

Ater di Trieste

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

Relazione sulla Gestione del Bilancio al 31/12/2024

Premesse

La presente Relazione sulla Gestione, a corredo del Bilancio di Esercizio relativo al periodo chiuso al 31/12/2024, redatta a norma dell'art. 2428 del Codice Civile, ha l'obiettivo di fornire un'analisi fedele, esauriente ed equilibrata della situazione dell'azienda, dell'andamento e del risultato della gestione, nel suo complesso, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi, agli investimenti realizzati e ai programmi conclusi nel corso dell'esercizio, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui l'azienda è esposta.

Attività svolte e condizioni operative

L'Ater di Trieste è un ente preposto alla gestione di progetti per l'edilizia residenziale abitativa e concorre, insieme alle altre Aziende regionali, a realizzare gli obiettivi definiti nel Programma regionale delle politiche abitative di cui all'articolo 4 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 (ora art. 3 L.R. 14/2019).

In particolare, provvede a:

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

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

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

Situazione dell'Azienda e andamento della gestione

L'esercizio si è chiuso con un utile pari a Euro 6.096,00.

I principali fattori che hanno influenzato il risultato di esercizio sono i seguenti:

- un miglioramento del Valore Aggiunto, dovuto all'incremento dei ricavi della gestione caratteristica;
- un aumento del Margine operativo lordo, dovuto principalmente all'incremento dei ricavi per contributi in c/esercizio e per plusvalenze per cessione alloggi e locali;
- un aumento del Risultato operativo, seppure marginale visti i considerevoli accantonamenti effettuati nel 2024;
- un aumento del Risultato della Gestione Finanziaria, grazie ai tassi favorevoli applicati sui depositi bancari.

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

Descrizione	Esercizio precedente	Variazione	Esercizio corrente
Crediti vs soci per versamenti dovuti			
Immobilizzazioni	502.154.579	-433.959	501.720.620
Attivo circolante	38.832.456	6.650.309	45.482.765
Ratei e risconti	423.736	63.173	486.909
Totale Attivo	541.410.771	6.279.523	547.690.294
Patrimonio netto:	469.362.924	6.404.647	475.767.571
- di cui utile (perdita) di esercizio	4.244	1.852	6.096
Fondi rischi ed oneri futuri	9.114.465	2.158.050	11.272.515
TFR	877.650	-25.867	851.783
Debiti a breve termine	18.009.464	2.258.384	20.267.848
Debiti a lungo termine	43.058.253	-4.652.196	38.406.057
Ratei e risconti	988.015	136.505	1.124.520
Totale Passivo	541.410.771	6.279.523	547.690.294

Descrizione	Esercizio precedente	% sui ricavi della gestione caratteristica	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 rettifiche di valore di attività e passività 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	4,09	1.512.193	6,60
Utile (perdita) dell'esercizio	4.244	0,02	6.096	0,03

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

Negli ultimi anni i mercati hanno affrontato crescenti incertezze. Nel 2024, in particolare, la preoccupazione per le elezioni americane e le potenziali implicazioni geopolitiche e commerciali si sono sommate alle drammatiche notizie dai fronti di guerra. Anche se l'inflazione ha mostrato segnali di rallentamento, grazie a tassi in ribasso, politiche monetarie restrittive e un calo dei prezzi dell'energia, i rischi di una nuova ondata di pressione sui prezzi si sono mantenuti rilevanti.

In questo quadro, il settore in cui opera l'azienda è stato messo a dura prova causa il perdurare dei prezzi elevati dei materiali edili, che ha determinato un aumento dei costi dei progetti, costi non sempre coperti dai finanziamenti ricevuti.

Nonostante sia stato più volte affermato che il 2024 è stato un anno di ripresa, i dati ISTAT segnalano che il rischio di povertà o esclusione sociale è aumentato ed è diminuito il reddito reale delle famiglie: sebbene il reddito nominale sia cresciuto, l'inflazione ha eroso il potere d'acquisto e determinato un calo dell'1,6% in termini reali per il secondo anno consecutivo. Questo fenomeno ha colpito soprattutto le famiglie meno abbienti, costrette ad utilizzare una parte ragguardevole del loro reddito per l'acquisto di beni di prima necessità. Per questa ragione si teme un aumento della morosità, con conseguente carenza di liquidità per l'Azienda, e un ulteriore incremento della domanda di alloggi popolari che porterà, per poter soddisfare le richieste, a un aumento ulteriore delle spese per ripristino alloggi.

Politiche di mercato

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

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

L'attività di amministrazione condominiale interessa fabbricati dove nella maggioranza di casi la proprietà millesimale di Ater è rilevante ed in ogni caso riguarda edifici un tempo di totale proprietà pubblica.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'Esercizio

L'anno che si è chiuso rappresenta un anno di intensa attività amministrativa e tecnica. Le numerose e importanti iniziative edilizie nell'ambito della riqualificazione urbana e dell'efficientamento energetico, avviate nel corso del 2023, hanno impegnato incessantemente gli uffici.

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

PNRR “Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza”

Il totale generale degli interventi finanziati è pari ad Euro 19.799.472,00 e lo stato dei lavori dei progetti risulta essere mediamente in linea con i cronoprogrammi.

Nel corso del 2024:

- sono ultimati, con Certificato di regolare esecuzione approvato, gli interventi del Prog. 791 - Baita Sales n. 64 e del Prog. 792 - Sgonico Loc. Gabrovizza S. Primo n.ri 57 e 57/a;
- sono conclusi i lavori del Prog. 794 - S. Dorligo Loc. Domio n.ri 73, 75, 76, 111, 119, per i quali si è nelle more della redazione del Certificato di regolare esecuzione;
- risultano in stato di lavoro avanzato gli interventi del Prog. 793 – Tonello n.ri 1 e 15 a Trieste e del Prog. 790 – Strada di Fiume n.ri 50,

- 52 e 56 (proprietà del Comune di Trieste), conclusi in seguito nei termini previsti nel 2025 e in attesa di Certificato di regolare esecuzione;
- sono in corso di esecuzione i lavori del Prog. 795 – Mascagni n.ri da 8 a 20 a Trieste, per i quali si prevede l’ultimazione ante termine di scadenza contrattuale (settembre 2025).

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 progetti previsti per il complesso edilizio ATER di Rozzol-Melara. Nel corso dell’anno ha affidato i lavori per due dei progetti a totale carico Ater:

- il progetto a2_748, per la messa in sicurezza e riqualificazione dei collegamenti esterni sulle passeggiate del complesso edilizio, già in fase di ultimazione lavori nel 2025;
- il progetto b5_750, per la riqualificazione e il miglioramento dell’illuminazione naturale del nodo servizi del complesso residenziale.

Nel 2025 risultano in fase di prossimo avvio:

- la procedura concorsuale per l’aggiudicazione dell’appalto del progetto cofinanziato c1_752 per la riqualificazione energetica del complesso edilizio di Rozzol-Melara con impianto di climatizzazione a basso impatto ambientale;
- la procedura di gara per il progetto cofinanziato a3_747 per la riqualificazione e il potenziamento degli spazi ricreativi e di aggregazione sulle aree esterne del complesso.

E’ in programmazione anche il progetto c5_728, a totale carico Ater, per l’adeguamento tecnologico per la protezione antigelo della rete idrica antincendio a servizio della parte residenziale del complesso.

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

Nel corso del 2024 sono state ultimate le attività progettuali ed avviate le procedure per l’affidamento ed il concreto avvio dei lavori degli interventi previsti nel programma PINQuA, Programma Innovativo per la Qualità dell’Abitare, finanziato con fondi PNRR:

- 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.

Sempre nell'ambito PINQuA/ PNRR 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.

Recupero complesso di via Boito n.ri 1-8 a Trieste

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, reso 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.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla Nota Integrativa.

Informazioni attinenti al personale

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

L'attività svolta in questo campo prevede:

- la formazione dei dipendenti e collaboratori;
- l'effettuazione di visite mediche periodiche;
- l'organizzazione e formazione delle squadre di intervento previste dalla normativa;
- il monitoraggio continuo aziendale del RSPP;
- la predisposizione e la diffusione dei documenti del D. Lgs. 81/08.

Nel corso dell'esercizio è stato attivato un corso di formazione obbligatoria per un neoassunto. I corsi proseguiranno nel 2025 al fine di regolarizzare tutti i dipendenti assunti a fine anno.

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

Contenzioso dipendenti

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

Altre informazioni del personale dipendente

Il personale in forza al 31/12/2024 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 ex novo 5 dipendenti con contratto a tempo indeterminato.

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 e 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.

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.

L'anzianità lavorativa media presso l'Azienda risulta essere nel 2024 di circa 18 anni.

Sono state organizzate e svolte durante l'anno n. 1.533 giornate di formazione.

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

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

Informazioni relative all'ambiente

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

I principi e le politiche adottate dall'Azienda affinché vi sia un impatto positivo sulla società e l'ambiente sono:

- la diffusione della cultura di un corretto approccio alle tematiche ambientali;
- la minimizzazione degli impatti ambientali negativi e la massimizzazione di quelli positivi;
- la realizzazione del progressivo miglioramento delle performance ambientali;
- l'ottimizzazione dell'utilizzo delle fonti energetiche e delle risorse naturali;
- l'adozione di politiche di acquisto sensibili alle tematiche

ambientali.

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

- gli interventi di efficientamento energetico e riduzione del rischio sismico su stabili di proprietà o in gestione;
- la prosecuzione del programma di controllo degli edifici con presenza di materiali contenenti fibre di amianto in proprietà o gestione, ai sensi del D.M. 6/9/1994; si rileva nomina di R.R.A. (Responsabile Rischio Amianto) tra il personale interno adeguatamente formato.

Contenzioso ambientale

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

Modello Organizzativo Privacy (MOP)

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

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

Attività di ricerca e di sviluppo

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

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

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

Nell'effettuazione delle proprie attività, l'Azienda è esposta a rischi e incertezze derivanti dai contesti, macroeconomico generale o specifico, dei settori in cui opera, nonché a rischi derivanti da scelte strategiche e a rischi interni di gestione.

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

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

l'impatto a seconda del fattore determinante (controllabile o meno dall'Azienda).

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

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

Rischi dipendenti da variabili esogene

Il continuo rialzo del costo delle materie prime utilizzate per la realizzazione degli interventi edilizi e l'evoluzione del quadro normativo hanno determinato un aumento dei costi di realizzazione dei progetti. L'incremento dei costi potrebbe influire negativamente sui risultati aziendali.

Per quanto concerne la copertura dei rischi derivanti dalla variazione dei prezzi delle materie prime, si segnala l'inserimento di clausole specifiche nei contratti stipulati con i fornitori. Tuttavia, forti oscillazioni concentrate in un lasso di tempo breve possono incontrare un limite nella capacità del mercato di assorbire tali variazioni.

Rischi di evoluzione del quadro economico generale

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

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

Rischi legati alla gestione finanziaria

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

Le scadenze dei titoli classificati nelle immobilizzazioni, detenuti a fini di investimento, sono state diversificate al fine di garantire costanti rientri di liquidità. I titoli verranno mantenuti, fino alle scadenze prefissate, al fine di

garantire la massima redditività. Tuttavia, sulla base delle proiezioni e informazioni fornite dall'agente delle Generali e dalle verifiche effettuate, in caso di necessità, sarà possibile smobilizzare l'investimento e ottenere la liquidità necessaria, senza subire perdite: i rendimenti già ottenuti e il rimborso della quota capitale garantiranno il rientro del capitale investito.

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

Si auspica che la Regione e gli Enti con i quali collabora l'Azienda, intervengano prontamente con anticipazioni di fondi in caso di momentanee carenze di liquidità.

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

Tra gli eventi naturali potenzialmente dannosi (alluvioni, terremoti, smottamenti e frane) si segnala tra tutti il rischio rappresentato dalla violenta azione eolica del vento di bora che, pur provocando danni generalmente limitati al patrimonio immobiliare gestito, può cagionare gravi danni alle persone.

Tuttavia, si sta predisponendo un piano di interventi e di monitoraggio degli stabili, che verrà a breve sottoposto all'attenzione della Regione, che ha l'obiettivo di prevenire almeno in parte questi rischi.

