

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

**BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023**

**RELAZIONE TECNICA**

Il Bilancio di Previsione dell'Ater di Trieste per l'Esercizio 2023, approvato nei termini previsti dall'art. 14 L.R. 14/2019, 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.

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

**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 riporta le stime e le proiezioni effettuate dalle 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 economica finanziaria in corso d'anno.

Il Conto Economico prevede l'equilibrio economico e considera, in chiusura d'esercizio, un utilizzo del "Fondo Manutenzione ordinaria stabili" per lavori di ripristino e mantenimento del patrimonio immobiliare di circa Euro 2.817.350,00.

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 30.867.650,00 con un decremento di Euro 968.634,00 rispetto al Bilancio di Previsione var. 1 2022. La stima al ribasso è da attribuire quasi totalmente alla riduzione della stima dei canoni alloggi e delle plusvalenze per vendita alloggi. Di seguito il dettaglio delle variazioni.

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

I ricavi delle vendite e delle prestazioni esposti per complessivi Euro 22.364.500,00 sono in calo rispetto al Bilancio di Previsione var. 1 2022 per Euro 566.507,00.

Tale riduzione è quasi totalmente dovuta alla stima dei canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Ater.

I canoni di locazione, che costituiscono il 94% della voce si riducono di circa 500.000,00 Euro rispetto alle stime del Bilancio Preventivo 2022 var. 1, e sono stimati in complessivi 20.926.500,00 di Euro.

Nelle due tabelle seguenti vengono riportate le previsioni dei canoni per l'anno 2023 e la loro variazione rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2022

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

		<b>2023</b>	<b>2022 var 1</b>	<b>variazioni</b>
<b>Canoni alloggi</b>		<b>19.600.000,00</b>	<b>20.066.000,00</b>	<b>-466.000,00</b>
<b>a1)</b>	<b>Canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata</b>	<b>17.650.000,00</b>	<b>18.103.000,00</b>	<b>-453.000,00</b>
	Canoni alloggi in proprietà Ater	16.500.000,00	16.900.000,00	-400.000,00
	Canoni alloggi Comune di Trieste	1.100.000,00	1.150.000,00	-50.000,00
	Canoni alloggi Comune di Muggia	50.000,00	53.000,00	-3.000,00
<b>a2)</b>	<b>Canoni altri alloggi (Edilizia convenzionata, edilizia privata, ecc.)</b>	<b>1.950.000,00</b>	<b>1.963.000,00</b>	<b>-13.000,00</b>
	Canoni alloggi edilizia convenzionata	600.000,00	590.000,00	10.000,00

Canoni alloggi edilizia privata	160.000,00	160.000,00	0,00
Canoni alloggi parcheggio	95.000,00	100.000,00	-5.000,00
Canoni alloggi socio assistenziali stabili Ater	125.000,00	123.000,00	2.000,00
Canoni alloggi Comune TS in comodato Ater	970.000,00	990.000,00	-20.000,00

I canoni di locazione di edilizia sovvenzionata esposti nella tabella, quantificati in complessivi Euro 17.650.000,00, 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 delle presumibili richieste di rideterminazione in riduzione del canone, che saranno presentate dagli aventi diritto nel corso dell'anno 2023.

I canoni degli altri alloggi gestiti, esposti per Euro 1.950.000,00, sono valutati in relazione ai contratti in essere.

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

		2023	2022 var 1	variazioni
<b>Canoni unità non residenziali</b>		<b>1.326.500,00</b>	<b>1.361.650,00</b>	<b>-35.150,00</b>
<b>b1)</b>	<b>Canoni unità locali</b>	<b>1.190.500,00</b>	<b>1.225.700,00</b>	<b>-35.200,00</b>
	Negozi e locali d'affari di proprietà stabili Ater ed. Sovv.	950.000,00	980.000,00	-30.000,00
	Negozi e locali d'affari di proprietà del Comune di Trieste	220.000,00	225.000,00	-5.000,00
	Negozi e locali d'affari di proprietà del Comune di Muggia	2.500,00	2.700,00	-200,00
	Negozi e locali d'affari di edilizia Convenzionata	18.000,00	18.000,00	0,00
<b>b2)</b>	<b>Canoni diversi</b>	<b>136.000,00</b>	<b>135.950,00</b>	<b>50,00</b>
	Canone concessione terreni e diritti diversi	136.000,00	135.950,00	50,00

I canoni delle unità non residenziali vengono stimati in Euro 1.326.500,00.

