

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

BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2024

RELAZIONE TECNICA

Il presente Bilancio di Previsione, corredato da tutti i prospetti previsti dalla normativa regionale e nel rispetto del Regolamento di Contabilità approvato dal C.d.A. con delibera n. 7 O.d.g. - P.V. 012/2021 dd. 20.12.2021, allegato A), viene portato in approvazione entro i termini dell'art. 14 L.R. 14/2019, dello Statuto e del Regolamento.

Il Bilancio Preventivo è il documento con cui l'Azienda formula la programmazione annuale e procede alla quantificazione e destinazione preventiva delle risorse per il perseguimento degli obiettivi definiti annualmente

Il Bilancio comprende la previsione economica, la previsione delle acquisizioni di beni strumentali all'attività dell'Azienda, nonché quella delle entrate proprie da destinare ad interventi incrementativi del patrimonio.

PREMESSA

Il 2024 si preannuncia come un anno particolarmente complesso: la difficile situazione politica internazionale, gli alti tassi di interesse e l'inflazione elevata fanno temere un ulteriore rallentamento dell'economia globale.

Si teme infatti che il protrarsi della crisi possa ulteriormente incidere sulla produttività delle imprese e sul livello dei consumi, con ricadute negative sul tessuto economico e sociale nazionale e regionale, in particolare su quelle fasce di popolazione che già si trovavano in situazioni socio-economiche difficili, quali i nostri inquilini. Considerazioni queste che fanno pensare ad un probabile aumento della morosità.

L'anno 2024 quindi potrebbe essere caratterizzato da tensioni finanziarie, anche per l'aumento della morosità in conseguenza dell'aumento dei prezzi dei servizi, non controbilanciato da un incremento dei finanziamenti statali/regionali, anche in considerazione della tempistica di erogazione degli stessi, che non sempre è coerente rispetto alle uscite finanziarie dell'Azienda.

Inoltre, la progressiva riduzione dei canoni a cui si sta assistendo, quale conseguenza diretta del progressivo impoverimento dei nuclei assegnatari degli alloggi ERP, i numerosi ed onerosi interventi di riqualificazione del patrimonio, per i quali il recupero dell'investimento è previsto in un numero elevato di anni, la presenza di alloggi sfitti e l'iniqua tassazione applicata alle Aziende Casa costituiscono un ulteriore elemento di criticità per la situazione finanziaria dell'Azienda.

Si tiene a sottolineare che la pressione fiscale è iniqua tenuto conto che l'Ater di Trieste garantisce appartamenti a famiglie disagiate, ricadenti per oltre il 50% nella c.d. "Fascia A" ai fini della determinazione del canone di locazione, in quanto prive di un reddito adeguato, ed è costretta, da norme nazionali, a pagare ai Comuni e allo Stato tasse a vario titolo per una media, nell'ultimo quinquennio, di 4,3 milioni di euro annui.

Preoccupa in particolare l'evolversi della normativa dell'IMU, ora ILIA, che sembra poco incline a tener conto della missione delle Ater e delle difficoltà finanziarie delle Aziende Casa. Si tiene a precisare che se non dovessero essere apportati dei correttivi alla normativa la situazione economica e finanziaria dell'Azienda potrebbe sensibilmente peggiorare.

Per consentire la chiusura a pareggio del presente Bilancio, garantendo i principi di prudenza e di continuità aziendale, sulla base delle informazioni al momento disponibili e certe riguardo i finanziamenti assegnati, è stato necessario operare un taglio medio di oltre il 20% dei costi per servizi, relativamente alle spese non già contrattualizzate, rispetto alle richieste iniziali degli Uffici, con l'impegno di rivedere tali stanziamenti nel caso venissero destinate all'Ater di Trieste ulteriori risorse finanziarie tali da poter garantire la copertura di ulteriori risorse richieste dagli Uffici.

In tale contesto si auspica, per tutte le ragioni sopra esposte, la riattivazione da parte del Governo di misure strutturali di finanziamento a partire dalle agevolazioni fiscali, in quanto le Aziende di edilizia residenziale pubblica forniscono un servizio essenziale e di coesione sociale che non può essere lasciato solo a carico loro e delle Regioni.

CONTO ECONOMICO

Lo schema adottato è quello del Conto Economico di cui all'art. 2425 del Codice Civile.

