e alla gestione ambientale.

La gestione dell'attività manutentiva comporta un costante contatto con l'Utenza, l'Inquinato, con i Fornitori, con le Società incaricate di pubblici servizi e con altre PP.AA.

Attraverso la Squadra elettricisti è garantita la Gestione in amministrazione diretta di Impianti elettrici negli stabili Ater e nella Sede.

Attraverso la Gestione Ambientale è garantita la gestione degli sgomberi, delle pulizie e della corretta gestione dei rifiuti. Da rilevare il costante impegno garantito nella gestione dei rifiuti abbandonati nei complessi ATER, anche a mezzo di attività pianificate di raccolta rifiuti ingombranti. Dette attività sono svolte in coordinamento con ACEGAS in qualità di gestore del servizio pubblico di raccolta e smaltimento ei rifiuti.

L'Area provvede alla gestione dell'attività manutentiva edile ed impiantistica sul patrimonio immobiliare gestito da Ater, compresa la manutenzione e ristrutturazione degli alloggi di risulta. Provvede inoltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree esterne, degli impianti a rete, nonché alla gestione e manutenzione degli impianti tecnici e dei relativi servizi agli stabili, oltre alla manutenzione della Sede.

Il Servizio Manutenzione Ordinaria e pronto Intervento è delegato alla gestione della manutenzione di componenti strutturali, edili, finiture, serramenti, reti fognarie, bonifiche amianto, impianti idraulici e di scarico, gas, elettrici, TV, e alla gestione ambientale.

La gestione dell'attività manutentiva comporta un costante contatto con l'Utenza, l'Inquinato, con i Fornitori, con le Società incaricate di pubblici servizi e con altre PP.AA.

Attraverso la Squadra elettricisti è garantita la Gestione in amministrazione diretta di Impianti elettrici negli stabili Ater e nella Sede.

Attraverso la Gestione Ambientale è garantita la gestione degli sgomberi, delle pulizie e della corretta gestione dei rifiuti. Da rilevare il costante impegno garantito nella gestione dei rifiuti abbandonati nei complessi ATER, anche a mezzo di attività pianificate di raccolta rifiuti ingombranti. Dette attività sono svolte in coordinamento con ACEGAS in

qualità di gestore del servizio pubblico di raccolta e smaltimento ei rifiuti.

Gli interventi da eseguire vengono individuati attraverso le segnalazioni esterne di utenti e non, e mediante il monitoraggio del patrimonio a cura dei tecnici dell'Area. Nell'annualità 2024 sono state gestite 14.612 richieste di intervento che hanno dato corso a 4.150 ordini di lavoro.

Nel corso dell'annualità 2024, l'Area ha gestito in media 1.399 stabili e circa 11.000 alloggi. Il costo totale per le manutenzioni edili, delle parti comuni e di quelle nella disponibilità giuridica degli inquilini, affidate a terzi, ammonta a Euro 3.884.000,00.

Come da Convenzione rinnovata con Deliberazione Consigliare n. 372 dd. 25/07/2019 tra ATER e il Comune di Trieste, l'Area gestisce anche 663 alloggi comunali destinati agli sfrattati; le attività svolte consistono nella manutenzione edile ed impiantistica sia ordinaria che straordinaria degli stabili e degli alloggi.

Le attività di manutenzione svolte attraverso l'affido della lavorazione a operatore economico coinvolgono non solo i tecnici ma anche gli addetti amministrativi in forza all'Area che sono preposti alla gestione dell'elenco dei fornitori, alla verifica dei requisiti delle imprese, alla gestione della procedura di affido elettronica, attuando i numerosi dettami introdotti nel 2023 dal D.Lgs. 36/2023 in relazione all'affidamento dei lavori pubblici. Nell'anno 2024 è stato approvato il Regolamento Aziendale per gli Appalti sottosoglia di cui all'art. 50 del D.Lgs. 36/2023, ed aggiornato l'albo aziendale degli operatori economici qualificati secondo le disposizioni del Codice degli Appalti.

L'Area, oltre al servizio di disotturazione e lavaggio delle canalizzazioni e dei pozzetti, di vuotatura ed espurgo dei pozzi neri e biologici, trasporto e smaltimento dei liquami e di pulizia delle griglie stradali della rete fognaria a servizio di immobili gestiti e/o in proprietà dell'Ater di Trieste, gestisce anche il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di sollevamento delle acque meteoriche e fognarie e di depurazione.

L'Area ha gestito interventi MNC con la predisposizione dei disciplinari tecnici propedeutici alla selezione del contraente e direzione lavori per la riattivazione di fornitura gas metano a servizio di vari stabili ATER in Trieste a seguito prescrizione di messa a norma contatori dalla Società erogatrice Acegas-Aps-Amga.

- Servizio manutenzione straordinaria e recupero alloggi

Una parte importante delle energie profuse dall'Area ha ad oggetto il recupero degli alloggi sfitti per il loro reinserimento nel circuito locativo. Nel 2024 sono stati riconsegnati 193 alloggi riattati, di questi, 9 sono stati oggetto di interventi di manutenzione pesante con fondi di investimento e 8 alloggi sono stati riattati in modalità "automanutenzione" che prevede alcune piccole lavorazioni a carico dell'utente (es. tinteggiatura pareti).

Attività dell'Area Tecnica

- Servizio Progetti e lavori manutenzione straordinaria

L'unità operativa si occupa della progettazione e della gestione dei lavori connessi alla manutenzione straordinaria e al restauro e risanamento conservativo di immobili di proprietà dell'ATER di Trieste o gestiti dallo stesso Ente.

Nel corso del 2024 l'Unità operativa ha fornito supporto alle direzioni lavori esterne nella stesura delle perizie suppletive e di variante, nella stesura dei certificati di pagamento, nonché nella valutazione dei materiali e nella ripartizione della spesa fra i vari cespiti. Inoltre, si sta occupando della direzione lavori di alcuni dei programmi del Piano Nazionale Complementare al PNRR, cofinanziati con Fondi regionali L.R. 47/91 e/o Fondi di Bilancio, che hanno visto la consegna nei termini previsti dalle leggi di

finanziamento e l'esecuzione dei lavori secondo il seguente stato di avanzamento:

Interventi	n. alloggi	Importo Q.E. e CUP	Finanziam.t PNC	totale erogazioni	decreti erogazione	erogazioni	% opere realizzate 2024	nota
Prog. G2.790 - Programma di efficientamento energetico e messa in sicurezza di coperture e parapetti del gruppo di fabbricati in Strada di Fiume n.ri 50-52-56 a Trieste	37	1.140.000,00 E96G210064 70008	583.543,33	583.543,33	3364/GRFFVG dd. 06/06/2022	87.531,50	68%	a settembre 2024
					19058/GRFFVG dd. 28/04/2023	87.531,50		
					57147/GRFFVG dd. 28/11/2023	102.120,08		
					31109/GRFFVG dd. 27/06/2024	102.120,08		
					56016/GRFFVG dd. 14/11/2024	204.240,17		
Prog. G9.795 - Programma di efficientamento energetico e messa in sicurezza di coperture e parapetti del gruppo di fabbricati di via Mascagni n.ri 8-10-12-14-16-18-20 a Trieste.	130	4.238.231,49 E96G210065 00008	3.438.251,43	2.836.557,43	3372/GRFFVG dd.06/06/2022	515.737,71	55%	a novembre 2024
					19068/GRFFVG dd.28/04/2023	515.737,72		
					31106/GRFFVG dd.27/06/2024	1.203.388,00		
					56011/GRFFVG dd.14/11/2024	601.694,00		

L'Unità operativa si occupa altresì delle fasi di progettazione di fattibilità ed esecutiva, nonché della direzione lavori degli interventi di risanamento conservativo realizzati dall'Azienda.

In particolare, nel corso del 2024 si è provveduto al completamento della progettazione esecutiva dell'intervento prog.764: "Intervento di risanamento conservativo dell'edificio Località Dolina 249 – San Dorligo della Valle – TS" finalizzato al recupero di n. 6 alloggi, finanziato per 800.000,00 euro con fondi della L.R. 1/2016 e D.P.Reg. 0208/2016. Gli interventi previsti sono configurabili come risanamento conservativo avente rilevanza strutturale, e subordinati alla presentazione di una SCIA ai sensi dell'art. 17 della L.R. 19/2009, pertanto in data 10/10/2024 è stata depositata in Comune la SCIA con numero pratica 413105. L'importo dei lavori è stato determinato complessivamente in euro 952.102,09, di cui Euro 906.552,09 euro per lavori e Euro 45.550,00 per costi della sicurezza, non soggetti a ribasso di gara; il quadro economico dell'intervento ha un importo complessivo di 1.102.351,75 euro.

È inoltre proseguita la progettazione esecutiva del prog. 608: "Risanamento conservativo degli stabili di via Mocenigo 4 e 6 a Muggia", con particolare riferimento alla quantificazione economica dell'intervento tenendo conto dei nuovi interventi strutturali. Inoltre, sono tuttora in corso la progettazione relativa all'efficientamento energetico degli stabili con particolare attenzione ai ponti termici e agli impianti meccanici ed elettrici, nell'ottica della sostenibilità ambientale ed economica dell'intervento con particolare attenzione alle lavorazioni da eseguire, ai materiali e ai prodotti da utilizzare che consentano anche la disassemblabilità e la demolizione selettiva in un'eventuale futura fase di dismissione e fine vita.

Il team si sta occupando anche del prog.815: Intervento di consolidamento dei pilastri e delle travi del piano terra in corrispondenza del locale commerciale di Via del Prato 2, del vano cantine e delle intercapedini seminterrate degli stabili di P.le Europa 2-3-4-5.

- Servizi tecnici ed energetica AREA Tecnica

L'Unità operativa si occupa della gestione dei servizi tecnici del patrimonio immobiliare gestito da Ater legati alla conduzione e manutenzione degli impianti centralizzati di riscaldamento, di produzione di acqua calda sanitaria, di produzione di energia rinnovabile, di contabilizzazione, di videosorveglianza, degli impianti antincendio, dei gruppi di pressurizzazione acqua sanitaria, degli impianti di elevazione quali ascensori e montascale. Provvede inoltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnici e dei relativi servizi agli stabili, oltre alla manutenzione impiantistica della Sede. Ad oggi ATER gestisce n. 418 stabili dotati di impianti elevatori o di montascale per disabili, per un numero di impianti elevatori e montascale in gestione pari a 466 macchine che richiedono una costante manutenzione a garanzia della continuità di servizio, oltre ad una manutenzione straordinaria preventiva o a guasto legata alla vetustà di alcuni impianti elevatori.

Allo stesso tempo ATER gestisce circa 1.400 stabili e circa 11.000 alloggi di cui circa un terzo risulta asservito da impianti centralizzati di riscaldamento, con eventuale produzione di acqua calda sanitaria, produzione di energia rinnovabile, ed annessi impianti antincendio o gruppi di pressurizzazione acqua sanitaria. In totale l'unità operativa gestisce un totale di 105 centrali termiche a servizio di 3.330 alloggi occupandosi sia del servizio di conduzione che della relativa manutenzione che si dovesse rendere necessaria tanto a carattere preventivo quanto a guasto.

Gli interventi da eseguire vengono individuati attraverso le segnalazioni esterne di utenti, mediante la costante sorveglianza da parte delle imprese incaricate dei servizi tecnici nonché mediante il monitoraggio del patrimonio a cura dei tecnici dell'Area. Nell'annualità 2024 sono state gestite 1.376 richieste di intervento (oltre alle richieste effettuate direttamente sul portale dell'impresa responsabile degli impianti centralizzati di riscaldamento) che hanno dato corso a 350 ordini di lavoro per un ammontare complessivo di oltre 1 milione di euro.

A questi importi si aggiungono i servizi a rendiconto di cui l'Unità operativa effettua la direzione dell'esecuzione dei contratti per un importo approssimativo relativo al 2024 di 1.600.000,00 euro per l'appalto riscaldamento e di 220.000,00 euro per l'appalto ascensori.

L'Unità operativa si è anche occupata delle procedure per l'acquisto, attraverso la centrale acquisti nazionale della pubblica amministrazione italiana CONSIP, di un importo complessivo di acquisto di gas metano di rete suddiviso in due lotti pari a 997.000,00 euro, e di un importo complessivo di acquisto energia elettrica suddiviso in tre lotti pari a 1.360.000,00 euro. Gli importi di cui sopra sono rispettivamente oggetto di rendicontazione agli occupanti a vario titolo le unità immobiliari asservite agli impianti termici centralizzati e non rientranti nell'appalto di gestione delle centrali termiche, ed oggetto di rendicontazione agli occupanti a vario titolo le unità immobiliari asservite agli impianti luce parti comuni ed ascensori, con la sola eccezione della quota millesimale legata alla presenza di alloggi sfitti che rimane in capo all'Ente.

Nel corso del 2024 è stata implementata la progettazione del nuovo appalto per il servizio a ridotto impatto ambientale di conduzione, manutenzione e mantenimento in efficienza degli impianti termici centralizzati e solari, degli impianti e dotazioni antincendio e degli impianti di surpressione idrica a servizio degli edifici gestiti dall'ATER di Trieste, comprensivo della fornitura combustibile Triennio 2024-2026. Tale progettazione verrà auspicabilmente completata nel corso del 2025.

È stata inoltre completata la progettazione del nuovo appalto per l'accordo quadro per il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti elevatori in proprietà e/o gestione dell'ATER di Trieste e per l'esecuzione di interventi manutentivi extracanonici -

quadriennio 2025-2029 suddiviso in 4 lotti per un ammontare complessivo di somme a disposizione pari a 3.870.098,66 euro di cui risulta in corso la procedura di selezione dell'appaltatore.

PPP Partenariato Pubblico Privato

Nel corso del 2024 sono state sostanzialmente ultimate le attività di finitura e messa a regime degli interventi legati al progetto in PPP avente l'obiettivo della riqualificazione energetica e sismica di due complessi residenziali, uno nel Comune di Muggia, in Via D'Annunzio n.ri dal 9 al 15 (solo dispari), e uno nel Comune di Trieste, in Via del Veltro 23,25,45,47,49, e 49/1 per complessivi 10 stabili e 104 alloggi per un ammontare dell'intervento pari ad Euro 23.644.383,00 al netto dell'IVA di legge. Sono state altresì avviate le fasi di collaudo ed è stato predisposto il servizio di conduzione e manutenzione associato all'intervento che avrà durata quinquennale dal collaudo e comprende l'attività di scarico ed analisi dei dati relativi ai consumi con meccanismo di penalizzazione basato sulla performance energetica.

Nel corso del 2024 sono stati inoltre identificati nuovi siti e condivisa la documentazione tecnica per lo sviluppo di nuove proposte da parte dei General Contractor finalizzate alla riqualificazione del patrimonio immobiliare dell'Ente mediante procedure istruttorie e contrattuali, con particolare riferimento a quelle afferenti al Libro IV del DLGS 36/2023.

Efficientamento energetico stabili di proprietà mista

Nel 2024 sono stati effettuati dei lavori che vanno ad aggiungersi a quelli di riqualificazione energetica agevolati nel 2023 con il cd. superbonus 110% sugli stabili di proprietà mista (pubblico-privata) del complesso di Borgo Zindis a Muggia Stradello A/6-A/10-A/11-A/13-A/14-A/16-A/18 per totali 81 alloggi. L'intervento complessivo ha avuto per oggetto l'isolamento termico a cappotto con rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture ed installazione delle linee vita oltre al miglioramento sismico per complessivi 4.220.310,00 Euro.

Sono state prese in considerazione nuove formule incentivanti e contrattuali per valutare l'interesse del mercato a completare l'iniziativa nel corso del 2024, eventualmente intervenendo oltre che sui residui 20 stabili di Borgo Zindis, anche sugli alloggi di Via Toscanelli 2-4-6, Scala Campi Elisi 1-3-5, Viale Campi Elisi 7-9-1-3-5-15-17.

Concessione ed erogazione di finanziamenti per interventi di manutenzione straordinaria, recupero e acquisto di stabili

Con Decreti n. 13472/GRFVG, dd. 21/03/2024, e n. 64704/GRFVG, dd. 13/12/2024, è stato concesso ed erogato, da parte dell'Amministrazione Regionale, il Fondo Sociale, ex art. 13 della L.R. 14/2019 - DPR 26/10/16 n. 208/Pres. come successivamente modificato con DPR 23/05/19 n. 084/Pres, per un importo totale di Euro 8.078.681,00.

Tenuto conto della normativa di cui sopra e del Regolamento del Fondo Sociale approvato dall'Ater di Trieste con determinazione del Direttore Generale n. 25 dd. 28/08/2017, per l'anno 2024 tale finanziamento è stato destinato quasi interamente a manutenzione ordinaria degli stabili di edilizia sovvenzionata e rappresenta un contributo in c/esercizio.

Nel corso dell'anno per i lavori del Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma “Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale

pubblica” (art.1, co.2, lett. c), punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla L. 101/2021) è stato erogato dall’ente regionale l’importo complessivo di Euro 5.217.345,00, di cui Euro 306.360,00 per l’intervento relativo a immobili di proprietà del Comune di Trieste.

Nel 2024 è stato erogato l’importo di Euro 127.051,00 dal Comune di Trieste, titolare del finanziamento, a seguito della richiesta di rimborso delle spese sostenute per il progetto denominato “Programma straordinario di interventi per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle Periferie di Trieste per l’area di Rozzol Melara – PRIUS”.

Ai sensi del D.L. 47/2014 convertito in L. 80/2014, è stato emesso il decreto di concessione ed erogazione n. 58637 dd. 22/11/2024 per Euro 48.878,00 a copertura ed integrazione di altre concessioni per interventi di MS rendicontati.

Nel corso dell’esercizio, a seguito delle richieste di rimborso per lavori di M.S. effettuati su alloggi singoli finanziati con D.L. 47 dd. 28/03/2014, convertito in Legge n. 80 dd. 23/10/2014, è stato erogato l’importo di Euro 420.721,00 per alloggi di proprietà Ater.

Lo stato dei lavori finanziati con il D.L. 47/2014 al 31/12/2024 è rappresentato nella seguente tabella:

finanziam.to complessivo spettante a ATER TS decr MIT 9908/2015 elenco B (B1) elenco D (B2)	decreto di conc. REGIONALE	importo concessione	importo lavori pagato	note	IMPORTO EROGATO	decreti di erogazione regionale			EROGATO 2024	
7.189.938,00	n. 904/TERINF dd. 09/03/16	1.920.124,61	1.765.365,00	rendicontato	729.726,50	3733/terinf dd 05/06/2017				
					937.415,50	9642terinf dd 01/12/2017				
					85.819,61	2951/terinf dd 02/07/2019				
	58637/GRFVG dd 22/11/24	12.403,39			12.403,39	58637/GRFVG dd 22/11/24			12.403,39	
	3436/terinf dd 24/08/2016	1.502.161,51	1.580.931,67	rendicontato	885.142,00	9642terinf dd 01/12/2017				
					675.486,18	4455terinf dd 11/10/2019				
	58637/GRFVG dd 22/11/24	20.303,49			20.303,49	58637/GRFVG dd 22/11/24			20.303,49	
	7101/terinf dd 06/10/2017	2.079.290,08	2.190.388,33	rendicontato	1.371.815,44	4559terinf dd 16/10/2019				
					601.439,80	2078terinf dd 19/05/2020				
					214.731,17	4358terinf dd 20/10/2021				
	58637/GRFVG dd 22/11/24	2.401,92			2.401,92	58637/GRFVG dd 22/11/24			2.401,92	
	3477terinf/ dd 26/07/2018	1.256.605,64	1.263.742,00	rendicontato	426.557,44	2079terinf dd 19/05/2020				
					830.048,20	4358terinf dd 20/10/2021				
	58637/GRFVG dd 22/11/24	7.136,36			7.136,36	58637/GRFVG dd 22/11/24			7.136,36	
	1223/TERINF dd. 01/04/2020	91.022,46		101.995,00	rendicontato	91.022,46	7366/GRFVG dd 22/07/2022			
	15716 dd. 03/04/24	10.972,54			rendicontato	10.972,54	6106/GRFVG dd. 27/11/24			10.972,54
	3737/terinf dd 13/10/2020	91.021,95		123.348,00	rendicontato	91.021,95	7366/GRFVG dd 22/07/2022			
15716 dd. 03/04/24	25.704,77			25.704,77		6106/GRFVG dd. 27/11/24			25.704,77	
58637/GRFVG dd 22/11/24	6.621,28			6.621,28		58637/GRFVG dd 22/11/24			6.621,28	

	1428 DD 07/04/2022	76.520,06	76.532,00	rendicontato	76.520,06	29142/GRFVG dd 07/12/22			
	58637/GRFVG dd 22/11/24	11,94			11,94	58637/GRFVG dd 22/11/24			
	4114 dd 16/06/2022	76.945,31	87.636,00	rendicontato	76.945,31	29142/GRFVG dd 07/12/22			
	15716 dd. 03/04/24	10.690,69			10.690,69	6106/GRFVG dd. 27/11/24			
3.203.674,45	1314/TERINF DD 14/03/2019	434.824,38	434.824,38	rendicontato	434.824,38	4357terinf dd 20/10/21	25508/grfvg dd.24/11/22		
	1225/TERINF dd 01/04/2020	638.133,42	638.133,42	rendicontato	638.133,42	8941/grfvg dd. 09/08/22			
	3736/terinf dd 13/10/2020	216.316,41	209.575,82	rendicontato	209.575,82	8941/grfvg dd 09/08/22	25508/grfvg dd.24/11/22		
	1692 DD 26/04/2022	216.316,41	216.316,41	in rendicontazione	196.662,65	25508/grfvg dd.24/11/22	23272/grfvg dd.19/05/23	44995/grfvg dd.04/10/23	
	15712 dd.03/04/24	324.474,62	324.474,62	in rendicontazione	324.474,62	60105/grfvg dd.27/11/24			324.474,62
10.393.612,45		9.020.003,24			8.993.608,89				420.721,00

Si precisa che le erogazioni, a seguito di specifiche richieste per lavori effettuati, possono essere di importo superiore all'importo concesso da singolo decreto, in quanto la procedura attivata dall'Ente Regionale prevede che l'importo totale erogato per tutti gli interventi non superi il complessivo importo concesso.

