

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

VARIAZIONE N. 1 AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023

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 2023, approvato con delibera del Consiglio di Amministrazione p.to 3 O.d.g. – P.V. 011/2022 dd. 21/12/2022, 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).

Di seguito si indicano le variazioni più rilevanti al Bilancio Preventivo 2023.

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione di Euro 30.913.886,00 aumenta in modo lieve rispetto alla previsione iniziale (+ Euro 46.236,00)

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni esposti per Euro 22.187.500,00 si riducono rispetto al Bilancio Preventivo 2023 di Euro 177.000,00.

Tale decremento va attribuito alla nuova stima al ribasso della voce a) canoni per alloggi ed in particolare di quella afferente ai canoni di locazione di alloggi di proprietà Ater di edilizia sovvenzionata che passa da Euro 16,50 mln a 16,10 mln (- Euro

400.000,00). Tale variazione negativa deriva dal maggior numero di richieste di rideterminazione canoni da parte degli utenti rispetto a quelle preventivate a inizio anno.

La voce b) canoni unità non residenziali indicata per Euro 1.418.500,00 aumenta di Euro 92.000,00. La stima al rialzo della voce deriva dalla previsione di un maggior fatturato per canoni di locazione dei negozi e locali d'affari in stabili di proprietà Ater.

Si precisa che le competenze nei confronti dell'utenza delle unità residenziali, comprendenti i canoni di locazione degli immobili, i rimborsi ed altri corrispettivi, sono già state interamente fatturate e, salvo ulteriori non prevedibili rideterminazioni di canoni di locazione, rappresentano il dato finale annuale.

Lo stanziamento iniziale a bilancio preventivo di queste voci era stato determinato sulla base dei dati storici e delle attese richieste di riduzione dei canoni degli utenti.

La voce c) ricavi da gestione stabili, portata da Euro 1.190.000,00 a Euro 1.288.000,00, registra una variazione positiva di Euro 98.000,00. Tale stima in aumento è dovuta ai maggiori corrispettivi fatturati per la gestione delle spese reversibili dell'utenza.

Le voci d) corrispettivi per gestione stabili di terzi, e) ricavi per l'attività tecnica e f) altri ricavi, rimangono invariate rispetto al Bilancio Preventivo 2023.

2) Variazioni delle rimanenze dei prodotti

La voce non viene movimentata.

3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione

Anche questa voce non registra movimenti.

4) Incrementi delle immobilizzazioni per lavori interni

La voce a) incrementi per capitalizzazioni viene aumentata di Euro 55.000,00 passando da Euro 505.000,00 a 560.000,00. Il maggiore stanziamento va attribuito alla previsione di maggiori regie su lavori Ater finanziati da terzi.

Lo stanziamento finale per le regie su lavori Ater finanziati da terzi viene portato a Euro 560.000,00 (+ Euro 70.000,00 rispetto la previsione iniziale) e la stima tiene conto delle seguenti voci:

- Euro 270.000,00 regie per l'intervento prog. 679 Via Gemona – Via Gradisca;
- Euro 8.000,00 regie per l'intervento prog. 687 Via del Prato – Pendice Scoglietto;
- Euro 42.000,00 regie per lavori finanziati con la L.R. 01/2016.
- Euro 240.000,00 regie per progetti e lavori di manutenzione straordinaria (L.R. 01/2016, D.L. 47/2014, L.R. 47/1991).

Per contro vengono azzerate le regie finanziate con risorse proprie (- Euro 15.000,00).

5) Altri ricavi e proventi

Alla sezione viene apportata una lieve variazione positiva di Euro 168.236,00. Tale aumento deriva principalmente da ricavi di esercizi precedenti e di natura straordinaria non prevedibili al momento della stesura del Bilancio di Previsione 2023.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione vengono stimati in Euro 29.622.604,00 registrando un incremento di Euro 167.904,00.

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 10.874.804,00, aumenta di Euro 598.504,00.

La variazione è da attribuirsi alla voce c) spese di manutenzione fabbricati (+ Euro 166.743,00) e alla voce g) altre spese (+ Euro 625.000,00 Euro).