Al fine di individuare i costi imputabili ai servizi di interesse economico generale così come previsto dal comma 4 dell'art. 14 L.R. 14/2019 e tenuto conto di quanto

previsto dall'art. 10 punto 9, in relazione alla definizione dello schema tipo di bilancio, il Conto Economico è stato sviluppato con la rappresentazione di "voci" rilevanti che formano oggetto di attività delle Ater Regionali.

L'elaborato rispecchia le stime e le proiezioni effettuate dalle diverse Unità Operative, tiene conto dei finanziamenti che la Regione ha previsto di erogare all'Azienda ed è redatto secondo i principi stabiliti per la redazione del Bilancio d'Esercizio.

Il Bilancio Previsionale oltre a essere uno strumento di programmazione viene utilizzato per il controllo della spesa, e, in generale, dell'andamento della gestione in corso d'anno.

Il Conto Economico del Presente Bilancio di Previsione raggiunge l'equilibrio economico e in questa fase non è stato previsto, anche per ragioni di equilibrio finanziario, l'utilizzo del "Fondo Manutenzione ordinaria stabili" per lavori di ripristino e mantenimento del patrimonio immobiliare.

Di seguito sono specificate le previsioni economiche oggetto del documento posto all'approvazione del Consiglio di Amministrazione.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il Valore della Produzione è stimato in Euro 31.197.620,00 con un incremento di Euro 283.734,00 rispetto al Bilancio di Previsione var. 1 2023. La stima al rialzo della voce, nonostante la riduzione dei contributi in conto esercizio, deriva dall'incremento della previsione di realizzo di plusvalenze per cessioni alloggi, conseguente all'attuazione del piano di vendita 2023 di alloggi sfitti. Di seguito il dettaglio delle variazioni.

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni esposti per complessivi Euro 22.551.000,00 aumentano rispetto al Bilancio di Previsione var. 1 2023 di Euro 363.500,00.

Tale aumento è quasi totalmente dovuto alla stima per maggiori canoni di alloggi di edilizia sovvenzionata.

I canoni di locazione, che costituiscono circa il 93% della voce, sono stimati in complessivi 20.960.500,00 di Euro. Registrano un modesto incremento rispetto alle stime del Bilancio Preventivo 2023 var. 1 con la previsione di maggiori entrate per canoni di 300.000,00 Euro per gli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà Ater e 50.000,00 per quelli di proprietà Comune di Trieste, a fronte di una riduzione di 15.000,00 Euro per i canoni relativi ad altri alloggi,

Nelle due tabelle seguenti vengono riportate le previsioni dei canoni per l'anno 2024 e la loro variazione rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2023.

Tabella col dettaglio relativo alla voce **a) Canoni alloggi**

		2024	2023 var.1	variazioni
Canoni alloggi		19.568.000,00	19.233.000,00	335.000,00
a1)	Canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	17.603.000,00	17.253.000,00	350.000,00
	Canoni alloggi in proprietà Ater	16.400.000,00	16.100.000,00	300.000,00
	Canoni alloggi Comune di Trieste	1.150.000,00	1.100.000,00	50.000,00
	Canoni alloggi Comune di Muggia	53.000,00	53.000,00	0,00
a2)	Canoni altri alloggi (Edilizia convenzionata, edilizia privata, ecc.)	1.965.000,00	1.980.000,00	-15.000,00
	Canoni alloggi edilizia convenzionata	605.000,00	602.000,00	3.000,00
	Canoni alloggi edilizia privata	180.000,00	180.000,00	0,00
	Canoni alloggi parcheggio	100.000,00	104.000,00	-4.000,00
	Canoni alloggi socio assistenziali stabili Ater	110.000,00	122.000,00	-12.000,00
	Canoni alloggi Comune TS in comodato Ater	970.000,00	972.000,00	-2.000,00

I canoni di locazione di edilizia sovvenzionata esposti nella tabella, quantificati in complessivi Euro 17.603.000,00, sono stimati in base alle modalità dettate dall'art. 17 del Regolamento per l'Edilizia Sovvenzionata, approvato con Decreto del Presidente della Regione n. 0208/Pres. dd. 26/10/2016 tenuto conto dei contratti attivi e delle presumibili richieste di rideterminazione in riduzione del canone, che saranno presentate dagli aventi diritto nel corso dell'anno 2024.

I canoni degli altri alloggi gestiti, esposti per Euro 1.965.000,00, sono valutati in relazione ai contenuti dei contratti in essere.