Ai sensi della L.R. 1/2016, l'Ente Regionale ha emesso il decreto di concessione n. 64694/GRFVG dd. 13/12/2024 di Euro 4.630.000,00 per l'intervento di demolizione e ricostruzione di un edificio in via Boito n. 3 (prog. 776) per la realizzazione di 8 alloggi, il decreto di concessione n. 64693/GRFVG dd. 13/12/2024 di Euro 3.960.000,00 per i lavori di recupero di 18 alloggi in via Combi n. 9 (prog. 825) ed il decreto di concessione n. 64700/GRFVG dd. 13/12/2024 di Euro 483.000,00 per l'intervento di manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi nel Comune di Trieste.

In relazione ai finanziamenti in corso della L.R. 1/2016 nel corso dell'anno è stato erogato l'importo di Euro 463.163,00 a fronte di lavori effettuati su alloggi di proprietà Ater di Trieste.

Lo stato dei lavori finanziati con L.R. 1/20216 al 31/12/2024 è rappresentato nella seguente tabella:

importo	DGR	decreto di conc. Regionale	PI	importo concessione	importo lavori pagati	note	erogazioni		importo erogato 2024
1.490.000,00	N. 2343 dd 02/12/2016	n. 6707/TERINF dd. 16/12/16	844	1.350.000,00	1.512.961,15	30 ALL. RENDICONTATO PV 396 DD 01/10/2019	1.350.000,00	4207/terinf 3/10/2019	
		n. 6706/TERINF dd. 16/12/16	841	140.000,00	88.106,61	3 ALL MUGGIA in corso	97.908,54	4683/terinf dd 10/11/2021 + 9838 dd 17/08/2022	
1.170.000,00	N. 2344 dd 02/12/2016	n. 6732/TERINF dd. 16/12/16	845	1.170.000,00	1.172.590,51	20 ALL. RENDICONTATO P. 392 DD 27/09/2019	1.170.000,00	4631terinf dd 22/10/2019	
1.237.200,00	N. 1953 dd 01/12/2017	9692/terinf dd 01/12/2017	853	400.000,00	400.000,00	8 all Comune TS rendicontato PD 169 dd 29/04/2021	400.000,00	2077/terinf dd 19/05/20 e 3030/terinf 15/07/21	
		9693/terinf dd 01/12/2018	854	837.200,00	79.747,82	Prog.608 MOCENIGO 6 proprietà comune di Muggia in corso	0,00		
2.410.000,00	N. 772 dd 21/03/2018	4494/TERINF dd 24/09/2018	856	1.447.000,00	1.478.960,80	29 all. rendicontato e liquidato con decr 203 dd 24/01/23	1.447.000,00	3266/terinf dd 07/09/2020 e 1910/terinf dd 20/04/2021+ 4682/terinf dd 10/11/2021	

		4495/TERINF dd 24/09/2018	857	410.000,00	485.085,56	P. 761 P.le Europa rendicontato e liquidato con decr 31682 dd 05/07/23	410.000,00	4674/terinf dd 10/11/2021 + 9840 dd 17/08/2022 + 15760 del 05/10/2022 + 31682 dd.05/07/23	
		4496/TERINF dd 24/09/2018	858	553.000,00	537.069,72	11 alloggi loc.varie proprietà Comune di TS rendicontato	537.069,72	3265/TERINF dd 07/09/2020 - 1911/TERINF DD 20/04/2021- 9839/GRFVG 17/08/22	
1.550.000,00	1868 31/10/2019	5185/TERINF dd 20/11/2019	873	750.000,00	874.832,58	15 all loc varie RENDICONTATO	750.000,00	4673/terinf dd 10/11/2021+25467 dd.24/11/22 + 32755 dd.12/07/23	
	1868 31/10/2019	5186/TERINF dd 20/11/2019	874	800.000,00	43.425,93	Loc. Dolina n.249	0,00		
2.029.000,00	1827 04/12/2020	4917/terinf dd 07/12/2020 e 5593 dd 14/02/23	893	573.300,00	660.909,41	10 all località varie RENDICONTATO	414.545,54	15761 dd.l 5/10/2022 + 24802 dd 26/05/23	
		4918/terinf dd 07/12/2020 e 5594 dd. 14/02/23	892	300.000,00	331.617,19	5 all.località varie RENDICONTATO	300.000,00	23778/grfvg dd.23/05/23 + 20664/grfvg dd.02/05/24	98.520,41
		4919/terinf dd 07/12/2020	891	1.156.000,00	1.128.888,44	acquisto via Combi RENDICONTATO	1.128.888,44	16347 dd.12/04/23	
182.000,00	N.1900 10/12/2021	n. 5606/terinf dd. 15/12/21	902	182.000,00	219.270,04	3 ALL località varie	152.194,30	decr. 19651 dd.24/04/24 + decr.49807 dd.17/10/24	152.194,30
340.000,00	N. 1894 dd.07/12/22	N. 30706 15/12/22	929	340.000,00	334.667,80	6 ALL LOC VARIE lavori finiti	291.847,80	44996 dd. 04/10/23 + decr.27298/grfvg dd. 06/06/24	212.447,80
1.360.000,00	N. 1894 dd.07/12/22	N. 30712 15/12/22	930	1.360.000,00	232.535,86	integr. Prato 1 P.Scoglietto 26	0,00		
483.000,00	N.1786/2023	N. 56160 dd.24/11/23	843	483.000,00	182.926,32	8 alloggi loc.varie	0,00		
483.000,00	1916/24 dd.13/12/24	N 64700 dd. 13/12/24	961	483.000,00	0,00	8 alloggi loc.varie	0,00		
4.630.000,00	1916/24 dd.13/12/24	64694 dd 13/12/24	960	4.630.000,00	0,00	P.783 Boito 3 8 all.	0,00		
3.960.000,00	1916/24 dd.13/12/24	64693 dd. 13/12/24	959	3.960.000,00	0,00	P.825 Combi 9 18 all.			
TOTALI				21.324.500,00			8.632.380,66		463.162,51
TOTALI ARROTONDATI				21.324.500,00			8.632.381,00		463.163,00

Nel corso del 2024 l’Azienda ha trasmesso un programma di interventi al fine di beneficiare di un contributo straordinario ai sensi della L.R. 16/2023, art. 5 cc. 32 e 33 e della L.R. 7/2024, art. 5 cc. 167 e 168 per la realizzazione di interventi manutentivi su immobili degradati, nonché per la realizzazione di stalli per veicoli con riqualificazione di aree pertinenziali e successivamente l’ente regionale ha emesso i relativi decreti di concessione.

Alcuni degli interventi inseriti nella tabella riepilogativa sono iniziati già nel corso del 2024:

decreto di conc. Regionale	importo concessione	PROG
60508/grfvg dd. 28/11/24	115.000,00	Prog. 821- MS muro di sostegno via Molino a Vento
60511/grfvg dd. 28/11/24	27.000,00	Prog. 818 - Servizio di sistema mobile di videosorveglianza Grego 42-Istria 78-80 complesso de Gasperi
60507/grfvg dd. 28/11/24	130.000,00	Prog. 822 Messa in sicurezza e ricostruzione del muro di sostegno sito sull'area esterna Ater e Caccia Burlo di Strada per Longera civv. 26 e 26/1 e via Comici a Trieste
60513/grfvg dd. 28/11/24	330.000,00	Prog. 809 - Intervento manutentivo area Borgo San Nazario
60509/grfvg dd. 28/11/24	65.000,00	Prog. 820 - Ristrutturazione area ricreativa e rampa per disabili via Montasio civv. dal 39–51
60512/grfvg dd. 28/11/24	40.000,00	Prog. 817 - Impianto di illuminazione del complesso edilizio di Valmaura civv.45-63, dal 65-79
60505/grfvg dd. 28/11/24	17.250,00	Prog. 824 - MS a seguito di atto vandalico dell'impianto ascensore in via Pasteur 19
60506/grfvg dd. 28/11/24	24.750,00	Prog. 823 -MS a seguito di atto vandalico dell'impianto ascensore in via Grego

60510/grfvg dd. 28/11/24	91.000,00	Prog. 819 - Intervento di demolizione e ricostruzione della copertura via Pasteur
TOTALE CONCESSO	840.000,00	

In riferimento all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 07/07/2006, D.P.Reg. 119/2004, artt. 22 e 23, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 44.028.269,00, per l'intervento di Via Cesare dell'Acqua, prog. 660, a seguito di richiesta di proroga con nota prot. 40457/2024, dd 18/12/24, è stato emesso il decreto n. 5001 dd. 07/02/25 che fissa il termine di rendicontazione al 30/06/2025.

In merito all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, D.P.Reg. 119/2004, art. 22, e quota parte L.R. 9/2008, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 6.656.064,00, tutti gli interventi sono stati completati e rendicontati.

Si segnala che in seguito all'invio della rendicontazione dell'intervento denominato PRU Flavia prog. 565 relativo al II lotto di 37 alloggi (quota parte di 47 alloggi di cui 10 di proprietà Caccia Burlo), l'ente regionale ha emesso nel 2024 il decreto di liquidazione n. 16890/GRFVG dd. 10/04/2024 ed ha erogato il saldo finale del 10% del finanziamento concesso pari ad Euro 352.461,00.

Con il medesimo decreto l'Ente Regionale ha provveduto nel 2024 ad erogare anche il saldo del finanziamento da Fondo Unico di Euro 433.480,00.

Di seguito si espone il prospetto riepilogativo al 31/12/2024 degli interventi con finanziamento Fondo Unico, L. 457/1978 - L.179/1992:

Classifica	N.ro Prog. Ater	Indirizzo Intervento	N.ro alloggi / Altre indicaz.	Dati da prospetto D.G.R. 2979/2002 convertiti in Euroda decreti di concessione	Totale spesa sostenuta imputabile al finanziamento Fondo Unico (eventualmente spesa liquidata)	TOTALE EROGAZIONI (anche riguardanti decreti di liquidazione in attesa di incasso)	Differenza tra erogazioni risultanti (anche liquidate con decreto e non ancora incassate) e spesa sostenuta complessiva	Note	SPESE SOSTENUTE PER INTERVENTI SENZA CONCESSIONE O CON CONCESSIONI NON CAPIENTI	Stato intervento
TS/EP/616	521/1 Comune Trieste	VIA FLAVIA - URBANIZZAZIONI	Parcheeggi / Urbanizzazioni	1.807.599,15	1.678.151,05	1.352.478,89	-325.672,16	da ricevere	0,00	nota prot. 37/25 richiesta proroga rendicontazione al 30/06/2025
TS/EP/617	520-521-522/1	VIA FLAVIA 2 12 - lotto 1	49+50=99	7.488.625,04	10.707.762,17	9.158.469,28	-1.347.365,05	da ricevere	201.927,84	nota prot. 37/25 richiesta proroga rendicontazione al 30/06/2025
		VIA FLAVIA SOVVEN. / 1 lotto / int.finanz.		3.017.209,29						
TS/EP/645	564/C	VIA FLAVIA SOVVEN. / lotto 2	25	2.744.435,38	720.036,66	367.785,18	-352.251,48	da ricevere	0,00	Proroga rendicontazione e ultimazione lavori al 31/12/2026 e 31/12/2027 Decreto n. 31254/grfvg del 03/07/2023
TS/EP/626	522 Comune Trieste	VIA FLAVIA 2 12	Arredo	516.456,90	1.922,61	82.633,10	80.710,49	incassato vecchia metodologia superiore allo speso	0,00	Lavori in corso
TS/EP/624	508	LARGO NICCOLINI	37	3.486.084,07	4.128.651,50	4.128.651,50	0,00		0,00	scadenza rendicontazione

	LARGO NICCOLINI / Integrazione finanziamento		642.567,43						30/06/24 decr.18580/grfv dd.18/04/24
--	---	--	------------	--	--	--	--	--	--

Con riguardo all'intervento completato di Bioedilizia di cui alla L.R. 1/2005 art. 4 e L.R. 1/2007 art. 5, per un contributo totale di Euro 4.203.115,00 ad integrazione della costruzione dei n. 48 alloggi in Trieste, Via Cesare dell'Acqua, prog. 660, si segnala che a seguito di richiesta di proroga con nota prot. 40457/2024, dd 18/12/24, è stato emesso il decreto n. 5001 dd. 07/02/25, che fissa il termine di rendicontazione al 30/06/2025.

Del programma innovativo in ambito urbano denominato "Contratti di Quartiere II - Stato", a seguito della rendicontazione del Prog. 614 del 2020, sono da riprogrammare le economie di Euro 192.675,35 (PI 531) che dovranno essere destinate a programmi di pari finalità.

Al 31/12/2024 gli interventi per i quali l'Ater ha sostenuto delle spese e che risultano ancora attivi sono:

Piano di recupero urbano "Flavia" I lotto
Piano di recupero urbano "Flavia" II lotto
Prog. 767 Boito recupero edilizio
Prog. 776 Boito 2 4 6 8 (CIPE)
Prog. 608 Mocenigo 4 e 6 recupero edilizio in comune di Muggia
Prog. 687 Prato 1-Pendice Scoglietto 26 (ex prog.471-475)
Prog. 679 Via Gemona n.ri dall'1 al 13 solo dispari e via Gradisca n.ri 2 e 4
Prog. 779 Viale Tartini n.ri 10-12-14
Prog. 790 Str.di Fiume 50-52-56
Prog. 793 Via Tonello n.ri 1 e 15
Prog. 795 Via Mascagni nr. dal 8 al 20 solo pari
Prog.769 via Caravaggio-Tintoretto realizz. 60 alloggi
Prog. 774 via Caravaggio locali
Prog. 771 via San Pelagio locali
Prog. 772 P.le Gioberti area
Prog. 770 via P.della Francesca 2 alloggi
Prog. 748 PRIUS messa in sicurezza passeggiate
Prog. 750 PRIUS illuminazione
Prog. 764 MS alloggi località Dolina 249
MS 8 alloggi PI 843
MS alloggi loc.varie PI 829
MS alloggi località varie PI 866
MS alloggi località varie PI 932
Prog. 810 MS V.di Vittorio 22 i.12-15
Prog. 811 V.le d'Annunzio 62
Prog. 815 Loc. commerciale Prato 2
MS Stabili Borgo Zindis
Prog. 694 Abro 3 installazione impianto ascensore
Prog. 695 Abro 1 installazione impianto ascensore

Investimenti finanziari

INVESTIMENTI FINANZIARI ATTIVI ALLA DATA DEL 31/12/2024						
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.	2.168.911,00	contratto di capitalizzazione "UCO PLUS"/trattenuta sul rendimento dell'1,20% incrementata di 0,02 punti % assoluti se il rendimento >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	3.832.160,00	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 - Provvedimento del Direttore n. 396 dd. 17/10/2022
Totale investimenti finanziari	6.001.071,00					

I valori indicati sono comprensivi dei rendimenti e al netto delle spese sostenute.
Tutte le somme investite risultano impegnate per interventi programmati.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Contesto geopolitico economico

Il protrarsi dei conflitti russo ucraino e israele-palestinese e l'introduzione di dazi da parte dell'amministrazione americana gettano un'ombra di acuta incertezza sull'economia italiana e mondiale. Il possibile nuovo aumento dei prezzi potrebbe trasmettersi direttamente sul paniere della spesa delle famiglie italiane, ed in particolare di quelle a reddito più basso determinando un'inflazione elevata.

Contesto aziendale

A causa del contesto geopolitico appena descritto e delle conseguenti ripercussioni sull'economia che colpiranno con buona probabilità le famiglie più bisognose della popolazione si teme che anche per il 2025 vi sia:

- una richiesta di ricalcolo dei canoni, con conseguente abbassamento dei ricavi;
- un incremento della morosità;
- una crescente domanda di alloggi con conseguente aumento dei costi di manutenzione per ripristino.

Si auspica che il Governo e la Regione continuino ad intervenire con finanziamenti

adeguati, tali da garantire la copertura dei minori ricavi e delle minori entrate per canoni e dei costi che l'Azienda dovrà sostenere per il recupero degli alloggi sfitti.

Di seguito alcuni fatti avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio:

- Pubblicazione di nove avvisi di selezioni esterne: 4 di livello A, 3 di livello B e 2 di livello C;
- Attribuzione di alcune retribuzioni alla persona e avanzamenti di livello interni;
- Conferimento di due incarichi dirigenziali per l'Area Amministrativa e l'Area Utenza e nomina due dirigenti facenti funzioni;
- Attribuzione, a carattere temporaneo, ai due quadri direttive dei Servizi nei quali è articolata l'Area Tecnica delle funzioni dirigenziali relativamente alle rispettive attività di competenza con riconoscimento di un'indennità di ruolo;
- Affidamento del servizio per l'individuazione del Direttore;
- Nomina a carattere temporaneo del Direttore facente funzioni e del suo sostituto, fino a nuova nomina di cui l'art. 8 della L.R. 14/2019;
- Nomina del responsabile della prevenzione della corruzione e per la trasparenza periodo 2025-2028;
- Affidamento piano sanitario dipendenti e approvazione del relativo regolamento aziendale;
- Affidamenti dei seguenti servizi: buoni pasto, copertura assicurativa fabbricati 2025-2026, conduzione e manutenzione impianti elevatori e energia ai punti di prelievo intestati ad Ater;
- Adozione del programma triennale dei lavori pubblici e degli acquisti di beni e servizi 2025-2027 e l'elenco annuale dei lavori 2025;
- Rinnovo convenzione "Sportello Casa";
- Approvazione Piano di Vendita 2025;
- Affidamento portierato sociale Habitat Microaree Muggia;
- Approvazione di due protocolli di intesa per la locazione di alloggi al Corpo dei Vigili del Fuoco di Trieste e all'arma dei Carabinieri Comando Provinciale di Trieste.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	Totale dipendenti al 31/12/2023	Tempo determinato al 31/12/2024	Tempo indeterminato al 31/12/2024	Totale dipendenti al 31/12/2024	Variazioni
Dirigenti	4		4	4	0
Impiegati	143	0	145	145	2
Operai	4		4	4	0
	151	0	153	153	2

Il personale in forza al 31/12/2024 è pari a n. 153 dipendenti di cui 63 uomini e 90 donne

a tempo indeterminato.

Ventinue dipendenti sono a tempo parziale.

In corso d'anno sono stati assunti 5 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e sono stati stabilizzati 2 dipendenti con trasformazione del rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Nell'anno 2024 sono cessati 3 dipendenti: 2 per dimissioni, 1 per decesso.

Il contratto vigente alla data del 31/12/2024 è il C.C.N.L. Federcasa 2022/2024, rinnovato il 06/11/2024 con decorrenza degli aumenti retributivi dal 01/12/2024 e riconoscimento di un una tantum del 3% per gli anni 2022 e 2023 e del 7% dal 1/1/2024 al 30/11/2024 da riconoscere in 4 tranches nel corso del 2025.

Per i dirigenti, diversamente, il contratto applicato è quello della CISPEL 2009-2013, da ultimo recepito in data 22/12/2009, implementato dal regolamento integrativo in vigore dal 01/07/2016 e in data 31/5/2019 è stato recepito il rinnovo del CCNL dei Dirigenti – Federcasa/Federmanager con scadenza il 31/12/2020.

Nel corso del 2024 non sono stati denunciati infortuni.

Attività

Altre informazioni

Riclassificazioni del bilancio

Al fine di evidenziare in modo organico e strutturato le variazioni più significative delle voci di Bilancio si riportano i prospetti relativi alla situazione finanziaria ed economica della società.

Indebitamento finanziario netto

Si fornisce di seguito il prospetto dell'Indebitamento finanziario netto; il prospetto, predisposto in base agli Orientamenti ESMA, evidenzia la composizione dell'indebitamento finanziario; un valore negativo indica una situazione in cui le attività finanziarie sono superiori alle passività finanziarie.

