



Ater Gorizia

---

# BILANCIO CONSUNTIVO

## ESERCIZIO 2016



## STATO PATRIMONIALE (ATTIVO)

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>A</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI</b>		
A.I	per versamenti ancora dovuti		
A.II	per versamenti già richiamati		
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
B.I	Immateriali		
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento		
B.I.2	Costi di sviluppo		
B.I.3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	71.588	64.210
B.I.4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5	Avviamento		
B.I.6	Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7	Altre immob.immateriali		
	<b>Totale B.I</b>	<b>71.588</b>	<b>64.210</b>
B.II	Materiali		
B.II.1	Terreni e fabbricati	136.765.541	137.265.178
B.II.2	Impianti e macchinario		
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.4	Altri beni	82.523	88.291
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti	29.726.789	25.102.784
	<b>Totale B.II</b>	<b>166.574.853</b>	<b>162.456.253</b>
B.III	Finanziarie		
B.III.1	Partecipazioni in:		
B.III.1.a	Partecipazioni in imprese controllate		
B.III.1.b	Partecipazioni in imprese collegate		
B.III.1.c	Partecipazioni in imprese controllanti		
B.III.1.d	Partecipazioni in Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.1.d-bis	Partecipazioni in altre imprese		
B.III.2	Crediti:		
B.III.2.a	Crediti verso imprese controllate		
B.III.2.b	Crediti verso imprese collegate		
B.III.2.c	Crediti verso controllanti		
B.III.2.d	Crediti verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.2.d-bis	Crediti verso altri		
B.III.3	Altri titoli		
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi		
	<b>Totale B</b>	<b>166.646.441</b>	<b>162.520.463</b>

**C**      **ATTIVO CIRCOLANTE**

C.I	Rimanenze		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione		
C.I.5	Acconti		
C.I.4	Prodotti finiti e merci		
C.II	Crediti		
C.II.1	Crediti verso clienti		
C.II.1.a	Crediti verso clienti entro dodici mesi	2.141.844	1.966.437
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	2.315.987	2.522.160
	<b>Totale C.II.1</b>	<b>4.457.831</b>	<b>4.488.597</b>
C.II.2	Crediti verso imprese controllate		
C.II.3	Crediti verso imprese collegate		
C.II.4	Crediti verso controllanti		
C.II.5	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis	Crediti tributari	50.917	300.143
C.II.5-ter	Imposte anticipate		
C.II.5-quater	Crediti verso altri		
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	2.860.201	3.058.506
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	1.636.582	1.679.078
	<b>Totale C.II.5-quater</b>	<b>4.496.783</b>	<b>4.737.584</b>
	<b>Totale C.II.5</b>	<b>4.547.700</b>	<b>5.037.727</b>
	<b>Totale C.II</b>	<b>9.005.531</b>	<b>9.526.324</b>
C.III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
C.III.1	Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2	Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3	Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3-bis	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.III.4	Altre partecipazioni		
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6	Altri titoli	2.829.749	5.690.943
	<b>Totale C.III</b>	<b>2.829.749</b>	<b>5.690.943</b>
C.IV	Disponibilità liquide		
C.IV.1	Depositi bancari e postali		
C.IV.1.a	Banche	1.713.590	3.518.014
C.IV.1.b	Poste	146.112	19.841
	<b>Totale C.IV.1</b>	<b>1.859.702</b>	<b>3.537.855</b>
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	10.380	3.326
	<b>Totale C.IV</b>	<b>1.870.082</b>	<b>3.541.181</b>
	<b>Totale C</b>	<b>13.705.362</b>	<b>18.758.448</b>
D	Ratei e Risconti		
D.1	Ratei attivi	5.857	
D.2	Risconti attivi	10.618	9.591
	<b>Totale D</b>	<b>16.475</b>	<b>9.591</b>
	<b>Totale Attivo</b>	<b>180.368.278</b>	<b>181.288.502</b>

## STATO PATRIMONIALE (PASSIVO)

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
A.I	Capitale		
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III	Riserva di rivalutazione		
A.IV	Riserva legale	424	424
A.V	Riserva statutaria		
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate		
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi	121.985.168	119.733.906
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	3.153.210	3.151.945
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	83.064	1.265
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	<b>Totale A</b>	<b>125.221.866</b>	<b>122.887.540</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	382.049	442.546
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	23.861.959	22.617.117
	<b>Totale B</b>	<b>24.244.008</b>	<b>23.059.663</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>		
		<b>2.139.186</b>	<b>2.140.363</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
D.1	Obbligazioni		
D.2	Obbligazioni convertibili		
D.3	Debiti verso soci per finanziamenti		
D.4	Debiti verso banche		
D.4.a	Debiti verso banche entro 12 mesi	76.547	2.383.098
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi	411.533	488.251
	<b>Totale D.4</b>	<b>488.080</b>	<b>2.871.349</b>
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	1.139.445	1.049.830
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	21.290.256	22.941.491
	<b>Totale D.5</b>	<b>22.429.701</b>	<b>23.991.321</b>
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi	550.392	836.312
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi	793.752	793.752
	<b>Totale D.6</b>	<b>1.344.144</b>	<b>1.630.064</b>
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	1.698.296	1.737.478
	<b>Totale D.7</b>	<b>1.698.296</b>	<b>1.737.478</b>
D.8	Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.9	Debiti verso imprese controllate		
D.10	Debiti verso imprese collegate		
D.11	Debiti verso controllanti		
D.11-bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12	Debiti tributari	103.505	99.512
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	134.786	111.240

D.14	Altri Debiti	2.438.005	2.617.009
<b>Totale D</b>		<b>28.636.517</b>	<b>33.057.973</b>
<b>E</b>	<b>Ratei e Risconti</b>		
E.1	Ratei passivi	8.082	6.964
E.2	Risconti passivi	118.619	136.000
<b>Totale E</b>		<b>126.701</b>	<b>142.963</b>
<b>Totale Passivo e Netto</b>		<b>180.368.278</b>	<b>181.288.502</b>

## CONTO ECONOMICO

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	5.772.560	6.171.353
A.2	Variazione delle rimanenze di prod. in corso di lavorazione, semilav. e finiti		
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordianzione		
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	294.777	270.403
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	1.614.390	1.606.282
A.5.b	Altri ricavi e proventi	716.698	968.640
<b>Totale A.5</b>		<b>2.331.088</b>	<b>2.574.922</b>
<b>Totale A</b>		<b>8.398.425</b>	<b>9.016.678</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	12.099	23.974
B.7	Per servizi	1.489.888	1.952.462
B.8	Per godimento di beni di terzi	19.963	5.365
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.163.741	2.474.617
B.9.b	Oneri sociali	598.530	671.520
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	188.277	190.186
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	10.506	8.732
<b>Totale B.9</b>		<b>2.961.054</b>	<b>3.345.055</b>
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	31.042	24.187
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	697.447	695.180
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	178.589	139.970
<b>Totale B.10</b>		<b>907.078</b>	<b>859.337</b>
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi	69.819	
B.13	Altri accantonamenti	1.608.100	1.323.121
B.14	Oneri diversi di gestione	663.684	956.062
<b>Totale B</b>		<b>7.731.685</b>	<b>8.465.376</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>		<b>666.740</b>	<b>551.302</b>

**C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

C.15	Proventi da partecipazioni		
C.15.a	in imprese controllate		
C.15.b	in imprese collegate		
C.15.c	in imprese controllanti		
C.15.d	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16	Altri proventi finanziari:		
C.16.a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.a.1	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllate		
C.16.a.2	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese collegate		
C.16.a.3	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllanti		
C.16.a.4	Crediti iscritti nelle imm da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16.b	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	35.604	169.242
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	51.624	67.814
C.16.d.1	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllate		
C.16.d.2	Proventi diversi dai precedenti, da imprese collegate		
C.16.d.3	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllanti		
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	<b>Totale C.16</b>	<b>87.228</b>	<b>237.056</b>
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	20.912	62.133
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
	<b>Totale C.17</b>	<b>20.912</b>	<b>62.133</b>
	<b>Totale (15 + 16 - 17 ± 17 bis)</b>	<b>66.316</b>	<b>174.923</b>

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

D.18	Rivalutazioni:		
D.18.a	di partecipazioni		
D.18.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.18.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.18.d	Strumenti finanziari derivati		
D.19	Svalutazioni		
D.19.a	di partecipazioni		
D.19.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.19.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.19.d	Strumenti finanziari derivati		
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B ± C ± D)</b>	<b>733.056</b>	<b>726.225</b>
	<b>Totale delle rettifiche (18 - 19)</b>		
E.20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-649.992	-724.960
E.21	Utile (perdite) dell'esercizio	83.064	1.265

**Ater Gorizia**  
Corso Italia 116 - 34170 GORIZIA

**NOTA INTEGRATIVA al Bilancio chiuso al 31.12.2016**

**PREMESSA**

Il Bilancio dell'Azienda è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 45 della L.R. 19.02.2016 n. 1 pubblicata sul 4° S.O. n. 12 del 22.02.2016 al B.U. della Regione F.V.G. n. 7 di data 17.02.2016, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 12 dello Statuto di Ater Gorizia e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

**ATTIVITÀ SVOLTE**

L'Azienda opera nel settore della gestione immobiliare di patrimonio proprio e di terzi e realizza interventi di Edilizia Residenziale.

Le finalità istituzionali sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art. 38 della L.R. 1/2016, relativa alla *riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater*, l'Azienda ha prioritariamente la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dalla programmazione regionale nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali.