Le spese stimate per la manutenzione dei fabbricati passano da Euro 9.456.500,00 a Euro 11.646.500,00 con un incremento di Euro 2.190.000,00. Tale variazione in aumento si è resa necessaria per consentire il completamento degli interventi di ripristino degli alloggi (+ Euro 1.000.000,00), garantire fino a fine anno la manutenzione ordinaria del patrimonio di edilizia sovvenzionata (+ Euro 700.000,00), coprire i maggiori costi da sostenere per gli alloggi sfitti (+ Euro 400.000,00) e per gli alloggi in gestione di proprietà del Comune di Trieste (+ Euro 100.000,00). La variazione complessiva risulta contenuta perché tiene conto del maggior utilizzo del fondo di manutenzione (+Euro 2.023.257,00).

L'aumento della voce g) altre spese per Euro 625.000,00 è dovuto essenzialmente alla rilevazione del costo per soccombenza della causa con la Socim S.p.a. di Euro 645.226,00.

8) Per godimento di beni di terzi

La sezione viene valorizzata per Euro 44.000,00 rilevando un decremento di Euro 7.500,00 dovuto alla riduzione dei costi per canoni della sede secondaria in seguito al suo acquisto.

9) Per il personale

La Sezione, il cui totale è pari a Euro 8.682.500,00, subisce una diminuzione di Euro 613.100,00. La riduzione del costo del personale prevista è conseguente al numero minore 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.

10) Ammortamenti e svalutazioni

La Sezione valorizzata per Euro 6.796.300,00 risulta variata in aumento di Euro 300.000,00 rispetto al valore indicato nel Bilancio Preventivo 2023.

La voce d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide, infatti, viene adeguata di Euro 300.000,00 per tener conto della congiuntura economica negativa con conseguente probabile aumento della morosità.

13) Altri accantonamenti

Tale sezione non subisce variazioni.

14) Oneri diversi di gestione

La Sezione, il cui totale è pari a Euro 2.867.000,00, subisce una variazione in diminuzione di Euro 110.000,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

Il saldo negativo tra proventi e oneri finanziari si riduce grazie all'aumento degli interessi attivi di mora addebitati agli inquilini. La variazione positiva di Euro 60.000,00 degli interessi sopracitati viene però quasi completamente compensata dalla riduzione dei proventi di titoli venduti nel corso dell'esercizio (- Euro 43.200,00).

15) Proventi da partecipazione

La voce d) viene azzerata poiché non si prevedono operazioni entro fine anno.

16) Altri proventi finanziari

La voce b) altri proventi finanziari da titoli iscritti nelle immobilizzazioni viene ridotta di Euro 43.200,00 poiché, come precedentemente indicato, alcuni titoli sono

stati ceduti nel corso dell'anno.

La voce d) proventi diversi dai precedenti viene aumentata di Euro 60.000,00 in seguito al conteggio degli interessi attivi di mora a carico degli inquilini come sopra esposto.

17) Interessi e altri oneri finanziari

La sezione rileva una lievissima variazione.

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 dell'esercizio vengono adeguate in base ai diversi dati esposti nel presente bilancio.

21) Utile / Perdita dell'Esercizio

Il Bilancio Preventivo 2023 anche dopo l'assestamento si chiude in pareggio. Si precisa che il pareggio è raggiunto grazie all'utilizzo del fondo di manutenzione per circa 4,8 mln di Euro.

Si evidenzia che potrà sussistere la possibilità di un minore ricorso al fondo manutenzione, in considerazione della probabile concessione di un ulteriore finanziamento regionale da destinare al riatto di alloggi sfitti di circa Euro 480.000,00, in corso di formalizzazione.

**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 2023.

Descrizione	Stanziamiento iniziale per conto	Variazione	Stanziamiento finale per conto
	E u r o	E u r o	E u r o
Software	10.000,00	- 10.000,00	-
Attrezzature varie	2.000,00		2.000,00
Attrezzature varie inf. 516 Euro	2.000,00		2.000,00
Mobili e arredi	35.000,00	- 20.000,00	15.000,00
Mobili e arredi inf. 516 Euro	20.000,00	- 10.000,00	10.000,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware	35.000,00		35.000,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware <516	8.000,00		8.000,00
Totale uscite per investimento in beni strumentali	112.000,00	-40.000,00	72.000,00

Come evidenzia la tabella sono state ridotte alcune spese per l'acquisto dei beni strumentali.