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Rettifica es. corrente	Esercizio corrente
A) Disponibilità liquide	11.601.047	7.259.594		18.860.641
B) Mezzi equivalenti a disponibilità liquide				
C) Altre attività finanziarie correnti				
Altre attività a breve				
D) Liquidità (A+B+C)	11.601.047	7.259.594	0	18.860.641
E) Debito finanziario corrente	4.116.223	-870.252		3.245.971

F) Parte corrente del debito finanziario non corrente				
Altre passività a breve				
G) Indebitamento finanziario corrente (E+F)	4.116.223	-870.252		3.245.971
H) Indebitamento finanziario corrente netto (G-D)	-7.484.824	-8.129.846		-15.614.670
I) Debito finanziario non corrente	35.579.485	-3.245.971		32.333.514
J) Strumenti di debito				
K) Debiti commerciali e altri debiti non correnti				
- Crediti Finanziari	-4.491.863	659.703		-3.832.160
L) Indebitamento finanziario non corrente (I+J+K)	31.087.622	-2.586.268		28.501.354
M) TOTALE INDEBITAMENTO FINANZIARIO (H+L)	23.602.798	-10.716.114		12.886.684

Conto economico riepilogativo

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi	Esercizio corrente	% sui ricavi
Ricavi della gestione caratteristica	22.133.133		22.899.749	
Variazioni rimanenze prodotti in lavorazione, semilavorati, finiti e incremento immobilizzazioni	281.458	1,27%	99.650	0,44%
Acquisti e variazioni rimanenze materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	72.405	0,33%	72.810	0,32%
Costi per servizi e godimento beni di terzi	10.988.339	49,65%	11.031.380	48,17%
VALORE AGGIUNTO	11.353.847	51,30%	11.895.209	51,94%
Ricavi della gestione accessoria	8.203.530	37,06%	11.105.377	48,50%
Costo del lavoro	8.681.040	39,22%	8.724.522	38,10%
Altri costi operativi	2.917.718	13,18%	2.876.120	12,56%
MARGINE OPERATIVO LORDO	7.958.619	35,96%	11.399.944	49,78%
Ammortamenti, svalutazioni ed altri accantonamenti	7.370.729	33,30%	10.748.115	46,94%
RISULTATO OPERATIVO	587.890	2,66%	651.829	2,85%
Proventi e oneri finanziari e rettif. di valore di attività finanziarie	336.362	1,52%	866.460	3,78%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	924.252	4,18%	1.518.289	6,63%
Imposte sul reddito	920.008	4,16%	1.512.193	6,60%
Utile (perdita) dell'esercizio	4.244	0,02%	6.096	0,03%

Nota integrativa, attivo

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

La voce non è valorizzata tenuto conto della natura di ente pubblico economico dell'Ater

di Trieste.

B) Immobilizzazioni

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle Immobilizzazioni e le variazioni dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
501.720.620,00	502.154.579,00	-433.959,00

I. Immobilizzazioni Immateriali

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle Immobilizzazioni Immateriali e le variazioni dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
7.483,00	7.007,00	476,00

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

Il valore delle Immobilizzazioni Immateriali esposto a bilancio è quello residuo al netto degli ammortamenti.

La voce è relativa a licenze d'uso software.

La composizione delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni intervenute nel corso dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Descrizione costi	Valore al 31/12/2023	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2024
Costi di impianto ed ampliamento	0	0	0	0	0
Costi di ricerca e sviluppo	0	0	0	0	0
Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzo di opere dell'ingegno	7.007,00	8.011,00	0,00	7.535,00	7.483,00
Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	0	0	0	0	0
Avviamento	0	0	0	0	0
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0	0	0	0
Altre immobilizzazioni immateriali	0	0	0	0	0
Totali	7.007,00	8.011,00	0,00	7.535,00	7.483,00

Le immobilizzazioni immateriali al 31/12/2024 ammontano a euro 7.483,00 (euro 7.007,00 alla fine del precedente esercizio) al netto delle quote di ammortamento.

Al 31/12/2024 le Immobilizzazioni Immateriali in corso e le altre Immobilizzazioni Immateriali non risultano valorizzate.

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

Il seguente prospetto evidenzia i movimenti delle immobilizzazioni immateriali (art. 2427, punto 2 del Codice Civile).

	Costi di impianto e di ampliamento	Costi di sviluppo	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Avviamento	Immobilizzazioni immateriali in corso e acconti	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	671.658,00	0	0	0	0	671.658,00
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	7.007,00	0	0	0	0	7.007,00
Variazioni nell'esercizio								
Incrementi per acquisizioni	0	0	8.011,00	0	0	0	0	8.011,00
Riclassificazione (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamento dell'esercizio	0	0	7.535,00	0	0	0	0	7.535,00
Svalutazioni effettuate nell'esercizio	0	0	0	0	0	0	0	0
Altre variazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale variazioni	0	0	476,00	0	0	0	0	476,00
Valore di fine esercizio								
Costo	0	0	0	0	0	0	0	0
Rivalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	0	0	679.193,00	0	0	0	0	679.193,00
Svalutazioni	0	0	0	0	0	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	7.483,00	0	0	0	0	7.483,00

II. Immobilizzazioni Materiali

La seguente tabella evidenzia il totale delle immobilizzazioni materiali e la variazione dell'esercizio rispetto al valore dell'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
497.880.977,00	497.655.709,00	225.268,00

La composizione delle immobilizzazioni materiali e le variazioni intervenute nel corso

dell'esercizio sono evidenziate nel seguente prospetto.

Voce di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Terreni e fabbricati	484.682.554,00	4.066.656,00	-7.367.239,00	481.381.971,00
Impianti e macchinario				
Attrezzature industriali e commerciali	6.938,00	3.963,00	-3.643,00	7.258,00
Altri beni	123.920,00	14.756,00	-49.258,00	89.418,00
Dettaglio altri beni:				
- Mobili e arredi	31.236,00	7.020,00	-8.987,00	29.269,00
- Macchine di ufficio elettroniche	80.818,00	7.736,00	-32.360,00	56.194,00
- Autovetture e motocicli	0,00	0,00	0,00	0,00
- Automezzi	11.866,00	0,00	-7.911,00	3.955,00
- Beni diversi dai precedenti	0,00	0,00	0,00	0,00
Immobilizzazioni in corso e acconti	12.842.297,00	6.446.583,00	-2.886.550,00	16.402.330,00
Totali	497.655.709,00	10.531.958,00	-10.306.690,00	497.880.977,00

Terreni e Fabbricati

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

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle immobilizzazioni materiali rappresentate da fabbricati e terreni e le variazioni dell'esercizio.

Descrizione	Importo
Costo storico	605.894.661,00
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica	0,00
Ammortamenti esercizi precedenti	-121.212.107,00
Svalutazione esercizi precedenti	0,00
Saldo al 31/12/2023	484.682.554,00
Acquisizioni dell'esercizio - Acquisti e reinserimenti patrimoniali	0,00
Riacquisti con permuta	840.672,00
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica dell'esercizio	0,00
Svalutazione dell'esercizio	0,00
Cessioni dell'esercizio – alloggi, locali e aree ceduti	-541.395,00
Cessioni con permuta	-1.093.372,00
Storno valori stabili demoliti	0,00
Storno fondi ammortamento stabili demoliti	0,00
Inserimento aree stabili demoliti	0,00
Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione straordinaria capitalizzati a seguito conclusione lavori ed entrata in esercizio stabili	2.886.550,00
Lavori di manutenzione straordinaria alloggi singoli imputata direttamente ad immobilizzazioni	0,00
Giroconti positivi: storni fondo ammortamento per cessioni	137.311,00

Giroconti: storni fondo ammortamento per riclassificazioni	202.122,00
Giroconti positivi: riclassificazioni, altro	0,00
Giroconti negativi: riclassificazioni, altro	0,00
Giroconti: storni fondo ammortamento per insussistenze	0,00
Giroconti negativi: insussistenze	0,00
Storno valori stabili in R.E.	0,00
Storno f.do amm.to stabili in R.E.	0,00
Inserimento valori stabili in R.E.	0,00
P.C. 16 - cancell. F.do amm. Ante 2006	0,00
Ammortamenti dell'esercizio	- 5.732.471,00
Saldo al 31/12/2024	481.381.971,00

Nella seguente tabella si fornisce un dettaglio delle acquisizioni e relative alienazioni a seguito di permuta avvenute nell'esercizio:

Acquisizione immobili a seguito permuta	Valore di acquisto sostenuto in sede di permuta	Spese attribuite al cespite succ. alla permuta	Valore attribuito all'alloggio in inventario	Valore attribuito all'area in inventario	Valore totale
VIA BOITO 3 TRIESTE INT.12 (18902)	53.500,00	10.115,00	50.892,00	12.723,00	63.615,00
VIALE TARTINI 10 12 14 (START)	775.000,00	2.057,00	621.646,00	155.411,00	777.057,00
Totale valore beni acquisiti	828.500,00	12.172,00	672.538,00	168.134,00	840.672,00

Nel prospetto che segue viene esposto il dettaglio globale delle cessioni alloggi:

Legge di riferimento	Categoria del bene ceduto	Numero contratti registrati anno 2024	Valore di inventario beni ceduti	Valore di inventario aree sottostanti cedute	Valore totale di inventario	Storno fondo ammort. beni ceduti	Valore di Bilancio	Incassi/ valore permuta	Plusv.
Piano Vendita 1-2023	01-Alloggi proprietà	12	125.148,64	18.731,08	143.879,72	43.651,97	100.227,75	919.848,21	819.620,46
Piano Vendita 1-2024	01-Alloggi proprietà	8	184.557,63	38.479,35	223.036,98	49.619,19	173.417,79	566.978,00	393.560,21
Ex Lloyd	12-Alloggi convenzionata dir.sup.	1	75.299,90		75.299,90	17.494,03	57.805,87	114.000,00	56.194,13
Piano Vendita 1-2023	13-Alloggi edilizia privata	2	91.129,52	8.048,74	99.178,26	26.545,57	72.632,69	165.550,00	92.917,31
Permuta	01-Alloggi proprietà	1	55.872,75	364,81	56.237,56	3.641,68	52.595,88	53.500,00	904,12
Permuta	02-Locali proprietà	1	986.474,24	50.659,87	1.037.134,11	198.480,16	838.653,95	916.803,28	78.149,33
Totale		25	1.518.482,68	116.283,85	1.634.766,53	339.432,60	1.295.333,93	2.736.679,49	1.441.345,56
Totale arrotondato			1.518.483,00	116.284,00	1.634.767,00	339.433,00	1.295.334,00	2.736.679,00	1.441.345,00

I lavori di nuova costruzione, di completamento, di manutenzione straordinaria, di recupero edilizio e di riassetto alloggi capitalizzati nell'anno 2024 sono esposti nella seguente tabella.

Interventi	Stato lavori al 01/01/2024	Incremento per lavori 2024	Storno a c/stabili anno 2024
MS STABILI ECCED SUPERBONUS PI 905 E 928	0,00	169.372,00	169.372,00
MS STABILI S.MAURO E S. TOMMASO	186.438,00	0,00	186.438,00
P.813 MS ORLANDINI 35 GAS PI 945	0,00	48.035,00	48.035,00
SUPERI INT.FINANZIATI ANNO 2024 PI 963 (ALL.)	0,00	226.694,00	226.694,00
P.824 MS ASCENSORE PASTEUR PI 962	0,00	10.818,00	10.818,00
MS LOC. VARIE pi 866 e integr.pi 896	104.430,00	0,00	104.430,00
MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932	0,00	328.450,00	328.450,00
MS 3 ALL DECR 5606 PI 902	43.404,00	138.596,00	182.000,00
MS 6 ALL DECR 30706/GRFVG PI 929	0,00	47.778,00	47.778,00
MS 8 ALL DECR 56160/23 PI 843	0,00	170.191,00	170.191,00
P.824 MS ASCENSORE PASTEUR PI 956	0,00	15.682,00	15.682,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	227.025,00	0,00	227.025,00
P.791 BAITA SALES PNRR pi 923	194.344,00	25.496,00	219.840,00
P.792 GABROVIZZA PNRR pi 924	124.165,00	175.611,00	299.776,00
P.794 LOC. DOMIO PNRR pi 926	166.354,00	480.547,00	646.901,00
MS IPPODROMO 2/1 pi 938 NO FIN	0,00	3.120,00	3.120,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2024	1.046.160,00	1.840.390,00	2.886.550,00

I terreni e fabbricati, al 31/12/2024, risultano così suddivisi:

Descrizione	Importo
Aree	1.584.015,00
Aree su cui insistono i fabbricati	57.047.755,00
Aree stabili demoliti	258.523,00
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in locazione	387.871.618,00
Alloggi in proprietà edilizia convenzionata in locazione	9.457.797,00
Alloggi in proprietà edilizia privata in locazione	4.792.635,00
Alloggi in proprietà in patto futura vendita	50.432,00
Alloggi parcheggio di proprietà ATER	1.080.172,00
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in diritto di superficie	116.571.811,00
Alloggi in proprietà in diritto di superficie edilizia convenzionata in locazione	4.716.221,00
Magazzini e locali d'affari di proprietà ATER	10.219.893,00
Magazzini e locali d'affari in diritto di superficie	5.728.430,00
Locali di proprietà ad uso ATER	2.733.238,00
Locali in diritto di superficie ad uso ATER	547.512,00
Stabili in Recupero Edilizio - alloggi	5.325.872,00
Stabili in Recupero Edilizio - locali	1.193,00

Per un totale di Euro	607.987.117,00
Il Fondo Ammortamento ammonta ad Euro	126.605.146,00
Il valore complessivo dei beni immobili ammonta ad Euro	481.381.971,00

Scorporo dei terreni

Nel 2006 e negli anni successivi, ai sensi del D.L. 223/2006 e successive modifiche, sono stati distinti contabilmente i valori delle aree su cui insistono i fabbricati di proprietà dai valori delle parti edificate.

Ove non risultante da preciso atto di acquisto, il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfettario di stima che ha consentito la ripartizione del costo unitario dell'immobile, facendo ritenere congrua per l'area la misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Il medesimo criterio è stato mantenuto per le eventuali acquisizioni e per le eventuali nuove costruzioni capitalizzate negli anni successivi al 2006.

Nel dettaglio i criteri utilizzati per l'attribuzione del valore delle aree risultano dallo schema di seguito riportato:

CRITERI ADOTTATI PER LA RIPARTIZIONE DEI VALORI IN SEDE DI CAPITALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Fonti: Art. 36, commi 7 e 8, del D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006, Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E dd. 19/01/2007.

Normativa relativa alla deducibilità fiscale dell'ammortamento dei beni immobili strumentali, applicata, per analogia, a tutti i beni immobili di proprietà dell'Ater.

PER STABILI DI PROPRIETA'		
TIPOLOGIA INTERVENTO	VALORE AREA SOTTOSTANTE GLI STABILI E/O DI PERTINENZA DEGLI STESSI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)	VALORE DEI FABBRICATI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)
Acquisto stabili finiti	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	Differenza tra valore complessivo dell'acquisizione e valore area
Nuova costruzione	Valore come da contratto di acquisto area o rudere / Valore evidenziato in Q.E.	Valore dei lavori di costruzione così come rendicontati ai fini del finanziamento
Acquisto + Recupero Edilizio	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) / Valore evidenziato in Q.E. Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento
Recupero Edilizio	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene), riproporzionato come da nuova ripartizione enti	Valore residuo beni esistenti al momento di inizio lavori, riproporzionato come da nuova ripartizione enti + Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento ripartito tra i nuovi enti
Manutenzione Straordinaria singoli enti	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria attribuiti ai singoli enti

Manutenzione Straordinaria parti comuni stabili	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria ripartiti in millesimi o con altro criterio tra tutti gli enti interessati
PER STABILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE		
Non viene attribuito alcun valore all'area in quanto non di proprietà Ater		
Per le acquisizioni ed i lavori riguardanti gli alloggi od i locali, i criteri sono i medesimi adottati per gli stabili di proprietà Ater		

Impianti e macchinari

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

Non sono iscritti a Bilancio valori inerenti a impianti e macchinari.

Attrezzature industriali e commerciali

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

La tabella di seguito riportata evidenzia le movimentazioni avvenute nella voce attrezzature nel corso dell'esercizio.

Descrizione	Importo
Costo storico	59.930,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-52.992,00
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2023	6.938,00
Acquisizioni dell'esercizio	3.333,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Capitalizzazione iva indebitabile	631,00
Ammortamenti dell'esercizio	-3.644,00
Saldo al 31/12/2024	7.258,00

I beni trattati in questa categoria sono costituiti da attrezzature di modesto valore.

Altri beni

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

La tabella qui di seguito evidenzia le movimentazioni avvenute nella voce altri beni:

Descrizione	Importo
Costo storico	2.043.718,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-1.919.798,00
Svalutazioni esercizi precedenti	

Saldo al 31/12/2023	123.920,00
Acquisizioni dell'esercizio	12.408,00
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Capitalizzazione iva indetraibile	2.348,00
Ammortamenti dell'esercizio	-49.258,00
Saldo al 31/12/2024	89.418,00

I beni trattati in questa sezione sono quelli indicati di seguito:

Descrizione	Valore Beni	Valore Fondo di Ammortamento	Valore beni al netto del Fondo Amm.to
Mobili ed arredi	481.077,00	451.808,00	29.269,00
Mobili ed arredi di valore inf. ad Euro 516,46	79.796,00	79.796,00	0,00
Macchine ufficio e computer	999.149,00	942.955,00	56.194,00
Macchine ufficio e computer di valore inf. ad Euro 516,46	130.069,00	130.069,00	0,00
Impianti telefonici	126.104,00	126.104,00	0,00
Impianti telefonici di valore inf. ad Euro 516,46	10.665,00	10.665,00	0,00
Autovetture	231.614,00	227.659,00	3.955,00
Totale	2.058.474,00	1.969.056,00	89.418,00

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Tale voce comprende il costo dei lavori di costruzione, di manutenzione straordinaria e di recupero in corso di esecuzione, nonché le acquisizioni di beni immobili destinati al recupero edilizio.

