

## Espresso del

P.V. 008/2024

della seduta del Consiglio d'Amministrazione  
dd. 30.08.2024 alle ore 14:30

### Presenti:

Il Presidente:	Riccardo Novacco
Il Consigliere con funzioni sostitutorie	Paola Sgai
Il Consigliere:	Daniele Mosetti
Il Revisore:	Elisabetta Migliarotti
Il Direttore:	Franco Korenika

### Assenti giustificati:

Il Revisore:	Silvia Brini
Il Revisore:	Alberto Cimolai

omissis

Delibera p.to 3 o.d.g.- P.V. 008/2024 dd. 30.08.2024

Esame ed approvazione Variazione n. 1 al Bilancio di Previsione Esercizio 2024

Premesso che:

- viene sottoposta all'esame ed all'approvazione del Consiglio di Amministrazione la Variazione n. 1 al Bilancio di Previsione per l'Esercizio 2024, redatta sotto l'aspetto economico, comprendente le previsioni di acquisizioni di beni strumentali all'attività dell'Azienda e quelle di realizzo di entrate da destinare ad interventi costruttivi, di recupero, di manutenzione straordinaria e ad acquisizioni immobiliari;

- i contenuti della Variazione al Bilancio sono riportati ed evidenziati nell'elaborato predisposto dall'U.O. Ragioneria, costituito dai seguenti documenti che, in un unico Allegato sub A), formano parte integrante della presente delibera:

- 1) Conto Economico Variazione 1;
- 2) Relazione Tecnica alla Variazione 1 del Bilancio Preventivo, della quale formano parte integrante i seguenti documenti:
  - a) prospetto "Spese per il Personale Variazione 1"
  - b) prospetto "Situazione per Ente Mutuante Variazione 1";

- il documento è stato precedentemente inviato al Collegio dei Revisori;

Il Presidente introduce brevemente la variazione, ricordando che si rende necessario un aggiornamento delle previsioni di inizio anno, in modo da avvicinarsi il più possibile alla situazione di fine esercizio. La dott.ssa Migliarotti conferma che il Collegio si è espresso favorevolmente alla Variazione, ricordando le straordinarie situazioni socio-economiche che hanno caratterizzato gli anni del mandato di questo C.d.A., nei quali comunque è sempre stato garantito l'equilibrio di bilancio;

La Consigliera Sgai concorda che è stato fatto il possibile nelle condizioni strutturali ed economiche in cui ci si è trovati ad operare nel corso del mandato.

Il Consigliere Mosetti ricorda di aver chiesto l'evidenza dell'andamento della liquidità e dell'utilizzo del Fondo manutentivo negli anni, con analisi di quali tipologie di spesa sono risultate più rilevanti, anche al fine di poter sensibilizzare la Regione sulla necessità di erogare i finanziamenti in forma anticipata e non a rendiconto, in modo da non generare tensioni nei flussi finanziari.

Il Direttore illustra il prospetto redatto dall'Area Amministrativa, conservato agli atti con la precedente delibera p.to 2 O.d.g., in cui sono evidenziati i trend dei principali dati economici e patrimoniali riferiti al periodo 2019-24, con particolare riguardo a canoni, costi di manutenzione e liquidità, ricordando che quest'ultima si è formata in gran parte con l'erogazione anticipata dei finanziamenti concessi dalla Regione per la realizzazione di interventi costruttivi, che pertanto hanno precise destinazioni: mano a mano che gli interventi vengono realizzati, la liquidità si riduce di conseguenza. Evidenzia altresì che gli introiti da canoni non sono sufficienti a coprire le spese per la manutenzione ordinaria del patrimonio e di funzionamento della struttura, per cui la Regione eroga alle Ater il Fondo sociale. Con riferimento alla morosità, il Consigliere Mosetti ricorda di aver chiesto evidenza di quella di più recente formazione, e delle modalità che utilizzano gli uffici per affrontarla. Il Direttore illustra i dati presenti nel prospetto predisposto, ripresi dai Bilanci approvati, da cui si evince che la morosità di recente formazione varia nel corso dell'anno e si attesta a circa il 12%; ricorda inoltre le modalità attuate dall'Area utenza mediante l'azione congiunta dell'u.o. Gestione sociale con l'u.o. Canoni, incassi e morosità, per il suo recupero, con estrazioni periodiche del dato e conseguenti richiami agli inquilini:

prima telefonici, poi a cadenza trimestrale con lettere semplici, lettere raccomandate, eventuale sottoscrizione di impegnativa di pagamento, e infine invio all'Ufficio legale in caso di reiterati mancati riscontri, prima che gli importi possano diventare importanti. Il Consigliere Mosetti ritiene che le azioni debbano essere più incisive, al fine di evitare che la morosità dei singoli si consolidi nel tempo, adottando modelli innovativi che coinvolgano in misura maggiore il Comune, mediante azioni sinergiche che possano, ad esempio, consentire l'inserimento dei soggetti più deboli disoccupati nelle cooperative sociali, con un approccio integrato, rilevando che un recupero più importante della morosità consentirebbe la realizzazione di un maggiore numero di interventi manutentivi; ritenendo i dati forniti non esaustivi, preannuncia l'astensione.