Rischio legato all'individuazione dei fornitori chiave

Per l'individuazione degli esecutori di appalti di lavori e servizi superiori, rispettivamente, alla soglia di 150.000,00 (lavori) e 140.000,00 (servizi), l'ATER è obbligata ad espletare procedure concorsuali (negoziali, aperte, ecc.) che non sempre individuano operatori economici affidabili, con conseguente rischio di contenzioso e di indeterminatezza della durata dei lavori. L'obbligo di applicazione del Codice degli Appalti per gli affidamenti ingenera spesso procedure defatiganti e dagli esiti incerti, in quanto a loro volta oggetto di possibili contenziosi.

Le penali inserite dall'Azienda nei contratti per inadempienze, ritardi nell'espletamento dei lavori, aumento dei prezzi in corso d'opera, riduzione delle quantità fornite o limitazioni dei servizi offerti non eliminano completamente il rischio rappresentato dall'individuazione dei fornitori chiave.

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

L'Azienda ha in essere i seguenti investimenti in attività finanziarie:

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					

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

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

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

Rischio di credito

Attualmente i crediti in sofferenza, ammontanti a Euro 11.730.798,00, sono pari al 44,15 % del totale crediti dell'attivo circolante. A salvaguardia del rischio di inesigibilità del credito verso utenti, nel 2024 è stato accantonato l'importo di Euro 1.421.406,00, portando il fondo svalutazione crediti ad Euro 6.301.911,00, al netto degli utilizzi nell'esercizio. Il Fondo Svalutazione Crediti iscritto a Bilancio al 31/12/2024 corrisponde al 53,72% dei crediti verso utenti Ater.

Per accelerare il processo di recupero del credito, si stanno monitorando costantemente delle posizioni creditorie a rischio. Continua la costante

collaborazione con gli altri stakeholders per trovare soluzioni a problemi di ordine non solo economico. Nonostante siano allo studio nuove strategie per il recupero dei crediti, non va dimenticato che l'Azienda ha tra le sue funzioni prioritarie, dalle quali non può mai prescindere, quelle di rimuovere e superare le situazioni di bisogno e di difficoltà che l'utente incontra nel corso della sua vita.

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

Rischio di liquidità

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

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

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

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

Rischio di variazione dei flussi finanziari

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

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

Investimenti immobiliari

Gli investimenti dell'Esercizio, rappresentati dalle opere di manutenzione straordinaria realizzate sugli alloggi e dagli stati d'avanzamento relativi alle opere di costruzione e di recupero degli immobili, ammontano a Euro

6.446.583,00 e sono stati realizzati con l'utilizzo di finanziamenti regionali, statali e di terzi per gli importi qui di seguito indicati:

	Incremento per lavori 2024
FINANZIAMENTO RISORSE DERIVANTI DA CESSIONE ALLOGGI	578.999,00
MUTUI	104,00
FINANZIAMENTO LR 9/1999	1.374,00
FINANZIAMENTO LR 47/1991	315.844,00
FINANZIAMENTO LR 1/2016	413.924,00
FINANZIAMENTO LR 16/23 E LR 07/24	15.682,00
FINANZIAMENTI REGIONALI SU FONDI STATALI	151.777,00
FINANZIAMENTO L.179/92 FU	5.181,00
FINANZIAMENTO PNRR	4.960.578,00
FINANZIAMENTI BILANCIO ATER	3.120,00
Valore degli investimenti per Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione	6.446.583,00

Gli investimenti rappresentati dalle acquisizioni e permuta immobiliari effettuate nel corso dell'esercizio ammontano a Euro 840.672,00 e sono stati realizzati mediante le risorse finanziarie di seguito indicate:

Acquisizioni e permuta 2024	Valore
BILANCIO ATER- ACQUISTO/PERMUTA ALLOGGIO VIA BOITO 3	63.615,00
BILANCIO ATER- ACQUISTO VIALE TARTINI 10-12-14	777.057,00
Valore delle acquisizioni/permuta	840.672,00

Gli investimenti riguardanti gli interventi che nell'anno sono stati portati a conclusione e/o rendicontati ammontano ad Euro 2.886.550,00 come risulta dal dettaglio riportato in Nota Integrativa.

Al 31/12/2024 risultano attivi, o comunque in fase di rendicontazione amministrativa, i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare di proprietà Ater, suddivisi per finanziamento come indicato di seguito:

Interventi attivi_immobilizzazioni in corso
<i>ms stabili borgo zindis</i>
<i>flavia p.563 564 566 pi 168 locali</i>
<i>pru flavia I l. pi 114 p.520-521</i>
<i>pru flavia I l. pi 119 p.521</i>
<i>flavia II l. locali p.563 564 pi 593</i>
<i>flavia II l. parcheggi p.563 564 pi 594</i>
<i>flavia II l. traslochi p.563 564 pi 167</i>
<i>flavia II l. oneri p.563 564 pi 888</i>
<i>p.776 boito 2 4 pi 908</i>
<i>p.810 v.di vittoria 22 i. 12-15 pi 941</i>
<i>p.811 v.le d'annunzio 62 pi 942</i>
<i>p.815 loc.comm.le prato 2 pi 946</i>

<i>ms all.loc.varie non finanziati pi 883</i>
<i>p.679 gemona gradisca pi 875</i>
Immobilizzazioni in corso_f.di bilancio Ater da cessione alloggi
<i>p.767 boito 1 k5 pi 886</i>
Immobilizzazioni in corso_mutui
<i>flavia ii p.563 564 pi 163</i>
<i>flavia ii p.563 564 pi 259</i>
Immobilizzazioni in corso_finanziam. L.R. 9/99
<i>p.694 abro 3 asc pi 807</i>
<i>p.695 abro 1 asc pi 809</i>
Immobilizzazioni in corso_finanziam. L.R. 2/06
<i>p.687 (ex 471) scoglietto 26 pi 35</i>
<i>p.687 (ex 475) prato 1 pi 46</i>
<i>p.679 gemona gradisca pi 491</i>
<i>ms loc. varie pi 866 e pi 896</i>
<i>ms loc. varie agg.pf 22/23 pi 932</i>
<i>p.779 viale tartini agg.22/23 pi 931</i>
<i>p.687 prato 1 scoglietto 26 pi 654</i>
<i>p.679 gemona gradisca pi 581</i>
Immobilizzazioni in corso_finanziam. L.R. 47/91
<i>p.764 dolina 249 decr.5186 pi 874</i>
<i>p. 687 prato 1 scoglietto 26 pi 930</i>
<i>ms 8 all decr 56160/23 pi 843</i>
Immobilizzazioni in corso_finanziam. L.R. 1/16
<i>p.608 mocenigo n.4 r.e. 6 all. L.R.27/14 pi 828</i>
<i>ms all. sovv. dl. 47/14 pi 829</i>
Immobilizzazioni in corso_finanziam. reg/stato vari
<i>pru flavia I l. 97 alloggi pi 113 p.520-521</i>
<i>flavia II l. 25 all p.563 564 pi 213</i>
Immobilizzazioni in corso_finanziam. L. 179/92 F.U.
<i>p.779 viale tartini pnrr pi 919</i>
<i>p.687 prato scoglietto pnrr pi 920</i>
<i>p.679 gemona gradisca pnrr pi 921</i>
<i>p.793 via tonello pnrr pi 925</i>
<i>p.795 via mascagni pnrr pi 927</i>
Immobilizzazioni in corso_finanziam. PNRR
<i>boito 5 pi 939</i>
Immobilizzazioni in corso_diversi

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi di normative vigenti

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

Principali dati patrimoniali

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

Descrizione	31/12/2024	31/12/2023	Variazioni
Immobilizzazioni immateriali nette	7.483,00	7.007,00	476,00
Immobilizzazioni materiali nette	497.880.977,00	497.655.709,00	225.268,00

Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni + crediti oltre 12 mesi)	8.167.395,00	10.379.272,00	-2.211.877,00
Capitale immobilizzato	506.055.855,00	508.041.988,00	-1.986.133,00
Rimanenze di magazzino	57.457,00	67.198,00	-9.741,00
Crediti verso clienti (entro 12 mesi)	15.616.905,00	15.169.821,00	447.084,00
Altri crediti (entro 12 mesi)	2.780.367,00	1.615.118,00	1.165.249,00
Ratei e risconti attivi	486.909,00	423.736,00	63.173,00
Attività d'esercizio a breve termine	18.941.638,00	17.275.873,00	1.665.765,00
Debiti verso fornitori	-4.385.330,00	-3.221.657,00	-1.163.673,00
Debiti per acconti	-7.717.950,00	-6.541.452,00	-1.176.498,00
Debiti tributari e previdenziali	-2.342.005,00	-1.688.841,00	-653.164,00
Altri debiti	-2.576.592,00	-2.441.291,00	-135.301,00
Ratei e risconti passivi	-1.124.520,00	-988.015,00	-136.505,00
Passività d'esercizio a breve termine	-18.146.397,00	-14.881.256,00	-3.265.141,00
Capitale d'esercizio netto (Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine)	795.241,00	2.394.617,00	-1.599.376,00
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-851.783,00	-877.650,00	25.867,00
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0,00	0,00	0,00
Altre passività a medio e lungo termine (altri debiti oltre 12 mesi + fondi per rischi e oneri)	-17.345.058,00	-16.593.233,00	-751.825,00
Passività a medio lungo termine	-18.196.841,00	-17.470.883,00	-725.958,00
Capitale investito (Capitale immobilizzato + Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine - Passività a medio lungo termine)	488.654.255,00	492.965.722,00	-4.311.467,00
Patrimonio netto	-475.767.571,00	-469.362.924,00	-6.404.647,00
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (da tabella "Principali dati finanziari")	-28.501.354,00	-31.087.622,00	2.586.268,00
Posizione finanziaria netta a breve termine (da tabella "Principali dati finanziari")	15.614.670,00	7.484.824,00	8.129.846,00
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-488.654.255,00	-492.965.722,00	4.311.467,00

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

Gestione finanziaria ed investimenti finanziari (Principali dati finanziari)

La posizione finanziaria al 31/12/2024, confrontata con i dati dell'esercizio precedente, è la seguente:

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Depositi bancari e postali	18.846.914,00	11.586.724,00	7.260.190,00
Denaro e altri valori in cassa	13.727,00	14.323,00	-596,00
Disponibilità liquide	18.860.641,00	11.601.047,00	7.259.594,00
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-1.113.949,00	-1.845.567,00	731.618,00
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	-2.132.022,00	-2.270.656,00	138.634,00
Debiti finanziari a breve termine	-3.245.971,00	-4.116.223,00	870.252,00
Posizione finanziaria netta a breve termine	15.614.670,00	7.484.824,00	8.129.846,00
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-4.099.510,00	-5.213.459,00	1.113.949,00
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	-28.234.004,00	-30.366.026,00	2.132.022,00
Crediti finanziari (*)	3.832.160,00	4.491.863,00	-659.703,00
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-28.501.354,00	-31.087.622,00	2.586.268,00
Posizione finanziaria netta	-12.886.684,00	-23.602.798,00	10.716.114,00

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

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

Da una lettura coordinata delle due tabelle, esposte nei precedenti due paragrafi, emerge un incremento della disponibilità liquida di Euro 7.259.594,00, dovuto principalmente a finanziamenti ricevuti a fine anno e non ancora utilizzati nell'esercizio. Inoltre, si osserva un incremento nell'indebitamento a breve termine per Euro 2.394.889,00 (variazione in diminuzione dei debiti finanziari a breve termine di Euro 870.252,00 più variazione in aumento delle passività a breve termine di Euro 3.265.141,00), in parte determinato dall'esposizione a bilancio, in base all'applicazione del criterio del costo ammortizzato, di un debito tributario che sarà compensato completamente nel 2025 e in parte dai maggiori acconti ricevuti dall'utenza, stimati sulla base delle maggiori spese anticipate dall'Azienda.

L'indebitamento a lungo termine si riduce per Euro 2.520.013,00 (variazione in aumento delle passività a medio lungo termine di Euro 725.958,00 più variazione in diminuzione dei debiti verso banche e finanziatori oltre i 12 mesi di Euro 3.245.971,00) in seguito al pagamento delle rate annue dovute dei finanziamenti di terzi e delle anticipazioni regionali.