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2016 sono in totale n. 4605 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 4112
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata ..... n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 420
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata ..... n. 9

**FATTI DI RILIEVO VERIFICATISI NEL CORSO DELL'ESERCIZIO**

I fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio sono esposti nella Relazione sulla Gestione oltre che ripresi nel corso della trattazione oggetto della presente nota.

**CRITERI DI FORMAZIONE**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

Per quanto riguarda la prima applicazione del criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione dei crediti e

debiti, secondo le disposizioni dell'art. 12 comma 2 del d.lgs. 139/2015 possono non essere applicati alle poste iscritte in bilancio antecedente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016. Nella normalità dei casi si tratta dei crediti e debiti iscritti in bilancio al 31.12.2015. E' data perciò facoltà alla società di applicare il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti e debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016 e dell'esercizio della facoltà occorre farne menzione in nota integrativa.

Il seguente bilancio è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell'articolo 2423, sesto comma, C.c., la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

La nota integrativa presenta le informazioni delle voci di stato patrimoniale e di conto economico secondo l'ordine in cui le relative voci sono indicate nei rispettivi schemi di bilancio.

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 1, C.c. e principio contabile OIC 12)

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

In applicazione del principio di rilevanza non sono stati rispettati gli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa quando la loro osservanza aveva effetti irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

La rilevazione e la presentazione delle voci di bilancio è stata fatta tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto.

Si segnala che i finanziamenti (contributi) statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero, manutenzione straordinaria ricevuti nell'esercizio sono stati accantonati tra le riserve del patrimonio netto. La scelta è stata dettata da chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel nostro settore specifico; questi finanziamenti sono dei contributi in c/capitale finalizzati alla realizzazione delle attività sopraindicate e potranno in futuro essere appostati a conto economico per le relative quote di competenza.

La quota versata da parte dell'Amministrazione Regionale per il Fondo sociale di cui all'art. 16 della LR 24/1999, ora art. 44 della LR 1/2016 viene contabilizzata in una voce di ricavo nei contributi in conto esercizio, in quanto utilizzata per effettuare manutenzioni contabilizzate nel conto economico.

## **DEROGHE**

*(Rif. art. 2423, quinto comma, C.C.)*

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

## **VARIAZIONI DI STIME**

Nel presente Bilancio non sussistono variazioni di stime rispetto a quello precedentemente chiuso.

## **IMMOBILIZZAZIONI**

### ***Immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali, rappresentate da costi sostenuti per l'acquisto delle licenze d'uso di software utilizzati in Azienda e da acquisizione di diritti d'autore, sono iscritte al costo originariamente sostenuto, comprensivo delle eventuali spese accessorie.

Dette immobilizzazioni sono state capitalizzate e sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio per le stesse quote fiscalmente deducibili in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione sia economica che tecnica a quote costanti.

#### ***Aliquote di ammortamento applicate:***

Procedure informatiche ..... 20,00 %

Diritti d'autore ..... 33,33 %

### ***Materiali***

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo, come esposto in premessa, degli oneri accessori di diretta imputazione. Si ricorda in proposito che l'Ente non si è avvalso di nessuna legge di rivalutazione monetaria.

Le immobilizzazioni in corso di costruzione sono iscritte sulla base dello stato di avanzamento dei lavori nell'anno di riferimento, comprensivi, secondo criteri consolidati, di tutti i costi direttamente imputabili al cantiere tra i quali i costi del personale professionale sia interno che esterno.

I costi di manutenzione, qualora di natura conservativa rispetto agli immobili cui si riferiscono, sono imputati al conto economico dell'esercizio; se di natura incrementativa, cioè apportano dei miglioramenti apprezzabili ai corrispondenti immobili, vengono capitalizzati in modo da aumentarne il valore, e ciò viene effettuato mediante la ripartizione dei costi stessi ad ogni singola unità fisica di appartenenza compresa nei libri inventari e dei cespiti.

In generale, le quote di ammortamento imputate al Conto Economico sono calcolate in considerazione dell'utilizzo, della destinazione e della durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione.

Anche nell'esercizio 2016 si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali. Ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

In sostanza gli immobili vengono considerati come strumento di una complessa attività immobiliare che riguarda non il mero godimento di una risorsa, ma l'organizzazione di un'impresa che, in base ai vari disposti normativi, opera per la costruzione, la gestione, la manutenzione e ristrutturazione dei beni immobili che sono di fatto strumentali ad una attività economica.

Per quanto riguarda gli immobili in diritto di superficie, si ricorda che essi concorrono al processo di ammortamento solo finanziario, in modo da compensare la perdita che si subirà alla scadenza dei 99 anni dell'atto convenzionale con il comune concedente il diritto di superficie, in forza delle afferenti obbligazioni insite negli atti di convenzione che prevedono la devoluzione gratuita alla fine della concessione amministrativa stessa.

Per quanto riguarda le aliquote utilizzate, esse sono ridotte al 50% per i beni entrati in funzione nel corso dell'esercizio.

***Aliquote di ammortamento applicate sul valore dei beni:***

Alloggi di proprietà .....	0,30 %
Alloggi in diritto di superficie.....	1,01 %
Unità immobiliari strumentali .....	3,00 %
Mobili e arredi.....	12,00 %
Macchine contabili d'ufficio .....	20,00 %
Attrezzature tecniche .....	15,00 %
Automezzi (autofurgoni).....	20,00 %
Autovetture .....	25,00 %

**OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)**

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

**CREDITI**

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio precedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 15, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

I crediti di natura commerciale tipicamente a breve termine e senza significativi costi di transizione, il principio contabile non produce cambiamenti rispetto alle precedenti prassi.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito fondo svalutazione crediti, tenendo in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita di durevole valore.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Per quanto riguarda la morosità dell'utenza, si ritiene adeguato il Fondo Svalutazione Crediti ottenuto mediante svalutazione progressiva dei crediti ad aliquote crescenti quanto più datati sono gli stessi crediti.

## **DEBITI**

Con riferimento ai debiti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 1° gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al loro valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta in quanto trattasi in prevalenza di debiti nei confronti di Amministrazioni pubbliche e quindi non svalutabili. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

## **RATEI E RISCONTI**

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

## **RIMANENZE DI MAGAZZINO**

Non presenti al 31.12.2016.

## **TITOLI**

Sono presenti n.2 polizze d'investimento a capitalizzazione e n.2 polizze di investimento a incasso cedola. Tutti i titoli sono iscritti nell'attivo circolante.

## **PARTECIPAZIONI**

Non presenti al 31.12.2016.

## **FONDI PER RISCHI E ONERI**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Per i dettagli sui singoli fondi si rimanda alla relativa trattazione nell'apposita sezione della presente Nota integrativa.

## **FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO**

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D. Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 (ovvero trasferite alla tesoreria dell'INPS).

Per parte del personale una quota di TFR viene versata in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Generali Italia SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in

tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

## **FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per Le case Popolari, comunque denominati, ed i contributi in conto capitale sono considerati apporti patrimoniali iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione o imposizione fiscale.

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite o pagate anticipatamente in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota IRES ridotta al 50% (dunque pari al 13,75%) per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29.09.1973, n. 601.

L'aliquota IRAP applicata risulta sempre quella ordinaria del 3,90%, in quanto anche per l'esercizio 2016 l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92%, non rientrando nei parametri previsti dalla Legge finanziaria regionale 2006 (LR 2/2006, art. 2, comma 2, lettere a e b), ossia aumento del valore della produzione netta e costo del personale.

La formulazione della norma stabilisce che, per gli immobili non strumentali locati da imprese, il reddito ai fini delle imposte dirette sia individuato nel valore maggiore risultante dal confronto tra il reddito fondiario e quello derivante dal canone di locazione ridotto, per un massimo del 5%, delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute. L'art. 185 dello stesso DPR 917/86 prevede però che per i fabbricati dati in locazione a regime legale, la determinazione del reddito è in misura pari al canone di locazione ridotto del 15%.

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte, si tiene conto dell'accantonamento delle imposte differite IRES o dell'utilizzo delle imposte differite IRES ed IRAP.

Sono calcolate le imposte differite IRES relative alle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi e degli altri beni immobili, nonché quelle relative ai finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica iscritti a Riserve Tassate.

Tali poste vengono portate a tassazione nel corso di un quinquennio.

L'IRAP, ai sensi dell'art. 2 del D.L. 201/2011, è stato portato in deduzione dal reddito imponibile IRES, in misura pari alla quota imponibile delle spese del personale dipendente, al netto delle deduzioni calcolate ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 446/1997 (c.d. "Cuneo Fiscale").

## **RICONOSCIMENTO RICAVI**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

### **CRITERI DI RETTIFICA, CRITERI DI CONVERSIONE DEI VALORI ESPRESSI IN VALUTA**

L'ATER non ha proventi e oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine e non ha operazioni in valuta.

### **GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI**

L'Azienda ha beni di terzi (stampanti fotocopiatrici multifunzione a noleggio).

L'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

Le garanzie rilasciate sui beni propri sono relative ad ipoteche rilasciate a favore di banche per la costruzione di alloggi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono descritti nelle note esplicative e accantonati secondo criteri di congruità nei fondi rischi.

### **DATI SULL'OCCUPAZIONE**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 15, C.C.)*

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni (variazioni in diminuzione per cessazioni lavorative):

<b>Organico</b>	<b>31.12.2016</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>
Dirigenti	4	4	---
Quadri	4	4	---
Impiegati	53	54	(1)
Operai	---	---	---
<b>TOTALE</b>	<b>61</b>	<b>62</b>	<b>(1)</b>

Per tutto l'anno 2016 la figura del Direttore e, dal 1° luglio, del Direttore generale è stata coperta da un dirigente dell'Azienda.