Tutto ciò premesso e considerato, il Consiglio di Amministrazione su proposta del Presidente, con l'astensione del Consigliere Mosetti,

#### D E L I B E R A

1. di approvare la Variazione n. 1 al Bilancio di Previsione per l'Esercizio 2024, come risultante dal documento sopracitato ed Allegato sub A) alla presente deliberazione;
2. di trasmettere la presente deliberazione alla Regione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 della L.r. 14/2019.



AZIENDA TERRITORIALE  
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI TRIESTE

ALLEGATO <sup>A</sup> ALLA DELIBERA N. <sup>3</sup>  
DEL PV. 008/2024 del 30.08.2024

Codice Fiscale e Numero Iscrizione  
Registro Imprese: 00053520326  
R.E.A. di Trieste n. 16146  
C.F. e P. IVA 00053520326

# BILANCIO DI PREVISIONE 2024

## VARIAZIONE N. 1

### CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

*Riccardo NOVACCO (Presidente)*

*Paola SGAI (Consigliere con funzioni sostitutorie)*

*Daniele MOSETTI (Consigliere)*

### DIRETTORE

*Ing. Franco KORENIKA*

### COLLEGIO UNICO DEI REVISORI DEI CONTI

*Dott.ssa Silvia BRINI (Presidente)*

*Dott. Alberto CIMOLAI (componente effettivo)*

*Dott.ssa Elisabetta MIGLIAROTTI (componente effettivo)*

#### INDIRIZZO

ATER Trieste  
P.zza dei Foraggi, 6  
34139 Trieste (TS)  
P.IVA 00053520326

#### CONTATTI

TEL. (CENTRALINO) +39 040 39991  
FAX + 39 040 390885  
PEC [POSTA.CERTIFICATA@PEC.ATER.TRIESTE.IT](mailto:POSTA.CERTIFICATA@PEC.ATER.TRIESTE.IT)  
E-MAIL [INFO@ATER.TRIESTE.IT](mailto:INFO@ATER.TRIESTE.IT)

## BILANCIO DI PREVISIONE 2024-VARIAZIONE 1

Allegato n. A1)

CODICE	VOCE	DESCRIZIONE CONTO	PREVENTIVO 2024	PREVENTIVO 2024	DIFFERENZA PER VOCE
			STANZIAMENTO PER VOCE DOPO VARIAZIONE N. 1	STANZIAMENTO INIZIALE PER VOCE	DOPO VARIAZIONE 1 / STANZIAMENTO INIZIALE PER VOCE
			EURO		EURO
<b>CONTO ECONOMICO</b>					
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>					
<b>1) ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>					
	a)	canoni alloggi	19.768.000,00	19.568.000,00	200.000,00
	b)	canoni unità non residenziali	1.392.500,00	1.392.500,00	0,00
	c)	ricavi da gestione stabili	1.280.000,00	1.280.000,00	0,00
	d)	corrispettivi per gestione stabili di terzi	180.500,00	180.500,00	0,00
	e)	ricavi per attività tecnica	55.000,00	55.000,00	0,00
	f)	altri ricavi	75.000,00	75.000,00	0,00
		<b>totale 1)</b>	<b>22.751.000,00</b>	<b>22.551.000,00</b>	<b>200.000,00</b>
<b>2) variazioni delle rimanenze</b>					
	a)	dei prodotti in corso di lavorazione	0,00	0,00	0,00
	b)	dei semilavorati	0,00	0,00	0,00
	c)	dei prodotti finiti	0,00	0,00	0,00
		<b>totale 2)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione</b>					
		<b>totale 3)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>4) incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni</b>					
	a)	incrementi per capitalizzazioni	280.000,00	280.000,00	0,00
		<b>totale 4)</b>	<b>280.000,00</b>	<b>280.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>5) altri ricavi e proventi:</b>					
	a)	proventi diversi	68.822,00	68.800,00	22,00
	b)	rimborsi spese	907.575,00	876.500,00	31.075,00
	c)	ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari	1.000.000,00	730.000,00	270.000,00
	d)	contributi in conto esercizio	6.618.225,00	6.610.079,00	8.146,00
	e)	altri contributi	14.407,00	14.407,00	0,00
	f)	plusvalenze varie	172.314,00	66.834,00	105.480,00
		<b>totale 5)</b>	<b>8.781.343,00</b>	<b>8.366.620,00</b>	<b>414.723,00</b>
		<b>TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE A)</b>	<b>31.812.343,00</b>	<b>31.197.620,00</b>	<b>614.723,00</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>					
<b>6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>					
	a)	costi per acquisto materiali diversi	54.000,00	54.000,00	0,00
		<b>totale 6)</b>	<b>54.000,00</b>	<b>54.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>7) per Servizi</b>					
	a)	spese funzionamento uffici e generali	1.138.050,00	1.018.050,00	120.000,00
	b)	spese gestione stabili e utenza	1.275.100,00	1.275.100,00	0,00
	c)	spese manutenzione fabbricati	8.393.285,00	8.123.097,00	270.188,00
	d)	spese attività tecnica	472.200,00	470.700,00	1.500,00
	e)	spese inerenti il personale	290.900,00	290.900,00	0,00
	f)	spese per organi istituzionali	49.300,00	49.300,00	0,00
	g)	altre spese	242.743,00	233.650,00	9.093,00
		<b>totale 7)</b>	<b>11.861.578,00</b>	<b>11.460.797,00</b>	<b>400.781,00</b>
<b>8) per godimento di beni di terzi</b>					
	a)	canoni vari	30.000,00	27.000,00	3.000,00
		<b>totale 8)</b>	<b>30.000,00</b>	<b>27.000,00</b>	<b>3.000,00</b>
<b>9) per il personale</b>					
	a)	salari e stipendi	6.558.403,00	6.649.000,00	-90.597,00
	b)	oneri sociali	1.743.070,00	1.859.800,00	-116.730,00
	c)	trattamento di fine rapporto	390.000,00	520.000,00	-130.000,00