Analisi dei principali dati patrimoniali

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

Di seguito un'analisi della composizione del patrimonio dell'Azienda. I

crediti per morosità al netto dei debiti verso l'utenza, per un totale di Euro 11.363.223,00, nonché i crediti oltre i 12 mesi sono stati riclassificati tra le immobilizzazioni.

IMPIEGHI			
Disponibilità liquide	18.860.641,00	3,44%	DI
Liquidità differite	15.022.738,00	2,74%	Ld
Rimanenze	57.457,00	0,01%	Rm
Attivo circolante	33.940.836,00	6,20%	Ac = (DI+Ld+Rm)
Immobilizzazioni	513.749.458,00	93,80%	Im
Totale impieghi	547.690.294,00	100,00%	
FINANZIAMENTI			
Debiti a breve	21.392.368,00	3,91%	Pb
Debiti a medio lungo termine	18.196.841,00	3,32%	Pc
Mutui e anticipazioni	32.333.514,00	5,90%	Pcbanche
Capitale di terzi (a lungo termine)	50.530.355,00	9,23%	(Pc+Pcbanche)
Capitale netto	475.767.571,00	86,87%	Cp
Capitale di terzi	71.922.723,00	13,13%	Ct=(Pb+Pc+Pcbanche)
Capitale proprio	475.767.571,00	86,87%	Cp
Debiti a breve	21.392.368,00	3,91%	Pb
Capitale netto e debiti a medio lungo termine	526.297.926,00	96,09%	(Cp+Pc+Pc banche)
Totale fonti	547.690.294,00	100,00%	

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

Il margine di struttura secondario (Cp + Pc + Pcbanche – Im) e il Capitale circolante netto (Ac – Pb) sono pari a Euro 12.548.468,00 ed indicano rispettivamente il corretto equilibrio tra capitale permanente e immobilizzazioni e la solidità finanziaria dell'Azienda nel breve periodo.

Il margine di tesoreria (DI + Ld – Pb) positivo pari a Euro 12.491.011,00 esprime la capacità dell'Ente di sostenere le passività a breve scadenza utilizzando le disponibilità liquide e le attività prontamente liquidabili.

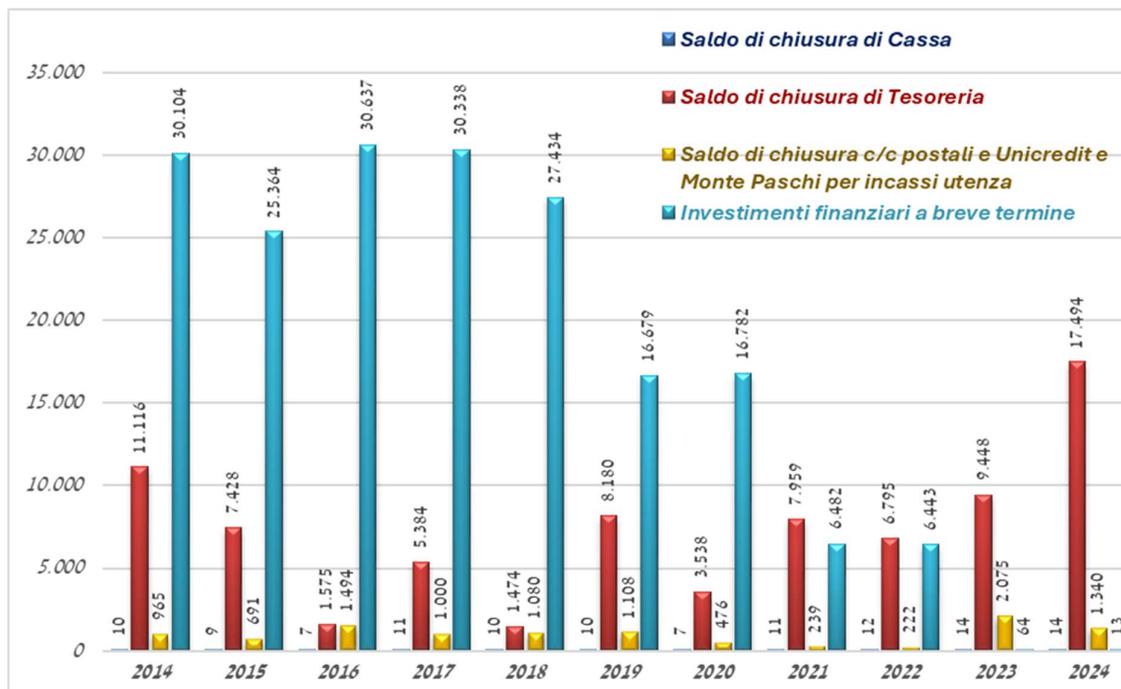
Il grado di capitalizzazione (Cp/Ct) è nettamente superiore a uno segnalando ai creditori una buona capacità dell'Azienda di fronteggiare i suoi debiti.

L'evoluzione nel tempo della disponibilità liquida e degli investimenti finanziari attivi a breve viene di seguito graficamente illustrata:

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Saldo di chiusura di Cassa	10	9	7	11	10	10	7	11	12	14	14
Saldo di chiusura di Tesoreria	11.116	7.428	1.575	5.384	1.474	8.180	3.538	7.959	6.795	9.448	17.494
Saldo di chiusura c/c postali e Unicredit e Monte Paschi per incassi utenza	965	691	1.494	1.000	1.080	1.108	476	239	222	2.075	1.340

Investimenti finanziari a breve termine	30.104	25.364	30.637	30.338	27.434	16.679	16.782	6.482	6.443	64	13
totale	42.195	33.492	33.713	36.733	29.998	25.977	20.803	14.691	13.472	11.601	18.861



La disponibilità monetaria trova correlazione con i fondi per finanziamenti statali e regionali assegnati e già accreditati, nonché con i fondi di terzi già introitati, per lavori ed interventi costruttivi, di recupero o per acquisizioni immobiliari attualmente in corso, programmati o da programmare, ma non ancora effettivamente utilizzati, così come risulta dalla situazione finanziaria delle Risorse alla data del 31/12/2024, di seguito riportata:

Tipo Fin.to	Risorsa	Assegnazione (A)	Prenotazioni (B)	Disponibilita' (A-B)	Accrediti (C)	Pagamenti (D)	Saldo Finanziario (C-D)	Pagamenti su prenotazioni (B-D)	
0	FONDI DA REPERIRE	AMMINISTRAZIONE ESTERNA SUPERO ECOBONUS	35.648,47	-35.648,47	0,00	35.648,47	-35.648,47	0,00	
		INTERVENTI VARI		921.132,71	-921.132,71	0,00	846.321,36	-846.321,36	74.811,35
		TOTALE	0,00	956.781,18	-956.781,18	0,00	881.969,83	-881.969,83	74.811,35
1	FONDI DI BILANCIO	A ENTRATE DERIVANTI DA CESSIONI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'	49.599.298,30	47.670.814,90	1.928.483,40	49.599.298,30	44.863.917,83	4.735.380,47	2.806.897,07
		C FONDI DERIVANTI DA RICAVI PER QUOTE DI MANUTENZIONE ASSEGNATARI (QUOTE C)	8.839.308,48	8.839.308,48	0,00	8.839.308,48	8.839.308,48	0,00	0,00
		TOTALE	58.438.606,78	56.510.123,38	1.928.483,40	58.438.606,78	53.703.226,31	4.735.380,47	2.806.897,07
2	FINANZIAMENTI REGIONALI	G FIN.TO REG.LE - L.R. 9/99	3.316.885,68	3.316.885,68	0,00	3.316.885,68	1.599.407,61	1.717.478,07	1.717.478,07
		H FIN.TO REG.LE - L.R. 13/02 ART. 16	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	0,00
		XX L.R. 1/2016 DGR 0208/2016	21.324.500,00	21.324.500,00	0,00	8.449.454,35	8.071.042,81	378.411,54	13.253.457,19

		TOTALE	42.523.721,71	42.108.269,25	415.452,46	29.648.676,06	27.137.333,99	2.511.342,07	14.970.935,26	
3	FINANZIAMENTO REGIONALE SU FONDI STATALI-FONDO UNICO EDILIZIA SOVVENZIONATA	I	FIN.TO REG.LE SU FONDI STATALI - FONDO UNICO PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA	76.828.571,18	76.828.571,18	0,00	72.593.065,43	74.363.206,93	-1.770.141,50	2.465.364,25
		X	D.L.47/14 L.80/14-DGR 1603/15 DGR 1766/15 LETT.B	10.393.612,45	9.020.003,24	1.373.609,21	8.993.608,89	10.560.032,53	-1.566.423,64	-1.540.029,29
		X2	LL.RR. 16/23 E 7/24 DPREG 208/16	840.000,00	840.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	840.000,00
			TOTALE	88.062.183,63	85.848.574,42	1.373.609,21	81.586.674,32	84.923.239,46	-3.336.565,14	925.334,96
4	CONTO TERZI	B	FONDI DERIVANTI DA CESSIONI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TRIESTE	4.753.427,48	5.612.089,24	-858.661,76	4.753.427,48	5.612.089,24	-858.661,76	0,00
		M	ANTICIPAZIONI CONV.NI COMUNE TS/ATER	3.103.019,64	3.103.019,64	0,00	3.066.495,26	2.889.628,62	176.866,64	213.391,02
		M3	ANTICIPAZIONI PER LAVORI CACCIA BURLO	1.114.356,70	1.587.071,42	-472.714,72	1.114.356,70	1.663.533,70	-549.177,00	-76.462,28
		P	ANTICIPAZIONI CONV.NI IN ATTESA STIPULA COMUNE TS	283.180,14	283.180,14	0,00	13.030,31	283.180,14	-270.149,83	0,00
		PP	MS ALLOGGI IN COMODATO COMUNE TS	300.000,00	300.000,00	0,00	300.000,00	180.185,98	119.814,02	119.814,02
		UU	PROPRIETARI QUOTA FIN.TO REG.LE LR 02/06 ASCENSORI	361.905,61	361.905,61	0,00	361.905,61	326.393,78	35.511,83	35.511,83
			TOTALE	9.915.889,57	11.247.266,05	-1.331.376,48	9.609.215,36	10.955.011,46	-1.345.796,10	292.254,59
5	FINANZIAMENTO REGIONALE CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE PLURIENNALI	E	FIN.TO REG.LE - L.R. 47/91 - RIF. A PIANI FINANZIARI BIENNALI	87.652.373,19	87.652.373,19	0,00	87.652.373,19	81.720.148,99	5.932.224,20	5.932.224,20
		HH	FIN.TO REG.LE LR 27/2014 FIN.2015	837.200,00	837.200,00	0,00	0,00	57.564,57	-57.564,57	779.635,43
		O	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.23 DPGR 119/04)	13.360.661,60	13.360.661,60	0,00	13.360.661,60	13.405.579,17	-44.917,57	-44.917,57
		U	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2006)	585.644,99	585.644,99	0,00	585.644,99	585.644,99	0,00	0,00
		U2	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2009)	1.673.249,43	1.673.249,43	0,00	1.673.249,43	1.573.352,62	99.896,81	99.896,81
			TOTALE	104.109.129,21	104.109.129,21	0,00	103.271.929,21	97.342.290,34	5.929.638,87	6.766.838,87
6	CONTRIBUTI COMUNALI	QQ	PINQUA	1.488.360,01	1.488.360,01	0,00	1.488.360,01	722.935,52	765.424,49	765.424,49
		KK	PRIUS ACCREDITATI	2.832.525,79	2.832.525,79	0,00	2.832.525,79	2.832.525,79	0,00	0,00
			TOTALE	4.320.885,80	4.320.885,80	0,00	4.320.885,80	3.555.461,31	765.424,49	765.424,49
7	MUTUI	K	MUTUI PER INTERVENTI	22.780.000,00	16.742.763,47	6.037.236,53	22.780.000,00	15.620.988,73	7.159.011,27	1.121.774,74
			TOTALE	22.780.000,00	16.742.763,47	6.037.236,53	22.780.000,00	15.620.988,73	7.159.011,27	1.121.774,74
8	ANTICIPAZIONI REGIONALI	N	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.22 DPGR 119/04)	26.855.332,22	26.855.332,22	0,00	26.703.224,66	27.264.623,05	-561.398,39	-409.290,83
		T	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.17-18/12/07 E LR 09/08 LEGGE ASSESTAMENTO (ART.22 DPGR 119/04)	6.656.064,10	6.656.064,10	0,00	6.656.064,10	6.656.064,10	0,00	0,00
			TOTALE	33.511.396,32	33.511.396,32	0,00	33.359.288,76	33.920.687,15	-561.398,39	-409.290,83
9	FINANZIAMENTO STATALE	V2	FIN.TO STATALE DL 112/08 PIANO CASA NAZIONALE	3.533.937,28	3.533.937,28	0,00	1.968.855,20	3.533.937,28	-1.565.082,08	0,00
		V4	FIN.TO STATALE PNRR	19.799.472,35	19.799.472,35	0,00	13.558.802,96	7.454.041,90	6.104.761,06	12.345.430,45
			TOTALE	23.333.409,63	23.333.409,63	0,00	15.527.658,16	10.987.979,18	4.539.678,98	12.345.430,45
10	FINANZIAMENTO STATO/REGIONE	Z	CONTRATTI DI QUARTIERE 2	9.369.999,93	9.369.999,93	0,00	8.015.099,60	6.623.961,60	1.391.138,00	2.746.038,33
			TOTALE	9.369.999,93	9.369.999,93	0,00	8.015.099,60	6.623.961,60	1.391.138,00	2.746.038,33
TOTALE GENERALE			396.365.222,58	388.058.598,64	7.466.623,94	366.558.034,05	345.652.149,36	20.905.884,69	42.406.449,28	