Tabella col dettaglio relativo alla voce **b) Canoni unità non residenziali:**

		2024	2023 var.1	variazioni
Canoni unità non residenziali		1.392.500,00	1.418.500,00	-26.000,00
b1)	Canoni unità locali	1.252.500,00	1.282.500,00	-30.000,00
	Negozi e locali d'affari di proprietà stabili Ater edil. Sovv.	1.000.000,00	1.030.000,00	-30.000,00
	Negozi e locali d'affari di proprietà del Comune di Trieste	230.000,00	230.000,00	0,00
	Negozi e locali d'affari di proprietà del Comune di Muggia	2.500,00	2.800,00	-300,00
	Negozi e locali d'affari di edilizia Convenzionata	20.000,00	19.700,00	300,00
b2)	Canoni diversi	140.000,00	136.000,00	4.000,00
	Canone concessione terreni e diritti diversi	140.000,00	136.000,00	4.000,00

I canoni delle unità non residenziali vengono stimati in Euro 1.392.500,00.

c) I ricavi previsti per la gestione degli stabili sono quantificati in Euro 1.280.000,00 e derivano per circa il 54% dai corrispettivi per la manutenzione degli alloggi ceduti (Euro 690.000,00), per circa il 27% dai corrispettivi per l'amministrazione degli alloggi ceduti (Euro 350.000,00) e per la parte restante dai corrispettivi per la gestione delle spese reversibili utenza.

d) I corrispettivi per la gestione di stabili di terzi sono stimati in Euro 180.500,00 registrando un incremento di Euro 62.500,00 rispetto all'anno precedente derivante dall'aumento dei compensi per amministrazioni condominiali spettanti per l'espletamento degli adempimenti delle pratiche collegate alle agevolazioni edilizie.

e) I corrispettivi tecnici per lavori per conto terzi che riguardano l'attività svolta da Ater in qualità di organismo tecnico per conto di altri enti sono valorizzati per Euro 55.000,00.

f) Gli altri ricavi sono stimati in Euro 75.000,00 e corrispondono ai diritti di segreteria che si presume di ottenere per l'attività relativa alla stipula di contratti con imprese e per la gestione dello "Sportello Casa" per conto del Comune di Trieste.

2) Variazioni delle rimanenze dei prodotti

La voce non viene movimentata.

3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

La voce non registra movimenti.

4) Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni

Gli incrementi per capitalizzazioni, stimati per Euro 280.000,00, si riferiscono alle regie per gli interventi costruttivi e di recupero del patrimonio immobiliare proprio, calcolate nell'ambito della programmazione e della gestione degli interventi, sia in funzione della previsione di appalto di nuovi lavori, sia in relazione alla previsione di andamento dei lavori già in corso. La temporalità di imputazione delle regie è stabilita con determinazione del Direttore n. 226 dd. 08/05/2006 e mantiene la quantificazione forfetaria desunta dal D.P.Reg. 453/Pres. dd. 20/12/2005.

5) Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi sono stimati in Euro 8.366.620,00. La variazione incrementativa di 200.234,00 rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2023 nasconde una ripartizione diversa tra le voci di ricavo: aumentano le plusvalenze per cessioni alloggi passando da Euro 320.000,00 ad Euro 730.000,00 registrando una variazione positiva di Euro 410.000,00, mentre diminuiscono i contributi in conto esercizio passando da Euro 6.772.626,00 ad Euro 6.610.079,00 subendo una variazione negativa di Euro 162.547,00.

Si auspica, come già anticipato in premessa, che in corso d'anno vengano concessi ulteriori contributi in conto esercizio per interventi di manutenzione ordinaria, al momento però in assenza di una comunicazione ufficiale, per il principio di prudenza, non possono venir stimati.

I proventi derivanti dai rimborsi spese, voce **b)**, sono stimati in Euro 876.500,00 e rappresentano i ricavi che l'Ente realizza grazie al recupero di spese e di imposte anticipate per conto di inquilini o di imprese, o ai risarcimenti da assicurazioni o da altri soggetti.

I contributi in conto esercizio, voce **d)**, previsti per Euro 6.610.079,00 sono costituiti per il 99% dalla previsione di concessione del Fondo Sociale Regionale di cui all'art. 13 L.R. 14/2019, stimato in Euro 6.580.000,00. Si ribadisce che tale stima non tiene conto, per ragioni di prudenza, dei possibili ulteriori stanziamenti annunciati ma non ancora formalizzati dalla Regione.