	d) trattamento di quiescenza e simili	0,00	0,00	0,00
	e) altri costi	27.000,00	27.000,00	0,00
	<b>totale 9)</b>	<b>8.718.473,00</b>	<b>9.055.800,00</b>	<b>-337.327,00</b>
<b>10)</b>	<b>ammortamenti e svalutazioni</b>			
	a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	15.000,00	15.000,00	0,00
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	5.859.200,00	5.721.300,00	137.900,00
	c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	580.528,00	560.000,00	20.528,00
	<b>totale 10)</b>	<b>6.454.728,00</b>	<b>6.296.300,00</b>	<b>158.428,00</b>
<b>11)</b>	<b>variazioni delle rimanenze di materie prime sussidiarie e di consumo</b>			
	a) di materiali di consumo	0,00	0,00	0,00
	<b>totale 11)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>12)</b>	<b>accantonamenti per rischi</b>			
	a) accantonamenti per rischi	0,00	0,00	0,00
	<b>totale 12)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>13)</b>	<b>altri accantonamenti</b>			
	a) altri accantonamenti	290.000,00	290.000,00	0,00
	<b>totale 13)</b>	<b>290.000,00</b>	<b>290.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>14)</b>	<b>oneri diversi di gestione</b>			
	a) ILIA EX IMU	1.015.000,00	745.000,00	270.000,00
	b) altre imposte indirette	2.055.500,00	1.950.500,00	105.000,00
	c) oneri diversi	15.300,00	15.300,00	0,00
	d) sopravvenienze e minusvalenze	126.000,00	0,00	126.000,00
	<b>totale 14)</b>	<b>3.211.800,00</b>	<b>2.710.800,00</b>	<b>501.000,00</b>
	<b>TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE B)</b>	<b>30.620.579,00</b>	<b>29.894.697,00</b>	<b>725.882,00</b>
	<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>1.191.764,00</b>	<b>1.302.923,00</b>	<b>-111.159,00</b>
<b>C)</b>	<b>PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>			
<b>15)</b>	<b>proventi da partecipazione</b>			
	a) in imprese controllate	0,00	0,00	0,00
	b) in imprese collegate	0,00	0,00	0,00
	c) in imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
	d) in altre imprese	0,00	0,00	0,00
	<b>totale 15)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>16)</b>	<b>altri proventi finanziari</b>			
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	30.000,00	30.000,00	0,00
	b) da titoli iscritti nelle immob. che non costituiscono partecipazioni	69.000,00	69.000,00	0,00
	c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
	d) proventi diversi dai precedenti	273.500,00	103.500,00	170.000,00
	<b>totale 16)</b>	<b>372.500,00</b>	<b>202.500,00</b>	<b>170.000,00</b>
<b>17)</b>	<b>interessi e altri oneri finanziari</b>			
	a) verso imprese controllate	0,00	0,00	0,00
	b) verso imprese collegate	0,00	0,00	0,00
	c) verso imprese controllanti	0,00	0,00	0,00
	d) interessi e oneri finanziari diversi	200.493,00	188.423,00	12.070,00
	<b>totale 17)</b>	<b>200.493,00</b>	<b>188.423,00</b>	<b>12.070,00</b>
<b>17 bis)</b>	<b>utili e perdite su cambi</b>			
	a) utili su cambi	0,00	0,00	0,00
	b) perdite su cambi	0,00	0,00	0,00
	<b>totale 17 bis)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI C) (15-16-17+/-17bis)</b>	<b>172.007,00</b>	<b>14.077,00</b>	<b>157.930,00</b>
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>			
<b>18)</b>	<b>rivalutazioni</b>			
	a) di partecipazioni	0,00	0,00	0,00
	b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00	0,00	0,00
	d) strumenti finanziari derivati	0,00	0,00	0,00