Dei 53 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2016, n. 2 unità sono a tempo determinato e n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Il contratto vigente alla data del 31.12.2016 per il personale non dirigente è il CCNL Federcasa 2006-2009 aggiornato al 17.07.2008 con rinnovo 2010-2012 e 2013-2015, venuto a scadenza il 31.12.2015 e in regime di proroga.

Per il personale dirigente il contratto collettivo di riferimento è il CCNL CISPEL 2009-2013, (testo coordinato CCNL Dirigenti Cispel 9 febbraio 2012) con regolamento integrativo in vigore dal 01.07.2016.

Nel mese di agosto è stato prorogato di un anno il termine di un rapporto di lavoro a tempo determinato e nel mese di novembre è stata effettuata un'assunzione a tempo determinato della durata di un anno.

Nel corso dell'esercizio 2016 sono cessati due rapporti di lavoro per dimissioni (assunzione di un dipendente presso altra Ater e collocamento in quiescenza di un altro dipendente).

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale; un dipendente a tempo parziale è rientrato a tempo pieno.

# COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

## STATO PATRIMONIALE

### ATTIVITÀ

#### A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
0	0	0

#### B) Immobilizzazioni

##### B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
71.588	64.210	7.378

##### **Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)*

Descrizione costi	Valore 31.12.2015	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2016
B.1.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.1.2 - Costi di sviluppo à	---	---	---	---	---
B.1.3 - Diritti brevetti industriali	64.210	38.420	0	31.042	71.588
B.1.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.1.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.1.6 - Immobilizzazioni in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.1.7 - Altre	---	---	---	---	---
<b>TOTALE</b>	<b>64.210</b>	<b>38.420</b>	<b>0</b>	<b>31.042</b>	<b>71.588</b>

I valori si riferiscono prevalentemente ai software in uso aziendale ed in via residuale a un diritto d'autore relativo a trattati in materia di diritto amministrativo acquisito nell'esercizio 2009 per iniziali € 10.000 completamente ammortizzato (33,33%).

L'incremento è dato da acquisizione di nuovi software.

##### **Precedenti rivalutazioni e svalutazioni**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)*

Per detti beni non sono state eseguite rivalutazioni e svalutazioni.

## **B.II Immobilizzazioni materiali**

<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>
166.574.853	162.456.253	4.118.600

### **B.II.1 Terreni e fabbricati**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)*

<b>Descrizione</b>	<b>Importo</b>	
Costo storico	<b>149.861.917</b>	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione economica	---	
Ammortamenti esercizi precedenti	(12.596.740)	
Svalutazione esercizi precedenti	---	
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>137.265.177</b>	di cui terreni: 1.395.737
Acquisizione dell'esercizio Acquisti e reinserimenti patrimoniali	203.846	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	(15.161)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	7.458	
Giroconti negativi (riclassificazione)	(28.000)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(667.779)	
<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>136.765.541</b>	di cui terreni: 1.395.737

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta di decremento pari a € 15.161 è relativa alle cessioni di alloggi; la posta incrementativa di € 203.846 si riferisce invece agli acquisti effettuati nell'esercizio.

### **B.II.2 Impianti e macchinari**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)*

Non presenti in bilancio.

### **B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)*

Non presenti in bilancio.

#### B.II.4 Altri beni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Descrizione	Importo
Costo storico	830.006
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(741.715)
Svalutazione esercizi precedenti	---
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>88.291</b>
Acquisizione dell'esercizio	23.950
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	(104.570)
Giroconti positivi (riclassificazione)	104.518
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Ammortamenti dell'esercizio	(29.666)
<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>82.523</b>

Nella categoria **Altri beni** la posta di decremento pari a € 104.570 è relativa alle cessioni di macchine contabili; la posta incrementativa di € 23.950 si riferisce invece agli acquisti effettuati nell'esercizio.

Per il dettaglio della categoria **Altri Beni** si può fare riferimento alla tabella che segue.

B.II.4 ALTRI BENI						
	Costo storico al 31.12.2015	Acquis.ni Capit.ni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2016
Mobili e arredi uffici	315.083	23.344	---	7.506	-306.145	32.282
Macchine contabili d'ufficio	388.451	606	-104.570	21.960	-234.621	49.866
Attrezz. tecniche e di manutenzione	30.594			200	-30.219	375
Automezzi e Autofurgoni	95.878	---	---	---	-95.878	0
<b>TOTALE</b>	<b>830.006</b>	<b>23.950</b>	<b>(104.570)</b>	<b>29.666</b>	<b>-666.863</b>	<b>82.523</b>

**B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti**

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 2, C.C.)

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>25.102.784</b>
Acquisizione dell'esercizio	4.624.005
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>29.726.789</b>

La categoria **Immobilizzazioni Materiali in Corso e Acconti** si è movimentata come indicato nella tabella seguente, dove sono elencati i cantieri in corso d'opera con il valore di incremento/decremento rispetto all'esercizio precedente. La colonna "decrementi" indica in linea di massima che è stata ultimata la fase di costruzione/ristrutturazione e che il valore dell'immobilizzazione in corso è stato portato ad incremento degli stabili in proprietà/strumentali.

E' in corso una verifica delle immobilizzazioni materiali ove da tempo non si sono riscontrate variazioni.

<b>B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI</b>				
<b>CANTIERI</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>
GORIZIA - VIA FORMICA 12 R.E.8 ALLOGGI - L. 179/92	252,04	0,00	0,00	252,04
GORIZIA - VIA MAZZINI R.E. 19 ALLOGGI - L.R. 75/82	53.196,61	0,00	0,00	53.196,61
GORIZIA - VIA V.VENETO R.E. 39 ALLOGGI - L.R. 75/82	1.053,14	716,00	0,00	1.769,14
GORIZIA - CAMPAGNUZZA N.C. 60 ALLOGGI E URB - C.D.Q. 2	2.189.316,82	50.000,00	0,00	2.239.316,82
MANUT.STRAORD.FONDI L.R. 47/91	290.168,20	0,00	0,00	290.168,20
GORIZIA - VIA POLA 5 RISTRUTT. EX CONVITTO F.FILZI	143,80	0,00	0,00	143,80
CORMONS - VIA SAURO R.E. 13 ALLOGGI - L.R. 6/03 (CONV.)	542.047,81	0,00	0,00	542.047,81
MONFALCONE - VIA VALENTINIS R.E. 30 ALLOGGI - L. 21/01 (CONV.)	1.296,20	224.302,56	0,00	225.598,76
SAN CANZIAN D'ISONZO VIA VERZEGNASSI 30 - 32	52.529,25	0,00	0,00	52.529,25
MEDEA - VIA TRIESTE 13	107.504,14	0,00	0,00	107.504,14
CORMONS - VIA CONTI ZUCCO 42	69.656,50	0,00	0,00	69.656,50

<b>CANTIERI</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>
CORMONS, VIA CONTI ZUCCO 44	96.163,27	0,00	0,00	96.163,27
CAPRIVA DEL FRIULI - VIA BATTISTI 45	142.560,20	0,00	0,00	142.560,20
STARANZANO - VIA DOBBIA 3	101.544,20	0,00	0,00	101.544,20
M.S. L.R. 47/91 - GLOBAL 9/05	774,76	0,00	0,00	774,76
SAN CANZIAN D'ISONZO – BEGLIANO N.C. 16 ALLOGGI – L.R. 6/03	1.702.949,93	491.754,13	323.410,37	1.871.293,69
ADEGUAMENTO IMPIANTISTICO SEDE	282.996,90	0,00	0,00	282.996,90
ROMANS D'ISONZO - VIA SAURO 7	153.509,07	0,00	0,00	153.509,07
RIATTO ALLOGGI L.R.47/91 BIENNIO 2006/2007	5.587,20	0,00	0,00	5.587,20
RIATTO 18 ALLOGGI GRUPPO 1/07 – L.R. 47/91	791.456,29	0,00	0,00	791.456,29
RIATTO 18 ALLOGGI GRUPPO 3/07 – L.R. 47/91	775.630,09	0,00	0,00	775.630,09
RIATTO 17 ALLOGGI GRUPPO 4/07 – L.R. 6/03	606.032,06	0,00	0,00	606.032,06
RIATTO 16 ALLOGGI GRUPPO 5/07 – L.R. 6/03	664.382,92	0,00	0,00	664.382,92
RIATTO 15 ALLOGGI GRUPPO 6/07 – L.R. 6/03	636.884,20	36.402,27	0,00	673.286,47
GORIZIA - VIA TRIESTE 65-DE BRIGNOLI 3	71.418,68	0,00	0,00	71.418,68
GORIZIA - VIA CICUTA 20-26-32-36	43.408,56	0,00	0,00	43.408,56
MS.A. 05.1/09 – L.R. 47/91 COMUNI VARI	559.773,50	0,00	0,00	559.773,50
MS.A. 05.2/09 – L.R. 47/91 COMUNI VARI	701.440,96	0,00	0,00	701.440,96
MS.A. 05.3/09 – L.R. 47/91 COMUNI VARI	504.625,11	0,00	0,00	504.625,11
GORIZIA - VIA BELLAVEDUTA	20.078,00	0,00	0,00	20.078,00
M.S.A. 01.1/12 – L.R. 47/91 COMUNI VARI	1.149.820,84	0,00	0,00	1.149.820,84
MS.A 01.2/12 – L.R. 47/91 COMUNI VARI	1.114.422,52	0,00	0,00	1.114.422,52
GORIZIA - VIA CAMPAGNUZZA N.C. 10 ALLOGGI – PIANO CASA	91.340,44	0,00	0,00	91.340,44
TURRIACO - VIA BENCO R.E. 4 ALLOGGI - FONDI CER	11.438,59	272.117,76	37.400,00	246.156,35
GORIZIA - CAMPAGNUZZA N.C. 60 ALLOGGI – C.D.Q. 2	1.990.893,36	2.273.334,60	0,00	4.264.227,96