Gli altri contributi in conto esercizio valorizzati nel presente bilancio sono i seguenti:

- contributi regionali per interessi su mutui per Euro 11.761,63;
- contributi per il Progetto Super-I per Euro 12.317,00;

- contributi per il Progetto SuperShine per Euro 6.000,00.

La voce c) ricavi e plusvalenze da cessioni immobiliari viene stimata in Euro 730.000,00 sulla base dei contratti che si prevede di stipulare nel 2024 e dei prezzi di vendita degli alloggi inseriti nel piano di vendita alloggi sfitti 2023. Rispetto alla var. 1 al Bilancio Preventivo 2023 registra un incremento di 410.000,00 Euro.

Gli altri proventi diversi, voce a), stimati per Euro 68.800,00 rappresentano i diritti che si conta di ottenere e le penali che si ritiene possano essere applicate ai lavori, sulla base dell'andamento storico stimato.

La voce e) altri contributi valorizzata per Euro 14.407,00 corrisponde alle quote di competenza di contributi in conto impianti già ottenuti in anni precedenti che verranno contabilizzate nell'anno 2024.

La voce f) plusvalenze varie viene stimata in Euro 66.834,00.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione sono stimati in Euro 29.894.697,00. Rispetto alla variazione 1 registrano un incremento di Euro 272.093,00. Tuttavia, i costi della produzione subiscono un importante taglio (circa Euro -4,6 Ml.) ma, diversamente dallo scorso esercizio, al fine di garantire l'equilibrio finanziario ed economico, non si ritiene opportuno ricorrere all'utilizzo del Fondo manutenzione reinvestimento plusvalenze.

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

La voce a) costi per acquisto di materiali diversi è stimata per Euro 54.000,00, con una riduzione di 14.000,00 Euro rispetto al 2023. Contiene i costi di cancelleria, di altri materiali di consumo, di vestiario e dispositivi di protezione individuale dei dipendenti e del carburante per le auto aziendali. La voce ha subito da parte della Direzione un taglio del 10% rispetto alle richieste iniziali degli uffici.

7) Costi per servizi

I costi per servizi vengono stimati in Euro 11.460.797,00.

Di seguito il dettaglio delle voci:

- a) le spese di funzionamento degli uffici comprendono tutti i costi di gestione, di manutenzione della sede e di amministrazione e sono valutate tenendo conto della necessità di contenimento della spesa, pur considerando gli incrementi fisiologici dei

costi e le reali necessità gestionali. Questa voce è stimata per complessivi Euro 1.018.050,00 e registra una variazione in diminuzione rispetto al 2023 per Euro 124.550,00.

L'ampliamento della sede, con l'acquisto dell'immobile precedentemente in locazione sito in Viale Ippodromo 2/1 a seguito di sopravvenute esigenze logistiche di sistemazione degli Uffici correlate alla progressiva implementazione della dotazione organica aziendale, ha determinato una stima in aumento rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2023 dei seguenti costi:

- energia elettrica, acqua, gas, forza motrice uffici di Euro 117.000,00 (con variazione in aumento per Euro 7.000);
- pulizia uffici di Euro 63.000,00 (con incremento di Euro 3.000,00);
- sicurezza uffici di Euro 35.000,00 (con aumento di Euro 5.000,00);
- spese condominiali di Euro 23.000,00 (con crescita di Euro 15.500,00: tale incremento è dovuto anche all'inserimento in questa voce delle spese condominiali della sede principale, precedentemente altrove indicate).

E ad eccezione delle spese di direzione, valorizzate per Euro 41.200,00, si stimano in riduzione tutte le altre spese gestionali inclusi i canoni di assistenza hardware e le spese elaborazione dati e connettività.

b) le spese di gestione stabili e utenza, valutate complessivamente in Euro 1.275.100,00, registrano rispetto al 2023 una riduzione di 14.900,00 Euro ottenuta grazie alla riduzione delle spese per gestione utenza. La voce include:

- le spese di assicurazione degli stabili quantificate in base alle polizze già in essere, stimate in Euro 493.200,00 (decremento di 1.800,00 Euro);
- le spese condominiali e le spese per rimborsi all'utenza stimate per Euro 528.500,00 (incremento di 38.500,00 Euro);
- le spese per la gestione utenza valutate per Euro 253.400,00 (riduzione di Euro 51.600,00). Tali costi sono sostenuti per:
 - o il servizio di riscossione dei canoni ed il recupero della morosità stimati in Euro 80.900,00;
 - o il Portierato Sociale – Progetto Habitat stimato in Euro 150.000,00;
 - o le spese di elaborazione dei dati per l'utenza e altre spese diverse relative all'inquilinato stimate in Euro 22.500,00.

c) le spese di manutenzione fabbricati, sono valorizzate a bilancio per Euro 8.123.097,00 e comprendono i costi stimati per la manutenzione ordinaria degli

immobili, quali i costi per il pronto intervento, la manutenzione degli alloggi resisi disponibili, nonché la manutenzione degli impianti tecnologici.