L'incremento corrisponde agli stati d'avanzamento dei lavori, mentre il decremento rappresenta il valore dei lavori conclusi e capitalizzati tra le Immobilizzazioni Materiali alla voce terreni e fabbricati ed eventuali storni. Si precisa che per i cantieri aperti al 31/12/2024 è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

Nella seguente tabella il dettaglio dello stato dei lavori:

Interventi	Stato lavori al 01/01/2024	Incremento per lavori 2024	Storno a c/stabili anno 2024	Stato dei lavori al 31/12/2024
MS STABILI BORGO ZINDIS	260.430,00	0,00	0,00	260.430,00
FLAVIA P.563 564 566 PI 168 LOCALI	376.114,00	0,00	0,00	376.114,00
PRU FLAVIA 1 pi 114 P.520-521	4.625,00	6.146,00	0,00	10.771,00

PRU FLAVIA 1 pi 119 P.521	6.328,00	-4.655,00	0,00	1.673,00
FLAVIA II LOCALI P.563 564 pi 593	85.929,00	0,00	0,00	85.929,00
FLAVIA II PARCHEGGI P.563 564 pi 594	144.821,00	0,00	0,00	144.821,00
FLAVIA II TRASLOCHI P.563 564 pi 167	6.859,00	0,00	0,00	6.859,00
FLAVIA II ONERI P.563 564 pi 888	348.915,00	0,00	0,00	348.915,00
P. 776 BOITO 2 4 pi 908	57.357,00	0,00	0,00	57.357,00
P.810 V.DI VITTORIO 22 I. 12-15 PI 941	0,00	112.581,00	0,00	112.581,00
P.811 V.LE D'ANNUNZIO 62 PI 942	0,00	5.637,00	0,00	5.637,00
P.815 LOC.COMM.LE PRATO 2 pi 946	0,00	4.371,00	0,00	4.371,00
MS ALL.LOC.VARIE NON FINANZIATI pi 883	4.983,00	0,00	0,00	4.983,00
P.679 GEMONA GRADISCA PI 875	7.677,00	0,00	0,00	7.677,00
P.767 BOITO 1 K5 pi 886	195.057,00	104,00	0,00	195.161,00
FLAVIA II P.563 564 pi 163	621.616,00	1.374,00	0,00	622.990,00
FLAVIA II P.563 564 pi 259	572.024,00	0,00	0,00	572.024,00
P.694 ABRO 3 ASC pi 807	5.912,00	0,00	0,00	5.912,00
P.695 ABRO 1 ASC pi 809	4.770,00	0,00	0,00	4.770,00
P.687 (EX 471) SCOGLIETTO 26 pi 35	362.128,00	0,00	0,00	362.128,00
P.687 (EX 475) PRATO 1 pi 46	567.276,00	0,00	0,00	567.276,00
P.679 GEMONA GRADISCA pi 491	1.906.255,00	0,00	0,00	1.906.255,00
MS LOC. VARIE pi 866_pi 896	59.892,00	-52.125,00	0,00	7.766,00
MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932	914,00	3.736,00	0,00	4.650,00
P.779 VIALE TARTINI AGG.22/23 pi 931	66.789,00	35.783,00	0,00	102.572,00
P.687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 654	62.868,00	0,00	0,00	62.868,00
P.679 GEMONA GRADISCA pi 581	787.767,00	0,00	0,00	787.767,00
P.764 DOLINA 249 DECR.5186 pi 874	43.426,00	0,00	0,00	43.426,00
P. 687 PRATO 1 SCOGLIETTO 26 pi 930	232.536,00	0,00	0,00	232.536,00
MS 8 ALL DECR 56160/23 PI 843	0,00	57.359,00	0,00	57.359,00
P608 MOCENIGO N.4 6 ALL RE LR27/14 pi828	22.936,00	2.776,00	0,00	25.712,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	588.269,00	149.001,00	0,00	737.271,00
PRU FLAVIA 1 97 all. pi 113 P.520-521	780.122,00	5.181,00	0,00	785.303,00
FLAVIA II 25 ALL P.563 564 pi 213	696.716,00	0,00	0,00	696.716,00
P.779 VIALE TARTINI PNRR pi 919	129.780,00	1.181.064,00	0,00	1.310.844,00
P.687 PRATO SCOGLIETTO PNRR pi 920	582.258,00	30.185,00	0,00	612.443,00
P.679 GEMONA GRADISCA PNRR pi 921	1.478.483,00	1.347.403,00	0,00	2.825.886,00
P.793 VIA TONELLO PNRR pi 925	52.988,00	580.479,00	0,00	633.467,00
P.795 VIA MASCAGNI PNRR pi 927	670.232,00	1.139.793,00	0,00	1.810.025,00
BOITO 5 pi 939	1.085,00	0,00	0,00	1.085,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	11.796.137,00	4.606.193,00	0,00	16.402.330,00
Interventi	Stato lavori al 01/01/2024	Incremento per lavori 2024	Storno a c/stabili anno 2024	Stato dei lavori al 31/12/2024
MS STABILI ECCED SUPERBONUS PI 905 E 928	0,00	169.372,00	169.372,00	0,00
MS STABILI S.MAURO E S. TOMMASO	186.438,00	0,00	186.438,00	0,00
P.813 MS ORLANDINI 35 GAS PI 945	0,00	48.035,00	48.035,00	0,00

SUPERI INT.FINANZIATI ANNO 2024 PI 963 (ALLOGGI)	0,00	226.694,00	226.694,00	0,00
P.824 MS ASCENSORE PASTEUR PI 962	0,00	10.818,00	10.818,00	0,00
MS LOC. VARIE pi 866 e integr.pi 896	104.430,00	0,00	104.430,00	0,00
MS LOC. VARIE AGG.PF 22/23 pi 932	0,00	328.450,00	328.450,00	0,00
MS 3 ALL DECR 5606 PI 902	43.404,00	138.596,00	182.000,00	0,00
MS 6 ALL DECR 30706/GRFVG PI 929	0,00	47.778,00	47.778,00	0,00
MS 8 ALL DECR 56160/23 PI 843	0,00	170.191,00	170.191,00	0,00
P.824 MS ASCENSORE PASTEUR PI 956	0,00	15.682,00	15.682,00	0,00
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	227.025,00	0,00	227.025,00	0,00
P.791 BAITA SALES PNRR pi 923	194.344,00	25.496,00	219.840,00	0,00
P.792 GABROVIZZA PNRR pi 924	124.165,00	175.611,00	299.776,00	0,00
P.794 LOC. DOMIO PNRR pi 926	166.354,00	480.547,00	646.901,00	0,00
MS IPPODROMO 2/1 pi 938 NO FIN	0,00	3.120,00	3.120,00	0,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2024	1.046.160,00	1.840.390,00	2.886.550,00	0,00

La sintesi delle immobilizzazioni in corso viene rappresentata nella tabella.

Riepilogo	Stato dei lavori 31/12/2023	Incremento per lavori 2024	Storni per patrimonializzazioni	Stato dei lavori al 31/12/2024
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	11.796.137,00	4.606.193,00		16.402.330,00
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati	1.046.160,00	1.840.390,00	2.886.550,00	0,00
Totale immobilizzazioni in corso	12.842.297,00	6.446.583,00	2.886.550,00	16.402.330,00

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, n.ri 2 e 3-bis, C.C.)

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

Totale rivalutazioni delle Immobilizzazioni Materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 della Legge n. 72/1983 si elencano le seguenti categorie di Immobilizzazioni Materiali, iscritte nel Bilancio dell'Azienda al 31/12/2024, sulle quali erano state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi dell'art. 2427, comma 1, del Codice Civile.

Si precisa che, essendo tutte le seguenti indicazioni relative agli anni dal 1977 al 1984, non si è provveduto alla conversione degli importi in Euro. Pertanto tutti i valori relativi alle rivalutazioni sotto dettagliate rimangono espressi in Lire.

Descrizione	Valore dei beni rivalutati
Terreni e fabbricati	Lire 17.618.051.598

Impianti e macchinari		
Attrezzature industriali e commerciali		
Altri beni		
Totale	.Lire	17.618.051.598

Il valore di Lire 17.618.051.598 è costituito dai beni assoggettati a rivalutazione ai sensi della Legge 576/75 iscritti a bilancio nell'anno 1977 così suddivisi:

- Aree	Lire	746.434.196
- Costruzioni in corso	Lire	3.155.590.701
- Stabili di proprietà	Lire	13.716.026.701

Gli immobilizzi sono esposti al valore del costo storico e, limitatamente ai beni immobili, la valutazione è comprensiva anche delle rivalutazioni per conguaglio monetario delle Leggi n. 576/75 e n. 72/83 che qui di seguito vengono esposte:

RIVALUTAZIONE LEGGE N. 576/75:

Con deliberazione dd. 01.12.1977, P.V. 231, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvedeva alla rivalutazione dei costi delle aree, delle costruzioni in corso, degli stabili e dei relativi ammortamenti con metodo diretto, ai sensi della Legge n. 576, dd. 02.12.1975, adottando i coefficienti massimi ivi previsti.

Si dà di seguito illustrazione delle variazioni intervenute nei conti aperti ai valori rivalutati e si riporta il riepilogo delle rivalutazioni:

ANNO	VALORE AREE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	541.456.408			
1977	746.434.196	184.087.323	24.784.834	- 3.894.369
1978	746.434.196			
1979	746.434.196			
1980	746.434.196			
1981	722.458.946			
1982	722.458.946			

esercizio 1977

CONTO	DESCRIZIONE	IMPORTO RIV.
0201009	Muggia ex Fonderia IV - B.C.	41.099.424
0201010	Rozzol Melara I-B.C.	452.685
0201011	Strada - Scala S. Pasquale - B.C.	88.500
0201012	Duino Aurisina - Località Cave - B.C.	9.998.570
0202005	Muggia ex Fonderia II -L.R. 26	31.079.818
0202008	Muggia ex Fonderia I -L.R. 15	90.059.817
0202009	S.M.M.Inf. - L.R. 15	145.988.997
0202010	S.M.M. Inf. I - 6 c. 66 all. - L.R. 27	61.823.595
0203001	S.M.M. Inf. II - L. 422	69.122.585
	Totale	449.713.991

PROSPETTO VARIAZIONE C/IMMOBILI DAL 1976 AL 1982

stabili in proprietà

ANNO	VALORE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	6.974.196.006			
1977	13.716.026.701	2.404.622.125	4.338.201.282	- 992.712

1978	14.560.747.917		844.721.216	
1979	22.669.574.437		8.120.024.520	- 11.198.000
1980	22.750.639.547		155.187.963	- 74.122.853
1981	15.386.714.128		1.165.618.604	- 8.110.024.520
			<i>a stab. in dir. sup</i>	- 419.519.503
1982	21.055.322.553		6.561.188.312	- 892.579.887

stabili in patto futura vendita

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	976.081.844	
1977	976.081.844	
1978	976.081.844	
1979	976.081.844	
1980	511.233.372	- 464.848.472
1981	471.127.989	- 40.105.383
1982	465.181.019	- 5.946.970

stabili in diritto di superficie

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI POSITIVE	
1981	8.883.634.998	8.110.024.520	<i>Da stabili in proprietà</i>
		47.024.714	
1982	48.023.581.293	39.139.946.295	

RIVALUTAZIONE L. 576/75 P.V. 231 DD. 01.12.1977

RIEPILOGO

Aree		184.087.323
Costruzioni in corso		449.713.991
Costruzioni trasferite al c/ stabili	999.962.959	
Stabili in proprietà	1.404.659.166	
	2.404.622.125	
Ammortamenti 71 - 72 - 73	48.575.584	2.356.046.541
Totale rivalutazione L. 576/75		Lire 2.989.847.855

RIVALUTAZIONE L. 72/83:

Con deliberazione del C.d.A. dd. 18.06.84, P.V. 330, è stata approvata la Rivalutazione dei beni immobili ai sensi della Legge n.72 dd. 19/03/1983, n. 72, per un saldo attivo di Lire 9.488.988.337.

Per tale rivalutazione è stato adottato il metodo indiretto. Le relative elaborazioni sono di seguito illustrate:

ANNO	PATRIMONIO	IMPORTO	%le	RIVALUTAZIONE
Descrizione	PROPRIO	RIVALUTATO		
1977				
Patrimonio proprio	1.243.124.600			
Riserve	266.158.007			
Contributi	10.937.643.329			
Perdite	3.173.714.722			
Totale	9.273.211.214	9.273.211.214	0,80	7.418.568.971
1978				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			

Contributi	13.792.233.025			
Perdite	3.466.338.761			
Totale	11.829.341.175	2.556.129.961	0,60	1.533.677.976
1979				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.276.199.710			
Perdite	4.005.963.558			
Totale	12.773.683.063	944.341.888	0,45	424.953.849
1980				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.532.640.925			
Perdite	4.301.612.326			
Totale	12.734.475.510	-39.207.553	0,30	-11.762.266
1981				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	16.940.076.508			
Perdite	4.885.382.526			
Totale	13.558.140.893	823.665.383	0,15	123.549.807
TOTALE RIVALUTAZIONE		L.72/83		Lire 9.488.988.337

Le riserve formate a seguito delle rivalutazioni sopra descritte risultano completamente assorbite, già dall'esercizio 1990, per la copertura di perdite.

Operazioni di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

III. Immobilizzazioni finanziarie

La seguente tabella evidenzia il totale delle immobilizzazioni finanziarie e la variazione rispetto al valore dell'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
3.832.160,00	4.491.863,00	-659.703,00

La voce immobilizzazioni finanziarie è composta da partecipazioni, crediti di natura finanziaria, titoli e strumenti finanziari derivati come evidenziato nel prospetto che segue.

Voci di bilancio	Saldo iniziale	Incrementi	Decrementi	Saldo finale
Partecipazioni in:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
d-bis) Altre imprese				
Crediti verso:				
a) Imprese controllate				
b) Imprese collegate				
c) Imprese controllanti				

d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
d-bis) Verso altri	131.636,00	2.635,00	42.133,00	92.138,00
Altri titoli	4.360.227,00	0,00	620.205,00	3.740.022,00
Strumenti finanziari derivati attivi				
Arrotondamento				
Totali	4.491.863,00	2.635,00	662.338,00	3.832.160,00

Di seguito si forniscono informazioni e prospetti di dettaglio delle singole voci.

Partecipazioni

L'Ater di Trieste non detiene partecipazioni.

Crediti

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2024
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altri	131.636,00	2.635,00	42.133,00	92.138,00
Arrotondamento	0	0	0	0
Totale	131.636,00	2.635,00	42.133,00	92.138,00

Nella voce dei crediti immobilizzati è iscritto il credito verso l'“Agenzia Generali Italia”, relativo alla polizza per il personale che, alla data del 31/12/2024, è imputato per Euro 92.138,00 così come da comunicazione dell'assicurazione.

L'incremento esposto corrisponde alla rivalutazione della polizza, mentre il decremento è relativo agli incassi percepiti a fronte delle definizioni di pratiche di pensionamento e alle erogazioni per anticipi su T.F.R. al netto delle ritenute per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione.

Titoli

Nel corso del 2024 la situazione dei titoli obbligazionari è indicata nella seguente tabella:

Descrizione	Valore al 31/12/2023	Incrementi dell'esercizio	Decrementi dell'esercizio	Valore al 31/12/2024
TITOLI KRAFT HEINZ FOODS 2,25% 25/5/2028	202.705,00	0,00	0,00	202.705,00
TITOLI SYNGENTA 1,25% 10/9/2027	190.473,00	0,00	0,00	190.473,00
TITOLI MEDIOBANCA FRN 10/9/2025	315.672,00	0,00	0,00	315.672,00
TITOLI FIAT CHRYSLER AUTOMOBIL 29/3/2024	313.039,00	0,00	313.039,00	0,00
TITOLI IMPERIAL TOBACCO FIN 27/1/2025	204.128,00	0,00	0,00	204.128,00
TITOLI BTP 0,85% 15/1/2027	400.540,00	0,00	0,00	400.540,00
TITOLI VOLKSWAGEN 1,25% 15/12/2025	203.929,00	0,00	0,00	203.929,00
TITOLI FONDI E SICAV	800.000,00	0,00	0,00	800.000,00
TITOLI BTP FUTURA 17/11/2028 STEP UP CUM	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00
TITOLI DEUTSCHE BANK AG FRN 19/11/2025	204.370,00	0,00	204.370,00	0,00

TITOLI FONDI SICAV LUX IM TWENTYFOUR	259.781,00	0,00	0,00	259.781,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM IMPACT CORP.	130.000,00	0,00	0,00	130.000,00
TITOLI FONDI SICAV LUX IM BLACKROCK CD	130.000,00	0,00	0,00	130.000,00
TITOLI INTESA SAN PAOLO FRN 26/09/2024	102.796,00	0,00	102.796,00	0,00
TITOLI BTP FUTURA 14/07/2030 STEP UP	102.794,00	0,00	0,00	102.794,00
TITOLI MEDIOBANCA 2,5% SCAD. 28/09/2026	200.000,00	0,00	0,00	200.000,00
ALTRI TITOLI	4.360.227,00	0,00	620.205,00	3.740.022,00

I titoli iscritti nella presente voce rappresentano un investimento duraturo da parte della Società; risultano iscritti al costo d'acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti in Bilancio strumenti finanziari derivati, né sono incorporati in altri strumenti finanziari.

Informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value (Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 2, C.C.)

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

C) Attivo circolante

La tabella che segue indica il valore dell'attivo circolante al 31/12/2024 e la sua variazione rispetto all'anno precedente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
45.482.765,00	38.832.456,00	6.650.309,00

I. Rimanenze

L'ammontare delle rimanenze e la variazione rispetto al precedente esercizio sono rappresentati nella tabella seguente

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
57.457,00	67.198,00	-9.741,00

Ai sensi dell'art. 2427, punto 4 del Codice Civile si riporta di seguito il dettaglio relativo alla composizione della voce in esame.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Materie prime, sussidiarie e di consumo	67.198,00	-9.741,00	57.457,00
Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	0	0	0
Lavori in corso su ordinazione	0	0	0
Prodotti finiti e merci	0	0	0

Acconti	0	0	0
Totale rimanenze	67.198,00	-9.741,00	57.457,00

Le rimanenze di magazzino sono costituite da materiali elettrici ed edili depositati nei magazzini ad uso degli operai dell'Ater per lavori di manutenzione ordinaria.

Tenuto conto dell'esiguo ammontare e in continuità con i criteri di valutazione adottati gli scorsi anni, tali materiali sono stati valutati in base al costo specifico.

II. Crediti

Il valore totale dei crediti e la loro variazione rispetto all'esercizio precedente sono evidenziati nella tabella seguente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
26.564.667,00	27.164.211,00	-599.544,00

(art. 2427-bis, primo comma, n. 6, C.C.)

I crediti sono generalmente iscritti al valore nominale, in quanto gli effetti sono irrilevanti, rispetto al criterio del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile. Tuttavia, i crediti tributari derivanti dalle agevolazioni edilizie, in considerazione anche del loro ammontare, sono stati valutati con il criterio del costo ammortizzato.

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	15.914.760,00	367.760,00	16.282.520,00	15.616.905,00	665.615,00	0,00
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese collegate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	4.689.384,00	-309.648,00	4.379.736,00	1.933.136,00	2.446.600,00	0,00
Attività per imposte anticipate iscritte nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	6.560.067,00	-657.656,00	5.902.411,00	847.231,00	5.055.180,00	0,00
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	27.164.211,00	-599.544,00	26.564.667,00	18.397.272,00	8.167.395,00	0,00

Il saldo dei crediti dell'attivo circolante è così suddiviso:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso utenti e clienti	15.616.905,00	665.615,00		16.282.520,00
Imprese controllate	0,00			0,00
Imprese collegate	0,00			0,00
Imprese controllanti	0,00			0,00
Imprese sottoposte a controllo delle controllanti	0,00			0,00
Crediti tributari	1.933.136,00	2.446.600,00		4.379.736,00
Imposte anticipate	0,00			0,00
Altri	847.231,00	5.055.180,00		5.902.411,00
Totale	18.397.272,00	8.167.395,00	0,00	26.564.667,00

Il dettaglio dei crediti verso utenti e clienti entro i 12 mesi è qui di seguito descritto:

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture verso clienti	177.934,00
Crediti per fatture da emettere	175.605,00
Crediti verso Condomini	363.197,00
Crediti v/inquilini per competenze annuali	6,00
Rend.2024 servizi vari comodato Comune Trieste	196.864,00
Rend.2024 appalto pulizia vani scala e aree scoperte	1.345.154,00
Rend.2024 gestione aree scoperte extra appalto	11.323,00
Rend.2024 pulizia vani scale extra appalto	1.562,00
Rend.2024 servizi gas Estenergy e altre società	749.297,00
Rend.2024 servizi acqua Acegas e altre società	1.292.051,00
Rend.2024 servizi Acquedotto del Carso	13.124,00
Rend.2024 servizi vari uo manutenzioni e pronto intervento	115.676,00
Rend.2024 servizi impianti e dotazioni diverse	5.802,00
Rend.2024 servizi ascensori	205.629,00
Rend.2024 servizi riscaldamento da appalto e altro	954.619,00
Rend.2024 servizi in autogestione	30.580,00
Rend.2024 altri servizi vari uo amministrazioni	2.193,00
Rend.2024 servizi energia elettrica	1.093.899,00
Rend.2025 servizi impianti e dotazioni diverse	397,00
Rend.2025 servizi ascensori	1.654,00
Crediti v/inquilini da rendicontare in più anni	1.354,00
Crediti v/inquilini per conguagli	443.130,00
Crediti v/inquilini per morosità pregresse	11.730.798,00
Crediti v/ Comune di Trieste per saldo gest.cessione alloggi sovv. eserc.rendicontati	858.662,00
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia L2 lavori in acc.oneri conc. (fatt. Comune)	59.703,00
Crediti v/ Comune di Trieste per MS alloggi in comodato (supero pi 860)	15.811,00
Crediti v/ Comune di TS per servizi legati al progetto PINQUA	109.612,00
Crediti v/ Comune di TS PNRR lavori PINQUA P.771 Pelagio area verde pi 914	46.937,00
Crediti v/ Comune di TS PNRR lavori PINQUA P.774 Caravaggio 6 pi 917	497.822,00
Crediti v/ Comune di TS PNRR lavori PINQUA P.772 Gioberti pi 915	4.305,00
Crediti v/ Comune di TS PNRR lavori PINQUA P.773 Pelagio locali pi 916	37.912,00
Crediti da finanz lavori LR 1/16 pi 841 alloggi propr Comune di Muggia	2.831,00
Crediti da finanz lavori LR 1/16 pi 854 alloggi propr Comune di Muggia	79.748,00
Crediti v/ Ater Gorizia	50.905,00
Crediti v/ imprese per anticipo costi pubblicaz bandi gare	3.725,00
Crediti v/ altri Enti e Imprese	109.947,00
Crediti v/ Caccia Burlo P. 520-521 pi 833	29.108,00

Crediti v/ Comune Trieste pi 508 Niccolini	101.015,00
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia L2 lavori in acc. oneri conc. (per rifatturaz)	10.088,00
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia Lotto 2 regie acc. oneri conc.	24.559,00
Crediti v/proprietari per anticipi da rifatturare	804,00
Crediti diversi v/proprietari	14.551,00
Condomini c/anticipi da rifatturare	528,00
Crediti v/ condomini per spese reversibili 2024	784.210,00
Crediti v/ condomini per spese reversibili 2025	71.941,00
Crediti v/ Condomini Comodato Comune di Trieste 2024	81.451,00
Crediti v/ Condomini Comodato Comune di Trieste 2025	10.793,00
Fondo svalutazione crediti	-6.301.911,00
Totale	15.616.905,00

I crediti verso utenti per spese reversibili, esposti per un totale di Euro 6.019.824,00, costituiscono la sommatoria delle spese sostenute per conto dell'utenza oggetto di rendicontazione. Tali conti saranno chiusi, previa verifica, contestualmente all'approvazione del Rendiconto delle spese reversibili per l'anno 2024, presumibilmente nel mese di giugno 2025.