			<i>totale 18)</i>	0,00	0,00	0,00
19)	<i>svalutazioni:</i>					
	a)	di partecipazioni		0,00	0,00	0,00
	b)	di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		0,00	0,00	0,00
	c)	di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		0,00	0,00	0,00
	d)	strumenti finanziari derivati		0,00	0,00	0,00
			<i>totale 19)</i>	0,00	0,00	0,00
		<b>TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE D) (18-19)</b>		0,00	0,00	0,00
		<b>Risultato prima delle imposte</b>		1.363.771,00	1.317.000,00	46.771,00
20)	<i>imposte su reddito dell'esercizio</i>			1.363.771,00	1.317.000,00	46.771,00
21)	<b>UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO</b>					
	a)	<b>utile / perdita d'esercizio</b>		0,00	0,00	0,00

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DI TRIESTE**

**VARIAZIONE N. 1 AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024**

**RELAZIONE TECNICA**

Il Presente Bilancio Preventivo “Variazione 1” che viene portato all’approvazione del Consiglio di Amministrazione ha lo scopo di provvedere all’adeguamento degli stanziamenti del Bilancio Preventivo per l’anno 2024, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 5 O.d.g. – P.V. 011/2023 dd. 21/12/2023, per tener conto delle nuove entrate finanziarie ed economiche e dei maggiori e diversi fabbisogni di spesa, nella finalità ultima di assicurare il permanere degli equilibri e il pareggio di bilancio, come risulta dall’allegato prospetto Allegato A1).

Il Bilancio Preventivo 2024 “Variazione 1”, composto dal Conto Economico, dalla Relazione tecnica, dal prospetto del personale e dalla situazione per Ente Mutuante è stato redatto in ossequio alle disposizioni dell’art. 4 del Regolamento di Contabilità, approvato con Delibera n. 7, p.v. 012/2021, dd. 20 dicembre 2021.

Di seguito si indicano le variazioni più rilevanti al Bilancio Preventivo 2024.

**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione raggiunge Euro 31.812.343,00 registrando un aumento rispetto alla previsione iniziale di Euro 614.723,00.

**1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni esposti per Euro 22.751.000,00 aumentano, rispetto al Bilancio Preventivo 2024 approvato a dicembre, di Euro 200.000,00.

Tale incremento va attribuito alla nuova stima al rialzo della voce a) canoni per alloggi e, in particolare, di quella afferente ai canoni di locazione di alloggi di proprietà Ater di edilizia sovvenzionata che passano da Euro 16,40 mln a Euro 16,60 mln (+Euro 200.000,00).

## **2) Variazioni delle rimanenze dei prodotti**

La voce non viene movimentata.

## **3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione**

La voce non viene movimentata.

## **4) Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni**

La voce non viene movimentata.

## **5) Altri ricavi e proventi**

Alla sezione viene apportata una variazione positiva di Euro 414.723,00. Tale aumento deriva principalmente dalle plusvalenze su cessione alloggi (+Euro 270.000,00) ottenute grazie alla realizzazione del piano di vendita 2023 e dai ricavi di competenza di esercizi precedenti (+Euro 105.480,00), quali i ricavi per conguagli sulle spese condominiali (+Euro 100.000,00) e altre sopravvenienze attive (+Euro 5.480,00).

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione vengono stimati in Euro 30.620.579,00 registrando un incremento di Euro 725.882,00.

## **6) Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci**

Questa sezione non registra variazioni.

### **7) Costi per servizi**

La Sezione, il cui totale è pari a Euro 11.861.578,00, aumenta di Euro 400.781,00.

La variazione è da attribuirsi principalmente alle voci a) spese funzionamento uffici e generali e c) spese di manutenzione fabbricati.

L'aumento della voce a) spese funzionamento uffici e generali è pari a Euro 120.000,00 ed è dovuto principalmente alle maggiori spese previste per la manutenzione degli uffici (+Euro 50.000,00), per i canoni di assistenza hardware e spese elaborazione dati e connettività (+Euro 35.000,00) e per gli oneri di direzione (+Euro 30.000,00).

Le spese stimate per la manutenzione dei fabbricati, al lordo dell'utilizzo fondo quote c) stabili, passano da Euro 9.343.097,00 ad Euro 9.613.285,00 con un incremento di Euro 270.188,00. Tale variazione in aumento si è resa necessaria per consentire la copertura dei maggiori costi da sostenere per gli alloggi sfitti (+ Euro 181.188,00) e per le spese condominiali di stabili di alloggi di edilizia sovvenzionata (+ Euro 100.000,00).

### **8) Per godimento di beni di terzi**

La sezione viene valorizzata per Euro 30.000,00 rilevando un leggero incremento (+Euro 3.000,00).

### **9) Per il personale**

La Sezione, il cui totale è pari a Euro 8.718.473,00, subisce una diminuzione di Euro 337.327,00. La riduzione del costo del personale prevista è conseguente al minor numero di assunzioni che l'Azienda potrà concretamente effettuare

entro la fine dell'esercizio rispetto a quelle programmate inizialmente. Anche la diversa tempistica di realizzazione delle medesime nel corso dell'anno ha contribuito allo scostamento. Nella previsione si è tenuto conto di un aumento contrattuale presunto - CCNL 2022-2024 - del 6%.