L'utilizzo del fondo di manutenzione quote c) stabili vari è stato stimato in Euro 1.220.000,00 ed è pari al costo stimato per i lavori finanziati da quote c). Il valore delle spese manutentive al lordo dell'utilizzo dei fondi risulta pertanto di Euro 9.343.097,00, con una riduzione complessiva di circa il 20% rispetto alla Var. 1 al Bilancio Preventivo 2023.

Questo livello di spese di manutenzione, nonostante l'abbattimento stimato, è ancora troppo alto per poter essere a lungo sostenuto dovendo consentire il raggiungimento dell'equilibrio di bilancio a parità degli altri costi e ricavi, e pertanto si rinnova l'auspicio della concessione di ulteriori contributi regionali in conto esercizio che consentano la prosecuzione negli anni di tutti gli interventi di manutenzione necessari per mantenere in efficienza e in sicurezza il patrimonio immobiliare aziendale.

Sono programmati, come negli anni scorsi, anche ulteriori interventi di manutenzione per ripristino alloggi che non transiteranno per il conto economico, ma saranno esposti nello Stato Patrimoniale del Bilancio 2024, trattandosi di lavori capitalizzabili ed incrementativi del patrimonio. Si tiene a precisare che per eseguire questi interventi, considerata l'inadeguatezza dei contributi regionali attribuiti per alloggio, rispetto all'aumento dei prezzi per servizi, si dovrà ricorrere, come già avviene da qualche anno, a fondi propri con conseguente impatto negativo sulla liquidità aziendale.

Descrizione voce c)			Importi
Spese manutenzione fabbricati			8.123.097,00
c1)	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater	6.115.700,00	
c2)	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste	621.600,00	
c3)	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri	53.200,00	
c4)	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater	366.700,00	

c5)	Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti	415.000,00	
c6)	Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari	1.770.897,00	
	Utilizzo fondo manutenzione reinvestimento plusvalenze	0,00	
	Utilizzo Fondo manutenzione quote c)	-1.220.000,00	

d) le spese per attività tecnica quale la progettazione, la direzione dei lavori ed i collaudi, sono valutate in base alle necessità determinate dalle fasi di realizzazione degli interventi edilizi attivati e da attivare. Sono stimate inoltre spese relative ad attività professionale riguardante l'aspetto patrimoniale e gli scomparti tavolari. Tali spese valutate per Euro 470.700,00 (55.300,00 Euro in meno rispetto alla Var. 1 Bil. Preventivo 2023) contengono in via prudenziale anche Euro 90.000,00 a titolo di eventuali riconoscimenti di riserve in corso d'opera alle imprese.

e) le spese inerenti il personale esposte per Euro 290.900,00 riguardano prevalentemente il costo per il servizio sostitutivo di mensa, i costi di formazione e quelli di assicurazione. Gli altri costi del personale contenuti in questa voce sono: le spese mediche, le spese per partecipazione a seminari e convegni, il contributo per il circolo aziendale.

f) le spese per organi istituzionali, valorizzate per Euro 49.300,00, sono quantificate in base ai compensi attribuiti dall'Amministrazione Regionale (Decreto del Presidente della Regione n. 145/Pres. dd. 30 agosto 2019 e 0133/Pres. dd. 2 agosto 2023) e alle stime per spese di viaggio e partecipazione a seminari.

g) le altre spese sono costituite prevalentemente da spese legali, da spese per soccombenze e da incarichi notarili o professionali. La voce comprende anche i costi per contributi associativi e la pubblicazione di bandi e gare. Tali costi sono complessivamente stimati in Euro 233.650,00.

8) Per godimento di beni di terzi

Nella voce a) canoni vari, stimata in Euro 27.000,00, si contabilizzano i costi per il noleggio di stampanti, apparecchi igienizzanti e altre attrezzature.