I crediti verso utenti in stabili condominiali esterni corrispondono alle spese pagate per le gestioni condominiali e trovano contropartita nei debiti per acconti da utenti in stabili condominiali esterni. Tali poste genereranno il conguaglio per spese reversibili degli utenti in stabili condominiali esterni a chiusura dei Rendiconti delle singole Amministrazioni Stabili.

Nella sezione del Passivo è rilevata la posta del debito di Ater verso l'utenza per Euro 367.575,00 per restituzione competenze.

Nella tabella seguente si indica l'aliquota di svalutazione dei crediti v/inquilini suddivisi per annata di formazione e distinti tra crediti v/inquilini cessati e attivi.

Descrizione	Importi crediti v/inquilini (dettaglio)	Importi crediti v/inquilini attivi (subtotali)	Importi crediti v/inquilini (totali)	% Svalut.	Importo relativo del F.do rischi su crediti al 31/12/2024
Crediti v/inquilini cessati			2.914.062,00		
Crediti v/inquilini cessati in carico al legale	1.869.623,00			85%	1.589.180,00
Altri crediti v/inquilini cessati	1.044.439,00			100%	1.044.439,00
Crediti v/ inquilini attivi			8.816.736,00		
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale		2.519.357,00			
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale ante 2021	537.770,00			75%	403.327,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2021	294.227,00			75%	220.670,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2022	455.232,00			73%	332.319,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2023	530.792,00			60%	318.475,00
Crediti v/ inquilini attivi in carico al legale anno 2024	701.336,00			20%	140.267,00

Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale		6.297.379,00	-	
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale ante 2024	3.312.526,00		50%	1.656.263,00
Crediti v/ inquilini attivi non in carico al legale anno 2024	2.984.853,00		20%	596.971,00
Totale	11.730.798,00		53,72%	6.301.911,00

Nella tabella che segue viene fornito il dettaglio delle movimentazioni del fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2024:

Descrizione	Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	Fondo svalutazione art. 106 Tuir	Totale
Saldo al 31/12/2023	6.193.969,00	57.572,00	6.251.541,00
Utilizzo nell'esercizio	1.313.464,00	57.572,00	1.371.036,00
Accantonamento dell'esercizio	1.362.752,00	58.654,00	1.421.406,00
Saldo al 31/12/2024	6.243.257,00	58.654,00	6.301.911,00

I crediti verso i clienti oltre i 12 mesi ammontano complessivamente a Euro 665.615,00, di cui Euro 608.214,00 sono nei confronti dei cessionari che hanno rateizzato il pagamento dell'alloggio e Euro 57.401,00 verso altri soggetti. Di seguito si indica il dettaglio dei crediti oltre i 12 mesi.

Crediti v/cessionari per il pagamento rateale del prezzo di cessione.

Descrizione	Importo
Crediti per rate cessione alloggi leggi ante 1999	16.792,00
Crediti per rate cessione alloggi L.R. 24/99 Piani di vendita	11.654,00
Crediti per rate cessione alloggi L.R. 6/03 Piano di vendita 2010	579.768,00
per un totale di	608.214,00

La quota scaduta dei crediti verso gli assegnatari per cessione alloggi, notificata su base annuale, in caso di mancato pagamento viene trasferita tra i crediti a breve nella voce "Crediti v/inquilini per morosità pregressa".

Altri crediti v/ clienti oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti v/GPL per spese anticipate Prog. 508	36.465,00
Crediti per incassi rateali vari	19.286,00
Crediti v/proprietari L.R. 2/06 ascensori da rendicontare	1.650,00
Totale	57.401,00

I crediti tributari entro i 12 mesi sono così composti:

Descrizione	Importo
Credito v/Erario per IRES	72.449,00
Credito v/Erario per IRAP	0,00
Credito v/Erario per bonus edilizi entro i 12 mesi	1.160.614,00

Credito v/Erario per rimborso Imposte di Registro e bolli	4.973,00
Credito v/Erario conto IVA	695.100,00
Totale	1.933.136,00

Il credito tributario oltre i 12 mesi è di seguito esposto:

Descrizione	Importo
Credito v/Erario per bonus edilizi esigibile oltre i 12 mesi	2.446.600,00
Totale	2.446.600,00

Il dettaglio degli altri crediti è rappresentato nelle seguenti tabelle:

- Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi per Euro 847.231,00:

Descrizione	Importo
Crediti v/dipendenti	
Anticipi a dipendenti per rimodulazione stipendi	13.330,00
Altri crediti v/dipendenti	25,00
Per un totale di	13.355,00
Crediti v/altri soggetti	
Crediti v/ INPS per contenzioso contrib., imp. sostitutiva, anticipi TFR	164.915,00
Altri crediti v/ istituti previdenziali	46,00
Crediti v/ Poste per pagamento anticipato servizio di corrispondenza	8.659,00
Crediti diversi	109.094,00
Cauzioni attive	158.746,00
Crediti v/ C.C.I.A.A. per pagamento anticipato servizi e diritti vari	659,00
Crediti per interessi su c/c	390.367,00
Crediti per incassi POS	1.390,00
Per un totale di	833.876,00
Per un totale complessivo di	847.231,00

- Crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi per Euro 5.055.180,00:

Descrizione	Importo
Crediti verso altri soggetti	
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori Prog.520	401.080,00
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori Prog.565 e PI 846	112.812,00
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazioni Prog.660 LR 6/2003 art.22	152.108,00
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione PRU Flavia I lotto urbanizzazioni Comune TS PI 120	313.797,00
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione PRU Flavia I lotto PI 113	1.554.220,00
Crediti v/ Regione Fvg fondo unico per anticipazione PRU Flavia I lotto PI 213	352.252,00
Crediti v/ Generali polizza UCO PLUS	2.168.911,00
Per un totale di	5.055.180,00

I crediti per anticipazioni su Fondo Unico in attesa di erogazione, per complessivi Euro 2.220.269,00, riguardano spese già anticipate dall'Ater in attesa di liquidazione e/o erogazione da parte della Regione.

I crediti appena menzionati, per quanto attiene i lavori su stabili di proprietà dell'Azienda, trovano contropartita nella sezione del Passivo nei debiti verso il Fondo Unico, debiti che saranno estinti, al momento dell'erogazione del finanziamento, con l'iscrizione della Riserva.

I crediti verso la Regione per anticipazioni ai sensi della L.R. 6/2003, D.P.Reg.119/2004 art. 22, per complessivi Euro 152.108,00, costituiscono saldi di anticipazioni regionali la cui erogazione è prevista a fine lavori. Tali poste sono comprese nei finanziamenti di cui all'Accordo di Programma tra Regione Autonoma F.V.G. e Ater di Trieste stipulato in data 07/07/2006 e rinegoziato il 22/10/2009.

Questi crediti verso la Regione per anticipazioni trovano contropartita, nella sezione del Passivo, nei debiti verso la Regione da estinguere in forma rateale.

Tra i crediti a lungo termine è stata iscritta anche la polizza di capitalizzazione Generali 'Uco Plus' stipulata a febbraio 2019 per la durata di 7 anni. Il valore esposto a Bilancio corrisponde a quello comunicato dalla compagnia di assicurazione alla fine dell'anno 2024.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nel Bilancio 2024 non sono iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

IV. Disponibilità liquide

Nella tabella seguente viene fornito il valore delle disponibilità liquide e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Depositi bancari e postali	18.846.914,00	11.586.724,00	7.260.190,00
Denaro e valori in cassa	13.727,00	14.323,00	-596,00
Totale	18.860.641,00	11.601.047,00	7.259.594,00

Il saldo come sotto dettagliato rappresenta l'ammontare e le variazioni delle disponibilità monetarie esistenti alla chiusura dell'esercizio (art. 2427, punto 4 del Codice Civile).

Descrizione	Importo al 31/12/2024	Importo al 31/12/2023	Variazioni
Cassa	10.794,00	11.204,00	-410,00
Carte prepagate Monte dei Paschi	2.933,00	3.119,00	-186,00
Totale	13.727,00	14.323,00	-596,00
Banca Monte dei Paschi - conto cassiere	17.493.900,00	9.447.452,00	8.046.448,00
ccp n. 15962343 incasso competenze	15.784,00	3.493,00	12.291,00
ccp n. 1347 incasso competenze	1.190.341,00	1.948.850,00	-758.509,00
ccp n. 22760334 incasso competenze (pignoramenti a carico inquilini)	58.422,00	37.264,00	21.158,00
Banca Popolare Friuladria	35,00	6,00	29,00
Unicredit c/pigioni	74.970,00	82.058,00	-7.088,00
Banca Generali CC8500851452	12.670,00	64.220,00	-51.550,00
Banca Monte dei Paschi - c/c 4137735	0,00	133,00	-133,00
Banca Monte dei Paschi - c/c 41477.14	792,00	3.248,00	-2.456,00
Totale	18.846.914,00	11.586.724,00	7.260.190,00
Totale complessivo	18.860.641,00	11.601.047,00	7.259.594,00

La situazione finanziaria risultante al 31/12/2024 è dettagliatamente descritta nella sezione “Fatti di rilievo” della presente Nota.

Per quanto attiene la liquidità è da evidenziare ancora che la stessa è comprensiva di stanziamenti vincolati per lavori destinati all’incremento del patrimonio immobiliare in corso di esecuzione o comunque già programmati. Nella “Relazione sulla Gestione” si riporta il dettaglio dei fondi giacenti vincolati alle suddette finalità.

D) Ratei e risconti

Nella tabella seguente viene fornito il valore dei ratei e risconti attivi e la variazione rispetto all’esercizio precedente (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
486.909,00	423.736,00	63.173,00

La composizione e le variazioni della voce in esame sono così dettagliate (art. 2427, punto 7 del Codice Civile).

Descrizione	Esercizio precedente	Esercizio corrente	Variazione
A) Risconti attivi:	355.489,00	372.583,00	17.094,00
1) Risc. attivi amministratori terzi	240.356,00	252.353,00	11.997,00
2) Risc. attivi diversi	115.133,00	120.230,00	5.097,00
- su polizze assicurative	13.411,00	14.011,00	600,00
- su canoni sw e hw e assistenza software	84.546,00	83.596,00	-950,00
- su spese auto	5.603,00	5.412,00	-191,00
- su spese elaboraz. dati	8.754,00	10.915,00	2.161,00
- su abbonamenti, giornali	1.584,00	2.993,00	1.409,00
- altri	1.235,00	3.303,00	2.068,00
B) Ratei attivi:	68.247,00	114.326,00	46.079,00
- su canoni	480,00	2.628,00	2.148,00
- su compensi per amministrazione stabili	47.730,00	51.022,00	3.292,00
- su riduzione spese condom da rendiconti amministrazioni stabili	0,00	48.972,00	48.972,00
- su proventi da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	19.612,00	11.307,00	-8.305,00
- su rimborsi per ricavi inquilini	314,00	0,00	-314,00
- altri	111,00	397,00	286,00
Totali	423.736,00	486.909,00	63.173,00

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata

rispetto alla manifestazione finanziaria. L'importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza. Non sussistono, al 31/12/2024, ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

E) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, n.ri 4, 7 e 7bis, C.C.)

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
475.767.571,00	469.362.924,00	6.404.647,00

Nel Patrimonio Netto non sono presenti riserve o altri fondi che possano concorrere alla formazione del reddito imponibile dell'Azienda.

Si espone di seguito la movimentazione delle voci di Patrimonio Netto nell'esercizio corrente.

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Fondo di dotazione	639.006,00			639.006,00
Riserve di rivalutazione				0,00
Riserva legale				0,00
Riserva statutaria				0,00
Altre riserve				0,00
Riserva straordinaria				0,00
Riserve in sospensione d'imposta per contributi in conto capitale	98.047.205,00			98.047.205,00
Riserva esente per finanziamenti esenti da imposte ex art. 55 T.U.I.R.	21.397.194,00			21.397.194,00
Riserva tassata IRES ed IRAP per contributi in conto capitale	43.553.380,00	265.031,00	42.140,00	43.776.271,00
Riserva esente IRES e tassata IRAP per contributi in conto capitale per lavori e per acquisizioni immobiliari a titolo gratuito	304.839.449,00	6.426.285,00	250.625,00	311.015.109,00
Utili portati a nuovo	882.446,00	4.244,00	0	886.690,00
Utile dell'esercizio	4.244,00	6.096,00	4.244,00	6.096,00
Perdita dell'esercizio	0,00			0,00
Totale	469.362.924,00	6.701.656,00	297.009,00	475.767.571,00

L'aumento del patrimonio è dovuto principalmente alla contabilizzazione, tra le riserve tassate, dei contributi in conto capitale incassati nell'anno. La colonna decrementi corrisponde alle imposte correnti e differite conseguenti alla percezione dei contributi.

Riserva tassata IRES/IRAP

La Riserva Tassata I.R.E.S. ed I.R.A.P. per finanziamenti E.R.P. e contributi in conto capitale su mutui, ammonta ad Euro 43.776.271,00 ed è formata dai finanziamenti e dai contributi realizzati, al netto delle imposte correnti e differite.

Contributi in Conto Capitale e Finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2024, l'Azienda ha contabilizzato Contributi in Conto Capitale regionali per ammortamento mutui tassati IRES e IRAP. Nel prospetto che segue il dettaglio delle Riserve.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRES e IRAP			
ESERCIZIO 2024			
Descrizione	Importo contributo 2024	Imposta dell'anno	Riserva netta
Contributi in c/capitale regionali per ammortamento mutui	265.031,00		222.891,00
IRES		31.804,00	
IRAP		10.336,00	
Totali	265.031,00	42.140,00	222.891,00

Le poste in oggetto sono iscritte in apposite Riserve Tassate al netto delle imposte correnti I.R.E.S. e I.R.A.P. Per effetto della riforma IRPEF-IRES, introdotta dal D.Lgs. 192/2024, che ha modificato l'Art. 88, comma 3, lett. b del TUIR, viene meno la possibilità di rateizzare la tassazione di tali contributi in un massimo di cinque quote costanti annuali.

Nel dettaglio tale Riserva tassata è così formata e utilizzata:

Anno realizzo contr.	Quota contributo da assoggettare ad imposte dirette	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRAP	Rettifiche positive riserve per variazioni aliquote d'imposta IRES/ IRAP	Riserva tassata per finanziamenti ERP e contributi in c/ capitale iscritta a Bilancio
1998	3.660.327,41	225.720,19	439.239,29	51.854,64	103.709,28	0	2.839.804,01
1999	5.758.602,20	266.335,35	770.213,04	61.185,15	183.555,45	0	4.477.313,21
2000	1.694.304,86	62.689,28	240.591,29	14.401,59	57.606,37	0	1.319.016,33
2001	1.692.649,77	60.935,39	238.663,62	14.387,52	57.550,09	0	1.321.113,15
2002	1.524.417,26	54.879,02	207.320,76	12.957,55	51.830,20	15.664,82	1.213.094,55
2003	15.886.689,65	540.147,45	2.097.043,04	135.036,86	540.147,44	9.652,87	12.583.967,73
2004	1.324.314,69	43.702,38	174.809,52	11.256,67	45.026,68	0	1.049.519,44
2005	2.596.524,05	85.685,29	342.741,16	22.070,45	88.281,80	0	2.057.745,35
2006	991.159,33	32.708,26	130.833,04	8.424,85	33.699,40	0	785.493,78
2007	707.892,28	23.360,44	77.868,16	6.017,08	22.086,24	38.949,65	617.510,01
2007 variazione	-320.866,06	-10.588,58	-35.295,28	-2.727,36	-10.011,04	19.893,52	-242.350,28
2008	808.761,07	22.240,93	88.963,72	31.541,68	0	0	666.014,74
2009	933.008,43	25.657,73	102.630,92	36.387,33	0	0	768.332,45
2010	1.517.899,49	41.742,24	166.968,92	59.198,08	0	0	1.249.990,25
2011	836.930,93	23.015,60	92.062,40	32.640,31	0	0	689.212,62
2012	775.149,66	85.266,48	21.316,62	30.230,84	0	0	638.335,72
2013	714.462,51	19.647,72	78.590,88	27.864,04	0	0	588.359,87

2014	730.892,85	20.099,55	80.398,20	28.504,82	0	0	601.890,28
2015	2.637.397,67	72.978,44	262.421,06	102.216,68	-7.616,86	0	2.207.398,35
2016	621.441,14	17.089,63	59.658,36	24.236,20	0	0	520.456,95
2017	6.355.164,73	152.523,96	610.095,84	247.851,43	0	0	5.344.693,50
2018	389.738,41	9.353,72	37.414,88	15.199,80	0	0	327.770,01
2019	213.057,23	5.113,37	20.453,48	8.309,23	0	0	179.181,15
2020	222.517,03	5.340,41	21.361,64	8.678,16	0	0	187.136,82
2021	232.422,79	5.578,15	22.312,60	9.064,49	0	0	195.467,55
2022	242.795,53	5.827,09	23.308,36	9.469,03	0	0	204.191,05
2023	1.382.545,72	165.905,48	0,00	53.919,28	0	0	1.162.720,96
2024	265.031,00	31.804,00	0,00	10.336,00			222.891,00
Totale	54.395.231,63	2.094.758,97	6.371.985,52	1.070.512,40	1.165.865,05	84.160,86	43.776.270,55
Totale arrotondato	54.395.232,00	2.094.759,00	6.371.986,00	1.070.512,00	1.165.865,00	84.161,00	43.776.271,00

Riserva tassata IRAP

Tale Riserva è stata movimentata dal 2003 dai finanziamenti destinati a manutenzione straordinaria, ripristino e recupero di stabili, che subiscono una tassazione solo IRAP, di cui di seguito il dettaglio.

Le quote sono iscritte nella voce “Capitale Netto”, quali Riserve esenti I.R.E.S. e tassate I.R.A.P., al netto di quest’ultima imposta.

Le imposte correnti calcolate sui contributi alimentano direttamente il debito verso l’Erario.

La Riserva è rilevata al netto delle imposte correnti.

In seguito alla modifica della normativa relativa all’IRAP, dal 2008 i contributi in c/ capitale vengono tassati interamente nell’anno di percezione: la tassazione differita non è più consentita.

Nel 2024 tale Riserva è incrementata per i finanziamenti destinati a lavori incrementativi del patrimonio, come di seguito indicati.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRAP			
ESERCIZIO 2024			
Descrizione	Importo contributo 2024	Imposta dell'anno	Riserva netta
F.do Unico Reg L.457/78-179/92	433.481,00	16.906,00	416.575,00
LR 2/06 ascensori -gruppo II	70.883,00	2.764,00	68.119,00
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	420.721,00	16.408,00	404.313,00
L.R. 1/2016	463.163,00	18.063,00	445.100,00
PRIUS MELARA	127.051,00	4.955,00	122.096,00
PNRR	4.910.986,00	191.529,00	4.719.457,00
Totali	6.426.285,00	250.625,00	6.175.660,00

Nella tabella che segue il dettaglio degli incrementi per anno della riserva e le variazioni.

Anno realizzo contr.	Importo finanziamento ERP	Utilizzo diretto riserva per imposta corrente IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposta differita IRAP	Rettifiche positive per variazioni aliquote d'imposta IRAP e altre variazioni	Riserva tassata per finanziamenti ERP iscritta a Bilancio
2002	179.668.744,45	1.527.184,25	6.108.737,00	0	172.032.823,20
2003	5.372.422,16	45.665,59	182.662,36	0	5.144.094,21
2004	6.037.757,59	51.320,94	205.283,76	0	5.781.152,89
2004 variazione	-2.618.025,09	-111.266,07	0	0	-2.506.759,02
2005	8.727.744,21	74.185,83	296.743,32	0	8.356.815,06
2006	7.493.523,55	63.694,96	254.779,84	0	7.175.048,75
2006 variazione	-201.717,22	-8.572,98	0	0	-193.144,24
2007	11.748.636,35	77.505,46	284.490,56	32.181,76	11.418.822,09
2007 variazione	-2.630.347,54	0	0	0	-2.630.347,54
2008	14.748.553,08	575.193,57	0	0	14.173.359,51
2009	14.563.705,86	567.984,52	0	0	13.995.721,34
2010	15.697.035,01	612.184,36	0	0	15.084.850,65
2011	6.659.776,34	259.730,55	0	0	6.400.045,79
2012	4.929.883,36	194.261,71	0	1.995,54	4.737.617,19
2013	5.524.508,10	215.455,82	0	0	5.309.052,28
2014	4.338.769,46	169.212,01	0	0	4.169.557,45
2015	3.398.569,57	132.544,22	0	0	3.266.025,35
2016	4.905.160,49	191.301,26	0	0	4.713.859,23
2017	4.684.596,00	182.699,23	0	0	4.501.896,77
2018	1.407.966,18	54.910,67	0	0	1.353.055,51
	-133.527,30				-133.527,30
2019	4.952.422,04	193.144,46	0	0	4.759.277,58
	-523.405,29				-523.405,29
2020	2.237.101,22	66.834,14	0	0	2.170.267,08
2021	3.190.753,67	124.439,40	0	0	3.066.314,27
2022	5.789.640,78	225.795,99	0	0	5.563.844,79
2023	7.963.716,48	310.584,93	0	0	7.653.131,55
2024	6.426.285,00	250.625,00	0	0	6.175.660,00
Totali	324.360.248,51	6.046.619,82	7.332.696,84	34.177,30	311.015.109,15
Totali arrotondati	324.360.249,00	6.046.620,00	7.332.697,00	34.177,00	311.015.109,00

B) Fondi per rischi e oneri

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

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.