- c) I ricavi previsti per la gestione degli stabili sono quantificati in Euro 1.190.000,00 e derivano per circa il 58% dai corrispettivi per la manutenzione degli alloggi ceduti (Euro

690.000,00), per circa il 30% dai corrispettivi per l'amministrazione degli alloggi ceduti (Euro 350.000,00) e per circa il 12% dai corrispettivi per la gestione delle spese reversibili (Euro 150.000,00).

- d) I corrispettivi per la gestione di stabili di terzi sono stimati in Euro 118.000,00 con una variazione negativa di Euro 100.000,00 rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2022. Questo decremento va attribuito alla riduzione dei compensi straordinari che l'Azienda stima di ottenere, quale amministratore condominiale, per l'espletamento delle pratiche finalizzate all'ottenimento del superbonus 110%. Si precisa che la maggior parte dei compensi sono stati fatturati nel 2022 al momento dell'affidamento dei lavori.
- 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**

Anche questa voce non registra movimenti.

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

Gli incrementi per capitalizzazioni, stimati per Euro 505.000,00, 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 7.998.150,00. La variazione negativa di circa 480.000,00 rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2022 nasconde un andamento

nettamente diverso tra le varie voci di ricavo: diminuiscono le plusvalenze per cessioni alloggi passando da Euro 1.264.000,00 ad Euro 320.000,00 con una variazione negativa di Euro 944.000,00, mentre aumentano i contributi in conto esercizio passando da Euro 5.644.351,00 ad Euro 6.758.100,00 registrando una variazione positiva di Euro 1.113.749,00. L'aumento della voce contributi è dovuto totalmente al maggior valore stimato del contributo regionale per fondo sociale che viene indicato per l'anno 2023 in Euro 6.597.000,00. Il decremento va inoltre attribuito alla mancata previsione di Euro 700.000,00 dovuta a eventi eccezionali non ripetibili per l'anno 2023.

I proventi derivanti dai rimborsi spese, voce **b)**, sono stimati in Euro 873.000,00 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 6.758.100,00 sono costituiti per il 97-98% dalla previsione di concessione del Fondo Sociale Regionale di cui all'art. 13 L.R. 14/2019, stimato in Euro 6.597.000,00 sulla base delle indicazioni ricevute fino ad ora dalla Regione FVG.

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

- contributo regionale per la formazione del personale per Euro 79.000,00
- contributo regionale per interessi su mutui per Euro 16.100,00
- contributi per il Progetto Super-I per Euro 18.000,00
- contributi per il Progetto Supershine per Euro 48.000,00.

La voce **c)** ricavi e plusvalenze da cessioni immobiliari viene stimata in Euro 320.000,00 sulla base dei contratti che si prevede di stipulare nel 2023 e dei prezzi offerti dai richiedenti per gli alloggi inseriti nel piano di vendita alloggi locati 2022.

Si tiene a precisare che nel corso del 2023 tale voce potrebbe essere oggetto di un consistente aumento (di circa Euro 400.000,00) qualora l'ulteriore piano di vendita alloggi sfitti, di cui l'Azienda sta avviando la predisposizione, trovasse un pronto riscontro sul mercato. In questa fase, dovendo procedere con stime prudenziali, l'importo non viene riportato.

Gli altri proventi diversi, voce **a)**, stimati per Euro 28.550,00 rappresentano i diritti e le penali applicate ai lavori che si conta di ottenere.

La voce e) altri contributi valorizzata per Euro 8.500,00 corrisponde alle quote di competenza di contributi in conto impianti già ottenuti in anni precedenti e che verranno contabilizzate nell'anno 2023.