La tabella di cui sopra espone una differenza tra risorse incassate e quelle non ancora utilizzate pari ad Euro 20.905.885,00. Tale importo rappresenta la liquidità vincolata agli interventi già programmati o da programmare in funzione dei finanziamenti stessi.

Come risulta dalla tabella successiva, la disponibilità finanziaria complessiva al 31/12/2024, comprensiva degli investimenti finanziari sopra descritti, è pari ad Euro 18.860.641,00.

La differenza tra la liquidità complessiva di cui sopra e la liquidità da mantenere per lavori per Euro 20.905.885,00 è pari ad Euro -2.045.244,00 ed è già depurata di un importo totale pari ad Euro 7.243.516,00 derivante dalle anticipazioni con utilizzo di fondi Ater a valere sui finanziamenti di cui alla L.R. 1/2016-D.G.R. 0208/2016, al Fondo Unico regionale per l'Edilizia Sovvenzionata, al D.L. 47/2014-L. 80/2014, alla L.R. 27/2014, alla L.R. 02/2006, alla L.R. 6/2003-D.P.Reg. 119/2004 artt. 22 e 23, al D.L. 112/2008-Piano Casa Nazionale, al D.L. 159/2007, alle LL.RR.16/23 e 7/24, dalle anticipazioni per conto del Comune di Trieste per lavori su alloggi di proprietà e su convenzioni in attesa di stipula, nonché dalle anticipazioni per conto della Fondazione Caccia Burlo per lavori PRU Flavia.

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

SITUAZIONE DI CASSA AL 31.12.2024	
Situazione di Cassa in riferimento alle Risorse per Interventi costruttivi e manutentivi	
Totale accrediti su Risorse	366.558.034,00
Totale pagamenti su Risorse	345.652.149,00
Differenza (liquidità derivante da Risorse già incassate ancora da utilizzare)	20.905.885,00
Situazione liquidità	Saldo
Saldo conto Tesoreria	17.493.900,00
Saldo conto Cassa	13.727,00
Saldo conto Friuladria (residuo)	35,00
Unicredit (utenza)	74.970,00
Saldo ccp 15962343	15.784,00
Saldo ccp 1347	1.190.341,00
Saldo ccp 22760334 (pignoramenti)	58.422,00
Saldo conto Banca Monte Paschi c/c 4137735	0,00
Saldo conto Banca Monte Paschi c/c 41477.14	792,00
Totale liquidità al 31/12/2024	18.847.971,00
Altri investimenti finanziari compresi i rendimenti maturati e/o capitalizzati	Importo investito comprensivo dei rendimenti maturati e contabilizzati
Investimento c/c libero Banca Mediocredito FVG	0,00
Investimento c/c libero Banca Cividale	0,00
Investimento c/c libero Banca Generali	12.670,00
Investimento c/c libero Banca Generali Fondi Sicav	0,00

Totale capitali investiti al 31/12/24 maggiorati dei rendimenti capitalizzati	12.670,00
Totale liquidità al 31/12/24 + Totale capitali investiti al 31/12/24 = Liquidità complessiva da confrontare con liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare	18.860.641,00
Differenza tra liquidità complessiva e liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare	-2.045.244,00

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

Si precisa che questi dati riguardano solamente gli interventi già avviati o per i quali è stata già richiesta una prenotazione di investimento. Se si considerassero invece tutti gli interventi programmati, la liquidità dovrebbe essere ben più elevata, essendo tali interventi solo in parte coperti da finanziamento. Si auspica perciò che vengano concessi finanziamenti regionali o statali a totale copertura dei lavori.

Ricavi

I ricavi complessivamente realizzati sono così suddivisi:

Valore della Produzione:		34.104.776,00
di cui:		
- ricavi delle vendite e delle prestazioni	22.899.749,00	
- variazioni di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	0,00	
- variazioni dei lavori in corso su ordinazione	0,00	
- incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	99.650,00	
- altri ricavi e proventi	11.105.377,00	
Proventi finanziari		1.069.642,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie - Rivalutazioni		0,00
Totale ricavi 2024		35.174.418,00

Costi

I costi complessivamente sostenuti sono qui di seguito indicati:

Costi della Produzione:		33.452.947,00
di cui:		
- materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	63.069,00	
- per servizi	11.003.698,00	
- per godimento di beni di terzi	27.682,00	
- per il personale	8.724.522,00	
- ammortamenti e svalutazioni	7.214.314,00	
- variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	9.741,00	
- accantonamenti per rischi	0,00	
- altri accantonamenti	3.533.801,00	

- oneri diversi di gestione	2.876.120,00	
Oneri finanziari		203.182,00
Rettifiche di valore di attività finanziarie - Svalutazioni		0,00
Imposte sul reddito d'Esercizio		1.512.193,00
Totale costi 2024		35.168.322,00

Risultati delle specifiche gestioni

Differenza tra valore e costi della produzione	651.829,00
Totale proventi ed oneri finanziari	866.460,00
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte sul reddito d'Esercizio	-1.512.193,00
Utile d'esercizio 2024	6.096,00

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

	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
Ricavi netti (ricavi tipici)	22.899.749,00	22.133.133,00	766.616,00
Capitalizzazione costi per incrementi di immobilizzazioni	99.650,00	281.458,00	-181.808,00
Costi esterni	-11.104.190,00	-11.060.744,00	-43.446,00
Valore Aggiunto	11.895.209,00	11.353.847,00	541.362,00
Ricavi della gestione accessoria	11.105.377,00	8.203.530,00	2.901.847,00
Altri costi operativi	-2.876.120,00	-2.917.718,00	41.598,00
Costo del lavoro	-8.724.522,00	-8.681.040,00	-43.482,00
Margine Operativo Lordo	11.399.944,00	7.958.619,00	3.441.325,00
Accantonamenti	-3.533.801,00	-276.800,00	-3.257.001,00
Svalutazioni	-1.421.406,00	-1.260.058,00	-161.348,00
EBITDA	6.444.737,00	6.421.761,00	22.976,00
Ammortamento	-5.792.908,00	-5.833.871,00	40.963,00
Margine Operativo Netto (EBIT)	651.829,00	587.890,00	63.939,00
Proventi e oneri finanziari	866.460,00	336.362,00	530.098,00
Risultato prima delle imposte	1.518.289,00	924.252,00	594.037,00
Imposte sul reddito	-1.512.193,00	-920.008,00	-592.185,00
Risultato netto	6.096,00	4.244,00	1.852,00

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

Analisi delle risultanze economiche e patrimoniali

La differenza tra Valore della produzione e Costi della produzione evidenzia un risultato operativo positivo di Euro 651.829,00.

Tale dato è influenzato positivamente dai seguenti fattori:

- contributi in conto esercizio erogati dalla Regione: rispetto all'anno precedente sono stati incassati maggiormente per Fondo Sociale L.R. 14/2019 Euro 1.501.181,00;
- plusvalenze da cessione alloggi e locali Euro 1.441.345,00.

Influiscono invece in modo negativo in particolare gli accantonamenti al fondo manutenzione, pari a Euro 3.240.785,00, nonché le svalutazioni e gli ammortamenti.

Il totale dei proventi e oneri finanziari, positivo per Euro 866.460,00 e in netto miglioramento rispetto al 2023 grazie ai favorevoli tassi di interesse applicati, contribuisce a migliorare il risultato prima delle imposte.

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

Valore della Produzione

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
34.104.776,00	30.618.121,00	3.486.655,00

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
22.899.749,00	22.133.133,00	766.616,00

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

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

	2024	2023	Variazioni
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	17.765.616,00	16.872.763,00	892.853,00
Totale altri canoni alloggi di proprietà Ater	1.038.453,00	1.016.352,00	22.101,00
Totale canoni alloggi Comune Trieste in comodato	929.362,00	960.232,00	-30.870,00

Totale canoni locali	1.314.339,00	1.290.697,00	23.642,00
Canoni diversi	133.856,00	130.608,00	3.248,00
Totale	21.181.626,00	20.270.652,00	910.974,00

È rimasta confermata per il biennio 2024/2025, con Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 011/2023 dd. 21/12/2023, la tabella dei canoni di locazione Edilizia Sovvenzionata come definiti, con Delibere p.to 4 odg P.V. 004/2019 dd. 12/12/2019 e p.to 4 o.d.g. P.V. 012/2021 dd. 20/12/2021, per il biennio precedente. È stato ritenuto congruo e opportuno, considerata la complessiva condizione socio-economica degli utenti, l'obiettivo di un gettito da canoni di edilizia sovvenzionata per il biennio 2024/2025 ammontante complessivamente a Euro 17.600.000, 00 per singolo anno, che determina di fatto un ricavo medio/mensile ad alloggio di circa Euro 140,00 (Delibera p.to 3 o.d.g. P.V. 011/2023 dd. 21/12/2023).

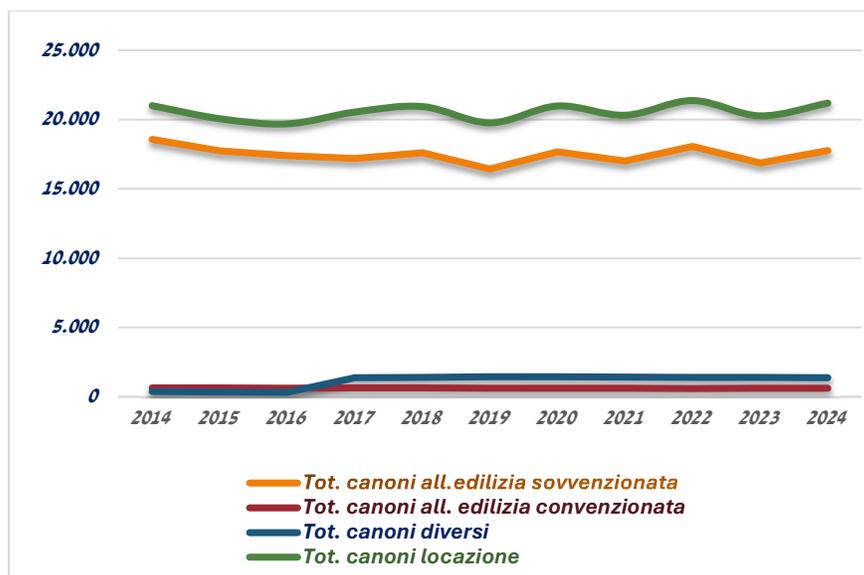
La tabella che segue riporta il dettaglio dei canoni di edilizia sovvenzionata e la variazione rispetto l'esercizio precedente.