<b>CANTIERI</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>
GORIZIA - VIA CAMPAGNUZZA N.C. 8 ALLOGGI – PIANO CASA	14.318,97	0,00	0,00	14.318,97
GORIZIA M.S. 15/2015 - 5 ALLOGGI	7.579,86	137.037,73	0,00	144.617,59
GORIZIA - VIA GIUSTINIANI 84-86 M.S. E RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA	19.530,14	106.504,13	0,00	126.034,27
GORIZIA VIA ASCOLI 16 RISTRUTT.EDIFICIO DI 6 ALLOGGI	0,00	59.024,39	0,00	59.024,39
ALL_16-01_MSA 6 ALL.MONFALCONE VIA ARIS E VIA XXIV MAGGIO	0,00	8.672,11	0,00	8.672,11
ALL_16-02 MSA 5 ALL. GRADISCA D'IS. VIA GALILEI E VIA SANUDO	0,00	8.702,04	0,00	8.702,04
ALL_16-03_MSA 5 ALL. GORIZIA V.LE COLOMBO, VIA BRASS, VIA MONTENEGRO	0,00	7.493,82	0,00	7.493,82
ALL_16-04_MSA 3 ALL. MONFALCONE VIA VOLTA, VIA ROMANA RONCHI DEI LEG. VIA XXV APRILE	0,00	4.750,32	0,00	4.750,32
ALL_16-05_MSA 1 ALL. GORIZIA VIA DEL PRATO 17/A	0,00	1.148,38	0,00	1.148,38
ALL_16-06 MSA 3 ALL. MONFALCONE VIA XXIV MAGGIO E VIA ROMANA	0,00	4.882,62	0,00	4.882,62
GORIZIA - VIA SILE 5-7	113.052,53	0,00	0,00	113.052,53
GORIZIA - VIA RABATTA MS 6 ALLOGGI – L.R. 6/03	6.524,48	610,40	0,00	7.134,88
MONFALCONE - VIA VALENTINIS 72	431.114,78	0,00	0,00	431.114,78
ROMANS D'ISONZO – VIA LAVORET N.C. 12 ALLOGGI – L.R. 6/03	106.542,81	0,00	0,00	106.542,81
RONCHI DEI LEGIONARI - VIA MATTEOTTI N.C. 10 ALLOGGI – L.R. 6/03	21.862,30	0,00	0,00	21.862,30
COMUNI VARI MS 43 STABILI – L.R. 6/03	1.955.173,99	587,02	0,00	1.955.761,01
STARANZANO - VIA DEI MADRANI NC 8 ALLOGGI – L.R. 6/03	2.543,00	0,00	0,00	2.543,00
STARANZANO - VIA F.LLI ZAMBON RE 5 ALLOGGI – L.R. 6/03	6.106,25	0,00	0,00	6.106,25
GRADISCA D'ISONZO - VIA GALILEI 19-21 MS.S 02.3/09 – L.R. 6/03	9.179,50	0,00	0,00	9.179,50
MONFALCONE - VIA CARLI 4-6-8 MS.S 02.6/09 – L.R.6/03	11.596,40	0,00	0,00	11.596,40
COMUNI VARI MS.A.03.01/09 - L.R.6/03	828.733,03	1.655,71	0,00	830.388,74
COMUNI VARI MS.A. 03.02/09 - L.R. 6/03	811.143,26	0,00	0,00	811.143,26
COMUNI VARI MS.A. 03.03/09 - L.R. 6/03	811.395,45	0,00	0,00	811.395,45

<b>CANTIERI</b>	<b>Saldo al 31/12/2015</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>Saldo al 31/12/2016</b>
COMUNI VARI MS.A. 03.04/09 - L.R. 6/03	788.928,06	0,00	0,00	788.928,06
GORIZIA - VIA DEL CARSO N.C. 36 ALLOGGI - L.R. 6/03	266.760,54	0,00	25.000,00	241.760,54
CORMONS - VIA S. DANIELE M.S. IMPIANTI TECNOLOGICI – L.R. 6/03	233.493,59	716,00	0,00	234.209,59
ROMANS D'ISONZO - VIA MONACHE 2 M.S. IMPIANTI TECNOLOGICI – L.R. 6/03	45.844,42	440,00	0,00	46.284,42
RIATTO ALLOGGI DI RISULTA 2012	199.777,86	0,00	0,00	199.777,86
COMUNI VARI M.S. 6 IMPIANTI TECNOLOGICI – L.R. 6/03	609.982,68	880,00	0,00	610.862,68
MS C.T. GRADO VIA REAPRO LARGO 2-4-6	0,00	762,76	0,00	762,76
MS C.T. MORARO PIAZZA SANT'ANDREA 1,2,5	0,00	1.299,83	0,00	1.299,83
URA_16-01 INSTALLAZIONE IMPIANTI DI CONTABILIZZAZIONE D.LGS. 102/2014	0,00	18.381,08	0,00	18.381,08
STARANZANO – VIA GRAMSCI M.S. 01/2013 – 5 ALLOGGI	17.728,90	0,00	0,00	17.728,90
CORMONS – VIA BANCARIA M.S. 02/2013 - 10 ALLOGGI	505.433,24	16.622,18	0,00	522.055,42
MONFALCONE M.S. 03/2013 – 10 ALLOGGI	481.919,45	55.186,89	0,00	537.106,34
GORIZIA M.S. 04/2013 - 11 ALLOGGI	520.588,92	29.864,08	400,00	550.053,00
CORMONS – VIA ARA PACIS 13-15-17-21 M.S. 05/2013 - 6 ALLOGGI	8.500,00	697,05	0,00	9.197,05
STARANZANO - S. PIER - S. CANZIAN M.S. 06/2013 - 5 ALLOGGI	234.027,52	559,17	0,00	234.586,69
GRADO – MOSSA - S.LOREN. – CAPRIVA M.S. 07/2013 - 5 ALLOGGI	236.530,10	0,00	0,00	236.530,10
MEDEA – ROMANS – VILLESSE – FARRA M.S. 09/2013 - 5 ALLOGGI	4.563,26	142.736,01	0,00	147.299,27
COMUNI VARI M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 ALLOGGI	245.069,50	69.097,26	0,00	314.166,76
COMUNI VARI ACCORDO QUADRO 1	8.024,78	604.603,89	293,30	612.335,37
COMUNI VARI M.S. da 09/2015 a 11/2015 – 7 ALLOGGI	6.867,48	116.605,22	0,00	123.472,70
COMUNI VARI M.S. da 12/2015 a 14/2015 - 5 ALLOGGI	6.050,56	154.555,14	25.583,07	135.022,63
M.S. 3 ALLOGGI IN SAVOGNA D'IS. VIA BEVK 12 – M.S. 13-08	0,00	175.289,77	41.900,00	133.389,77
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>25.102.784</b>	<b>5.077.992</b>	<b>453.987</b>	<b>29.726.789</b>

Anche nel corso del 2016 l'Azienda ha svolto attività tecnica per conto di amministrazioni pubbliche diverse e nello specifico per l'Amministrazione Comunale di Gorizia nell'ambito dell'intervento dei Contratti di Quartiere II per il quale è stata curata la Direzione dei Lavori della scuola materna.

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

#### **PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI ESECUZIONE**

- **Intervento di nuova costruzione di 16 alloggi**

**San Canzian d'Isonzo - Via del Canalon**

**A.T.I. De Marchi Impianti - RG Impianti.**

**Importo Totale Q.T.E.: € 2.880.000**

In data 22.07.2016 è stata certificata l'ultimazione delle opere di costruzione dei 16 alloggi e sono iniziate le operazioni di collaudo delle stesse che, stante la presenza di alcuni difetti costruttivi in corso di eliminazione, non sono ancora concluse.

La consegna degli alloggi è comunque prevista entro il primo semestre del 2017.

- **Intervento di nuova costruzione di 60 alloggi ed opere di urbanizzazione**

**Contratti di Quartiere II - Campagnuzza**

**Gorizia – via del Carso**

**Impresa I.T.I. – Modena**

**Importo Totale Q.T.E.: € 13.700.000**

I lavori, consegnati il 31.03.2014, sono proceduti con discreta continuità e regolarità vista anche la necessità delle preliminari operazioni di bonifica bellica che hanno comportato alcuni rallentamenti nell'esecuzione degli stessi.

Nel corso del 2016 hanno visto la quasi totale esecuzione delle opere relative agli edifici mentre le urbanizzazioni verranno eseguite nel corso del 2017 per dare ultimato l'intervento entro il primo semestre del 2017.

Alla data del 31.12.2016 sono stati redatti n. 7 stati di avanzamento lavori per un valore pari al 70% dell'opera.

- **Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio di 4 alloggi**

**Turriaco - via S. Benco 2**

**Impresa SILCE S.r.l. - Udine**

**Importo totale Q.T.E.: € 270.000**

I lavori, che sono consistiti nella manutenzione straordinaria dell'intero edificio e degli alloggi, sono iniziati ed ultimati nel corso del 2016 ed attualmente gli alloggi sono già stati consegnati agli aventi diritto.

- **Intervento di manutenzione straordinaria e di efficientamento energetico di un edificio o di 14 (Condominio amministrato dall'Azienda)**

**Gorizia - via P. Giustiniani 84-86**

**IMPRESEDIL S.r.l. – Manzano (UD)**

**Importo totale Q.T.E.: € 400.000**

I lavori sono consistiti nella manutenzione straordinaria dello stabile, degli impianti delle parti comuni e delle pertinenze esterne nonché nella sostituzione dei serramenti degli alloggi non ancora interessati da interventi di recupero.