La voce f) plusvalenze varie viene stimata in Euro 10.000,00 sulla base dei dati storici tralasciando il picco previsto nel bilancio preventivo dello scorso anno che riguardava fatti eccezionali avvenuti nel 2022 non ripetibili negli esercizi futuri.

## **B) COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi della produzione sono stimati in Euro 29.454.700,00. Rispetto alla variazione 1 2022 subiscono un decremento di Euro 834.398,00.

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

La voce a) costi per acquisto di materiali diversi stimata per Euro 68.000,00 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.

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

I costi per servizi vengono stimati in Euro 10.276.300,00.

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 1.248.600,00 e registra una variazione in diminuzione, rispetto al 2022, per Euro 13.400,00.

A fronte di alcuni costi previsti in diminuzione, come il costo rappresentato dai consumi e la manutenzione per gli impianti della sede aziendale, valorizzati in bilancio per Euro 150.000,00 (variazione in diminuzione rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2022 per Euro 50.000), si registra un incremento per altri costi, come il costo rappresentato dai canoni di assistenza hardware e le spese elaborazione dati e connettività stimati in Euro 292.000,00 (variazione in aumento rispetto al Bilancio Preventivo var. 1 2022 per Euro 60.000,00).

- b)** le spese di gestione stabili e utenza valutate complessivamente in Euro 1.439.000,00 comprendono:

- le spese di assicurazione degli stabili quantificate in base alle polizze già in essere, stimate in Euro 533.000,00;
  - le spese condominiali e le spese per rimborsi all'utenza stimate per Euro 560.000,00;
  - le spese per la gestione utenza valutate per Euro 346.000,00. Tali costi sono sostenuti per:
    - o il servizio di riscossione dei canoni ed il recupero della morosità stimati in Euro 92.000,00;
    - o il Portierato Sociale – Progetto Habitat stimato in Euro 180.000,00;
    - o la gestione sociale dell'auto-manutenzione Prius Melara stimata in Euro 19.000,00;
    - o le spese di elaborazione dei dati per l'utenza e altre spese diverse relative all'inquilinato stimate in Euro 55.000,00.
- c) le spese di manutenzione fabbricati decurtate dell'utilizzo del fondo di manutenzione sono valorizzate a bilancio per Euro 6.524.150,00 e comprendono i costi stimati per la manutenzione ordinaria degli immobili, quali i costi per il pronto intervento, la manutenzione degli alloggi resisi disponibili per la locazione, nonché la manutenzione degli impianti tecnologici.

Il valore delle spese manutentive al lordo dell'utilizzo del fondo è stimato in Euro 9.456.500,00 con una riduzione del 19% rispetto alle previsioni dell'anno 2022.

Nonostante questa misura correttiva, la previsione di utilizzo del fondo, per un importo di Euro 2.932.350,00, rimane pressoché invariata rispetto al Bilancio Preventivo 2022 var. 1.

In dettaglio la voce utilizzo fondo di manutenzione è suddivisa in:

- c7) fondo di manutenzione reinvestimento plusvalenze per Euro 2.817.350,00;
- c8) fondo di manutenzione quote c) stabili vari per Euro 115.000,00

Se tali previsioni dovessero essere confermate, a fine anno il fondo manutenzione passerà a circa 6,2 milioni e consentirà di mantenere la spesa di manutenzione agli stessi livelli previsti per il 2023 per non più di due successive annualità.

Per questi motivi, si provvederà a presentare alla Regione proposte di programmi manutentivi, al fine di ottenere la concessione di ulteriori contributi che permettano da un lato interventi manutentivi adeguati a mantenere in efficienza il patrimonio aziendale e, dall'altro, il mantenimento dell'equilibrio finanziario dell'Azienda.

Si evidenzia che in aggiunta agli interventi di manutenzione ordinaria sopraesposti, come ogni anno sono in programma importanti lavori di ripristino degli alloggi, i quali

non transitano per il Conto Economico ma sono esposti nello Stato Patrimoniale, trattandosi di lavori di rinnovamento e miglioramento degli immobili che producono un incremento potenziale del loro valore e un prolungamento della loro vita utile. Tali interventi daranno la possibilità di mettere a disposizione nuove unità abitative da locare e troveranno provvisoriamente copertura finanziaria, in attesa di altri contributi regionali, nelle risorse proprie dell'Azienda e/o in nuovi finanziamenti bancari.