#### **10) Ammortamenti e svalutazioni**

La Sezione valorizzata per Euro 6.454.728,00 risulta variata in aumento di Euro 158.428,00 rispetto al valore indicato nel Bilancio Preventivo 2024.

La voce b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali viene incrementata per considerare l'ammortamento dei maggiori costi capitalizzati nel 2023 e non conosciuti al momento di chiusura del Bilancio Preventivo iniziale (+Euro 137.900,00).

#### **11) Variazioni delle rimanenze dei materiali**

La sezione non viene valorizzata.

#### **12) Accantonamenti per rischi**

La sezione non viene movimentata.

#### **13) Altri accantonamenti**

Tale sezione non subisce variazioni.

#### **14) Oneri diversi di gestione**

La sezione, il cui totale è pari a Euro 3.211.800,00, subisce una variazione in aumento di Euro 501.000,00. La voce a) ILIA ex IMU aumenta di Euro 270.000,00 tenuto conto del cambio di normativa riguardante la tassazione delle pertinenze. Aumenta anche la voce b) altre imposte indirette (+Euro 105.000,00) tenuto conto delle imposte già pagate per la prima metà dell'esercizio. La voce d) sopravvenienze e minusvalenze viene stimata al rialzo e portata a Euro 126.000,00 per tener conto dei costi di esercizi

precedenti registrati nella contabilità dell'Azienda nel corso di questa prima parte dell'anno.

### **C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI**

L'incremento nel saldo positivo tra proventi e oneri finanziari (+Euro 157.930,00) è determinato per lo più dall'aumento degli interessi attivi sul conto corrente bancario.

#### **15) Proventi da partecipazione**

La voce non subisce variazioni.

#### **16) Altri proventi finanziari**

La voce d) proventi diversi dai precedenti, ora valorizzata per Euro 273.500,00, viene aumentata di Euro 170.000,00 in seguito al nuovo conteggio degli interessi attivi sulle consistenze previste dei conti correnti bancari e degli interessi di mora gravanti sugli inquilini.

#### **17) Interessi e altri oneri finanziari**

La sezione rileva una lieve variazione di circa Euro 12.000,00 determinata dall'aumento degli interessi passivi sulle cauzioni fruttifere degli inquilini.

#### **17 bis) Utili e perdite su cambi**

La sezione non è movimentata.

### **D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE**

Non sussistono rettifiche di valore di attività finanziarie.

#### **20) Imposte sul reddito dell'esercizio**

Le imposte sul reddito dell'esercizio vengono adeguate in base ai diversi dati esposti nel presente bilancio e vengono stimate in Euro 1.363.771,00.

## 21) Utile / Perdita dell'Esercizio

Il Bilancio Preventivo 2024 variazione 1 anche dopo l'assestamento si chiude in pareggio.

### VARIAZIONI DELLE PREVISIONI DI ACQUISIZIONE DI BENI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' DELL'AZIENDA

Per quanto attiene agli investimenti per acquisizioni di beni mobili strumentali all'attività dell'Azienda, si riportano di seguito le variazioni richieste dagli uffici nel corso dell'esercizio 2024.

Descrizione	Stanziamen to iniziale per conto	Variazione	Stanziamen to finale per conto
	Euro	Euro	Euro
Software	0,00	0,00	0,00
Attrezzature varie	0,00	3.000,00	3.000,00
Attrezzature varie inf. 516 Euro	2.000,00	0,00	2.000,00
Mobili e arredi	15.000,00	0,00	15.000,00
Mobili e arredi inf. 516 Euro	15.000,00	-3.000,00	12.000,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware	30.000,00	30.000,00	60.000,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware <516	20.000,00	0,00	20.000,00
<b>Totale uscite per investimento in beni strumentali</b>	<b>82.000,00</b>	<b>30.000,00</b>	<b>112.000,00</b>

Come evidenzia la tabella sono aumentate le spese per l'acquisto di macchine d'ufficio, software di base ed hardware (+Euro 30.000,00) e di attrezzature

varie (+Euro 3.000,00). Sono invece diminuiti gli acquisti per mobili e arredi di valore contenuto.

### **VARIAZIONI DELLE PREVISIONI DI REALIZZO DI ENTRATE DA DESTINARE AD INTERVENTI PATRIMONIALI**

Le entrate proprie da destinare ad interventi sul patrimonio registrano un incremento di Euro 800.000,00.

Tale incremento va attribuito ai maggior incassi previsti del piano di vendita del 2023.

Si ricorda che le entrate per cessione alloggi, pari a Euro 1.300.000,00, salvo l'eventualità di utilizzo per pagamento di quote capitale di mutui in corso di ammortamento, saranno destinate alla manutenzione straordinaria, al recupero di alloggi e in ogni caso a interventi incrementativi del patrimonio immobiliare.