Alla data del 31.12.2016 sono stati redatti n. 2 stati di avanzamento lavori per un valore pari al 70% dell'opera.

- **Interventi di riatto alloggi sfitti**

Nel corso del 2016 l'Azienda ha continuato a approfondire risorse ed impegno nell'attività di

recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell'utenza.

Per quanto attiene agli interventi di manutenzione ordinaria, eseguiti tramite un accordo quadro stipulato nel corso del 2015 con 4 operatori economici, si è riusciti ad incrementare il numero degli alloggi resi disponibili rispetto all'anno precedente.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono invece stati realizzati tramite 8 appalti distinti.

Complessivamente gli interventi hanno reso disponibili all'assegnazione n. 132 alloggi di cui n. 90 provenienti da manutenzione ordinaria e n. 42 da manutenzione straordinaria.

- **Interventi di installazione dei sistemi di contabilizzazione del calore**

**Importo totale Q.T.E.: € 150.000**

Nel corso del 2016 è stata avviata l'esecuzione dell'installazione di sistemi di contabilizzazione al servizio degli alloggi serviti da centrali termiche condominiali in quanto obbligo disposto dalle vigenti normative in materia. Gli interventi, che riguardano 13 edifici, verranno ultimati nel corso del 2017 affinché i sistemi siano disponibili all'inizio della nuova stagione invernale.

**PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI PROGETTAZIONE**

- **Interventi di riatto alloggi sfitti**

**Importo totale interventi: € 757.000**

Sono stati completati i progetti per la manutenzione straordinaria di 28 alloggi in località varie della Provincia di Gorizia.

- **Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi.**

**Gorizia - via Ascoli 16.**

**Importo Totale Q.T.E.: € 865.000**

E' stato completato il rilievo e il progetto di fattibilità economica.

- **Interventi di rifacimento di centrali termiche**

**Importo Totale Q.T.E.: € 160.000**

Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico sono stati programmati n. 2 interventi di rifacimento delle centrali termiche a servizio di un complesso edilizio a Grado in via Reparò Largo e di un edificio a Moraro. La progettazione, avviata nel corso del 2016, verrà completata nel corso del 2017 e parimenti verranno completati i lavori al fine di rendere le centrali funzionanti per la prossima stagione invernale.

**PROGRAMMI COSTRUTTIVI REALIZZATI PER CONTO TERZI**

- **Realizzazione di una scuola materna a due sezioni per conto dell'Amministrazione Comunale di Gorizia**

**Gorizia - Via del Carso**

**Impresa Veneziana Restauri Costruzioni - Gruaro (VE)**

**Importo Totale QTE: € 2.530.000**

I lavori, che rientrano nell'ambito dell'intervento denominato Contratti di Quartiere II attuato nel rione Campagnuzza, sono stati consegnati il 25 novembre 2013 e sono stati ultimati nel corso del 2015.

L'anno 2016 ha visto il completamento delle operazioni di collaudo con conseguente emissione del Certificato di Collaudo nonché l'inaugurazione della struttura avvenuta nel mese di settembre 2016.

- **Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia di cui al D.P.C.M. 25.05.2016**

**Importo Totale QTE: € 18.000.000**

L'Azienda ha collaborato con l'Amministrazione comune di Gorizia al fine della predisposizione della documentazione necessaria per la partecipazione al bando in argomento.

La maggior parte degli immobili inseriti nel programma di interventi sono di proprietà dell'Ater ed in qualche misura l'Azienda già disponeva di documentazione utile al fine della partecipazione.

Il progetto è stato inserito nella graduatoria approvata con D.P.C.M. 06.12.2016 e risulta collocato in 98<sup>a</sup> posizione; pertanto, pur non essendo tra gli interventi destinatari della prima tranche di finanziamento, si auspica che possa rientrare nei successivi ri-finanziamenti del Programma straordinario come più volte annunciato dalle fonti governative.

### **B.III Immobilizzazioni finanziarie**

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
0	0	0

Non presenti in bilancio.

## **C) Attivo circolante**

### **C.I Rimanenze**

Nulla da segnalare in quanto la posta non è valorizzata al pari dell'esercizio precedente.

### **C.II Crediti**

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
9.005.531	9.526.324	(520.793)

E' una posta di bilancio particolarmente complessa ed articolata nei suoi componenti, in stretta funzione con l'ampiezza dei servizi e dei destinatari, la cui scomposizione per matrice giuridico-contrattuale verrà di seguito esplicitata. Il saldo è così suddiviso secondo le scadenze (articolo 2427, primo comma, n. 6 C.C.).

### **CREDITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI**

Nella categoria dei **Crediti verso utenza conto bollettazione**, che esprime in sostanza la morosità verso gli affittuari, si riscontra una diminuzione di € 50.054 rispetto al passato esercizio. Il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato per l'importo di € 109.027.

In considerazione delle dinamiche relative alla morosità pregressa e del contestuale monitoraggio della stessa, si ritiene opportuno incrementare lo stanziamento residuo con un ulteriore accantonamento di € 178.589.

Dall'anno 2009 sono ricomprese in detto raggruppamento poste denominate **Crediti per servizi reversibili**, derivanti dal mutato sistema di contabilizzazione di detti servizi. Fino a tutto l'esercizio 2008, infatti, la contabilizzazione veniva effettuata a costi e ricavi, mentre con il 2009 si è dato corso alla gestione dei servizi reversibili "in nome e per conto" dell'utenza. E' stata impostata una gestione a conti patrimoniali, contabilizzando gli acquisti dei servizi in conti di credito vs/utenti denominati

appunto "Crediti per servizi reversibili" e gli addebiti all'utenza in conti di debito denominati "Debiti per servizi reversibili".

In considerazione delle modalità di addebito di questi importi all'utenza, nel corso dell'esercizio di competenza vengono contabilizzate le quote di acconto mentre le quote di saldo vengono addebitate con la bollettazione del secondo semestre dell'anno successivo, a conclusione di tutta l'attività di rendicontazione e di ripartizione che viene svolta nel primo semestre dell'anno successivo tramite l'apposito software messo a disposizione dalla Regione per il tramite dell'INSIEL.

*La suddetta impostazione contabile ha trovato l'avvallo da parte del Collegio dei Revisori in seno al coordinamento delle ATER Regionali.*

### **CREDITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI**

#### **Crediti verso Enti mutuatari per somme da erogare**

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 1.636.582 ed è sostanzialmente in linea con il valore dell'esercizio precedente.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.141.844	2.315.987	4.457.831
C.II.5-bis – Crediti tributari	50.917	0	50.917
C.II.5-quater - Crediti verso Altri	2.860.201	1.636.582	4.496.783
<b>TOTALE</b>	<b>5.052.962</b>	<b>3.952.569</b>	<b>9.005.531</b>

I movimenti delle varie poste **Crediti** sono illustrati nella tabella seguente:

<b>C.II CREDITI</b>			
<b>VOCI/SOTTOVOCI</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>	<b>31.12.2016</b>
<b><u>ENTRO 12 MESI</u></b>			
<b>VERSO CLIENTI</b>	<b>2.388.524</b>	<b>244.969</b>	<b>2.633.493</b>
Clienti	83.687	316.858	400.545
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	2.041.179	-50.054	1.991.125
Crediti per cessioni rateali	263.658	-21.835	241.823
<b>VERSO ERARIO:</b>	<b>300.143</b>	<b>-249.226</b>	<b>50.917</b>
Credito IRAP	89.003	-89.003	0
Credito IRES	188.730	-169.465	19.265
Erario c/ant.Imposte Dirette	22.410	0	22.410
Erario c/to IVA	0	9.242	9.242
<b>VERSO ALTRI:</b>	<b>3.058.506</b>	<b>-198.305</b>	<b>2.860.201</b>
Anticipazioni e crediti diversi	918.474	-139.493	778.981
Crediti v/INA per tfr dipendenti	2.137.020	-58.812	2.078.208
Cauzioni	3.012	0	3.012
<b><u>OLTRE 12 MESI</u></b>			
<b>VERSO CLIENTI</b>	<b>2.522.160</b>	<b>-206.173</b>	<b>2.315.987</b>
Crediti per cessioni rateali	2.522.160	-206.173	2.315.987
<b>VERSO ALTRI:</b>	<b>1.679.078</b>	<b>-42.496</b>	<b>1.636.582</b>
Enti mutuatari per somme da erogare	1.679.078	-42.496	1.636.582
<b>TOTALE</b>	<b>9.948.411</b>	<b>-451.231</b>	<b>9.497.180</b>
Fondo svalutazione crediti	-422.087	-69.562	-491.649
<b>TOTALE</b>	<b>9.526.324</b>	<b>-520.793</b>	<b>9.005.531</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto mediante apposito **Fondo svalutazione crediti** che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Incremento	Decremento	Totale
<b>Saldo al 31.12.2015</b>			<b>422.087</b>
Utilizzo nell'esercizio	---	109.027	(109.027)
Accantonamento esercizio	178.589	---	178.589
<b>Saldo al 31.12.2016</b>			<b>491.649</b>

A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 1.991.125, di cui alla tabella Crediti, si evidenzia di seguito la suddivisione per anni di maturazione con specifica indicazione dell'importo complessivo del credito verso assegnatari cessati.