Descrizione voce c)		Importi	
<b>Spese manutenzione fabbricati</b>		<b>6.524.150,00</b>	
<b>c1)</b>	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater	<b>7.356.250,00</b>	
<b>c2)</b>	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste	<b>679.500,00</b>	
<b>c3)</b>	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri	<b>72.250,00</b>	
<b>c4)</b>	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater	<b>526.000,00</b>	
<b>c5)</b>	Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti	<b>70.000,00</b>	
<b>c6)</b>	Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari	<b>752.500,00</b>	
	Utilizzo fondo manutenzione reinvestimento plusvalenze	<b>-2.817.350,00</b>	
	Utilizzo Fondo manutenzione quote c)	<b>-115.000,00</b>	

**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 526.000,00 contengono in via prudenziale anche Euro 100.000,00 a titolo di eventuali riconoscimenti di riserve in corso d'opera alle imprese.

- e) le spese inerenti il personale esposte per Euro 218.000,00 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, i rimborsi per le trasferte e il contributo per il circolo aziendale.
- f) le spese per organi istituzionali, stimate per Euro 45.050,00, sono quantificate in base ai compensi attribuiti dall'Amministrazione Regionale (Decreto del Presidente della Regione n. 145/Pres., dd. 30 agosto 2019 e 78/Pres, dd. 27 maggio 2020) e le 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 275.500,00.

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

Nella voce a) canoni vari, stimata in Euro 51.500,00, si contabilizzano i costi per il noleggio di stampanti, apparecchi igienizzanti e altre attrezzature (Euro 25.000,00), nonché i costi che si stima di sostenere nel corso del 2023 per la locazione della nuova sede aziendale (Euro 26.500,00).

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

Il costo per il personale viene stimato in Euro 9.295.600,00. Gli stipendi ed il salario accessorio sono quantificati in base al personale attualmente in servizio, tenuto conto di riqualificazioni e passaggi di livello, quiescenze e/o sostituzioni, nonché delle assunzioni previste per il 2023.

L'operazione porta ad una variazione incrementativa rispetto al Bilancio di Previsione variazione 1 2022 per Euro 1.218.400,00 di cui Euro 958.300,00 per stipendi, Euro 207.100,00 per oneri sociali, Euro 40.000,00 per TFR ed Euro 13.000,00 per altri costi. Tale incremento è da attribuire alle riclassificazioni di posizioni interne, alle attribuzioni ad personam che si prevede di assegnare ed alle nuove assunzioni che si prevede di effettuare nel corso del 2023 per dare piena attuazione alla nuova dotazione organica deliberata dal CdA.

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

- gli oneri sociali, voce **b)**, sono quantificati in relazione ai coefficienti vigenti;

- il trattamento di fine rapporto, voce **c)**, è quantificato sulle singole posizioni e in base alle norme del codice civile;
- gli altri costi, voce **e)**, sono stati stimati sulla base dei rimborsi ai dipendenti per spese di trasferta sostenuti in media gli anni precedenti.

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

Il costo per ammortamenti e svalutazioni è stimato in Euro 6.496.300,00, di cui Euro 5.736.300,00 per ammortamenti ed Euro 760.000,00 per svalutazioni. Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali e materiali sono quantificati 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 760.000,00 al Fondo Svalutazione Crediti considerato il trend della morosità che ogni anno è in aumento e che purtroppo si teme venga confermato anche per l'anno 2023.

#### **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 quote 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" stimato in Euro 140.000,00.

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

La voce stimata per complessivi Euro 2.977.000,00 comprende:

- a) l'IMU esposta a Bilancio per Euro 745.000,00, stimata sulla base della normativa vigente e dell'interpretazione della norma fornita da Federcasa;
- 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, 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 la gestione immobiliare che sono quantificate in relazione alle tariffe vigenti e sono stimate in Euro 251.000,00;
  - l'imposta di registro e bollo per la gestione degli stabili che ammonta a Euro 575.000,00. 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;
- d) un importo per sopravvenienze passive e minusvalenze stimato per Euro 170.000,00 sulla base dei dati storici di bilancio.