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

Le entrate proprie da destinare ad interventi sul patrimonio subiscono una lieve variazione (+ Euro 10.500,00) e ammontano complessivamente a Euro 691.500,00.

Tale incremento va attribuito ai maggior incassi rateali del piano di vendita del 2010 previsto dalla L.R. 6/2003 che superano le minori entrate per cessione alloggi degli altri piani di vendita.

Si ricorda che le entrate per cessione alloggi, pari a Euro 541.500,00, fatta salva la possibilità di utilizzo per pagamento di quote capitale di mutui in corso di ammortamento, saranno prevalentemente destinate alla manutenzione straordinaria ed al recupero di alloggi e in ogni caso per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare.

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 2023- Var 1	Stanziamiento Bilancio Preventivo 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	17.500,00	17.000,00	500,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà ai sensi della L.R. 24/99 - Piani di vendita	Euro	67.000,00	82.000,00	-15.000,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà L.R. 6/2003 – Piano di vendita 2010 (rateali)	Euro	93.000,00	42.000,00	51.000,00
Entrate per cessione alloggi piani vendita 2022	Euro	364.000,00	390.000,00	-26.000,00
Totale entrate da destinare a Risorsa Ater (alloggi ed. sovvenzionata)	Euro	541.500,00	531.000,00	10.500,00

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	691.500,00	681.000,00	10.500,00

PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA' DI INVESTIMENTO

La previsione di spesa del secondo semestre 2023, sulla base dei cronoprogrammi forniti dagli Uffici tecnici, ammonta a più di 21,8 mln. Gli interventi che determinano le uscite più rilevanti sono:

- Piano Nazionale Complementare al PNRR: spesa prevista 10,3 mln;
- PRIUS: spesa prevista 2,12 mln;
- PPP, IVA indetraibile su superbonus e opere di completamento non agevolate per Ater: spesa prevista 4,7 mln;
- PINQuA: spesa prevista 0,985 mln.

Per il primo semestre le uscite per lavori di manutenzione straordinaria e recupero sono state circa pari a Euro 1,2 mln.

GESTIONE DEGLI IMMOBILI PER CONTO TERZI

La convenzione con il Comune di Trieste per l'amministrazione di stabili di edilizia sovvenzionata è in scadenza al 31 dicembre e si sono avviati gli incontri con gli Uffici comunali per il suo rinnovo, mentre quella per la gestione dei 633 alloggi per sfrattati scadrà nel 2024.

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 858.661,76.

L'Azienda e il C.d.A. si sono 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 uno specifico piano di vendita.

SITUAZIONE FINANZIARIA A FINE ESERCIZIO

Per quanto attiene l'equilibrio finanziario dell'Azienda, per l'anno in corso e per quelli futuri, va sottolineato che potrà essere garantito solamente se tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, ripristino e recupero verranno completamente finanziati dalla Regione o dallo Stato, e le erogazioni dei contributi avverranno non più solo a rendiconto ma anticipatamente rispetto al pagamento dei lavori; in considerazione del generalizzato aumento dei costi e della congiuntura sfavorevole, inoltre, reputando non opportuno un intervento sui canoni di affitto per le fasce più deboli, sembrerebbe necessario un ulteriore incremento del Fondo sociale regionale, al fine di non dover ridurre la attività manutentiva corrente di carattere ordinario sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica (alloggi sfitti e parti comuni degli stabili).

ALLEGATI

Per una più completa rappresentazione del Bilancio di Previsione 2023 variazione 1 si allegano:

- a) il prospetto "Spese per il Personale - variazione 1", relativo al costo per il personale dipendente per l'anno 2023 - allegato A2a);
- b) il prospetto "Situazione per Ente Mutuante – variazione 1" - allegato A2b).

IL DIRETTORE
(ing. Franco Korenika)