<b>Riepilogo morosità al 31 dicembre 2016</b>	
<b>Anno</b>	<b>Importo</b>
2005 e prec.	11.896,46
2006	24.187,97
2007	20.054,47
2008	24.613,85
2009	29.434,75
2010	57.054,08
2011	68.021,70
2012	100.406,90
2013	202.889,85
2014	287.118,65
2015	377.948,06
2016	787.498,57
<b>TOTALE MOROSITA'</b>	<b>1.991.125,31</b>

di cui:

Assegnatari attivi	1.649.850,38
Assegnatari cessati	341.274,93

Il dato comprende:

- 1) gli assegnatari attivi e cessati;
- 2) gli alloggi, i negozi e i box in locazione, proprietà e riscatto;
- 3) le pratiche legali.

Per quanto riguarda la morosità relativa all'anno 2016, si evidenzia come una quota sensibile della stessa sia già rientrata alla data del 31 marzo 2017, portando il valore da € 787.498,57 a € 530.605,73.

Gli Altri crediti al 31.12.2016 risultano così costituiti:

<b>ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI</b>	<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2016</b>
ANTICIPAZIONI PER C.TO IMPRESE PER CONTR.D'APPALTO	466,86	-542,00	-75,14
CREDITI PER MO CONV. COM. CORMONS	0,00	0,00	0,00
CREDITI PER MO CONV.COM.GORIZIA	11.734,77	3.991,44	15.726,21
CREDITI PER MO CONV.COM.GRADO	48.978,62	0,00	48.978,62
CREDITI PER MO CONV.COM.SAN FLORIANO DEL COLLIO	8.974,27	2.742,87	11.717,14
CREDITI PER MO PROPR.CONVENZ.COM.GRADO DD.06/11/2013	5.048,00	0,00	5.048,00
CREDITI PER MO PROPR.CONVENZ.COM.GORIZIA	929,01	0,00	929,01
CREDITI PER MO PROPR.CONVENZ.COM.GRADO	12.219,43	0,00	12.219,43
CREDITI PER MO PROPR.CONVENZ.PROPRIETA' FINCANTIERT	998,91	0,00	998,91
CREDITI PER MO PROPR.CONVENZ.QUARTIERE DI PANZANO	616,51	0,00	616,51
CREDITI PER MS CONV.COM.GORIZIA	14.678,98	0,00	14.678,98
<b>ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI</b>	<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2016</b>
CREDITI PER MS CONV.COM.GRADO	11.563,00	6.285,63	17.848,63
CREDITI PER MS CONV.COM.MONFALCONE	33.373,63	2.229,58	35.603,21
CREDITI PER MS CONV.QUARTIERE DI PANZANO	49.570,35	0,00	49.570,35
CREDITI PER MS PROPR.CONV.QUARTIERE PANZANO	2.443,60	0,00	2.443,60
ANTICIPAZIONI DIVERSE	445,00	0,00	445,00
RFVG CONTRIBUTI D'ESERCIZIO	25.790,59	10.845,60	36.636,19
CREDITI DIVERSI	62.321,36	-37.105,40	25.215,96
ANTICIPO COSTI FUTURI	5.552,67	-1.598,81	3.953,86
CREDITI PER FATTURE DA EMETTERE	132.629,29	-129.130,62	3.498,67
CREDITO PER ANTICIPO IMPOSTA SOSTITUTIVA SU TFR	0,00	0,00	0,00
OMNITEL-CREDITO PER RIMBORSO SANZIONE	115,15	0,00	115,15
ANTICIPI AI DIPENDENTI ED AMMINISTRATORI	50,02	0,00	50,02
ANTICIPAZ.MANUTENZIONI CONVENZ.COMUNI DIVERSI	2.635,47	0,00	2.635,47
ANTICIPAZ.MAN. AI PROPRIETARI CONVENZ.COMUNI DIVERSI	20,16	-20,16	0,00
INPS- ANTICIPO IMP.SOST.11% TFR FONDO DI TESORERIA E ALTRO	523,27	178,64	701,91
CREDITI V/CONDOMINI CONVENZ.GO VIA CARDUCCI 6..20	2.732,59	0,00	2.732,59
ANTICIPAZIONI PER MANUTENZIONE STRAORD.A CONDOMINI	106.283,35	-82.335,55	23.947,80
ANTICIP.PER CONDOMINI (L.220/2012) - QUOTE ATER E PROPRIETARI	48.279,76	71.077,42	119.357,18
ANTICIPI PER CONTO PROPRIETARI CONDOMINI PANZANO	5.862,82	0,00	5.862,82
DEPOSITO INFRUTT.P/O CASSA RISP.FVG CONTR.MUTUI EX EDILACLI	17.911,08	0,00	17.911,08
CREDITI SERVIZI REVERSIBILI ANNO 2015	305.725,32	-305.725,32	0,00
CREDITI SERVIZI REVERSIBILI ANNO 2016	0,00	319.617,08	319.617,08
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>918.474</b>	<b>-139.493</b>	<b>778.981</b>

In relazione alle **Anticipazioni e Crediti Diversi** è in corso un'attività di verifica sull'effettiva sussistenza degli stessi e ciò con particolare riferimento ai crediti nei confronti dei Comuni generatisi nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, ed attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà.

Le **Cauzioni** al 31.12.2016 risultano così costituite:

<b>CAUZIONI</b>	<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2016</b>
AZIENDE MUNICIPALIZZATE	4,85	0,00	4,85
CONSORZIO ACQUEDOTTO GRADISCA	41,32	0,00	41,32
E.N.E.L.	1.734,00	0,00	1.734,00
TELECOM (SIP)	100,71	0,00	100,71
DIVERSE GARANZIE DEPOSITARIE	684,49	0,00	684,49
POSTE ITALIANE	0,00	0,00	0,00
CAUZIONI VERSATE	446,49	0,00	446,49
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>3.012</b>	<b>0</b>	<b>3.012</b>

I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2016 risultano così costituiti:

<b>CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI</b>	<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2016</b>
RFVG- RE 40 ALL.GO VIA V.VENETO N.24 DEC.N.578-GO/EP/759	423.705,27	0,00	423.705,27
RFVG-RE 20 ALL.VIA MAZZINI GORIZIA GO/EP/766	246.393,02	0,00	246.393,02
RFVG-MAN.STRAORD.VARI COMUNI PROV.GO-GO/EP/799	71.949,70	0,00	71.949,70
RFVG-NC 16 ALL.BEGLIANO DEC.2725 GO/EP/787	250.000,00	0,00	250.000,00
RFVG-NC 8 ALL.STARANZANO VIA DEI MADRANI DEC.2689 GO/EP/791	175.000,00	0,00	175.000,00
RFVG-MS 6 ALL.GORIZIA VIA RABATTA DEC.3035 GO/E9/792	95.050,55	0,00	95.050,55
RFVG-NC 10 ALL.RONCHI LEGIONARI VIA MATTEOTTI DEC.2690 GO/EP/	180.000,00	0,00	180.000,00
RFVG RIQUAL.ENERG.VIA CORDAIOLI 33/A GO + MS 2 ALL.I DEC.2033	42.496,27	-42.496,27	0,00
RFVG-NC 12 ALL ROMANS D'ISONZO. DEC. 1796 GO/EP/794	191.000,00	0,00	191.000,00
CASSA DD.PP. 368,5 MIL.	3.483,45	0,00	3.483,45
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>1.679.078</b>	<b>-42.496</b>	<b>1.636.582</b>

### **C.III Attività finanziarie**

<b>Saldo al 31.12.2016</b>	<b>Saldo al 31.12.2015</b>	<b>Variazioni</b>
2.829.749	5.690.943	(2.861.194)

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31.12.2016</b>
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	---	---	---	---
PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COLLEGATE	---	---	---	---
ALTRE PARTECIPAZIONI	---	---	---	---
ALTRI TITOLI	5.690.943	2.030.220	4.891.414	2.829.749
<b>TOTALE</b>	<b>5.690.943</b>	<b>2.030.220</b>	<b>4.891.414</b>	<b>2.829.749</b>

E' valorizzata in bilancio la voce **Altri titoli** (v. Tabella Attivo Circolante – voce Altri Titoli), nella quale sono collocati gli investimenti della liquidità compiuti dall'Ente.

La consistente diminuzione nel valore degli investimenti finanziari è dovuta al riscatto per avvenuto

sinistro alla fine dell'esercizio 2015 di due polizze di investimento di consistente valore (vedasi la colonna decrementi della tabella sopra indicata) detenute con GenertelLife SpA; solo una parte dei fondi smobilizzati ha potuto essere reinvestita in analoghi prodotti di investimento e sono pertanto state sottoscritte n. 3 nuove polizze vita di cui una a capitalizzazione e due che prevedono l'incasso di cedola a ricorrenza annuale, polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2016:

ITALIANA ASSICURAZIONI Activa Elite - polizza n. 603768.....euro	825.890
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192 .....euro	1.004.858
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.193.....euro	679.321
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.194 .....euro	319.680

#### C.IV Disponibilità liquide

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
1.870.082	3.541.181	(1.671.099)

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	3.537.855	-1.678.153	1.859.702
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	3.326	7.054	10.380
<b>TOTALE</b>	<b>3.541.181</b>	<b>-1.671.099</b>	<b>1.870.082</b>

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

<b>C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			
	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
<b>C.IV.1 - Depositi bancari e postali</b>	<b>3.537.855</b>	<b>-1.678.152</b>	<b>1.859.702</b>
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	0	0	0
<i>Banca conto competenze</i>	1.428,05	-893,21	534,84
<i>Banca Popolare di Cividale c/c tesoreria</i>	3.516.585,71	-3.516.585,71	0
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	0	1.713.055,37	1.713.055,37
C.IV.b – Banche	3.518.014	-1.804.424	1.713.590
<i>C/C Postale 3590</i>	19.840,50	126.271,20	146.111,70
C.IV.c – Poste	19.841	126.271	146.111
<b>C.IV.2 - Denaro e valori in cassa</b>	<b>3.326</b>	<b>7.054</b>	<b>10.380</b>
<i>Valori bollati</i>	410,00	-242,00	168,00
<i>Cassa</i>	2.739,04	7.340,99	10.080,00
<i>Fondo Registro Imprese Telepmaco Pay</i>	177,00	-45,30	131,70
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	3.326	7.054	10.380
<b>TOTALE</b>	<b>3.541.181</b>	<b>-1.671.099</b>	<b>1.870.082</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità in conto presso gli istituti bancari e postali nella forma di liquidità pura e di immediato utilizzo, e dal fondo cassa tenuto in Azienda.