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

I proventi finanziari stimati prudenzialmente in Euro 192.010,00 derivano principalmente dagli interessi attivi maturati sui depositi e dai rendimenti sui titoli di proprietà dell'Azienda.

Gli interessi e altri oneri finanziari sono stimati in Euro 251.460,00 sulla base dei piani di ammortamento dei finanziamenti in essere e sono al netto dei contributi in conto esercizio su interessi.

Prudenzialmente sono iscritte esigue poste per eventuali interessi di mora o altri interessi passivi.

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

Non sono previste rettifiche di valore delle attività finanziarie.

### 15) Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte sul reddito sono stimate per Euro 1.353.500,00.

- 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 fissate per l'anno 2022, 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 2023;
- c) non sono previste imposte anticipate.

### 16) Utile / Perdita dell'Esercizio

Tenuto conto di quanto esposto, per l'anno 2023 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 2023 può essere così riassunto:

	DESCRIZIONE			IMPORTI
A)	VALORE DELLA PRODUZIONE	Euro	+	30.867.650,00
B)	COSTI DELLA PRODUZIONE	Euro	-	29.454.700,00
	<i>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE</i>	Euro	+	1.412.950,00
C)	TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	Euro	+	-59.450,00
D)	TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	Euro	+	0,00
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	Euro	+	1.353.500,00
	IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	Euro	-	1.353.500,00
	<i>UTILE / PERDITA D'ESERCIZIO</i>	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 2023, si evidenziano le seguenti previsioni di acquisizioni:

Descrizione	Stanziamiento iniziale per conto per U.O.
	E u r o
Software	10.000,00
Attrezzature varie	2.000,00
Attrezzature varie inf. 516 Euro	2.000,00
Mobili e arredi	35.000,00
Mobili e arredi inf. 516 Euro	20.000,00
Autovetture	0,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware	35.000,00
Macchine ufficio, Software di base ed hardware <516	8.000,00
<b>TOTALE USCITE INVESTIMENTI IN ALTRI BENI STRUMENTALI</b>	<b>112.000,00</b>

### PREVISIONI DI REALIZZO ENTRATE DA DESTINARE AD INTERVENTI PATRIMONIALI

Per quanto attiene alla previsione per l'anno 2023 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		Stanziamiento Bilancio Preventivo 2023	Stanziamiento Bilancio Preventivo var. 1 2022	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	Euro	17.000,00	21.600,00	-4.600,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà ai sensi della L.R. 24/99 - Piani di vendita	Euro	82.000,00	82.700,00	-700,00
Entrate per cessione alloggi di proprietà L.R. 6/2003 – Piano di vendita 2010 (rateali)	Euro	42.000,00	42.850,00	-850,00
Cessione alloggi piani vendita	Euro	390.000,00	1.500.000,00	-1.110.000,00
<b>Totale entrate da destinare a Risorsa Ater (alloggi ed. sovvenzionata)</b>	<b>Euro</b>	<b>531.000,00</b>	<b>1.647.150,00</b>	<b>-1.116.150,00</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	0	-0
<b>Totale entrate da destinare a Risorsa Comune di Trieste</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Quota corrispettivi per manutenzione alloggi ceduti da utilizzare per manutenzione straordinaria (quota stimata destinata a M.S.)	<b>Euro</b>	150.000,00	180.000,00	-30.000,00
<b>Totale entrate da destinare a Risorsa Ater Quote c)</b>	<b>Euro</b>	<b>150.000,00</b>	<b>180.000,00</b>	<b>-30.000,00</b>
<b>Totale entrate da cessione beni immobili da reinvestire per interventi sul patrimonio</b>	<b>Euro</b>	<b>681.000,00</b>	<b>1.827.150,00</b>	<b>-1.146.150,00</b>

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 e, in ogni caso, ad interventi incrementativi del patrimonio immobiliare o a 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 2023 al Programma triennale dei lavori pubblici 2022-2024 approvato con delibera del C.d.A. p.to 5 O.d.g. – P.V. 003/2022 del 31/03/2022, così come modificato dalla delibera presidenziale n. 2.211 del 27/06/2022 ratificata con delibera C.d.A. p.to 4 O.d.g. - P.V. 006/2022 del 30/06/2022 e dalla delibera presidenziale n. 2.214 del 30/09/2022 ratificata con delibera C.d.A. p.to 3 O.d.g. – P.V. 009/2022 del 27/10/2022. In particolare, nella delibera presidenziale n. 2.214 sono specificamente indicate le fonti di finanziamento dei diversi interventi programmati.