Le passività potenziali sono rilevate in Bilancio ed iscritte nei Fondi quando sono ritenute probabili ed è stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La tabella che segue espone l'ammontare e la variazione dei fondi rischi e oneri.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
11.272.515,00	9.114.465,00	2.158.050,00

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Per imposte differite	133.523,00	0,00	52.202,00	81.321,00
Altri	8.980.942,00	3.548.351,00	1.338.099,00	11.191.194,00
Totale	9.114.465,00	3.548.351,00	1.390.301,00	11.272.515,00

Fondo imposte differite

Gli accantonamenti al Fondo Imposte Differite rappresentano l'onere per imposte che gravano sulle differenze temporanee tra il risultato civilistico e l'imponibile fiscale.

Nella tabella seguente viene esposto il dettaglio delle movimentazioni dei Fondi Imposte Differite:

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Fondo imposte differite plusvalenze patrimoniali	99.545,00	0,00	35.456,00	64.089,00
Fondo imposte differite per contributi in c/capitale tassati	33.978,00	0,00	16.746,00	17.232,00
Totale	133.523,00	0,00	52.202,00	81.321,00

Altri fondi rischi e oneri

Nella seguente tabella il dettaglio degli altri Fondi Rischi ed Oneri e le variazioni avvenute nel corso dell'esercizio:

Descrizione	31/12/2023	Incrementi	Decrementi	31/12/2024
Fondo rischi per controversie legali in corso	395.410,00	-	-	395.410,00
Fondo oneri sociali art.13 L.R. 14/2019	125.000,00	140.750,00	140.750,00	125.000,00
Fondo per manutenzioni beni immobili	7.430.000,00	1.714.345,00	0,00	9.144.345,00
Fondo per manutenzioni beni immobili finanziate	0,00	1.526.439,00	0,00	1.526.439,00
Fondo manutenz straordin. e ordin. immobili di terzi quote C)	724.820,00	166.817,00	891.637,00	0,00
Fondo oneri personale	305.712,00	-	305.712,00	-
Totale	8.980.942,00	3.548.351,00	1.338.099,00	11.191.194,00

L'utilizzo relativo al fondo manutenzione straordinaria e ordinaria immobili di terzi quote c) copre i costi sostenuti nel corso dell'esercizio per manutenzioni su parti comuni di immobili di proprietà di terzi.

Per consentire il rispetto della programmazione della manutenzione ordinaria prevista per l'anno 2024, si provvede all'accantonamento di Euro 1.714.345,00 al fondo per manutenzioni ordinarie beni immobili stimato tenendo conto:

- delle plusvalenze realizzate con la cessione alloggi per Euro 1.441.345,00: somme che l'Ater vincola per effettuare lavori su alloggi e locali di proprietà;
- e di ulteriori Euro 273.000,00 necessari per raggiungere l'importo programmato per "future manutenzioni".

Inoltre, è stato creato un ulteriore Fondo manutenzione per Euro 1.526.439,00 costituito dai contributi erogati dalla Regione Fvg a fine dicembre per i ristori dei danni causati dal maltempo che non hanno trovato correlazione nei costi di manutenzione dell'anno 2024. Tale fondo sarà utilizzato nel 2025 a copertura delle spese di manutenzione.

Il Fondo oneri personale è stato interamente utilizzato in quanto è stato determinato il debito effettivo dell'Azienda verso i dipendenti.

Fondo rischi per controversie legali

Il Fondo Rischi per controversie legali al 31/12/2024 ammonta ad Euro 395.410,00.

Nella tabella seguente vengono esposti gli accantonamenti al fondo

FONDO RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI IN CORSO							
C/ 30/15/30 Fondo Rischi per controversie legali in corso							
ANNO ACCANTONAMENTO	DESCRIZIONE CONTROVERSIA	IMPORTO ACCANTONAMENTO	IMPORTO UTILIZZO E/O STORNO	ANNO UTILIZZO E/O STORNO	IMPORTO RESIDUO FONDO AL 31/12/2024 (PER SINGOLA CONTROVERSIA)	SITUAZIONE FISCALE	
2014 2023	Controversia INPS	290.000,00 56.967,00	56.967,00	2023	290.000,00	operata tassazione	
2019	Controversia legale ex dipendente – rivalsa INAIL	600.000,00	494.590,00	2021	105.410,00	operata tassazione	
Totale accantonamenti e totale utilizzi		946.967,00	551.557,00				
Totale Fondo Rischi per controversie legali in corso al 31/12/2024		Euro				395.410,00	

Controversie rischio probabile:

1) INPS – richiesta pagamento contribuzione malattia e maternità – INPS ha avviato tre procedimenti a seguito di sentenze della Corte di Appello triestina favorevoli ad ATER, per i seguenti importi: a) Euro 493.200,00 di cui Euro 114.000,00 è l'importo residuo ancora in contestazione; b) Euro 73.600,00 più Euro 74.600,00 importi già pagati ad INPS a seguito di sentenza di primo grado sfavorevole; c) Euro 325.607,00 importo ancora in contestazione. Pertanto, complessivamente l'importo ancora da pagare, in caso di soccombenza, ammonterebbe a circa Euro 440.000,00.

All'esito delle due udienze tenutesi in data 21/6/22 in Camera di Consiglio, con due diverse Ordinanze la SC ha accolto i ricorsi di INPS relativi alle liti (più risalenti nel tempo) di cui alle lettere a) e b) sopra citate.

Con Ordinanza depositata in data 7/05/2024 in causa sub RG 24517/2018 la Corte di cassazione, pur accogliendo il ricorso proposto da INPS di cui alla lettera c), ha rinviato la causa alla cognizione della Corte d'Appello di Trieste affinché, in applicazione del

principio enunciato, secondo cui è dovuta la contribuzione per maternità per tutti i dipendenti e la contribuzione per malattia per i soli operai, definisca il giudizio e liquidi le spese del giudizio. In applicazione dell'enunciato principio l'ammontare dovuto da ATER dovrebbe risultare quindi inferiore agli Euro 325.607,00 inizialmente richiesti da INPS (calcolati su un obbligo contributivo di maternità e malattia per tutti i dipendenti ATER), ma allo stato non ancora quantificabile.

L'ufficio legale ha già definito con l'INPS un accordo che prevede l'abbandono della causa a spese compensate, rinunciando alla riassunzione del giudizio, nonché l'impegno della Direzione Provinciale dell'INPS a sistemare, di concerto con il competente ufficio aziendale, la posizione di ATER in conformità al principio espresso dalla suprema Corte, e a mantenere la sospensione dell'avviso di addebito fino alla conclusione della suddetta attività per poi annullare l'avviso medesimo all'esito del ricalcolo della posizione.

Tenendo conto di suddette pronunce e in attesa di definire il dovuto in adempimento dell'accordo raggiunto, si ritiene prudente, allo stato, mantenere Euro 290.000,00 a fondo rischi.

2) **ex dipendente Ater** – ricorso promosso dai tre eredi di un collega pensionato, deceduto per mesotelioma pleurico, asseritamente contratto per l'esposizione all'amianto nel corso dell'attività lavorativa alle dipendenze dell'Ente, i cui fatti salienti vengono fatti risalire agli anni 1964-74. La vertenza è stata chiusa in via transattiva con gli eredi con il pagamento dell'importo di Euro 500.000,00. Stante la possibilità di un'azione di rivalsa da parte dell'INAIL in conseguenza della Sentenza della Corte d'Appello di Trieste pronunciata tra ATER ed eredi ex dipendente, si ritiene di poter mantenere l'importo di Euro 105.409,84 a fondo rischi.

Controversie rischio possibile:

1) Benussi / Socim spa / Unipol SAI – danni appalto lpp – il progettista ing. Fausto Benussi ha promosso ricorso in Cassazione per ottenere la condanna al pagamento delle spese legali stimabili in Euro 100.000,00 circa – rischio possibile.

2) ricorso con cui una cittadina ucraina propone azione civile contro la discriminazione ex art.281 decies s.s. c.p.c. e art. 28 D.Lgs. 150/11 in fase di accesso alla graduatoria per l'assegnazione di un alloggio di edilizia sovvenzionata. La ricorrente chiede di essere riammessa in graduatoria ed il risarcimento di danni subiti quantificati in Euro 30.000,00 circa - rischio possibile.

C) Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

La tabella che segue indica il valore del fondo TFR presente in azienda e la sua variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
851.783,00	877.650,00	-25.867,00

Qui di seguito il dettaglio della variazione del Fondo TFR.

Variazioni	Valore
Fondo al 31/12/2023	877.650,00
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2024	20.075,00

Decremento per utilizzo nell'esercizio per liquidazioni	-220.769,00
Recuperi TFR dipendenti cessati	178.240,00
Imposta sostitutiva 2024	-16.135,00
Recupero imposta sostitutiva su rivalutazione quota INPS	12.722,00
Totale contabilità al 31/12/2024	851.783,00

Il Fondo accantonato, per Euro 851.783,00, rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2024 verso i dipendenti in forza a tutto il 2006.

Di seguito la tabella indica le quote TFR maturate nel 2024 versate alla Tesoreria INPS e ai fondi Previambiente, Previndai e Generali sulla base della scelta del dipendente.

Quota TFR maturata nel 2024 versata all' INPS	268.723,00
Quota TFR maturata 2024 versata ai fondi previdenza complementare	113.929,00
Totale accantonamento 2024 destinato ai fondi di previdenza	382.652,00

La tabella successiva riporta il costo complessivo per TFR 2024.

Totale accantonamento 2024 destinato ai fondi di previdenza	382.652,00
Rivalutazione del fondo al 31/12/2024	94.909,00
Rivalutazione relativa al fondo INPS	-74.834,00
Rivalutazione netta del fondo risultante al 31/12/2024	20.075,00
Minor costo TFR per rimborso distacco Direttore anno 2024	-4.650,00
Totale costo TFR al 31/12/2024	398.077,00

D) Debiti

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

La tabella illustra l'ammontare dei debiti e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
58.673.905,00	61.067.717,00	-2.393.812,00

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Nell'anno non sono iscritti nuovi debiti di valore rilevante con scadenza oltre i dodici mesi.

I debiti sono così suddivisi:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni	0	0		0
Obbligazioni convertibili	0	0		0
Debiti verso banche	1.113.949,00	4.099.510,00		5.213.459,00
Debiti verso altri finanziatori	2.132.022,00	28.234.004,00		30.366.026,00

Acconti	7.717.950,00	0		7.717.950,00
Debiti verso fornitori	4.385.330,00	0		4.385.330,00
Debiti costituiti da titoli di credito	0	0		0,00
Debiti verso imprese controllate	0	0		0,00
Debiti verso imprese collegate	0	0		0,00
Debiti verso controllanti	0	0		0,00
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0		0,00
Debiti tributari	1.497.825,00	0		1.497.825,00
Debiti verso istituti di previdenza	844.180,00	0		844.180,00
Altri debiti	2.576.592,00	6.072.543,00		8.649.135,00
Totale	20.267.848,00	38.406.057,00	0,00	58.673.905,00

Non vi sono debiti costituiti da titoli di credito, né debiti v/società controllate collegate e controllanti e debiti v/imprese sottoposte al controllo delle controllanti.

Debiti entro i 12 mesi

I debiti entro i 12 mesi, per Euro 20.267.848,00 vengono dettagliatamente riportati nelle tabelle seguenti.

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Istituti bancari in scadenza nell'esercizio successivo	1.113.949,00
Totale	1.113.949,00

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale anticipazioni regionali in scadenza nell'esercizio successivo	2.132.022,00
Totale	2.132.022,00

Debiti per acconti

Descrizione	Importo
Debiti per incassi competenza utenza	367.575,00
Restituzione competenze ad inquilini	367.575,00
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili	7.044.098,00
Debiti per acconti utenza per servizi vari a rendiconto	3.980.584,00
Debiti per acconti utenza per servizi riscaldamento a rendiconto	3.063.514,00
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili stabili amministrati da terzi	306.277,00
Debiti per acconti spese condominiali	306.277,00
Totale	7.717.950,00

Debiti v/fornitori

Descrizione	Importo
Debiti v/impres e professionisti per fatture da pagare	3.601.497,00
Debiti v/fornitori per fatture in arrivo esercizio successivo	714.260,00
Note di credito da ricevere	-48.637,00
Debiti per fatture da ricevere ritenute a garanzia appalti 5%	2.747,00
Debiti v/fornitori per fatture da ricevere (importo stimato)	115.463,00
Totale	4.385.330,00

Debiti tributari

Descrizione	Importo
Debiti v/Erario per IRES	1.209.363,00
Debiti v/Erario per imposta sostitutiva su TFR	4.441,00
Debiti v/Erario per ritenute IRPEF dipendenti	183.859,00
Debiti v/Erario per ritenute d'acconto IRPEF professionisti ed amministratori	728,00
Debiti v/Regione per IRAP	91.970,00
Altri Debiti tributari	7.464,00
Totale	1.497.825,00

Debiti v/Istituti di Previdenza

Descrizione	Importo
Debiti v/ENPDEP per quote a carico dipendenti	244,00
Debiti v/INPDAP per quote a carico dipendenti	53.322,00
Debiti v/Previambiente per quote a carico dipendenti	6.733,00
Debiti v/Previndai per quote a carico dipendenti	1.141,00
Debiti v/INPS per contributi di amministratori e professionisti	2.947,00
Debiti v/INAIL per contributi	766,00
Debiti v/INPS per quote a carico Ater	14.307,00
Debiti v/ENPDEP per quote a carico Ater	728,00
Debiti v/INPDAP per quote a carico Ater	282.260,00
Debiti v/Previambiente per quote a carico Ater	38.846,00
Debiti v/Previndai per quote a carico ATER	3.449,00
Debiti v/Generali per quote a carico ATER	635,00
Debiti v/INPS per TFR fondo tesoreria	16.611,00
Debiti v/Enti previdenziali diversi per contributi su competenze dipendenti maturate negli anni precedenti	422.191,00
Totale	844.180,00

Altri debiti entro i 12 mesi

Descrizione	Importo
Debiti vs il personale	1.789.082,00
Debiti v/dipendenti per retribuzioni (arretrati 2022-11/2024)	329.863,00
Debiti v/dipendenti per fondo produttività	752.898,00

Debiti v/dipendenti per ferie non godute ed ore straordinarie da compensare in anni succ.	704.840,00	
Debiti v/dipendenti per quote riscatto CPDEL e ricongiunzioni	230,00	
Debiti v/dipendenti per cessione del quinto	1.231,00	
Altri debiti v/dipendenti	20,00	
Debiti vs utenza		711.126,00
Debiti v/inquilini per recupero spese forfetarie antenne	10.000,00	
Debiti v/inquilini per sfitti, rimborsi e mancati incassi vari	700.000,00	
Debiti v/inquilini per fotovoltaico	1.126,00	
Debiti vs Comuni per gestione alloggi		34.899,00
Debiti diversi v/condomini alloggi del Comune di Trieste in comodato	34.899,00	
Debiti vs altri soggetti		41.485,00
Debiti per residui passivi ex Provincia	8.846,00	
Debiti vari	32.639,00	
Totale		2.576.592,00

I debiti per spese reversibili verso l'utenza e quelli verso l'utenza in amministrazioni condominiali esterne sono corrispondenti agli acconti addebitati.

Tali importi, confrontati con i crediti di cui alle spese sostenute riferite ai Rendiconti 2024, tenuto conto delle spese a carico Ater per alloggi sfitti di Euro 656.184,00, daranno luogo ai conguagli per spese reversibili.

Debiti oltre i 12 mesi

I debiti oltre i 12 mesi, per Euro 38.406.057,00, vengono di seguito elencati.

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale mutui bancari in scadenza oltre l'anno 2025 e fino a conclusione del piano di ammortamento	4.099.510,00
Totale	4.099.510,00

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote residue anticipazioni regionali ai sensi dell'art. 80 L.R. 75/82 e anticipazioni regionali ai sensi L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04, art. 22, in scadenza oltre l'anno 2025 e fino a conclusione del piano di ammortamento	28.234.004,00
Totale	28.234.004,00

Altri debiti oltre i 12 mesi

Descrizione		Importi
Debiti v/Fondo Unico Regionale		2.364.398,00
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia lotto 1 pi 113	1.554.220,00	

debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru Flavia pi 213	352.251,00	
debiti v/f.do unico già erogato Comune Trieste pru Flavia arredo	80.473,00	
debiti v/f.do unico - f.do riserva arrotondamenti e interessi c/c bit	377.454,00	
Debiti verso Comuni e altri Enti per lavori		1.375.827,00
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via Molino a Vento	333.761,00	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione largo Niccolini - prog.508	69.349,00	
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via Carsia Opicina - prog 486	108.973,00	
debiti v/Comune Trieste per lavori PINQUA p.769 Tintoretto Caravaggio pi 912	767.590,00	
debiti v/Comune Trieste per lavori PINQUA p.770 Piero della Francesca pi 913	10.290,00	
debiti v/Comune Trieste per lavori PNRR Strada di Fiume - prog.790	85.864,00	
Debiti v/ proprietari per lavori		35.630,00
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore p.695 Abro 1	22.312,00	
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore p.694 Abro 3	9.390,00	
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore p.698 D'Alviano 21	3.928,00	
Debiti per cauzioni		2.283.598,00
cauzioni inquilini	1.956.455,00	
cauzioni inquilini - Comune Trieste	64.795,00	
cauzioni inquilini fruttifere	51.390,00	
cauzioni locali d'affari fruttifere	198.493,00	
debiti per caparra confirmatoria cessione e locazione magazzini e altri locali ad uso non abitativo	3.465,00	
cauzione piano di vendita	9.000,00	
Debiti per vendite rateali immobili		13.090,00
c/transitorio vendita alloggi l.r.75/82 e l.r.13/98 e altri beni immobili contratti in corso di stipula	7.021,00	
c/transitorio vendita aree di proprietà Ater	4.062,00	
debiti per cessione alloggi l.r. 6/2003 per contratti in corso di stipula	2.007,00	
totale		6.072.543,00

Alcune precisazioni riguardo ai debiti indicati nelle precedenti tabelle.

Debiti v/Fondo Unico Regionale

I debiti verso Fondo Unico Regionale evidenziano i lavori ancora da eseguire a fronte di finanziamenti concessi o già erogati.

L'importo di Euro 80.473,00 rappresenta una quota di finanziamento Fondo Unico già erogata ma per interventi da eseguire a favore del Comune di Trieste.

I debiti verso il Fondo Unico per finanziamenti già erogati, per complessivi Euro 377.454,00, rappresentano debiti effettivi per finanziamenti già incassati in relazione a lavori ancora da eseguire.

I restanti debiti verso il Fondo Unico di Euro 1.906.471,00, che trovano contropartita nella sezione dell'Attivo nei crediti verso Fondo Unico, saranno estinti al momento di erogazione del finanziamento, con l'iscrizione degli stessi a Riserva.

Debiti per mutui e anticipazioni regionali

I mutui bancari e le anticipazioni regionali, che costituiscono una parte considerevole della situazione debitoria dell'Azienda, sono stati stipulati per finanziare interventi di nuova costruzione, recupero edilizio, manutenzione straordinaria e per nuove acquisizioni immobiliari.

Di seguito vengono indicate, in modo dettagliato, tutte le situazioni debitorie, riportando, per ognuna di esse, sia l'oggetto del finanziamento sia la consistenza del debito residuo alla data del 31/12/2024.