Descrizione	2024	2023	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater di Edilizia Sovvenzionata	16.600.687,00	15.780.572,00	820.115,00
Canoni alloggi in proprietà Comune di Trieste di Edilizia Sovvenzionata	1.110.021,00	1.038.721,00	71.300,00
Canoni alloggi in proprietà Comune di Muggia di 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

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

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Canoni Edilizia Sovvenzionata											
Canoni alloggi ATER edilizia sovvenz	17.322	16.574	16.298	15.963	16.350	15.271	16.422	15.820	16.856	15.781	16.601
Canoni alloggi del Comune di Trieste	1.192	1.113	1.051	1.167	1.199	1.099	1.189	1.124	1.138	1.039	1.110
Canoni alloggi del Comune di Muggia	61	57	54	54	57	55	54	52	56	53	55
Tot. canoni alloggi edilizia sovvenz	18.575	17.744	17.403	17.184	17.606	16.425	17.665	16.996	18.050	16.873	17.766
Canoni Edilizia Convenzionata											
Canoni alloggi edilizia convenzionata	644	629	614	630	633	609	603	605	592	601	606
Tot. canoni alloggi edilizia convenz.	644	629	614	630	633	609	603	605	592	601	606
Canoni altri alloggi											
Canoni alloggi uso Foresteria	45	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Canoni alloggi parcheggio	166	159	150	142	133	116	114	115	106	105	104
Canoni alloggi edilizia privata	15	14	12	12	76	146	164	165	164	188	207
Canoni alloggi assistenziali	162	159	158	130	125	125	128	128	125	122	121
Canoni alloggi in comodato				1.090	1.054	1.050	1.028	1.003	990	960	929
Tot. canoni diversi	388	334	320	1.374	1.388	1.437	1.434	1.411	1.385	1.375	1.361
Tot. canoni alloggi	19.607	18.707	18.337	19.188	19.627	18.471	19.702	19.012	20.027	18.849	19.733
Canoni locali, aree e diversi	1.395	1.367	1.355	1.357	1.315	1.291	1.288	1.296	1.352	1.421	1.448
Tot. canoni locazione	21.002	20.074	19.692	20.545	20.942	19.762	20.990	20.308	21.379	20.270	21.181



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

Altri ricavi tipici	2024	2023	Variazioni
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 amministrazione e manutenzione alloggi ceduti	1.267.607,00	1.266.080,00	1.527,00
Regie su lavori per conto terzi	0,00	649,00	-649,00
Totale ricavi per regie lavori	0,00	649,00	-649,00
Compensi amministrazione condominiale	313.577,00	405.915,00	-92.338,00
Compensi convenzioni per gestione stabili	19.324,00	19.167,00	157,00
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	332.901,00	425.082,00	-92.181,00
Diritti di segreteria	117.615,00	170.670,00	-53.055,00
Totale altri ricavi	117.615,00	170.670,00	-53.055,00
Totale	1.718.123,00	1.862.481,00	-144.358,00

• **Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
99.650,00	281.458,00	-181.808,00

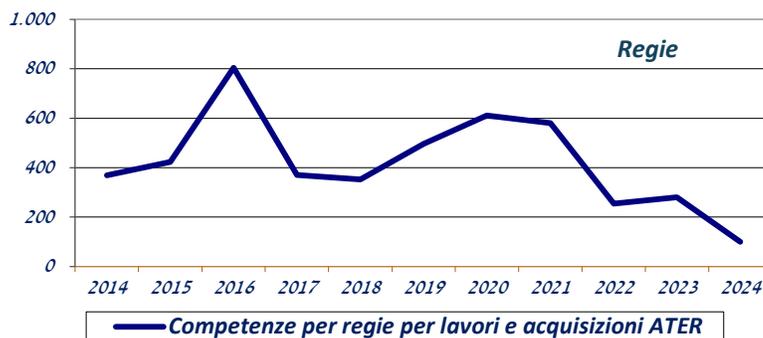
Sono rilevate in questa voce le regie riconosciute sui lavori di costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria eseguiti su beni immobili di proprietà, sia con utilizzo di finanziamenti pubblici, sia con utilizzo di risorse proprie.

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

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

valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Competenze per regie per lavori e acquisizioni ATER	370	423	805	371	353	498	612	581	255	281	100



A causa delle nuove regole che disciplinano i più recenti canali di finanziamento, a rendicontazione, che non riconoscono un rimborso forfettario per spese tecniche, generali e di collaudo, ma i soli costi effettivamente sostenuti per la realizzazione del progetto finanziato, i corrispettivi tecnici percepiti a fronte del completamento degli interventi finanziati sono in calo.

• **Altri ricavi e proventi**

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
11.105.377,00	8.203.530,00	2.901.847,00

Contributi in conto esercizio

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

Contributi in c/esercizio	2024	2023	Variazione
Contributi regionali C/Esercizio per interessi su mutui eccedenti la quota interessi dell'anno	11.781,00	16.126,00	-4.345,00
Contributi vari in C/Esercizio	0,00	21.614,00	-21.614,00
Contributi C/Esercizio Fondo Sociale LR 14/2019	8.078.681,00	6.577.500,00	1.501.181,00
Contributi C/Esercizio Progetto Super-I	4.927,00	0,00	4.927,00
Contributi C/Esercizio Progetto SuperShine	26.971,00	82.198,00	-55.227,00
Contributi C/Esercizio Corsi Formazione Personale	80.000,00	77.947,00	2.053,00
Totale Contributi in c/Esercizio	8.202.360,00	6.775.385,00	1.426.975,00

Tra i contributi in conto esercizio è iscritto per Euro 8.078.681,00 il contributo regionale per il Fondo Sociale di cui all'art. 13 della L.R. 14/2019, assegnato e interamente incassato nel 2024.

Il contributo è stato erogato in due rate la seconda delle quali, essendo stata distribuita a fine dicembre per Euro 1.526.439,00, non ha potuto trovare correlazione nei costi 2024 e perciò è stata accantonata al fondo manutenzione su beni immobili finanziato.

Il contributo regionale per il Fondo Sociale, compensa sia le minori entrate per canoni di locazione e per i servizi accessori pagati dagli assegnatari degli alloggi di edilizia sovvenzionata, sia la manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata.

Tale finanziamento, essendo destinato esclusivamente alla manutenzione e al ripristino di immobili di edilizia residenziale pubblica, non viene sottoposto a tassazione ai fini I.R.E.S a norma del comma 3 dell'art. 88 del T.U.I.R..

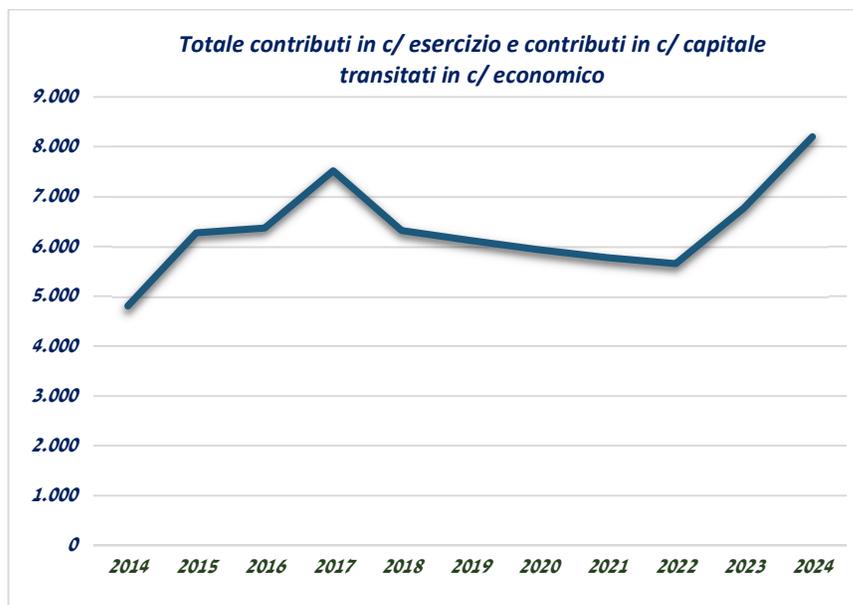
Viene invece tassato ai fini I.R.A.P. essendo classificato tra gli altri ricavi e proventi.

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Contributi diversi in c/ esercizio	47	45	42	38	35	32	28	43	51	38	12
F.do Sociale ex art. 13 L.R. 14/2019	4.442	5.444	5.440	6.351	6.254	6.002	5.493	5.413	5.278	6.577	8.079
D.L.47/14 lett.A manutenzione ordinaria alloggi		788	623	1.133				236	273		
Progetto Show	314		268								
Progetto Energy Care					16	84	415		54		
Progetto Super - I											5
Progetto SuperShine										82	27
Contributi in c/esercizio per efficientamento energetico					13						
Contributo C/Eserc. Sanificazione e Dpi								3			

Contrib. C/Eserc. Corsi Formazione Personale									80		78	80
Tot. contributi in C/Esercizio e contributi in C/Capitale transitati in C/Economico	4.803	6.277	6.373	7.522	6.318	6.118	5.936	5.775	5.656	6.775	8.203	



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

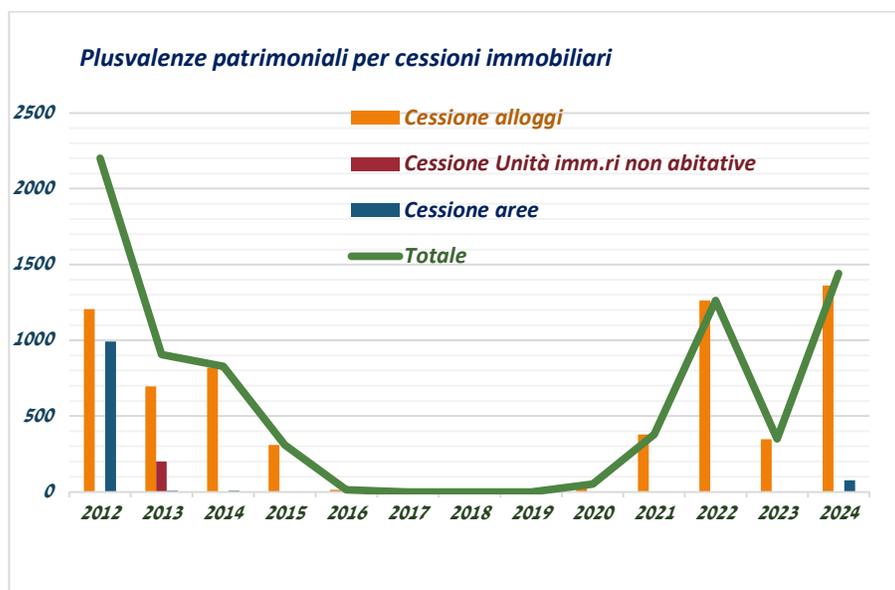
Rimborsi e Recuperi	Importi
Rimborsi da utenze (imposte di registro, imposte di bollo, altre spese)	629.716,00
Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie	27.559,00
Rimborsi per spese legali	60.829,00
Risarcimento per danni a stabili da assicurazione e altri	291.488,00
Totale	1.009.592,00

Nel 2024 sono iscritte plusvalenze ordinarie per Euro 1.441.345,00 realizzate grazie alla vendita degli alloggi e dei locali.

Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica nel tempo delle plusvalenze patrimoniali.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Cessione alloggi	1207	696	820	308	14	0	0	0	51	379	1264	348	1363
Cessione unità immobiliari non abitative	3	200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cessione aree	992	9	9	0	0	0	0	0	0	0	0	3	78
Totale	2202	905	829	308	14	0	0	0	51	379	1264	351	1.441



Tra gli altri ricavi e proventi sono stati rilevati i contributi in conto impianti di competenza 2024 per Euro 36.616,00, i ricavi di competenza di esercizi precedenti per Euro 200.835,00 e altri ricavi diversi per Euro 214.629,00.