#### D) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
16.475	9.591	6.884

Misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Non sussistono, al 31.12.2016, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.C.):

Descrizione	Importo
Ratei attivi per cedole polizze	5.857
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	7.392
Risconti attivi per pubblicazione di avvisi gare e varie	913
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	1.670
Risconti attivi per telefonia fissa	195
Risconti attivi per garanzia su beni mobili	448
<b>TOTALE</b>	<b>16.475</b>

## PASSIVITÀ

#### A) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, nn. 4, 7 e 7-bis, C.C.)

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
125.221.865	122.887.540	2.334.325

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
RISERVA ORDINARIA	423,96	0,00	423,96
RISERVA IN SOSP. IMP. DPR 917/86 ART. 88 – COMMA 3	5.895.980,02	0,00	5.895.980,02
RISERVA TASSATA DPR 917/86 ART. 88 – COMMA 3	3.639.563,53	0,00	3.639.563,53
RISERVA CONTRIBUTI NON TASSATI IRES	86.249.532,30	2.197.261,51	88.446.793,81
CONTRIBUTI CONTO FINANZIAMENTO LR 13/2002 ART. 16	2.332.034,45	0,00	2.332.034,45
PATRIMONIO EX DEMANIO DELLO STATO – L. 388/2000	19.911.302,28	0,00	19.911.302,28
VERSAMENTI IN CONTO CAPITALE	15.493,71	0,00	15.493,71
RISERVA TASSATA IRES/IRAP	1.690.000,00	54.000,00	1.744.000,00
ARROTONDAMENTO	0,03	0,00	0,03
UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	3.151.945,00	1.265,14	3.153.210,14
UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	1.265,14	81.798,58	83.063,72
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>122.887.540</b>	<b>2.334.325</b>	<b>125.221.865</b>

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 2.197.262, comunque inferiore all'esercizio precedente, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sulla L.R. 47/1991, sulla L.R. 6/2003 – art. 23 D.P.Reg. 0119/2004, e su altri canali di finanziamento a fondo perduto.

E' stato inoltre incassato un finanziamento per € 54.000 dalla Regione F.V.G. in base alla L.R. 6/2003 per l'acquisto di n. 12 alloggi a Gorizia in via Carducci di edilizia convenzionata, registrato nella Riserva tassata IRES/IRAP in quanto assoggettato alla doppia tassazione. Il contributo è relativo alla quinta annualità di n. 10 rate complessive.

L'utile d'esercizio che ammonta a € 83.064 trova qui effettiva collocazione anche prima della approvazione del bilancio.

#### B) Fondi per rischi e oneri

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.C.)

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
24.244.008	23.059.663	1.184.345

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	31.12.2016
PER TRATTAMENTO DI QUIESCENZA	---	---	---	---
PER IMPOSTE, ANCHE DIFFERITE	442.546	110.437	170.934	382.049
ALTRI FONDI	22.617.117	1.983.258	738.416	23.861.959
<b>TOTALE</b>	<b>23.059.663</b>	<b>2.093.695</b>	<b>909.350</b>	<b>24.244.008</b>

Il **Fondo imposte differite** accoglie le imposte accantonate nel rispetto delle regole all'uopo previste dal disposto sia del Codice civile che della norma tributaria.

E' calcolato sulla rateizzazione delle plusvalenze (sia ai fini IRES che IRAP) e dei contributi in conto capitale (ai fini IRAP).

La voce **Altri Fondi** al 31.12.2016 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
ACCONTO RATE MUTUO DAL 26° AL 35° ANNO	29.689	0	29.689
F.DO SOCIALE EX ART.16 LR 24/99 PER MAN.STR.	2.769.627	0	2.769.627
FONDO SOCIALE REGIONE F.V.G.	3.171.638	0	3.171.638
FONDO SOCIALE COMUNI	920.509	115.185	1.035.694
FONDO MANUTENZIONI STABILI	1.548.382	1.089.657	2.638.039
FONDO ONERI FUTURI LR 75 A.70 GIÀ TASSATO	9.347.072	0	9.347.072
FONDO ONERI FUTURI LR 75 A.70 DA TASSARE	1.753.314	0	1.753.314
FONDO PLUSVALENZE REINVESTITE	2.423.744	0	2.423.744
FONDO ONERI RISCHI PERSONALE	13.000	0	13.000
F.DO ONERI E RISCHI PER IMPOSTE IN CONTENZIOSO	110.142	0	110.142
FONDO RISCHI PER CAUSE PENDENTI	530.000	40.000	570.000
<b>TOTALE</b>	<b>22.617.117</b>	<b>1.244.842</b>	<b>23.861.959</b>

Va evidenziato che la maggior parte dei fondi elencati, ed in particolare quelli che accolgono gli stanziamenti più cospicui, non hanno natura di potenziali debiti per rischio di perdite bensì costituiscono accantonamento di somme a copertura sia di interventi realizzati o da realizzarsi sia delle quote di competenza dell'ATER in qualità di proprietario che allo stato attuale sono collocati nei conti di contabilità relativi ai crediti servizi reversibili.

A completamento dell'attività di chiusura dei conti di contabilità sono in corso di verifica i diversi Fondi Sociali, il Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 già tassato, il Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 da tassare ed il Fondo plusvalenze reinvestite, i cui importi risultano pressoché totalmente impegnati ed i cui eventuali residui verranno destinati al riatto degli alloggi rilasciati dall'utenza.

A chiusura dell'esercizio finanziario 2016 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 1.608.100 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale ecc.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari ad € 110.142 comprende un accantonamento eseguito nell'anno 2000 per € 71.161 relativamente ad avvisi di accertamento imposta ILOR anni 1981/1982. Si sta provvedendo, di concerto con l'ufficio legale, agli opportuni approfondimenti in ordine alla definitiva cancellazione dell'accantonamento. Un ulteriore importo pari ad € 38.980, accertato nell'anno 2011, riguarda un accantonamento di imposte per ammortamento finanziario stabili dedotto nell'anno 2008, accantonamento effettuato a seguito della decisione (anno 2011) di riprendere a tassazione l'ammortamento finanziario che in precedenza veniva per l'appunto dedotto ai fini delle imposte sul reddito.

Nel **Fondo Rischi per Cause Pendenti** sono state accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale. Complessivamente l'importo accantonato ammonta a € 570.000 e comprende somme stanziare a fronte di cause in materia di diritto del lavoro, contenziosi con le imprese esecutrici di lavori e controversie pendenti di diverso tipo.

Infine si segnala il Fondo Sociale Comuni ove confluiscono le quote versate dai Comuni e la corrispondente quota versata dall'ATER ai sensi dell'art. 44 – comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2016. Tale fondo viene di prassi prioritariamente destinato alla copertura della morosità e per la parte residuale ad interventi di manutenzione del patrimonio.

Elenco Comuni e relativo Fondo sociale:

COMUNE	Quota Comune utilizzata anno 2016	Quota ATER utilizzata anno 2016
Capriva del Friuli	0,00	0,00
Cormons	8.749,81	8.661,43
Doberdò del Lago	0,00	0,00
Dolegna del Collio	621,81	23,61
Farra d'Isonzo	1.319,60	0,00
Fogliano – Redipuglia	1.344,82	0,00
Gorizia	20.923,00	19.549,99
Gradisca d'Isonzo	9.416,04	8.733,14
Grado	7.274,43	0,00
Mariano del Friuli	2.190,84	0,00
Medea	1.595,48	0,00
Monfalcone	41.750,38	8.854,01
Moraro	977,14	947,12
Mossa	1.776,61	15,61
Romans d'Isonzo	4.130,62	3.987,25
Ronchi dei Legionari	9.491,04	0,00
Sagrado	2.102,22	0,00
San Canzian d'Isonzo	4.875,83	0,00
San Floriano del Collio	0,00	0,00
San Lorenzo Isontino	532,98	532,98
San Pier d'Isonzo	2.131,93	445,16
Savogna d'Isonzo	0,00	0,00
Staranzano	10.417,23	2.234,65
Turriaco	2.084,28	0,00
Villesse	1.643,37	821,03
<b>TOTALE</b>	<b>135.349,46</b>	<b>54.805,98</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>190.155,44</b>	

**C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

*(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.C.)*

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
2.139.186	2.140.363	(1.177)

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2015	Incrementi	Decrementi	31.12.2016
TFR - movimenti del periodo	2.140.363	135.416	-136.593	2.139.186

Come anticipato nella prefazione alla presente nota integrativa, il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità della legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo non ricomprende le indennità maturate a partire dal 1° gennaio 2007, destinate a forme pensionistiche complementari ai sensi del D.Lgs. n. 252 del 5 dicembre 2005 né quelle versate al fondo tesoreria dell'INPS.

Come detto, per parte del personale una quota di TFR viene versata in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo tempo con l'INA Assicurazioni, ora Generali Italia SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

#### D) Debiti

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 4, C.C.)