Con provvedimento del Direttore n. 182 dd. 19/06/2024 è stato approvato il Piano di Vendita 1/2024 che prevede la vendita di 15 alloggi per un importo stimato di Euro 1.006.000,00. È probabile che le vendite avvengano nell'anno 2025, considerate le tempistiche medie di realizzazione dei precedenti piani di vendita, perciò, per prudenza nel presente bilancio non sono stati indicati né i ricavi da plusvalenze né le entrate monetarie conseguenti alla vendita.

Le entrate per "quote c)" - corrispettivi di manutenzione alloggi ceduti -, pari a Euro 150.000,00, saranno destinate all'effettuazione di lavori di manutenzione straordinaria riguardanti parti comuni di stabili e attribuibili ad assegnatari inseriti nel regime forfetario di partecipazione alla spesa.

L'utilizzo delle Risorse sarà autorizzato da appositi atti amministrativi interni e rilevato mediante la procedura delle "Prenotazioni di Investimento". La programmazione degli interventi sarà supportata da provvedimento anche riepilogativo

assunto dal Direttore e, per quanto indicato dalla normativa regionale, rientrerà nel Programma Triennale degli Interventi.

Di seguito le stime delle entrate per cessione alloggi e dei corrispettivi per quote c):

Descrizione		Stanziamiento Bilancio Preventivo 2024- Var 1	Stanziamiento Bilancio Preventivo 2024	Variazione
<b>Entrate da utilizzare per Manutenzione Straordinaria, ripristino alloggi, sondaggi, superi di spesa, acquisto o costruzione alloggi e locali ATER:</b>				
Entrate per cessione alloggi di proprietà leggi regionali ante 1999	Euro	13.000,00	13.000,00	0,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà ai sensi della L.R. 24/99 - Piani di vendita	Euro	47.000,00	47.000,00	0,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà L.R. 6/2003 – Piano di vendita 2010 (rateali)	Euro	40.000,00	40.000,00	0,00
Entrate per cessione alloggi piani vendita 2023	Euro	1.200.000,00	400.000,00	800.000,00
<b>Totale entrate da destinare a Risorsa Ater (alloggi ed. sovvenzionata)</b>	<b>Euro</b>	<b>1.300.000,00</b>	<b>500.000,00</b>	<b>800.000,00</b>
<b>Entrate da utilizzare per Manutenzione Straordinaria e ripristino alloggi stabili di proprietà del Comune di Trieste</b>				
Entrate per cessione alloggi di proprietà del Comune di Trieste	<b>Euro</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Totale entrate da destinare a Risorsa Comune di Trieste</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Quota corrispettivi per manutenzione alloggi ceduti da utilizzare per manutenzione straordinaria (quota stimata destinata a M.S.)	<b>Euro</b>	150.000,00	150.000,00	0,00
<b>Totale entrate da destinare a Risorsa Ater Quote c)</b>	<b>Euro</b>	<b>150.000,00</b>	<b>150.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Totale entrate da cessione beni immobili da reinvestire per interventi sul patrimonio</b>	<b>Euro</b>	<b>1.450.000,00</b>	<b>650.000,00</b>	<b>800.000,00</b>

## PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITÀ DI INVESTIMENTO

La previsione di spesa del 2024, sulla base dei cronoprogrammi forniti dagli uffici tecnici, ammonta a circa Euro 25,3 mln. Le uscite più rilevanti nel secondo semestre sono quelle relative ai seguenti interventi:

- PNC / PNRR, spesa prevista di Euro 11,3 mln;

- PINQUA, spesa prevista di Euro 3,9 mln;
- PRIUS, spesa prevista di Euro 1,3 mln;
- PRU FLAVIA, spesa prevista di Euro 0,3 mln;
- BOITO, spesa prevista di Euro 0,4 mln.

Nel primo semestre le uscite per lavori di manutenzione straordinaria e recupero sono state circa pari a Euro 5,5 mln.

### **GESTIONE DEGLI IMMOBILI PER CONTO TERZI**

La convenzione con il Comune di Trieste per l'amministrazione di stabili di edilizia sovvenzionata e quella per la gestione dei 663 alloggi per sfrattati sono in fase di rinnovo.

Riguardo la prima convenzione citata, si rileva che l'Ater di Trieste vanta nei confronti del Comune un credito per lavori di manutenzione straordinaria e recupero di Euro 858.662,00.

L'Azienda e il CDA si sono ripetutamente attivati per il recupero del credito con richiesta al Comune di procedere alla definizione di modalità di rimborso dello stesso, eventualmente anche tramite la programmazione di piani di vendita.

Nella bozza della convenzione, che a breve sarà stipulata, l'Ater ha proposto che, qualora gli introiti derivanti dalla vendita degli alloggi o da altre fonti di finanziamento non siano sufficienti a coprire le spese sostenute per interventi di manutenzione straordinaria o di recupero del patrimonio comunale, il Comune dovrà stanziare a bilancio le somme necessarie e garantire ad Ater un rientro in tempi rapidi delle anticipazioni effettuate per suo conto.