Costi della Produzione

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

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
33.452.947,00	30.030.231,00	3.422.716,00

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

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

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
63.069,00	74.122,00	-11.053,00

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

- **Costi per servizi**

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
11.003.698,00	10.947.438,00	56.260,00

Nei costi per servizi la voce più rilevante è costituita dalle spese di

manutenzione del patrimonio immobiliare, che comprendono anche le spese relative al ripristino globale degli alloggi oggetto di riassegnazione.

Complessivamente la manutenzione degli stabili in gestione, inclusiva della manutenzione impiantistica e delle parti comuni, al lordo dei fondi di manutenzione, ammonta ad Euro 8.899.075,00 e registra un incremento rispetto all'anno precedente.

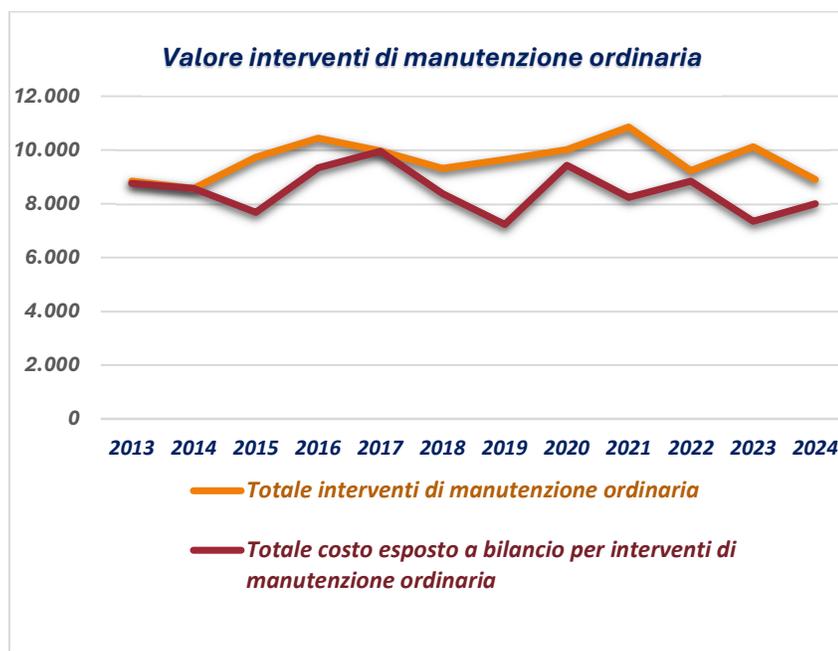
Si precisa che parte dei costi di manutenzione straordinaria non transitano per il Conto Economico ma vengono portati ad incremento del Patrimonio Immobiliare. Nell'anno 2024 tali costi ammontano ad Euro 6.446.583,00 portando così l'ammontare complessivo dei costi di manutenzione a 15,35 milioni di Euro.

Nel Bilancio 2024 sono stati imputati, per l'importo di Euro 656.184,00, anche i costi per i servizi degli alloggi sfitti che, in sede di rendicontazione, saranno attribuiti all'Ater e la cui stima deriva dall'andamento storico dei costi rimasti a carico dell'Ente. Tale imputazione permette di rispettare i principi di competenza economica e di prudenza.

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Manutenzione ordinaria stabili	5.058	4.324	5.305	6.402	5.520	5.094	5.966	5.673	6.642	5.848	5.602	5.623
Manutenzione impianti di riscaldamento ed impianti ascensore	695	862	1.096	1.115	1.306	1.253	694	1.145	1.103	1.436	2.085	1.657
Ripristino alloggi	2.341	2.805	2.614	2.281	2.405	2.061	2.007	2.089	1.867	1.011	869	904
Manutenzione giardini e spazi comuni	300	217	322	296	332	189	273	193	202	133	93	55
Manutenzione ordinaria e straordin. stabili di terzi -quote c)	92	2	0	2	21	48	105	365	353	394	996	660
Altre manutenzioni	362	360	401	336	387	667	602	548	686	415	483	0
Totale interventi di manutenzione ordinaria	8.848	8.570	9.738	10.432	9.971	9.312	9.647	10.013	10.853	9.237	10.128	8.899
Utilizzo Fondo Manutenzioni stabili in gestione	0	0	2.048	868	0	484	2.314	210	2.255	0	2.299	0
Utilizzo Fondo Manutenzione alloggi Edilizia Sovvenzionata DL 47/14	0	0	0	226	0	404	0	0	0	0	0	0
Utilizzo Fondo Future Manutenzioni ordin. e straordinarie stabili di terzi - quote c)	92	2	0	2	21	48	105	365	353	394	483	892
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Totale costo esposto a bilancio per interventi di manutenzione ordinaria	8.756	8.568	7.690	9.336	9.950	8.376	7.228	9.438	8.245	8.843	7.346	8.007



Nella tabella vengono esposti i dati delle manutenzioni e le variazioni rispetto all'anno 2024.

Spese manutenzione fabbricati	2024	2023	Variazioni
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater	6.188.255,00	7.315.373,00	-1.127.118,00
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste	531.290,00	487.554,00	43.736,00
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri	8.586,00	12.321,00	-3.735,00
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili	106.017,00	106.504,00	-487,00
Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti	336.166,00	577.705,00	-241.539,00
Manutenzione magazzini	180.940,00	157.713,00	23.227,00
Manutenzione stabili vari	1.547.821,00	1.471.085,00	76.736,00
Totale manutenzioni	8.899.075,00	10.128.255,00	-1.229.180,00
Utilizzo altri Fondi Manutenzione Stabili	-891.637,00	-2.782.567,00	1.890.930,00
Totale manutenzioni dopo l'utilizzo del fondo	8.007.438,00	7.345.688,00	661.750,00

Le spese per attività tecniche sono così composte:

Spese per attività tecnica	2024	2023	Variazione
Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie	81.993,00	199.402,00	-117.409,00
Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche	0,00	12.437,00	-12.437,00
Spese tecniche progetti europei	5.080,00	0,00	5.080,00
Totale	87.073,00	211.839,00	-124.766,00

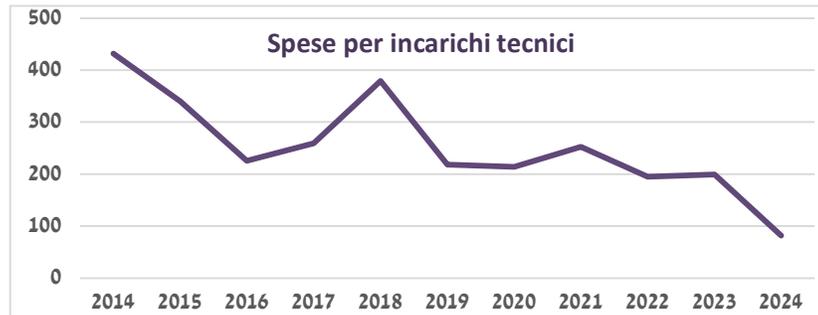
La spesa per incarichi di progettazione, direzione lavori e collaudi per

interventi edilizi, consulenze varie, che costituiscono la parte più rilevante dei costi sostenuti, ammonta a Euro 81.993,00 e si riduce rispetto all'anno precedente di Euro 117.409,00.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica di tali spese:

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Spese per incarichi tecnici	432	340	226	259	379	218	214	253	195	199	82



Le spese per la gestione degli stabili sono così suddivise:

Spese gestione stabili e utenza		
Spese per assicurazioni stabili, di cui		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 edilizia sovvenzionata	37.233,00	
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia edilizia sovvenzionata	1.859,00	
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste in comodato Ater	16.885,00	
Spese varie per gestione stabili, di cui		616.321,00
Spese condominiali di amministraz. alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata	563.570,00	
Spese condominiali di amministraz. alloggi di proprietà di edilizia convenzionata	1.553,00	
Spese condominiali di amministraz. e servizi alloggi di proprietà Comune Trieste in comodato Ater	41.686,00	
Rimborsi a utenza per danni fabbricati	9.512,00	
Spese varie per gestione utenza, di cui		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	
Totale	1.298.099,00	1.298.099,00

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

Spese funzionamento uffici e generali		1.123.916,00
Spese per servizi e manutenzione uffici	416.996,00	
Spese postali e telefoniche	11.961,00	

Spese per gestione automezzi	16.841,00	
Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio	274.860,00	
Spese generali e spese varie di gestione	403.258,00	
Spese inerenti al personale		244.140,00
Spese diverse per personale dipendente e interinale	244.140,00	
Spese per organi istituzionali		43.550,00
Compensi per amministratori e collegio sindacale	34.877,00	
Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni	8.673,00	
Altre spese		199.482,00
Spese varie	142.472,00	
Spese legali	17.391,00	
Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie	39.619,00	
Totale	1.611.088,00	1.611.088,00

• **Spese per il Personale**

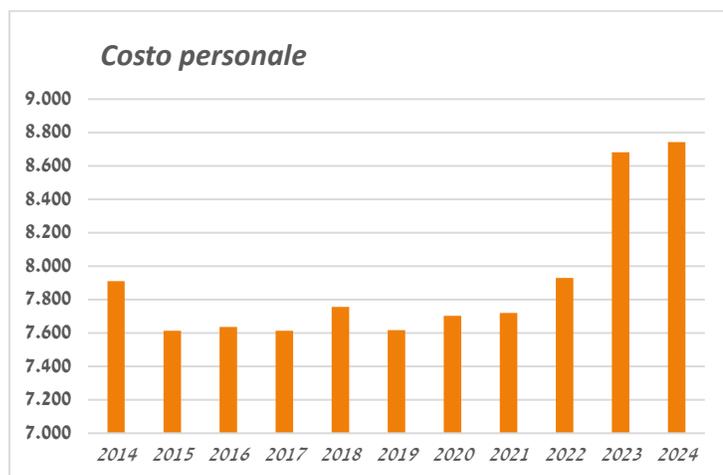
La tabella espone il costo totale del personale e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
8.724.522,00	8.681.040,00	43.482,00

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Costo personale	7.910	7.611	7.636	7.613	7.756	7.617	7.702	7.719	7.929	8.681	8.724
Variazione annua		-299	25	-23	143	-139	85	17	210	752	43
Variazione annua in percentuale		-3,78%	0,33%	-0,30%	1,88%	-1,79%	1,12%	0,22%	2,72%	9,48%	0,50%



• **Ammortamenti e svalutazioni**

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

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
7.214.314,00	7.093.929,00	120.385,00

Ammortamenti

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per complessivi Euro 7.535,00 è riferito ai software.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali riferiti alle attrezzature, ai mobili, all'hardware ed agli altri beni mobili ammontano ad Euro 52.902,00.

L'ammortamento degli alloggi di proprietà, effettuato con l'aliquota dell'1%, ammonta ad Euro 4.032.022,00.

L'ammortamento finanziario degli alloggi in diritto di superficie è pari a Euro 1.206.679,00.

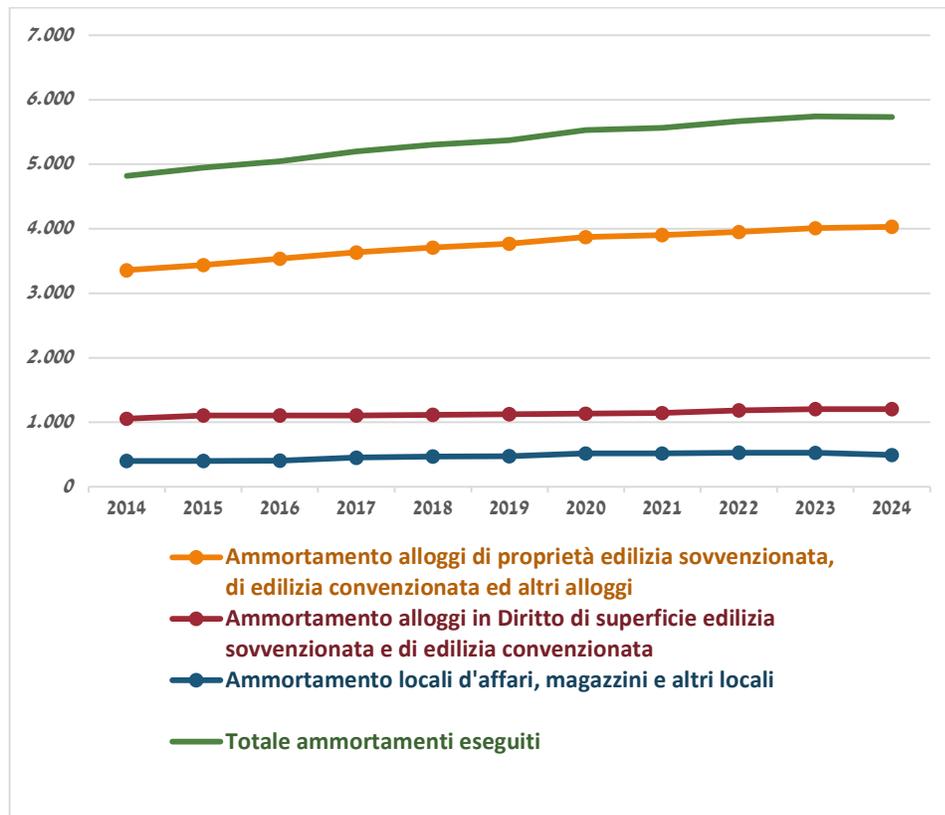
L'ammortamento tecnico relativo agli altri beni strumentali (locali, magazzini, ecc.), con aliquota del 3%, è pari a Euro 493.770,00.