### **Situazione finanziaria dell'Azienda**

L'Azienda, considerati l'aumento dei costi previsto per i lavori e la modalità di erogazione dei finanziamenti regionali e statali, che prevede per lo più l'incasso posticipato

subordinato alle fasi di attuazione dei singoli interventi, potrebbe avere la necessità, nel corso del 2023, 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.

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 chiedere l'incremento dei finanziamenti dell'Ente regionale, come già discusso con i funzionari della Direzione regionale di riferimento, predisponendo specifici programmi manutentivi da sottoporre alla Regione per approvazione e finanziamento.

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

Si ritiene di proseguire nel 2023 con le azioni già introdotte nel corso del 2022 per il recupero dei crediti da parte degli utenti morosi.

Per rafforzare il contrasto della morosità si continuerà a ricorrere, in linea con l'anno 2022, all'affidamento di incarichi esterni per azioni di recupero del credito e della disponibilità degli alloggi e laddove la pratica non risultasse andare a buon fine, contestualmente alla chiusura della pratica stessa, si avvanzerà la proposta di dichiarazione di inesigibilità del credito evitando la sua esposizione in bilancio.

Nel 2023, come si è iniziato già ad operare nel corso del 2022, al fine di anticipare la riscossione del credito, al momento della convalida di sfratto si procederà ad ottenere contestualmente, e non più in un secondo momento, il decreto ingiuntivo costituente titolo per il pagamento, procedendo nell'immediatezza al recupero del credito. Verranno incrementate le azioni esecutive di pignoramento presso terzi dello stipendio o della pensione.

Anche per l'anno 2023 si provvederà all'invio di lettere massive di sollecito di pagamento e di richiesta dell'ISEE corrente, utile al ricalcolo dei canoni. Nel caso di utenti assistiti dai servizi sociali, che non abbiano presentato l'ISEE, si procederà a fatturare i canoni senza alcun aumento, salvo provvedere successivamente al conguaglio.

In tutti i casi di mancata risposta al sollecito, gli uffici continueranno con la verifica della titolarità del contratto d'affitto, dell'esistenza in vita dell'utente, della presenza o meno di persone nell'alloggio, evitando così il più possibile la rilevazione di crediti potenzialmente inesigibili.

L'ufficio canoni continuerà ad analizzare i singoli crediti di utenti cessati e quando dall'analisi risulterà un credito con le caratteristiche indicate nella Delibera del C.d.A. o.d.g. n. 3 P.V. 001/2022 dd. 27 gennaio 2022 dichiarerà la sua inesigibilità e provvederà alla sua cancellazione.

Si precisa che il sollecito di pagamento sarà inviato:

- per posta ordinaria per i crediti di basso ammontare;
- con lettera raccomandata per i crediti più rilevanti.

Gli utenti continueranno ad essere raggiunti anche telefonicamente, visti i buoni riscontri degli anni passati, sia per verificare se si tratta di morosità involontaria sia per constatare le difficoltà finanziarie o personali ed eventualmente proporre piani di rateizzazione del debito.

Nel 2023 al fine di effettuare una comunicazione “proattiva” verso il maggior numero di utenti si valuterà l’opportunità di nuove assunzioni o l’esternalizzazione di un servizio di “customer care”.

### **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 2023;
- b) il prospetto “Situazione per Ente Mutuante”, relativo alla situazione debitoria dell’Azienda per Ente mutuante prevista al 01/01/2023 e al 31/12/2023.

IL DIRETTORE  
(ing. Franco Korenika)