Debiti v/Istituti bancari per mutui 2024

Nota: le cifre indicate nella parentesi costituiscono codifica ad uso interno

Descrizione	Debito al 31/12/2024
Mutuo Friuladria pos.041730026563400000 (452)	347.932,00
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (453)	53.528,00
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (454)	4.811.999,00
Totale	5.213.459,00

Debiti verso Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia per anticipazioni art. 80 L.R. 75/82 e per anticipazioni L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/Pres. art. 22 anno 2024

POSIZIONE	INTERVENTO	Debito al 31/12/2024
Decr.EST/1200-TS/EP/622	Acquisto 49 alloggi Lloyd Adriatico	955.301,00
Decr.EST/212-TS/EP/623	Acquisto stabile via Caprin 29	433.955,00
Decr.EST/706-TS/EP/622	Acquisto 15 alloggi Lloyd Adriatico	387.196,00
Decr.EST/626-TS/EP/584	Via degli Artisti 7	223.928,00
Decr.Alp.1512-TS/EP/627	Acquisto stabile via del Seminario	1.662.175,00
Decr.1000	M.S. 44 alloggi loc. varie Trieste	379.368,00
Alp.5/2639-TS/EP/635	PEEP Opicina	248.598,00
Alp.5/2656-TS/EP/628	Acquisto stabile Pondaes/Capitolina	2.605.212,00
Alp.5/1045-TS/EP/539	Androna Aldraga	425.216,00
Decr.2670-TS/EP/539	Androna Aldraga integr.	386.937,00
Decr.Liq.Alp.5/1278-TS/EP/649	Via Grego 34-44 ascensori	575.000,00
Decr.1694/ED/1/6/S	Casa Stolfa Aurisina	674.378,00
Decr.Alp.5/1803-TS/EP/661	Acquisto stabile via della Tesa	8.715.933,00
Decr.Alp.5/518-TS/EP/660	Acquisto stabile via Udine	1.670.109,00
Decr.Alp.2511/ED/1/S6/S	Via del Ghirlandaio 29	433.363,00
Decr.Alp.5/1223-TS/EP/650	Via Donaggio 1-19 sost.caldaie canne fumarie	242.206,00
Decr.Alp.5/1290-TS/EP/659	Via C. dell'Acqua 48 alloggi	811.240,00
Decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	896.350,00
Alp.5/465-TS/EP/655	Via Orlandini 50-54 58	161.603,00
Decr.Liq.Alp.5/1278-TS/EP/663	Via Grego 34-44 ascensori	28.062,00
Alp.5/464-TS/EP/650	Comprensorio ex Maddalena 22 alloggi	3.211.068,00
Alp.5/460-TS/EP/662	PRU Flavia	1.997.279,00
Decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldaie	338.831,00
Decr.2212/ED/1/6/S	Via Grego 34-44 impianti termici	200.415,00
Alp.5/394-TS/EP/666	MS 6 alloggi	104.235,00
Alp.5/462-TS/EP/654	Via Battera 9-11	93.500,00
1605/ED/1/6/S	Acquisto via Zara	2.504.568,00
TOTALE		30.366.026,00

Alla data del 31/12/2024 i debiti per mutui e anticipazioni ammontano in totale ad Euro 35.579.485,00.

E) Ratei e risconti

La tabella che segue evidenzia il valore dei ratei e risconti al 31/12/2024 e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.124.520,00	988.015,00	136.505,00

I ratei e i risconti passivi rappresentano i debiti finanziari o in natura per costi di competenza che avranno la loro manifestazione numeraria in esercizi successivi o per ricavi già incassati ma di competenza di esercizi futuri.

I risconti passivi di durata superiore a cinque anni sono quelli relativi a:

- contributi in conto impianti, con poste che vengono riportate in conto economico in quote annuali corrispondenti alla percentuale di ammortamento effettuata sui beni di riferimento, e precisamente:
 - _ il contributo in conto impianti, di originari Euro 826.331,00, erogato dal Comune di Trieste per l'acquisizione di n. 49 alloggi già di proprietà del Lloyd Adriatico;
 - _ il contributo in conto impianti, di originari Euro 115.000,00 e ridotto successivamente a Euro 93.886,00, erogato dal Comune di Trieste per il recupero dei locali siti in via dell'Istria n. 44, da adibire a Portierato Sociale;
 - _ il contributo in conto impianti di Euro 108.114,00 erogato dal Comune di Trieste per il progetto POGAS-Via Flavia;
- interessi attivi di dilazione riguardanti le cessioni rateali degli alloggi di cui al piano di vendita 2010, fatturati nel 2011 e di competenza di esercizi successivi per originari Euro 428.417,00 al netto della quota 2011.

Di seguito il dettaglio dei ratei e risconti passivi:

Descrizione	importo
Ratei passivi su interessi mutui	56.966,00
Ratei passivi diversi	215.231,00
Totale Ratei passivi	272.197,00
Risconti pass. pluriennali diversi	0,00
Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS acq. 49 alloggi Lloyd	626.008,00
Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS Pogas Flavia	88.653,00
Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS per realizz.portierato Istria 44	40.371,00
Risconti passivi pluriennali per interessi attivi cessione alloggi	78.294,00
Risconti passivi diversi	18.997,00
Totale Risconti passivi	852.323,00
Totale Ratei e Risconti passivi	1.124.520,00

Conto Economico**A) Valore della produzione**

Nella tabella seguente si riporta il valore della produzione e la sua variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
34.104.776,00	30.618.121,00	3.486.655,00

L'incremento del Valore della produzione è determinato principalmente da:

- ricavi per canoni alloggi di edilizia sovvenzionata (+ Euro 820.115,00 rispetto al 2023);
- contributi regionali in conto esercizio per F.do Sociale L.R. 14/2019 (+ Euro 1.501.181,00 rispetto al 2023);
- plusvalenze per cessioni alloggi e locali (+ Euro 1.090.828,00 rispetto al 2023).

Di seguito le principali voci del valore della produzione e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	22.899.749,00	22.133.133,00	766.616,00
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	99.650,00	281.458,00	-181.808,00
Altri ricavi e proventi	11.105.377,00	8.203.530,00	2.901.847,00
Totale	34.104.776,00	30.618.121,00	3.486.655,00

Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni

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

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

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad eventuali operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

Il contributo "Fondo Sociale Regionale ex art. 13 L.R. 14/2019", di importo pari a Euro 8.078.681,00, è destinato per circa l'89% a lavori di manutenzione ordinaria degli stabili ed è rilevato tra i Ricavi in quanto contributo in c/esercizio.

Si rappresenta di seguito un'analisi comparativa dei Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni.

Descrizione	importo anno 2024	importo anno 2023	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater Edilizia Sovvenzionata	16.600.687,00	15.780.572,00	820.115,00
Canoni alloggi proprietà Comune di Trieste Edilizia Sovvenzionata	1.110.021,00	1.038.721,00	71.300,00
Canoni alloggi proprietà Comune di Muggia Edilizia Sovvenzionata	54.908,00	53.470,00	1.438,00
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	17.765.616,00	16.872.763,00	892.853,00
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Convenzionata	606.179,00	601.259,00	4.920,00
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Privata	206.928,00	188.333,00	18.595,00
Canoni alloggi proprietà Ater parcheggio	104.526,00	104.680,00	-154,00
Canoni socio assistenziali stabili ATER	120.820,00	122.080,00	-1.260,00
Canoni alloggi Comune di Trieste in comodato	929.362,00	960.232,00	-30.870,00
Totale altri canoni alloggi	1.967.815,00	1.976.584,00	-8.769,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. sovvenzionata	1.052.485,00	1.031.391,00	21.094,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. convenzionata	20.302,00	19.722,00	580,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Trieste stabili ed. sovvenzionata	238.543,00	236.688,00	1.855,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Muggia stabili ed. sovvenzionata	3.009,00	2.896,00	113,00
Totale canoni locali	1.314.339,00	1.290.697,00	23.642,00
Canoni concessioni terreni e diritti diversi	133.856,00	130.608,00	3.248,00
Totale altri canoni	133.856,00	130.608,00	3.248,00
Quote amministrazione alloggi ceduti	342.404,00	345.297,00	-2.893,00
Quote manutenzione alloggi ceduti	674.511,00	679.483,00	-4.972,00
Corrispettivo gestione spese reversibili	250.692,00	241.300,00	9.392,00
Totale ricavi per amministraz e manutenz alloggi ceduti	1.267.607,00	1.266.080,00	1.527,00
Regie su lavori c/terzi Comune TS	0,00	0,00	0,00
Regie su lavori per conto terzi	0,00	649,00	-649,00
Totale ricavi per regie lavori	0,00	649,00	-649,00
Compensi per amministrazione condominiale	313.577,00	405.915,00	-92.338,00
Diritti di segreteria	117.615,00	170.670,00	-53.055,00
Compensi per Convenzioni su gestione stabili	19.324,00	19.167,00	157,00
Sopravvenienze attive da incassi per cessione alloggi demaniali	0,00	0,00	0,00
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	450.516,00	595.752,00	-145.236,00
Totale	22.899.749,00	22.133.133,00	766.616,00

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

I ricavi per incrementi patrimoniali sono così suddivisi:

Descrizione	importo
Regie su lavori con utilizzo finanziamenti	99.650,00
Regie su lavori con utilizzo di risorse proprie	0,00
Totale	99.650,00

I ricavi per “Regie su interventi incrementativi del patrimonio proprio” rappresentano ricavi forfettari a fronte di spese generali e di spese tecniche inerenti agli interventi costruttivi, di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria su patrimonio

immobiliare Ater, fanno riferimento al comma 2 dell'art. 56 della L.R. 31/05/2002 n. 14.

Altri Ricavi e Proventi

Gli altri ricavi e proventi sono così suddivisi:

Altri ricavi e proventi		Importi	Saldi	Totali
Proventi diversi				111.472,00
	Diritti e proventi vari		111.472,00	
	Diritti su quote associaz. sindacali riscosse	3.574,00		
	Rivalutazione premi polizze personali	2.635,00		
	Proventi diversi	105.257,00		
	Arrotondamenti attivi diversi	6,00		
Rimborsi spese				1.010.049,00
	Rimborsi da utenza		635.993,00	
	Rimborso spese esazione diritti	54.394,00		
	Recupero spese lavori e danni e rec.morosità	6.277,00		
	Recupero forfettario spese pozzi neri	79.929,00		
	Rimborso imposta registro e bolli	488.794,00		
	Rimborso imposte alloggi Comune TS in comodato	6.599,00		
	Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie		27.559,00	
	Recupero spese varie	10.464,00		
	Rimborso spese amministrative forfettarie amministrazioni condominiali	17.095,00		
	Rimborsi per spese legali		60.829,00	
	Rimborso spese legali	60.829,00		
	Risarcimenti per danni a stabili da assicurazioni e da altri		285.668,00	
	Rimborsi da assicurazioni e altri per danni fabbricati	285.668,00		
Ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari				1.441.345,00
	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di alloggi		1.363.196,00	
	Plusval patrimoniali da cessioni di alloggi	1.363.196,00		
	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di locali/aree		78.149,00	
	Plusval patrimoniali da cessioni di locali/aree	78.149,00		
Contributi in conto esercizio				8.202.360,00
	Contributi diversi in conto esercizio		8.202.360,00	
	Contributi region. c/eserc. sup.quota interessi mutui	11.781,00		
	Contributo in c/esercizio progetto Super-I	4.927,00		
	Contributo in c/esercizio progetto SuperShine	26.971,00		
	Contributo region. c/es. Fondo Sociale L.R. 14/2019	8.078.681,00		
	Contributo in c/eserc. corsi formazione personale	80.000,00		

Altri contributi	Contributi in conto impianti		36.616,00	36.616,00
	Contributo c/imp. GSE	22.209,00		
	Quote contributi c/imp. acquisizione alloggi Lloyd Adriatico	8.347,00		
	Quote contributi c/imp. realizzazione POGAS Flavia	3.243,00		
	Quote contributi c/imp. costruzione Portierato Sociale	2.817,00		
Altri ricavi	Ricavi riferiti a esercizi precedenti		303.535,00	303.535,00
	Sopravvenienze attive diverse	188.774,00		
	Sopravvenienze attive capitalizzaz iva indetraibile	12.061,00		
	Variaz positive per conguagli su preventivi condomini	102.700,00		
		11.105.377,00	11.105.377,00	11.105.377,00

B) Costi della produzione

Nella tabella seguente si riporta il totale dei costi della produzione dell'esercizio in corso e di quello precedente con la relativa variazione.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
33.452.947,00	30.030.231,00	3.422.716,00

Nella seguente tabella si riportano i valori delle voci del costo della produzione per gli anni 2024 e 2023, nonché le variazioni delle voci di conto economico.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	63.069,00	74.122,00	-11.053,00
Servizi (nel caso al netto dell'utilizzo del fondo di manutenzione ordinaria stabili)	11.003.698,00	10.947.438,00	56.260,00
Costi per godimento di beni di terzi	27.682,00	40.901,00	-13.219,00
Costi per il personale	8.724.522,00	8.681.040,00	43.482,00
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	7.535,00	11.421,00	-3.886,00
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.785.373,00	5.822.450,00	-37.077,00
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.421.406,00	1.260.058,00	161.348,00
Variazione rimanenze materie prime	9.741,00	-1.717,00	11.458,00
Accantonamento per rischi	0,00	56.967,00	-56.967,00
Altri accantonamenti	3.533.801,00	219.833,00	3.313.968,00
Oneri diversi di gestione	2.876.120,00	2.917.718,00	-41.598,00
Totale	33.452.947,00	30.030.231,00	3.422.716,00

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

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e delle merci.

Descrizione	Importo
Materiali di manutenzione	23.001,00
Cancelleria e stampati	16.839,00
Vestiaro dipendenti	5.057,00
Materiali e attrezzature di consumo	7.474,00
Carburanti	10.698,00
Totale	63.069,00

Costi per servizi

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per servizi.

Per Servizi	Importi	Saldi	Totali
Spese di funzionamento uffici e generali			1.123.916,00
Spese per servizi e manutenzione uffici		416.996,00	
Illuminazione e forza motrice uffici (AFFARI GENERALI)	77.859,00		
Manutenzione uffici	72.516,00		
Pulizia uffici	62.792,00		
Servizi vigilanza uffici	30.212,00		
Consumi e manutenzione impianti uffici (SERVIZI)	150.514,00		
Spese condominiali sede (Spese nuova sede)	23.103,00		
Spese postali e telefoniche		11.961,00	
Spese telefoniche	829,00		
Spese postali	11.132,00		
Spese per gestione automezzi		16.841,00	
Spese auto totalmente deducibili (furgoni)	2.508,00		
Spese auto parzialmente indeducibili (trasporto persone)	6.275,00		
Spese manut e riparaz auto totalmente deducibili (furgoni)	5.626,00		
Spese manut e riparaz auto parzialm indeducibili (trasporto persone)	2.432,00		
Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio		274.860,00	
Canoni manutenzione e assistenza tecnica	29.259,00		
Canoni di assistenza Software	245.601,00		
Spese generali e spese varie di gestione		403.258,00	
Spese di rappresentanza MAX 2.850 per L.R. 14/2016 x 2016-17	8.514,00		
Spese elaborazione dati e connettività	126.215,00		
Spese generali diverse	2.101,00		
Servizi amministrativi diversi	246.570,00		
Oneri bancari relativi a c/c Tesoreria e ccp	19.858,00		
Spese gestione stabili e utenza			1.298.099,00
Spese per assicurazioni stabili		458.588,00	
Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	400.115,00		
Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	2.496,00		
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste Edil. sovvenzionata	37.233,00		

	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia	1.859,00		
	Spese assicurazione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	16.885,00		
	Spese varie per gestione stabili		616.321,00	
	Spese condom. amministr. alloggi di proprietà Edil. sovvenzionata	563.570,00		
	Rimborsi a utenza per danni fabbricati	9.512,00		
	Spese condom. amministr. alloggi di proprietà Edilizia convenzionata	1.553,00		
	Spese condom. amministr. e servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	41.686,00		
	Spese varie per gestione utenza		223.190,00	
	Spese per riscossione canoni e recupero morosità	79.044,00		
	Spese varie inquilinato	542,00		
	Portierato sociale - Progetto Habitat	127.137,00		
	Altre spese tecniche	16.467,00		
Spese manutenzione fabbricati				8.007.438,00
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater		6.188.255,00	
	Manutenzione ordinaria stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	3.003.750,00		
	Adeguamento impianti patrimonio immobiliare proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	142.425,00		
	Manutenzione aree scop. e giardinaggio stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	26.283,00		
	Int. manut. ord. per ripristino alloggi proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	1.428.129,00		
	Manutenzione ordinaria Rozzol Melara (convenzione comune di Trieste)	113,00		
	Manut. ord. in guardiania Ater stabili da recuperare	6.868,00		
	Manutenzione impianti di riscaldamento stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	469.828,00		
	Pulizie aree esterne a carico ATER stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	7.720,00		
	Manutenzione impianti ascensori stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	289.262,00		
	Spese condominiali di manut. ordinaria Edilizia sovvenzionata Ater	751.847,00		
	Manut. ord. recupero pertinenze di proprietà ATER - aree esterne Edilizia sovvenzionata	37.129,00		
	Riqualificazione aree scoperte ATER - Edilizia sovvenzionata	20.785,00		
	Altri servizi a ca rico Ater stabili vari	4.116,00		
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste		531.290,00	
	Spese manut. ordinaria stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	377.520,00		
	Int. manut. ordinaria per ripristino alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	151.157,00		
	Adeguamento impianti immobili alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	1.334,00		
	Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	1.279,00		

	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri Enti Spese manut. ord. stabili edil.sovvenz. proprietà Comune di Muggia Manutenz impianti di riscaldam stabili proprietà Comune di Muggia Int. manut. ord. per ripristino alloggi propr. Comune di Muggia	7.325,00 411,00 850,00	8.586,00	
	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili Ripristino Alloggi ATER Ex Provincia TS Manut. ordinaria stabili ATER Ex Provincia di Trieste Spese manut. ordinaria stabili ATER edilizia convenzionata Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini ATER Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini Comune Trieste Int. manut .ord. per ripristino alloggi ATER edil. convenzionata Spese condomin di manut. ord. stabili ATER edil. convenzionata	1.692,00 28.113,00 43.335,00 158.203,00 22.737,00 31.034,00 1.843,00	286.957,00	
	Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti Spese manutenzione e altri servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER Spese condominiali di manutenzione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	285.195,00 50.971,00	336.166,00	
	Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari MO e MS quote C) stabili vari Spese alloggi sfitti (di competenza dell'anno)	891.637,00 656.184,00	1.547.821,00	
	Utilizzo Fondi Manutenzione Edilizia Sovvenzionata Utilizzo fondo manutenzione Utilizzo f.do manutenzione quote C)	0,00 -891.637,00	-891.637,00	
Spese attività tecnica	Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie Spese tecniche (prog., dir.lav, collaudo) Spese tecniche (prog., dir.lav, collaudo) Comune di Trieste in comodato	74.993,00 7.000,00	81.993,00	81.993,00
Spese inerenti il personale	Spese diverse per personale dipendente e interinale Viaggi e trasporti dipendenti Spese mediche dipendenti Costo mensa convenzionata Partecipazione corsi, seminari e convegni dipendenti Polizze assicurative diverse dipendenti CRAI dipendenti Costi per corrispettivi agenzia personale interinale	3.472,00 4.410,00 152.370,00 54.313,00 18.415,00 3.087,00 8.073,00	244.140,00	244.140,00
Spese per organi istituzionali	Compensi per amministratori e collegio sindacale		34.877,00	43.550,00

	Indennità collegio sindacale	23.027,00		
	Compensi amministratori	11.850,00		
	Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni		8.673,00	
	Partecipazione a seminari, spese viaggio e altre spese amministratori	5.691,00		
	INPS-INAIL per collaboraz. coordinate continuative - incarichi professionali e prestazioni occasionali	2.046,00		
	Compensi commissioni accertam. requisiti soggettivi, commiss. varie	936,00		
Altre spese				204.562,00
	Spese varie		147.552,00	
	Spese Direzione	38.864,00		
	Spese per pubblicazione bandi e gare	6.000,00		
	Contributi associativi	37.209,00		
	Sopravv passive e insussistenze attive servizi	60.399,00		
	Servizi per Progetto Super I	1.750,00		
	Servizi per Progetto Supershine	3.330,00		
	Spese legali		17.391,00	
	Spese legali	16.256,00		
	Spese legali alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	1.135,00		
	Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie		39.619,00	
	Consulenze amministrative	12.937,00		
	Incarichi professionali legali vari	24.082,00		
	Consulenze e prestazioni professionali tecniche	2.600,00		
		11.003.698,00	11.003.698,00	11.003.698,00

(*) Si segnala che l'utilizzo del fondo MS su stabili di terzi quote C), per la parte non relativa alle regie, va indicato come minore costo nella voce B7, così come l'utilizzo del fondo per future manutenzioni su beni immobili di proprietà Ater.

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i passaggi di categoria, gli scatti di retribuzione, il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge, nonché gli aumenti derivanti dall'applicazione dei contratti collettivi.

Nel dettaglio i costi per il personale sono così determinati:

Descrizione	Importo per conto	Importo per voce
Retribuzioni		5.540.520,00
Stipendi	5.341.806,00	
Ore straordinarie	178.977,00	
Spese per il personale interinale	26.933,00	
Utilizzo fdo oneri personale - quota stipendi	-73.900,00	
Costi del personale - sopravvenienze passive	66.704,00	
Salario accessorio		1.014.029,00
Produttività e salario accessorio	1.014.029,00	
Oneri previdenziali e assicurativi a carico dell'Azienda		1.728.845,00
INPS - ENPDEP	83.082,00	

INPDAP	1.343.443,00	
Previambiente - Previdenza complementare	25.406,00	
Previndai - Previdenza complementare	4.800,00	
Contributi personale interinale	9.287,00	
Contributi personale per competenze da erogare anni successivi	251.227,00	
Contributi personale per competenze di anni pregressi-sopravvenienze	32.314,00	
Utilizzo f.do oneri personale - quota contributi	-20.714,00	
Oneri assistenziali		28.977,00
INAIL	28.977,00	
Trattamento fine rapporto		398.077,00
Trattamento fine rapporto	398.077,00	
Altri costi		14.074,00
Rimborsi trasferte ecc.	14.074,00	
Totale costi per il personale		8.724.522,00

Ammortamento delle Immobilizzazioni Immateriali

È stato eseguito l'ammortamento dei software tenuto conto del periodo di utilizzo di quattro anni. La stima è stata eseguita in funzione della residua possibilità di utilizzazione dei beni.