9) Per il personale

Il costo per il personale viene stimato in Euro 9.055.800,00. Gli stipendi ed il salario accessorio sono quantificati in base al personale che si stima sarà in servizio nel 2024, tenuto conto di eventuali quiescenze e/o sostituzioni, delle assunzioni previste, dei possibili passaggi di livello e degli aumenti contrattuali CCNL. Si precisa che attualmente la stima tiene conto di un aumento contrattuale presunto - CCNL 2022-2024 - del 5,5% e di assunzioni di livello Q2, A e B distribuite nel corso dell'annualità.

L'operazione porta ad una variazione incrementativa, rispetto al Bilancio di Previsione var. 1 2023, di Euro 259.500,00 per stipendi e di Euro 101.800,00 per oneri sociali e TFR. Inoltre, si stima un incremento di Euro 12.000,00 per rimborsi trasferte.

Di seguito il criterio utilizzato per stimare i costi afferenti il personale:

- a) gli oneri sociali sono quantificati in relazione ai coefficienti vigenti;
- b) il trattamento di fine rapporto è quantificato sulle singole posizioni e in base alle norme del codice civile;
- c) gli altri costi sono stimati sulla base dei rimborsi ai dipendenti per spese di trasferta sostenuti in media gli anni precedenti.

10) Ammortamenti e svalutazioni

Il costo per ammortamento viene stimato in Euro 6.296.300,00, quantificando gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali in base ai piani in essere, tenuto conto altresì delle previsioni di nuove entrate in esercizio. Le aliquote previste sono quelle applicate per il calcolo degli ammortamenti del Bilancio Consuntivo 2022.

Non sono previste svalutazioni delle immobilizzazioni.

Alla voce d) svalutazione di crediti compresi nell'attivo circolante è previsto un accantonamento di Euro 560.000,00 al Fondo Svalutazione Crediti considerato il trend della morosità negli anni.

11) Variazioni delle rimanenze dei materiali

Si prevede che non vi saranno costi per rimanenze di materiali.

12) Accantonamenti per rischi

Non vengono messi a preventivo accantonamenti per rischi. L'ufficio legale ritiene che i fondi presenti a bilancio siano sufficienti a coprire le spese degli attuali contenziosi pendenti.

13) Altri accantonamenti

Tale voce stimata per Euro 290.000,00 comprende:

- l'accantonamento al "Fondo Manutenzione Straordinaria su stabili di terzi – quote c)" che viene quantificato in Euro 150.000,00. La valorizzazione tiene conto della proiezione dei ricavi quota c) per manutenzione da assegnatari depurata di una quota di manutenzione ordinaria che si prevede venga eseguita sulle parti comuni di proprietà degli alloggi;
- l'accantonamento al "Fondo Sociale ex art. 13 L.R. 14/2019" viene stimato in Euro 140.000,00 sulla base di quanto stanziato dai Comuni negli anni precedenti.

14) Oneri diversi di gestione

La voce stimata per complessivi Euro 2.710.800,00 comprende:

- a) l'ILIA (ex IMU e TASI) esposta a Bilancio per Euro 745.000,00. Tale stima con buona probabilità andrà rivista al rialzo sulla base delle nuove interpretazioni giurisprudenziali. Tuttavia, in attesa di una decisione definitiva e congiunta di tutte le Ater Regionali e nell'auspicio di una pronuncia favorevole dei Comuni e della Regione, si mantiene l'importo indicato gli scorsi anni;
- b) le altre imposte indirette quali:
 - l'I.V.A. indetraibile, valutata in funzione del pro-rata di cui all'art. 19 bis del D.P.R. 633/1972, viene indicata per Euro 1.200.000,00. Si precisa che l'imposta relativa agli interventi edilizi incrementativi del patrimonio immobiliare e quella riguardante l'acquisizione di beni strumentali, in linea con quanto fatto negli anni passati, è capitalizzata unitamente al valore dei lavori o dei beni stessi e quindi non grava sul Conto Economico.
 - le imposte per attività amministrativa e quelle inerenti alla gestione immobiliare sono quantificate in relazione alle tariffe vigenti e stimate in Euro 239.500,00;
 - l'imposta di registro e bollo per la gestione degli stabili viene indicata per Euro 495.000,00. Si precisa che buona parte di questo costo viene addebitato agli utenti e le entrate sono rilevate tra i ricavi per un valore di Euro 480.000,00.
- c) gli oneri diversi che risultano pressoché composti da acquisto di prodotti editoriali ad uso formativo.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

I proventi finanziari stimati prudenzialmente in Euro 202.500,00 derivano dai rendimenti sui titoli di proprietà dell'Azienda, dagli interessi attivi maturati sui depositi,

nonchè dagli interessi di mora a carico inquilini. I proventi sui titoli sono stati stimati considerando di mantenerli a patrimonio fino alla loro naturale scadenza. Di conseguenza la voce potrebbe subire variazioni qualora, per esigenze di liquidità, si dovesse provvedere a smobilizzare i titoli in tempi diversi.