### **SITUAZIONE FINANZIARIA A FINE ESERCIZIO**

L'equilibrio finanziario dell'Azienda, per l'anno in corso e per quelli futuri, come già ribadito nelle precedenti relazioni, considerato che il bilancio deve chiudersi in pareggio, potrà essere garantito solamente se tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, ripristino e recupero verranno completamente finanziati dalla

Regione / Stato o dagli introiti ottenuti dalla vendita degli alloggi inseriti nei piani di vendita. Inoltre, tenuto conto della situazione della liquidità dell'Azienda e delle ingenti spese previste per la realizzazione dei progetti, sarà necessario che le erogazioni dei contributi avvengano non più solo a rendiconto ma anticipatamente rispetto al pagamento dei lavori.

Un altro fattore che inciderà sull'equilibrio finanziario sarà il grado di morosità dell'utenza.

Si precisa che l'Ater monitora la morosità degli assegnatari ed applica i propri regolamenti e le linee guida di indirizzo per tempo vigenti. In particolare, al fine di ridurre la morosità invia agli utenti morosi solleciti con scadenze determinate, usualmente trimestrali, e, ove opportuno e possibile, utilizza impegnative di pagamento per responsabilizzare l'utente e favorire il rientro del debito. L'Ater avvia la procedura di sfratto per morosità se, a fronte delle attività suddette, il debito persiste e/o aumenta, salvo che per casi di riconosciute problematiche socio-sanitarie assistenziali per i quali sia opportuno agire diversamente.

## ALLEGATI

Per una più completa rappresentazione del Bilancio di Previsione 2024 variazione 1 si allegano:

- a) il prospetto "Spese per il Personale - variazione 1", relativo al costo per il personale dipendente per l'anno 2024 - allegato A2a);
- b) il prospetto "Situazione per Ente Mutuante – variazione 1" - allegato A2b).

IL DIRETTORE

(ing. Franco Korenika)



**BILANCIO DI PREVISIONE  
ESERCIZIO 2024- VARIAZIONE 1**

**Spese per il Personale**

**Allegato A2a)**

<b>a) Salari e stipendi</b>			<b>6.558.403,00</b>
<b>a1) Stipendi e altri oneri</b>			
Spese per il personale - stipendi	5.190.000,00	<b>5.648.403,00</b>	
Ore straordinarie e compensi accessori	190.000,00		
Spese personale interinale	27.000,00		
Stipendi per aumenti CCNL	241.403,00		
<b>a2) Salario accessorio</b>		<b>910.000,00</b>	
Fondo produttività e salario accessorio	910.000,00		
<b>b) Oneri sociali</b>			<b>1.743.070,00</b>
<b>b1) Oneri Previdenziali</b>		<b>1.713.070,00</b>	
INPS - ENPDEP	123.000,00		
INPDAP	1.263.000,00		
Previambiente - Previdenza integrativa	26.000,00		
Previndai - Previdenza integrativa dirigenti	4.400,00		
Generali previdenza integrativa	460,00		
Oneri previdenziali diversi dai precedenti	18.000,00		
Contributi su compensi da erogare esercizio successivo	211.000,00		
Contributo su compensi di esercizi precedenti	1.210,00		
Oneri previdenziali per aumenti CCNL	66.000,00		
<b>b2) Oneri assistenziali</b>		<b>30.000,00</b>	
INAIL	30.000,00		
<b>c) Trattamento di fine rapporto</b>			<b>390.000,00</b>
<b>c1) Trattamento di fine rapporto</b>		<b>390.000,00</b>	
Accantonamento T.F.R.	390.000,00		
<b>d) Trattamento di quiescenza e simili</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>e) Altri costi</b>			<b>27.000,00</b>
<b>e1) Altri costi inerenti il personale</b>		<b>27.000,00</b>	
Rimborsi, trasferte e varie	27.000,00		
<b>COSTO TOTALE PER IL PERSONALE PREVISTO PER L'ESERCIZIO 2024</b>			<b>8.718.473,00</b>

**NOTE:**

Alla data del 31/12/2024 la consistenza del personale in servizio è prevista essere di n. 155 unità, di cui n. 127 di ruolo a tempo pieno e n. 28 di ruolo a tempo parziale.

Il CCNL FEDERCASA per il personale non dirigente attualmente vigente è Federcasa 2019-2021, nel mentre quello per i dirigenti è il CCNL DIRIGENTI Federmanager (ex CCNL CISPEL). Il giorno 16/10/2019 tra Confservizi (Asstra, Federambiente, Federutility) e la Federmanager è stato stipulato il testo coordinato del CCNL.