Nella tabella viene riportata la quota annua di ammortamento e la percentuale applicata

Descrizione	Ammortamento 2024	% di ammortamento
Software	7.535,00	25

Ammortamento delle Immobilizzazioni Materiali

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

Ammortamento Beni Immobili

Come disposto dal D.L. 223/2006 e succ. mod., nonché dall'aggiornata valutazione degli immobili introdotta nel Bilancio d'Esercizio 2006, il valore degli immobili tiene conto della distinzione tra area e bene. Il valore delle aree non è sottoposto ad ammortamenti.

Nella tabella vengono indicati la percentuale e l'ammontare dell'ammortamento degli alloggi e dei magazzini.

Descrizione	Ammortamento 2024	% di ammortamento
Ammortamento tecnico alloggi di proprietà	4.032.022,00	1
Ammortamento tecnico magazzini e locali	493.770,00	3
Ammortamento finanziario stabili in diritto di superficie	1.206.679,00	1/99
Totale	5.732.471,00	

Si ritiene, come già indicato nelle premesse, che l'aliquota di ammortamento dell'1% applicata agli alloggi di proprietà ben rappresenta la "durata economica" considerati l'oggetto sociale e la durata a tempo indeterminato dell'Azienda, nonché le politiche manutentive attuate. A fine 2024 è stata redatta una relazione da parte degli uffici tecnici a supporto di quanto già affermato negli scorsi anni.

Ammortamento Beni Mobili

Le quote d'ammortamento dei beni mobili sono state calcolate con l'applicazione dell'aliquota ordinaria, ridotta del 50% per l'anno di acquisizione 2024 ritenendo che tale quota rispetti l'effettivo utilizzo del cespite.

La seguente tabella illustra le quote d'ammortamento divise per categoria di beni mobili e distingue l'ammortamento dei beni acquistati nel 2024 da quello dei beni acquistati in precedenti periodi di imposta.

Descrizione per categoria beni mobili ammortizzati	Acquisizioni ante 2024 Quota ammortamento 2024	%le	Acquisizioni 2024 Quota ammortamento 2024		50% del coeff .
Attrezzature	2.374,00	12,5	180,00	2.554,00	6,25
Attrezzature inferiori a 516 Euro		100	1.090,00	1.090,00	
Totale ammortamento Attrezzature	2.374,00		1.270,00	3.644,00	
Altri beni mobili					
Mobili ed arredi	7.255,00	12	338,00	7.593,00	6
Macchine ufficio e computer		20			10
Autovetture	7.911,00	25	0,00	7.911,00	12,5
Hardware e software di base	26.738,00	20	235,00	26.973,00	10
Impianti telefonici		20			10
Mobili ed arredi inferiori a 516 Euro		100	1.394,00	1.394,00	
Macchine ufficio e computer inferiori a 516 Euro		100			
Hardware e software di base inferiori a 516 Euro		100	5.387,00	5.387,00	
Impianti telefonici inferiori a 516 Euro		100			
Totale ammortamento altri beni	41.904,00		7.354,00	49.258,00	
Totale distinto per acquisti ante 2024 e acquisti del 2024	44.278,00		8.624,00	52.902,00	
Totale complessivo				52.902,00	

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Non sono state eseguite svalutazioni di immobilizzazioni.

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

A fronte di crediti verso inquilini, per morosità pregresse, piuttosto elevati e di ammontare pari a Euro 11.730.798,00 l'Azienda ha ritenuto di accantonare al fondo rischi su crediti un importo pari a Euro 1.421.406,00.

Accantonamento per rischi

Non sono stati effettuati accantonamenti per fondi rischi.

Altri accantonamenti

Nella tabella seguente si indicano gli accantonamenti ai fondi oneri.

Descrizione	Accantonamento
Accantonamento al F.do sociale LR 14/2019	140.750,00
Accantonamento al F.do future manutenzioni	3.240.785,00
Accantonamento al F.do manutenz ord e straord stabili di terzi quote C)	152.266,00
Totale accantonamenti a f.di oneri	3.533.801,00

L'accantonamento al F.do future manutenzioni alimenta due fondi di manutenzione distinti:

- il fondo per future manutenzioni beni immobili;
- il fondo per manutenzioni beni immobili finanziate con contributo regionale: fondo che sarà utilizzato totalmente nei primi mesi del 2025.

Oneri diversi di gestione

Nella tabella che segue un dettaglio degli oneri diversi di gestione per l'esercizio 2024.

Oneri diversi di gestione		Importi	Totali per voce	Totali per voce
Totale Imposte indirette				2.796.708,00
ILIA EX IMU	ILIA		1.014.190,00	
	ILIA	1.014.190,00		
Altre imposte indirette	IVA indetraibile		938.043,00	
	IVA indetraibile	938.043,00		
	Imposte, tasse e diritti vari per attività amministrativa		327.561,00	
	Imposta di bollo, tasse e diritti vari per attività amministrativa	327.561,00		
	Imposte di registro, bollo e diritti per attività legale		42.872,00	
	Imposte di registro, bollo e diritti vari per attività legale	41.378,00		
	Imposte di registro, bollo per attività legale alloggi Comune TS in comodato	1.494,00		
	Imposta di registro, bollo e diritti vari per gestione stabili		470.790,00	
	Imposte di registro e bollo per gestione stabili	468.999,00		
	Imposte di registro e bollo alloggi Comune TS in comodato Ater	1.791,00		
	Imposte e diritti ipotecari, catastali e condono edilizio		3.252,00	
	Imposte e diritti ipotecari e catastali	3.252,00		
Oneri diversi	Oneri vari		79.412,00	79.412,00

Abbonamenti on line, libri e giornali	13.321,00		
Abbuoni, arrotondamenti passivi	514,00		
Costi per Convenzioni con Comuni	19.324,00		
Sanzioni su imposte, multe e condoni	483,00		
Sopravvenienze passive per oneri di gestione	45.770,00		
		2.876.120,00	2.876.120,00

Dalla tabella si evince che l'Azienda sostiene costi per imposte indirette per Euro 2.796.708,00.

Si precisa che parte dei costi per imposta di registro vengono recuperati con addebito di quota parte agli utenti. Il recupero nell'anno 2024 è stato di Euro 488.794,00.

C) Proventi e oneri finanziari

Di seguito la tabella che rappresenta l'importo della voce proventi e oneri finanziari e la relativa variazione.

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
866.460,00	336.362,00	530.098,00

Nella tabella seguente viene riportato il dettaglio dei proventi e oneri.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Plusvalenza da alienazione titoli immobilizzati	0,00	7.838,00	-7.838,00
Proventi finanziari da titoli immobilizzati	71.634,00	93.915,00	-22.281,00
Altri proventi diversi dai precedenti	998.008,00	471.097,00	526.911,00
(Interessi e altri oneri finanziari)	-203.182,00	-236.488,00	33.306,00
Totale	866.460,00	336.362,00	530.098,00

Sono compresi in questa sezione anche i contributi in conto esercizio che vanno a ridurre direttamente, per complessivi Euro 15.791,00, gli interessi sui mutui.

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.C.)

Non ci sono stati proventi da partecipazioni in quanto l'Azienda non detiene più alcuna partecipazione.

Altri proventi finanziari

Nella tabella seguente il dettaglio della voce.

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante				0,00	0,00
Interessi su obbligazioni				0,00	0,00
Plusvalenze su titoli immobilizzati				0,00	0,00
Interessi su titoli immobilizzati				71.634,00	71.634,00

Interessi e rendimenti bancari e postali				527.527,00	527.527,00
Interessi da clienti				0,00	0,00
Altri proventi				470.481,00	470.481,00
Utili su cambi				0,00	0,00
Totali	0,00	0,00	0,00	1.069.642,00	1.069.642,00

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.C.)

Gli interessi e gli oneri finanziari da debiti verso altri sono dettagliati nella seguente tabella.

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui edilizia sovvenzionata	119.506,00
Interessi passivi su mutui altri interventi	67.544,00
Indennità di mora per ritardati pagamenti	10,00
Interessi passivi su depositi cauzioni inquilini	11.657,00
Interessi passivi diversi	48,00
Oneri bancari relativi a mutui e a investimenti finanziari	3,00
Perdita su negoziazione titoli	20.205,00
Contributi in c/esercizio per interessi su mutui	-15.791,00
Per un totale di Euro	203.182,00

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nel Bilancio 2024 non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

E) Imposte sul reddito correnti, anticipate e differite

Il totale delle imposte sui redditi correnti, differite e anticipate, esposte a bilancio viene indicato nella seguente tabella:

Saldo al 31/12/2024	Saldo al 31/12/2023	Variazioni
1.512.193,00	920.008,00	592.185,00

La composizione della voce del Bilancio "Imposte sul reddito dell'esercizio" è esposta nella seguente tabella:

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Var. %	Esercizio corrente
Imposte correnti	976.264,00	588.131,00	60,24	1.564.395,00
Imposte relative a esercizi precedenti	2.256,00	- 2.256,00	-100,00	-
Imposte differite	- 58.512,00	6.310,00	-10,78	- 52.202,00
Imposte anticipate				

Proventi / oneri da adesione al regime di trasparenza				
Proventi / oneri da adesione al consolidato fiscale				
Totali	920.008,00	592.185,00		1.512.193,00

Il debito/credito per imposte è rilevato alla voce debiti/crediti tributari al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Imposte correnti:	1.564.395,00	976.264,00	588.131,00
IRES	1.319.265,00	928.574,00	390.691,00
IRAP	242.096,00	46.582,00	195.514,00
Imposte sostitutive	3.034,00	1.108,00	1.926,00
Imposte esercizi precedenti:	0,00	2.256,00	-2.256,00
Imposte esercizi precedenti IRAP	0,00	-4.936,00	4.936,00
Imposte esercizi precedenti IRES	0,00	7.192,00	-7.192,00
Imposte differite (anticipate):	-52.202,00	-58.512,00	6.310,00
IRES	-52.202,00	-58.512,00	6.310,00
IRAP	0	0	0,00
Totale	1.512.193,00	920.008,00	592.185,00

Si evidenzia che le imposte dell'esercizio potrebbero subire modifiche in sede di redazione di dichiarazione annuale. Di ciò sarà tenuto conto, riportando le eventuali differenze, nel Conto Consuntivo del successivo esercizio.

Si precisa che a norma dell'art. 88 del TUIR tutti i contributi o finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria e ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e agli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti Istituti non sono sottoposti a tassazione ai fini I.R.E.S., mentre rimangono tassati ai fini I.R.A.P..

Fiscalità differita (art. 2427, punto 14 del Codice Civile)

Le imposte differite sono state calcolate tenendo conto dell'ammontare di tutte le differenze temporanee generate dall'applicazione di norme fiscali e applicando le aliquote in vigore al momento in cui tali differenze sono sorte.

Non sono state rilevate le attività per imposte anticipate.

Dal 2024, come già accennato in precedenza, i contributi in conto capitale dovranno essere tassati in unica soluzione. Per quanto riguarda le plusvalenze l'Azienda ha optato per tassarle interamente nell'esercizio, di conseguenza, non sono stati fatti accantonamenti al fondo imposte differite.

La tabella seguente espone il dettaglio della movimentazione della voce di costo “Imposte Differite”.

Descrizione	Accantonamenti per imposte differite anno 2024	Utilizzi per imposte differite anno 2024	Rettifiche per variazione aliquota	Saldo movimentazione conti imposte differite 2024
Imposte differite IRES	0,00	52.202,00		-52.202,00
Totale	0,00	52.202,00	0,00	-52.202,00

A seguito della modifica della normativa dell’I.R.A.P. avvenuta nel 2008, non risulta più possibile dilazionare in cinque anni la tassazione dei contributi in c/capitale e le plusvalenze patrimoniali. Pertanto, non sono più accantonate imposte differite IRAP, mentre quelle da utilizzare si sono esaurite nell’esercizio 2011.

L’utilizzo per le imposte differite I.R.E.S., indicato nella tabella sopra riportata, di Euro 52.202,00, rettifica l’imposta IRES 2024 per le quote di imposte calcolate sulle plusvalenze e i contributi in conto capitale percepiti in anni precedenti.

Nell’esercizio 2024 non sono state rilevate rettifiche a seguito variazione aliquote.

Descrizione	Importo	Utilizzo 2024
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali	35.456,00	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale	16.746,00	
Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRPEG / IRES		52.202,00
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali per variazione aliquota	0,00	
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale per variazione aliquota	0,00	
Totale decremento/incremento Fondo Imposte differite IRPEG / IRES per variazione aliquota		0,00
Per un totale di Euro		52.202,00

Utilizzo Riserve Tassate per Imposte Correnti e Differite

Le imposte, riferite alla tassazione dei contributi in conto capitale e dei finanziamenti, sono state imputate direttamente in diminuzione della relativa Riserva.

La tabella seguente riporta il dettaglio dei contributi incassati nel 2024 ed espone il valore della riserva al netto delle imposte:

Descrizione	Importo contributi iscritti a riserva nell'anno 2024	Importo riserva utilizzato per imposte nell'anno 2024	Importo riserva iscritta nel 2024 al netto delle imposte correnti e differite
Contributi relativi al 2024 per mutui tassati ai fini IRES ed IRAP:	265.031,00		222.891,00

IRES anno 2024		31.804,00	
IRAP anno 2024		10.336,00	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		0,00	
Contributi in conto capitale acquisizione alloggi	0,00		0,00
IRES anno 2024		0,00	
IRAP anno 2024		0,00	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		0,00	
Finanziamenti per lavori relativi al 2024 tassati ai fini IRAP:			
Finanziamento LR 2/2006 ascensori	70.883,00		68.119,00
		2.764,00	
Finanziamento LR 1/16	463.163,00		445.100,00
		18.063,00	
Contributi in conto capitale DL 47/2014 destinati a MS	420.721,00		404.313,00
		16.408,00	
Contributi Prius Melara	127.051,00		122.096,00
		4.955,00	
Contributi PNRR	4.910.986,00		4.719.457,00
		191.529,00	
Fdo unico L. 457/78 179/92	433.481,00		416.575,00
		16.906,00	
Totale	6.691.316,00	292.765,00	6.398.551,00

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del C.C. si evidenzia quanto segue:

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono state operate rettifiche di valore che hanno riguardato le voci del Conto Economico o dello Stato Patrimoniale.

Nel presente Bilancio non ricorrono le condizioni per le quali necessiti dare dimostrazione del disinquinamento fiscale di cui al D.Lgs. 6/2003.

Accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono stati eseguiti accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Fiscalità anticipata

In via prudenziale, come già nei precedenti Esercizi, non si ritiene di iscrivere nel presente bilancio imposte anticipate a valere su componenti negativi di reddito che producono il rinvio della deducibilità.

Fiscalità differita

Non sono stati effettuati accantonamenti per la fiscalità differita.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Altre informazioni

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

Qualifica	Compenso
Compensi Amministratori	11.850,00
Indennità Collegio dei Revisori	23.027,00

Ai compensi indicati vanno aggiunti i costi per rimborsi spese che sono pari a Euro 5.691,00 e i costi per oneri previdenziali a carico dell'Ente per Euro 2.046,00.

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

L'articolo 1, comma 125, terzo periodo, legge 124/2017 stabilisce che, a partire dal bilancio relativo all'esercizio 2018, "le imprese che ricevono sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere dalle pubbliche amministrazioni e dai soggetti di cui al primo periodo sono tenute a pubblicare tali importi nella nota integrativa del bilancio di esercizio". L'inosservanza di tale obbligo comporta la restituzione delle somme ai soggetti eroganti entro tre mesi dalla data di cui al periodo precedente".

In merito all'ambito oggettivo delle informazioni da pubblicare, è intervenuta la circolare 02/2019 del Ministero del Lavoro. La norma è ampia in quanto ricomprende "sovvenzioni, contributi, incarichi retribuiti e comunque vantaggi economici di qualunque genere".

La Circolare precisa che devono essere pubblicate tutte le somme effettivamente ricevute nell'anno solare precedente (dal 1° gennaio al 31 dicembre) "indipendentemente dall'anno di competenza cui le medesime somme si riferiscono", quindi va applicato il principio di cassa.

A margine, con il D.L. 135/2018, convertito in legge 12/2019, è stato disposto che per gli aiuti di Stato e per quelli *de minimis* contenuti nel Registro nazionale degli aiuti di Stato, la relativa registrazione sostituisce l'obbligo informativo di bilancio, fermo restando l'obbligo di dichiarare nella nota integrativa l'esistenza degli aiuti di Stato oggetto di pubblicazione nel predetto Registro nazionale.

Pur non ritenendo la norma in argomento applicabile alle Ater Regionali, poiché trattasi di Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP, di fatto fuori mercato e fuori concorrenza che ricevono finanziamenti per adempimento di legge e non per vantaggio economico, per completezza di esposizione si considera opportuno allegare una tabella riepilogativa dei contributi incassati nel 2024:

Ente erogatore	legge di riferimento	decreto di concessione	finalità/causale	incasso anno 2024
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e per i relativi lavori di valorizzazione ambientale	218.951,29
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e per i relativi lavori di valorizzazione ambientale	33.684,83
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 55 dd.26/08/77-LR 2/1980	LL.PP./1544/TS/EP/70	Costruzione edificio 12 alloggi comune Duino Aurisina loc.Aurisina Cave	12.394,97
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	13.685,62
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 01/2005 art.4 c.57 -LR 02/2006 art.6 c.54 -LR 01/2007 art.5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	2.105,47
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR 14/2019	13472/GRFVG, dd. 21/03/2024 e 64704/GRFVG dd. 13/12/2024	Fondo Sociale	8.078.681,07
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	MIT DL 47/14 L. 80 lett. B	58637/GRFVG dd 22/11/24	MS Alloggi località varie	48.878,38
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	MIT DL 47/14 L. 80 lett. B	60106/GRFVG dd.27/11/24	MS Alloggi località varie	47.368,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	MIT DL 47/14 L. 80 lett. B	60105/GRFVG dd. 27/11/24	MS Alloggi località varie	324.474,63
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DdReg.208/2016	19651/GRFVG dd.24/04/24	MS Alloggi località varie	41.572,30
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DdReg.208/2016	49807/GRFVG dd.17/10/24	MS Alloggi località varie	110.622,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DdReg.208/2016	20664/GRFVG dd. 02/05/24	MS Alloggi località varie	98.520,41
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	LR.1/16 DdReg.208/2016	27298/GRFVG dd. 06/06/24	MS Alloggi località varie	212.447,80
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, co.2, lett. c, punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31109/GRFVG dd. 27/06/24 e 56016/GRFVG dd. 14/11/24	P 790 Trieste - Strada di Fiume 50, 52, 56 (proprietà comune di Trieste)	306.360,25

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, co.2, lett. c, punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31114/GRFVG dd.27/06/24 e 56015/GRFVG dd. 14/11/24	P 791 Sgonico - Loc. Baita Sales 64	75.327,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, Co.2, lett. C. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31110/GRFVG dd.27/06/24 e 56014/GRFVG dd. 14/11/24	P 792 Sgonico - Loc. Gabrovizza S. Primo 57, 57/A	119.518,87
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, Co.2, lett. C. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31106/GRFVG dd. 27/06/24 e 56011/GRFVG dd. 14/11/24	P 795 Trieste - Via Mascagni 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20	1.805.082,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, Co.2, lett. C. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31104/GRFVG dd. 27/06/24 e 56013/GRFVG dd. 14/11/24	P 793 Trieste - Via Tonello 1, 15	394.437,75
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, Co.2, lett. C. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)		P 794 S. Dorligo - Loc. Domio 73, 75, 76, 111, 119	263.123,62
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, Co.2, lett. C. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31107/GRFVG dd.26/07/24	P.679 Trieste Via Gradisca n.ri da 1 a 13 solo dispari e via Gemona n.ri 2 e 4	1.023.407,83
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, Co.2, lett. C. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31108/GRFVG dd. 27/06/24	P 687 Trieste - Via Prato 1 - Via Pendice Scoglietto 26	364.538,07
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio)	Fondo nazionale complementare al PNRR – Programma "Sicuro, verde e sociale – Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica" (art.1, Co.2, lett. C. punto 13 del D.L. 59/2021 conv. con mod. dalla 101/2021)	31103/GRFVG dd. 27/06/24	P.779 Viale Tartini 10, 12, 14	865.550,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia	Contributo Europeo		Contributo SUPERSHINE GA N. 101079963 PREFINANZIAMENTO	26.971,35
Università di York	Contributo Europeo		Contributo SUPER-I	4.927,00

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad Euro 6.096,00.

Nota conclusiva

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

Il Direttore f.f.
(ing. Fulvio Capovilla)

Il Dirigente Amministrativo
(dott.ssa Valentina Parapat)