Gli interessi e gli oneri finanziari sono stimati in Euro 188.423,00 sulla base dei piani di ammortamento dei finanziamenti in essere e sono al netto dei contributi in conto esercizio.

D) RETTIFICA DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

Non sono previste rettifiche di valore delle attività finanziarie.

20) Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte sul reddito sono stimate per Euro 1.317.000,00.

- a) le imposte correnti I.R.E.S. ed I.R.A.P., oltre ad una esigua posta per Imposte sostitutive, sono calcolate in base alle aliquote previste per l'anno 2023, tenuto conto delle attuali normative in materia. Le imposte dirette gravanti sui contributi in c/capitale sono attribuite direttamente a Riserva;
- b) le imposte differite includono l'accantonamento e l'utilizzo delle imposte IRES. Per tale valutazione si è tenuto conto delle plusvalenze e dei contributi in conto capitale rateizzati ai fini I.R.E.S. nei quattro esercizi precedenti, nonché dei realizzi previsti per l'anno 2024;
- c) non sono previste imposte anticipate.

21) Utile / Perdita dell'Esercizio

Tenuto conto di quanto esposto, per l'anno 2024 è previsto l'equilibrio tra costi e ricavi e dunque la chiusura in pareggio.

Sintesi del Conto Economico

Il Conto Economico di Previsione per l'Esercizio 2024 può essere così riassunto:

	DESCRIZIONE			IMPORTI
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	Euro	+	31.197.620,00
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	Euro	-	29.894.697,00
	<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</i>	Euro	+	1.302.923,00
C)	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	Euro	+	14.077,00

D)	TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	Euro	+	
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	Euro	+	1.317.000,00
	IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	Euro	-	1.317.000,00
	UTILE / PERDITA D'ESERCIZIO	Euro		0,00

PREVISIONI DI ACQUISIZIONI DI BENI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' DELL'AZIENDA

Per quanto attiene agli investimenti in beni strumentali ad uso dell'azienda, per l'Esercizio 2024 si evidenziano le seguenti previsioni di acquisizioni:

Descrizione	Stanziamento per conto
	E u r o
Software	0,00
Attrezzature varie	0,00
Attrezzature varie inf. 516 Euro	2.000,00
Mobili e arredi	15.000,00
Mobili e arredi inf. 516 Euro	15.000,00
Autovetture	0,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware	30.000,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware <516	20.000,00
TOTALE USCITE INVESTIMENTI IN ALTRI BENI STRUMENTALI	82.000,00

PREVISIONI DI REALIZZO ENTRATE DA DESTINARE AD INTERVENTI PATRIMONIALI

Per quanto attiene alla previsione per l'anno 2024 delle entrate proprie da destinare ad interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo gestito, nonché ad eventuali acquisizioni immobiliari, sono da segnalare i seguenti importi:

Descrizione		Stanziamento Bilancio Preventivo 2024	Stanziamento Bilancio Preventivo var. 1 2023	Variazione
Entrate da utilizzare per Manutenzione Straordinaria, ripristino alloggi, sondaggi, superi di spesa, acquisto o costruzione alloggi e locali ATER:				