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

Si precisa che, in ottemperanza alle disposizioni fiscali in materia di ammortamento degli immobili, sono stati estrapolati i valori delle aree dai valori dei fabbricati di proprietà.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	aliquote 2024
Ammortamento alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata, di edilizia convenzionata ed altri alloggi	3.358	3.441	3.535	3.635	3.710	3.768	3.872	3.904	3.949	4.009	4.032	1,00%
Ammortamento alloggi in Diritto di superficie di edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata	1.057	1.107	1.107	1.110	1.117	1.125	1.136	1.146	1.186	1.205	1.207	1/99
Ammortamento locali d'affari, magazzini e altri locali	402	402	406	455	473	476	519	517	531	529	494	3,00%
Totale ammortamenti eseguiti	4.817	4.950	5.048	5.200	5.300	5.369	5.527	5.567	5.666	5.743	5.733	

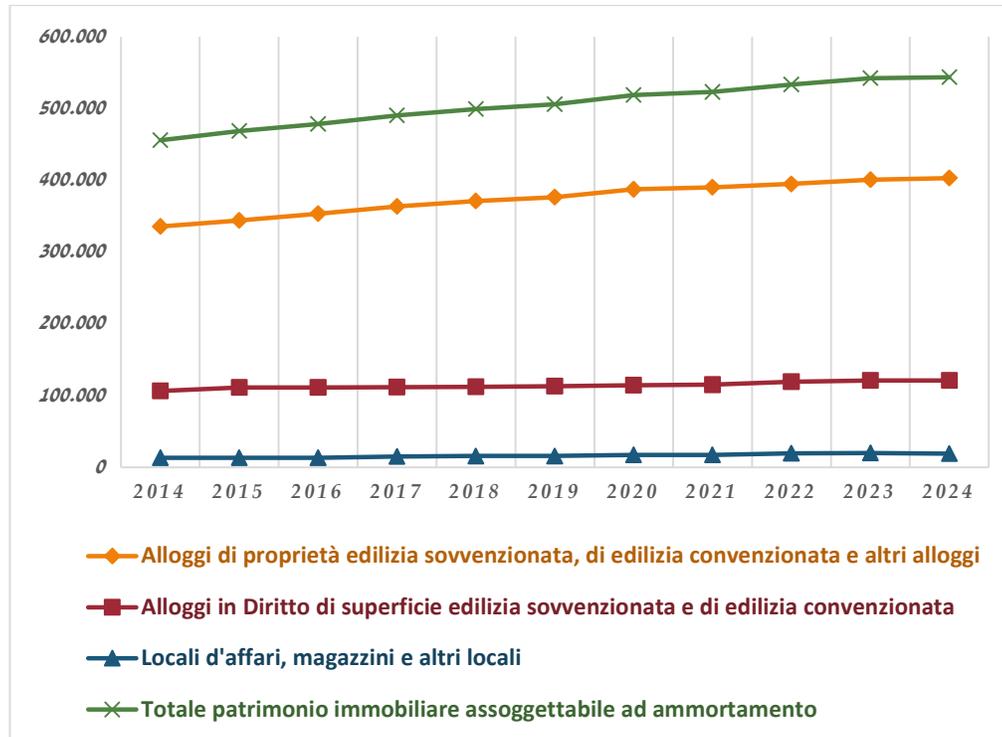


L'andamento degli ammortamenti in aumento è determinato dall'aumento del valore del patrimonio in seguito all'acquisto di immobili nonché alla capitalizzazione di interventi di manutenzione straordinaria e recupero.

Nella tabella vengono riportati i dati del patrimonio dal 2014 fino al 2024 senza tener conto del valore degli alloggi in recupero e delle aree.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Alloggi di proprietà edilizia sovvenzionata, di edilizia convenzionata e altri alloggi	335.795	344.100	353.488	363.470	371.011	376.766	387.250	390.380	394.856	400.893	403.202
Alloggi in Diritto di superficie edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata	106.515	111.454	111.455	111.815	112.507	113.233	114.355	115.357	119.322	121.202	121.288
Locali d'affari, magazzini e altri locali	13.473	13.482	13.620	15.246	15.849	16.014	17.500	17.541	19.544	20.206	19.230
Totale patrimonio immobiliare assoggettabile ad ammortamento	455.783	469.036	478.563	490.531	499.367	506.013	519.105	523.278	533.722	542.301	543.720



Svalutazioni disponibilità liquide

A fronte dei crediti verso l'utenza viene registrato un accantonamento al Fondo Svalutazione crediti per euro 1.421.406,00.

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
1.421.406,00	1.260.058,00	161.348,00

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

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
9.741,00	-1.717,00	11.458,00

- **Accantonamenti per rischi**

Nell'anno 2024 il Bilancio non presenta accantonamenti ai fondo rischi.

- **Altri accantonamenti**

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
3.533.801,00	219.833,00	3.313.968,00

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

Viene accantonato un importo di Euro 3.240.785,00 al fondo oneri manutenzioni programmate, sulla base della stima del costo di interventi di manutenzione che sono stati previsti e programmati dall'azienda per i prossimi anni.

Stima effettuata tenendo conto:

- della quota erogata dalla Regione Fvg a fine dicembre per i ristori dei danni causati dal maltempo per Euro 1.526.439,00, che non ha trovato correlazione nei costi di manutenzione dell'anno 2024, e che sarà utilizzata per coprire costi di manutenzione sostenuti nel 2025;
- 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.

La rimanente somma di Euro 273.001,00 si aggiunge alle precedenti per raggiungere l'importo programmato per future manutenzioni.

L'accantonamento per Manutenzione Ordinaria e Straordinaria su stabili di terzi, quote c) è di Euro 152.266,00. Si precisa che le quote c) sono importi chiesti a forfait a privati a titolo di manutenzione ordinaria e straordinaria su parti comuni di loro proprietà che vengono accantonate annualmente per coprire le spese per lavori affidati da Ater in stabili di proprietà mista.

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

Utilizzi di Fondi iscritti a Bilancio

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

Di tali utilizzi, che complessivamente ammontano ad Euro 52.202,00 viene dato ampio dettaglio nella Nota Integrativa del presente Bilancio.

Il Fondo Svalutazione Crediti è stato utilizzato, per complessivi Euro 1.371.036,00, a fronte di crediti verso l'utenza per i quali è stata accertata l'inesigibilità.

Descrizione	Anno 2023	Incremento	Decremento	Anno 2024
Fondo svalutazione ex art. 106 Tuir	57.572,00	58.654,00	57.572,00	58.654,00
Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	6.193.969,00	1.362.752,00	1.313.464,00	6.243.257,00

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

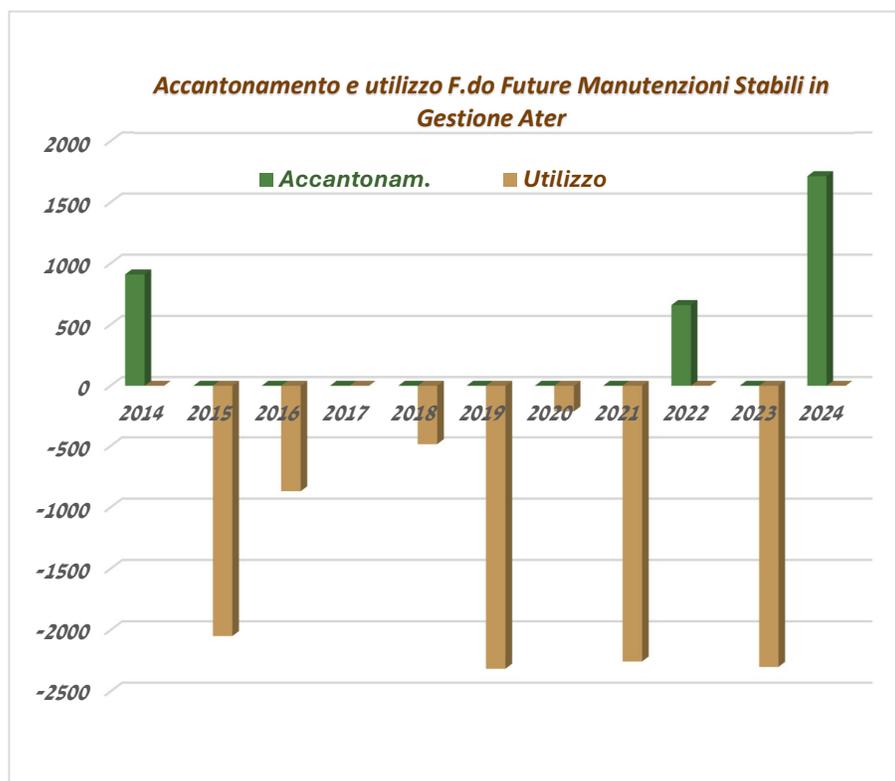
Nel 2024 è stato utilizzato il Fondo per Manutenzione ordinaria e straordinaria su stabili di terzi, quote c) per Euro 891.637,00.

Il Fondo per Future Manutenzioni non è stato utilizzato e il suo valore al 31/12/2024 ammonta ad Euro 9.144.345,00.

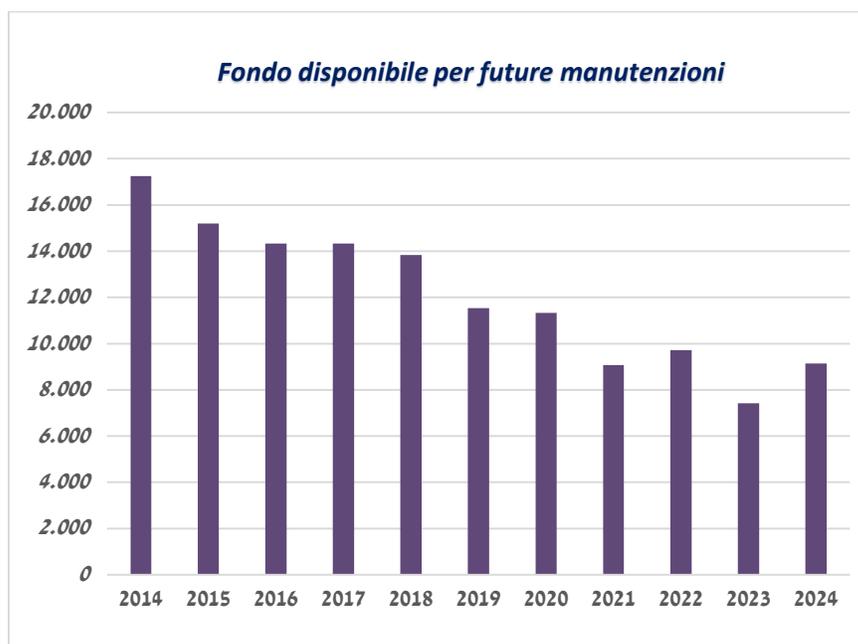
Si riporta di seguito il dettaglio della formazione, dell'utilizzo e della capienza del Fondo per future manutenzioni:

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Accantonam.	911	0	0	0	0	0	0	0	660	0	1714
Utilizzo	0	-2048	-868	0	-484	-2314	-210	-2255	0	-2299	0
F.do disp.le	17.248	15.200	14.332	14.332	13.848	11.534	11.324	9.069	9.729	7.430	9.144



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



Oneri diversi di gestione

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
2.876.120,00	2.917.718,00	-41.598,00

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

Oneri diversi di gestione	2024	2023	variazione
ILIA	1.014.190,00	983.691,00	30.499,00
IVA indetraibile	938.043,00	985.204,00	-47.161,00
Imposta di registro e bollo per gestione stabili	474.042,00	493.083,00	-19.041,00
Altre imposte e diritti	370.433,00	384.155,00	-13.722,00
Abbonamenti riviste e giornali	13.321,00	14.230,00	-909,00
Altri oneri diversi di gestione	66.091,00	57.355,00	8.736,00
Totale	2.876.120,00	2.917.718,00	-41.598,00

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

L'ILIA, "Imposta locale immobiliare autonoma" istituita nel territorio regionale del Friuli Venezia Giulia con la legge regionale 14 novembre 2022, n. 17, che sostituisce, dal primo gennaio 2023, l'imposta municipale propria (IMU), nel complesso ammonta ad Euro 1.014.190,00.