**BILANCIO DI PREVISIONE  
ESERCIZIO 2024-VAR 1**

Allegato A2b)

SITUAZIONE PER ENTE MUTUANTE  
(importi espressi in Euro)

ENTE MUTUANTE	N. ATER	MUTUO POS. N.	IMPORTO ORIGINARIO	DEBITO RESIDUO AL 01/01/24	DEBITO RESIDUO AL 31/12/24
Cassa DDPP	49	4452757/0	1.978.438,60	144.829,60	0,00
<b>Totale</b>			<b>1.978.438,60</b>	<b>144.829,60</b>	<b>0,00</b>
REGIONE F.V.G.	320	decr.conc./erog.EST/1200-TS/EP/622 dd. 29/10/01	3.039.973,20	1.062.469,93	955.301,40
	321	decr.conc/erog. EST/212-TS/EP/623 dd. 08/04/02	1.307.421,04	479.817,19	433.955,26
	322	decr.conc/erog.EST/706/TS/EP/622 dd. 13/08/02	1.107.858,23	425.864,72	387.195,95
	323	decr.liq. ALP.5/349/TS/EP/584 dd.08/03/07	692.549,94	246.320,64	223.927,84
	324	decr.liq.ELP/1512/TS/EP/627 dd. 28/11/03	4.324.034,00	1.811.607,40	1.662.175,32
	325	decr.liq. ALP.5/1000/TS/EP/5 dd. 30/05/06	1.006.058,04	413.473,89	379.368,11
	326	decr.liq.ALP/5/804/TS/EP/635 dd. 05/05/10	630.281,21	269.877,69	248.598,16
	327	decr.conc./erog.ALP/5/2656/TS/EP/628 dd. 20/12/04	6.485.046,00	2.828.213,15	2.605.212,00
	328	decr.liq.ALP/5/1173/TS/EP/539 dd. 31/07/09	981.268,11	457.925,07	425.216,13
	500	decr.liq.ALP/5/1173/TS/EP/539 dd. 31/07/09	892.932,01	416.701,61	386.937,21
	501	decr.liq.ALP.5/1278/TS/EP/649 dd. 24/04/08	1.150.000,00	613.333,24	574.999,90
	502	decr.liq.1694/ED/1/6/s dd. 2/09/11	1.348.755,65	719.336,37	674.377,85
	503	decr.liq.ALP.5/1803/TS/EP/661 dd.25/09/08	17.431.865,98	9.296.995,18	8.715.932,98
	504	decr.conc.erog.ALP.5/518/TS/EP/660dd. 03/04/09	3.131.455,05	1.774.491,13	1.670.109,29
	505	decr.liq.ALP.2511/ED/1/S6/S dd. 24/11/11	812.556,16	460.448,56	433.363,36
	506	decr.liq.ALP.5/2036/TS/EP/650 dd. 31/08/10	454.136,04	257.343,86	242.206,00
	507	decr.erog.ALP.5/1290/ts/ep/659 DD. 03/09/09	1.521.075,60	861.942,84	811.240,32
	508	decr.erog.ALP.5/122/TS/EP/652 dd. 01/02/08	1.792.700,00	956.106,76	896.350,10
	509	decr.liq.4878/TERINF dd.15/10/18	285.180,93	171.108,45	161.602,41
	510	decr.liq.ALP.5/1278/TS/EP/663 DD. 09/06/10	49.520,00	29.712,08	28.061,42
	511	decr.liq.1923/TERINF dd.21/04/16	5.666.590,78	3.399.954,46	3.211.068,10
	512	decr.erog.ALP.5/460/ts/ep/662 dd. 17/03/10	3.524.609,05	2.114.765,53	1.997.278,57
	513	decr.liq.522/ed/1/6/s dd.22/03/11	597.936,44	358.761,80	338.830,58
	514	decr.liq.1923/TERINF dd. 21/04/16	353.673,41	212.203,97	200.414,85
	515	decr.liq. ALP.5/2034/TS/EP/666	183.944,22	110.366,46	104.234,98
	516	decr.liq.4877/TERINF dd.15/10/18	165.000,00	99.000,00	93.500,00
	517	decr.liq. 1605/ed/1/6/s dd. 18/08/11	4.174.279,58	2.643.710,32	2.504.567,66
<b>Totale</b>			<b>63.110.700,67</b>	<b>32.491.852,30</b>	<b>30.366.025,75</b>
BANCA FRIULADRIA	451	04 173 002555050000	8.280.000,00	746.261,91	0,00
BANCA FRIULADRIA	452	5 173 0026563400000	2.600.000,00	566.883,09	347.931,80
BANCA FRIULADRIA	453	6 173 0026563500000	400.000,00	87.212,61	53.527,78
BANCA FRIULADRIA	454	04 00173 0037181100000	8.500.000,00	5.650.382,83	4.811.999,07
BANCAINTESA	412	1/238063	206.582,76	8.285,32	0,00
<b>Totale</b>			<b>19.986.582,76</b>	<b>7.059.025,76</b>	<b>5.213.458,65</b>
<b>Totale Generale</b>			<b>85.075.722,03</b>	<b>39.695.707,66</b>	<b>35.579.484,40</b>

Si precisa che allo stato attuale non sussistono altre posizioni di scoperture bancarie quali anticipazioni relative al servizio cassa.