Entrate per cessione alloggi di proprietà leggi regionali ante 1999	Euro	13.000,00	17.500,00	-4.500,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà ai sensi della L.R. 24/99 - Piani di vendita	Euro	47.000,00	67.000,00	-20.000,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà L.R. 6/2003 – Piano di vendita 2010 (rateali)	Euro	40.000,00	93.000,00	-53.000,00
Entrate per cessione alloggi Piano di vendita 2022	Euro	0,00	364.000,00	-364.000,00
Entrate per cessione alloggi Piano di vendita 2023	Euro	400.000,00	0.000,00	400.000,00
Totale entrate da destinare a Risorsa Ater (alloggi ed. sovvenzionata)	Euro	500.000,00	541.500,00	-41.500,00
Entrate da utilizzare per Manutenzione Straordinaria e ripristino alloggi stabili di proprietà del Comune di Trieste				
Entrate per cessione alloggi di proprietà del Comune di Trieste	Euro	0	0	0
Totale entrate da destinare a Risorsa Comune di Trieste		0	0	0
Quota corrispettivi per manutenzione alloggi ceduti da utilizzare per manutenzione straordinaria (quota stimata destinata a M.S.)	Euro	150.000,00	150.000,00	0,00
Totale entrate da destinare a Risorsa Ater (Quote c)	Euro	150.000,00	150.000,00	0,00
Totale entrate da cessione beni immobili da reinvestire per interventi sul patrimonio	Euro	650.000,00	691.500,00	-41.500,00

Le entrate derivanti da cessione di beni immobili di proprietà, salvo l'eventualità di utilizzo per pagamento di quote capitale di mutui in corso di ammortamento, saranno destinate prevalentemente alla manutenzione straordinaria ed al recupero di alloggi, interventi incrementativi del patrimonio immobiliare o loro integrazione

Le Entrate per “quote c) - corrispettivi di manutenzione alloggi ceduti -” 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.

Programmazione dell'attività di recupero, manutenzione straordinaria e nuove costruzioni e fonti di finanziamento

In merito alla programmazione dell'attività di investimento in interventi di recupero, manutenzione straordinaria e nuove costruzioni si rimanda per le considerazioni

relative all'anno 2024 all'aggiornamento del Programma triennale dei lavori pubblici 2023-2025 approvato con delibera del C.d.A. p.to 6 O.d.g. – P.V. 003/2023 del 30/03/2023.

Situazione finanziaria dell'Azienda

L'Azienda, considerato il continuo aumento generalizzato dei costi dei lavori e il meccanismo prevalente di erogazione dei finanziamenti regionali e statali, che porta ad incassi posticipati subordinatamente alle fasi di attuazione dei singoli interventi, potrebbe avere la necessità, nel corso del 2024, di ricorrere ad anticipazioni bancarie in attesa del completamento dell'erogazione dei finanziamenti, sia regionali che statali.

Già da ora l'Azienda si è attivata per valutare l'offerta del mercato creditizio che tuttavia offre tassi di interesse troppo elevati per la tenuta del bilancio aziendale.

Si ritiene comunque che, per poter realizzare nel medio periodo tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari, senza aggravio di oneri finanziari, l'opzione più efficace sia ottenere l'incremento e l'anticipo dei finanziamenti dell'Ente regionale, come già anticipato ai funzionari della Direzione regionale di riferimento, predisponendo specifici programmi manutentivi da sottoporre alla Regione per approvazione e finanziamento e cash flow che evidenzino tempo per tempo le esigenze di cassa dell'Azienda.

L'Azienda è in attesa di conoscere, oltre che l'importo definitivo del fondo sociale, anche a quanto ammonterà il finanziamento del piano pluriennale e quali saranno gli interventi finanziati, tra quelli proposti; in base agli esiti aggiornerà il piano finanziario di medio periodo e sarà in grado di decidere quali interventi portare a termine nel rispetto dell'equilibrio finanziario.

Attività messe in atto dall'Azienda per il contrasto della morosità

Si proseguirà nel corso del 2024 con le attività di recupero dei crediti nei confronti degli utenti morosi già introdotte nel 2022 e rafforzate nel 2023.

Per andare incontro agli utenti si continuerà, in linea con gli anni passati dati buoni riscontri, a raggiungerli anche telefonicamente, sia per verificare se si tratta di morosità involontaria che per constatare le difficoltà finanziarie o personali ed in tal caso proporre piani di rateizzazione del debito.

E' in fase di valutazione l'eventuale affidamento ad una società esterna dell'attività di recupero dei crediti risultanti dai contratti cessati.

ALLEGATI

Per una più completa rappresentazione del Bilancio di Previsione formano parte integrante della presente relazione i seguenti allegati:

- a) il prospetto “Spese per il Personale”, relativo alla spesa per il personale dipendente per l’anno 2024;
- b) il prospetto “Situazione per Ente Mutuante”, relativo alla situazione debitoria dell’Azienda per Ente mutuante prevista al 01/01/2024 e al 31/12/2024.

IL DIRETTORE

(ing. Franco Korenika)