Il costo per I.V.A. indetraibile, esposto in conto economico, è determinato dal Pro Rata annuale di detraibilità, calcolato essere pari al 14% per l'anno 2024, nonché dalle rettifiche derivanti dalla dichiarazione annuale ai sensi dell'art. 19 bis del D.P.R. 633/72.

Si precisa che l'I.V.A. indetraibile complessiva dell'anno ammonta ad Euro 1.544.023,00: 605.980,00 Euro non appaiono tra i costi, sono stati capitalizzati e hanno incrementato il valore degli interventi costruttivi e delle altre immobilizzazioni materiali.

Proventi e Oneri Finanziari

Nella tabella seguente si evidenzia il risultato della gestione finanziaria e la variazione rispetto all'anno 2023.

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
866.460,00	336.362,00	530.098,00

- Proventi da Partecipazioni e Finanziari**

I proventi da partecipazioni e finanziari sono in aumento rispetto all'esercizio precedente. L'aumento è principalmente dovuto agli alti tassi di interesse bancari riconosciuti dalla Banca MPS, agli interessi attivi di mora addebitati agli utenti e alla rilevazione del provento finanziario di competenza dell'esercizio calcolato sui crediti verso erario per agevolazioni edilizie valutato al costo ammortizzato.

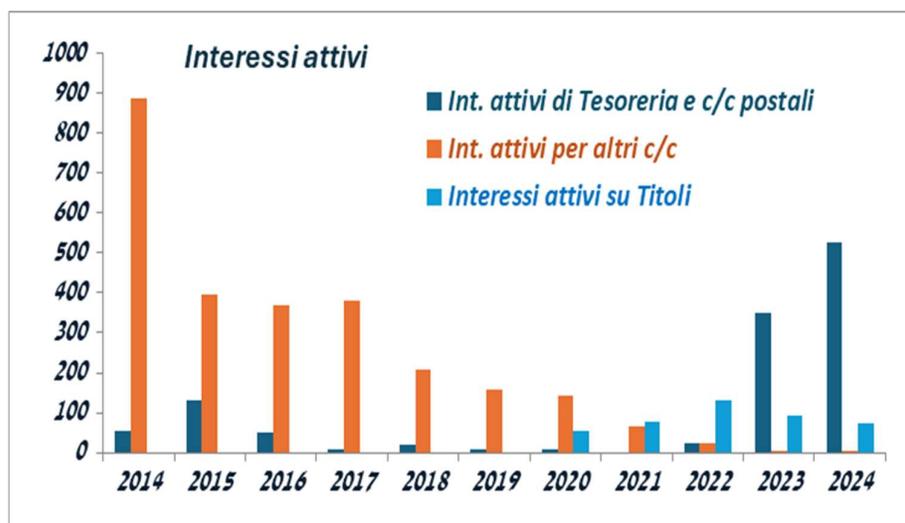
L'ammontare complessivo di questa voce è pari ad Euro 1.069.642,00.

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante				34.366,00	34.366,00
Interessi su titoli immobilizzati				71.634,00	71.634,00
Plusvalenze da cessione titoli immobilizzati				0,00	0,00
Interessi e rendimenti bancari e postali				527.527,00	527.527,00
Altri proventi				436.115,00	436.115,00
Totali	0	0	0	1.069.642,00	1.069.642,00

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Int. attivi di Tesoreria e c/c postali	54	129	52	9	18	8	9	0	25	348	526
Int. attivi per altri c/c	886	397	368	379	209	157	142	65	24	4	1
Interessi attivi su Titoli	0	0	0	0	0	0	54	78	129	94	72
Totale	940	526	420	388	227	165	205	143	178	446	599



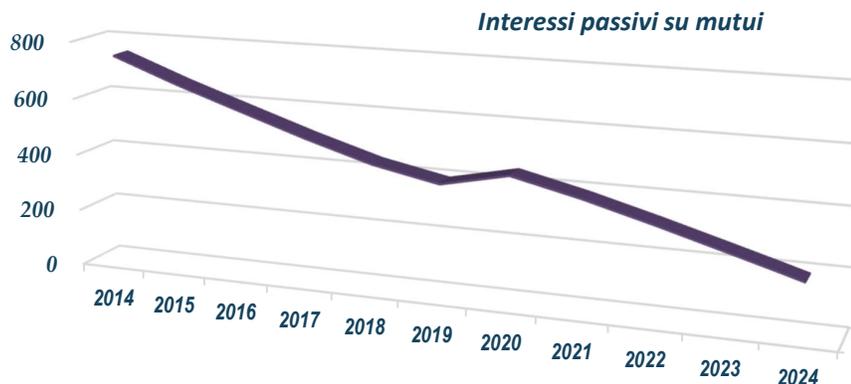
• **Oneri Finanziari**

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 203.182,00 con una diminuzione di Euro 33.306,00 rispetto all'esercizio precedente.

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Interessi passivi su mutui	747	662	585	509	440	393	443	388	324	256	187



Proventi e Oneri Straordinari

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

Imposte Dirette

Anno 2024	Anno 2023	Differenza
1.512.193,00	920.008,00	592.185,00

Le imposte dirette correnti e differite sono espese a Bilancio per complessivi Euro 1.512.193,00 al netto degli accantonamenti e degli utilizzi di Fondi Imposte e di Riserve Tassate.

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

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

Si precisa, che i finanziamenti di E.R.P., esenti da I.R.E.S. ai sensi dell'art. 88 del D.P.R. 917/86, sono assoggettati all'imposizione ai fini I.R.A.P.

L'aliquota I.R.E.S. applicata per il 2024 è del 12%, in seguito alla riduzione del 50% applicata all'aliquota ordinaria, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/09/73 n. 601.

Dal 2024, inoltre, a seguito della modifica della normativa, non risulta più possibile ai fini I.R.E.S. dilazionare la tassazione dei contributi in c/capitale in più esercizi.

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

Tutti i contributi spettanti vengono tassati ai fini I.R.AP.

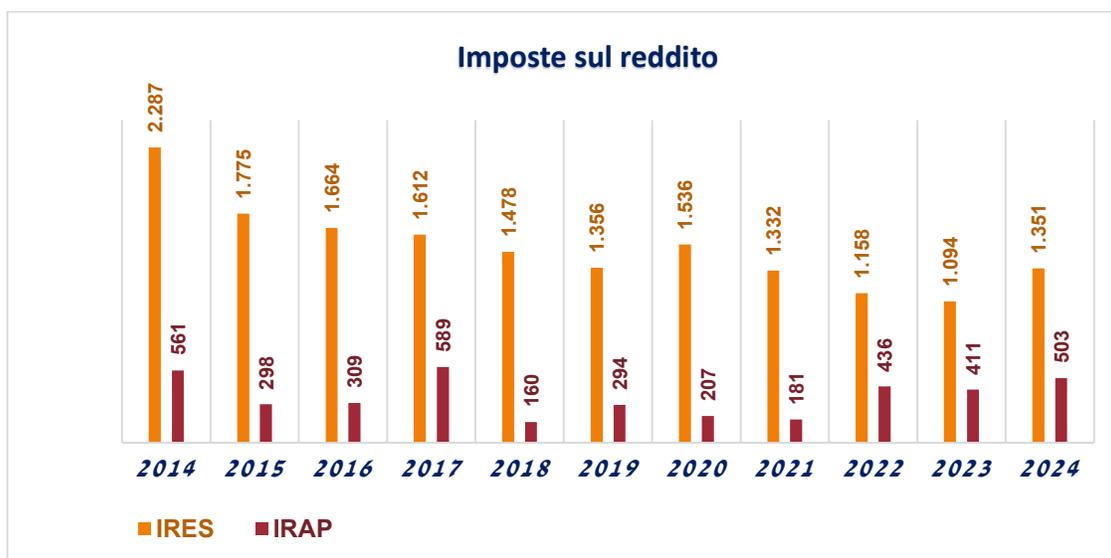
Non essendo stata redatta in via definitiva la Dichiarazione dei Redditi per l'Esercizio 2024, il calcolo delle imposte è stato eseguito sulla base delle norme e disposizioni in essere e potrà essere assoggettato ad eventuali modifiche da rilevare nel prossimo bilancio.

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

NOTA:

le imposte per l'anno 2024 devono intendersi provvisorie nelle more della stesura definitiva della dichiarazione dei redditi.

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
IRES	2.287	1.775	1.664	1.612	1.478	1.356	1.536	1.332	1.158	1.094	1.351
IRAP	561	298	309	589	160	294	207	181	436	411	503
Totale imposte dirette	2.848	2.073	1.973	2.201	1.638	1.650	1.743	1.513	1.594	1.505	1.854



Risultato d'Esercizio e destinazione dello stesso

Il Bilancio si chiude con il "Risultato d'Esercizio" pari ad Euro 6.096,00 che si propone di portare "a nuovo".

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

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

Evoluzione prevedibile della gestione

In base alle informazioni a disposizione si può ragionevolmente prevedere un risultato in linea con gli esercizi precedenti.

Tuttavia, la preoccupazione per i dazi che gli Stati Uniti minacciano di imporre e le potenziali implicazioni geopolitiche e commerciali potrebbero avere un impatto negativo sull'attività economica al momento difficilmente quantificabile, in un quadro fortemente preoccupante ed in continua evoluzione.

Alla luce di questa situazione che, se realizzata, metterà maggiormente in difficoltà le fasce più deboli della popolazione, con a disposizione un reddito reale sempre minore, non si può escludere:

- una richiesta di rideterminazione dei canoni, con conseguente abbassamento dei ricavi;
- un aumento della morosità.

Nell'eventualità che dovessero essere confermate tali previsioni negative si auspica che il Governo e la Regione intervengano prontamente con maggiori finanziamenti anche per la spesa corrente, tali da garantire la copertura dei

minori ricavi e delle minori entrate per canoni, nonché il mantenimento dei livelli necessari e adeguati di manutenzione ordinaria.

L'Azienda, anche se si dovesse trovare in situazioni non favorevoli, si adopererà affinché proseguano fino a completamento gli interventi incrementativi del patrimonio immobiliare da destinare alla locazione abitativa programmati.

Si stanno valutando nuove soluzioni per intervenire tempestivamente, con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sugli alloggi di risulta per dare risposta in tempi brevi alle domande di assegnazione degli aspiranti inquilini e ridurre il numero degli sfitti.

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

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

Sono invece in fase di rinnovo le seguenti Convenzioni:

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

Conclusion

In conclusione, dopo l'analisi effettuata, si può affermare che il 2024 è stato positivo per quanto riguarda l'incremento ed il mantenimento del patrimonio immobiliare.

Per quanto attiene la prosecuzione degli interventi edilizi di nuova costruzione e/o recupero edilizio, necessita evidenziare però talvolta una difficoltà nella realizzazione degli stessi causa le complicazioni burocratiche.

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

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

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