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
28.636.514	33.057.973	(4.421.459)

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisa (articolo 2427, primo comma, n. 6, C.C.):

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debiti verso banche	76.547	411.533	488.080
Debiti verso altri finanziatori	1.139.445	21.290.256	22.429.701
Acconti	550.391	793.751	1.344.142
Debiti verso fornitori	1.698.296	0	1.698.296
Debiti tributari	103.504	0	103.504
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza sociale	134.786	0	134.786
Altri debiti	2.438.005	0	2.438.005
<b>TOTALE</b>	<b>6.140.974</b>	<b>22.495.540</b>	<b>28.636.514</b>

I debiti al 31.12.2016 risultano così costituiti:

#### D.04 Debiti verso Banche

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2016
BANCA GENERALI C/C8500518847 APERT.CRED.GARANTITA	-130.88
BANCA GENERALI C/C8500544296 APERT.CRED.GARANTITA	-39.54
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>-170,42</b>

Nei primi giorni dell'esercizio 2016, a seguito di un'importante erogazione di fondi regionali, è avvenuto il rientro pressoché totale delle somme utilizzate a fronte delle aperture di credito in essere, correlate alle polizze di investimento GENERTELLife SpA Multilinked Prestige n. 2818118 e GENERTELLife Aptus Maior polizza n. 2020255 e garantite da pegno costituito dalle polizze stesse; nel corso del 2016, a seguito di sinistro avvenuto negli ultimi giorni dell'esercizio 2015, i capitali investiti nelle polizze in argomento sono stati rimborsati.

Il valore negativo esiguo dei due conti correnti è dovuto all'addebito di bolli di legge; si procederà all'estinzione di uno dei due conti, mentre l'altro fungerà da c/c di servizio per l'incasso delle cedole delle nuove polizze di investimento.

### **Mutui**

I Mutui sono così suddivisi:

#### **Mutui con Istituti di Credito**

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2016
CARIFVG (già CARIGO) pos. 53527743	210.225,62
CARIFVG (già CARIGO) pos. 53527741	242.776,25
INTESA SANPAOLO (già CARIPOLO) pos. 61229376	27.415,73
INTESA SANPAOLO (già CARIPOLO) pos. 61229871	7.833,09
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>488.251</b>

#### **D.04 Debiti verso altri finanziatori**

##### **Debiti verso RAFVG per anticipazioni**

<b>Descrizione</b>	<b>Debito residuo al 31.12.2016</b>
RFVG - DECR.452/2001 GORIZIA 8 ALLOGGI VIA FORMICA LR.75 A.80	34.474,51
RFVG - DECR.401/2002 GORIZIA 11 ALLOGGI VIA FORMICA LR.75 A.80	55.473,34
RFVG - DECR. 96/2001 GRADISCA 8 ALLOGGI VIA ROMA LR.75 A.80	32.517,38
RFVG - DECR.824/1996 CORMONS 9 ALLOGGI LR.75 A.80	39.670,74
RFVG - DECR.825/1996 RONCHI 7 ALLOGGI PEEP CAVE DI SELZ LR.75 A.80	24.308,11
RFVG - DECR.3585/2012 N.C.20 ALL.MONFALCONE VIA BAGNI	979.608,77
RFVG - DECR.1590/2000 ANTIC.INTEGRATIVA GO 11 ALL.VIA DEL SANTO	29.930,07
RFVG - DECR.577/2002 ALL.GO VIA S.ANTONIO	161.942,29
RFVG - DECR.578/2002 DECR.2916/2005 40 ALL.GO VIA V.VENETO N.24	3.540.985,35
RFVG - DECR.2917/2005 6 ALL.VIA VOLTA MONFALCONE	597.337,65
RFVG - DECR.961/2011 4 ALL.VIA BELLOMIA TURRIACO	312.490,94
RFVG - DECR.2919/2005 20 ALL.VIA MAZZINI GORIZIA	1.642.620,24
RFVG - DECR.2802/2009 ACQUISTO 8 ALL GORIZIA VIA CORSICA 10	919.778,44
RFVG - DECR.2817/2009 ACQUISTO 11 ALL.GRADISCA VIA BATTISTI	1.154.917,31
RFVG - DECR.1541/2015 MAN.STRAORD.VARI COMUNI PROV.GO	719.497,00
RFVG - DECR.820/2010 NC 16 ALL.BEGLIANO	2.083.333,30
RFVG - DECR.821/2010 NC.8 ALL.STARANZANO VIA DEI MADRANI	1.458.333,30
RFVG - DECR.822/2010 MS 6 ALL.GORIZIA VIA RABATTA	792.087,90
RFVG - DECR.823/2010 RE 2 ALL. STARANZANO VIA ZAMBON	326.000,00
RFVG - DECR.824/2010 NC 10 ALL.RONCHI LEGIONARI VIA MATTEOTTI	1.500.000,00
RFVG - DECR.825/2010 RIQUAL.ENERG.GO VIA CORDAIOLI 33/A + MS 2 ALL.	354.135,64
RFVG - DECR.826/2010 MS 53 ALL.COMUNI VARI PROVINCIA DI GO	792.522,26
RFVG - DECR.2611/2011 ED/1/6/S DD.30/11/2011 GO VIA DEL CARSO 15	1.577.281,42
RFVG - DECR.1969/2013ACQUISTO EDIFICIO GO VIA SILE 5/7	105.515,68
RFVG - DECR.1970/2013 ACQUISTO EDIF.MONFALCONE VIA VALENTINIS 72	402.186,22
RFVG - DECR.1971/2013 ACQUISTO EDIF.GORIZIA VIA RABATTA 13	133.586,85
RFVG - DECR.2317/2014 CORMONS P.LE ALPINI 6 ALLOGGI	749.166,66
RFVG - DECR.1540/2015 N.ALP.NC.12 ALL.ROMANS D'IS.VIA LAVORET	1.910.000,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>22.429.701</b>

## D.06 Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
ASSEGN. VERS. ANTICIPI QUOTA CAPITALE IN C.TO PREZZO SOMME VERS. IN C.TO ANTICIPO ALLOGGI A RISCATTO.	426.449,65		426.449,65
ASSEGN. VERS. ANTICIPI QUOTA CAPITALE IN C.TO PREZZO SOMME VERS. SALDO ACQUISTO ALLOGGIO A RISC.	315.363,32		315.363,32
ASSEGN. VERS. RATEALI QUOTA CAPITALE IN C.TO PREZZO ALLOGGI IACP RISCATTO LR 26 – AFFITTO + MAGGIORAZIONE 60%	29.316,19		29.316,19
ASSEGN. VERS. RATEALI QUOTA CAPITALE IN C.TO PREZZO RATE AMMORTAMENTO L.R. 75/82	22.622,78		22.622,78
CONTO TRANS. CONT. SEZ. RETTIFICHE ANTE ESERCIZIO CORRENTE	0,00	888,76	888,76
ACCONTI MAN. ORDINARIA A PARTIRE DAL 2008	269.889,93		269.889,93
CONGUAGLIO SERVIZI REVERSIBILI CONDOMINIALI	232.107,15	-102.557,69	129.549,46
ACCONTO QUOTE DI GESTIONE	218.677,34	-108.219,58	110.457,76
ACCONTO LAVORI	80.076,00	-47.652,00	32.424,00
DEBITI SERVIZI REVERSIBILI UTENZA ANNO 2009	35.562,25	-35.562,25	0,00
DEBITI SERVIZI REVERSIBILI UTENZA ANNO 2014	0,00	7.181,92	7.181,92
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>1.630.064</b>	<b>-285.920</b>	<b>1.344.144</b>

## D.12 Debiti Tributari

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
RITENUTE ERAR. DIPENDENTI ED ASSIMILATI	66.781,88	20.557,68	87.339,56
RITENUTE ERAR. A TERZI	4.017,49	-4.017,49	0,00
IRES-IRAP	0,07	9.787,89	9.787,96
RITENUTE IRPEF CONDOMINI COD. 1019	770,75	186,03	956,78
RITENUTE IRES CONDOMINI COD. 1020	11.106,12	-7.146,42	3.959,70
ERARIO C/IMPOSTA SOSTITUTIVA TFR	2.511,65	-1.051,11	1.460,54
DEBITO IVA	14.324,03	-14.324,03	0,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>99.512</b>	<b>3.992</b>	<b>103.504</b>

### D.13 Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
RITENUTE INPS A COLLABORATORI	0	-70,88	-70,88
RIDUZ. COMPENSI DIPEND. PUBBLICI L. 662/96	1.007,76	0,00	1.007,76
RITENUTE PREVIDENZIALI A DIPENDENTI	414,47	35.959,87	36.374,34
INPDAP-DEBITO PER DIPENDENTI CESSATI	31.055,76	-12.343,20	18.712,56
INPDAP DIPENDENTI	78.761,93	0,00	78.761,93
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>111.240</b>	<b>23.546</b>	<b>134.786</b>

### D.14 Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
CAUZIONI INQUILINI	506.284,44	25.716,53	532.000,97
CAUZIONI IMPRESE	14.048,53	0,00	14.048,53
CAUZIONI IMPRESA A PARTIRE DALL'ANNO 2000	600,00	0,00	600,00
DEBITO VERSO INA PER TFR ANNUO	131.854,79	-131.854,79	0,00
DEBITO VERSO IL PERS. REND. POLIZZA INA E ALTRO	794.192,25	-98.621,38	695.570,87
FONDO ACCANT RETRIBUZIONE INCENTIVANTE PERSONALE	146.742,45	48.994,43	195.736,88
FONDO CONVENZIONE COMUNE GORIZIA	170.316,20	0,00	170.316,20
FONDO CONVENZIONE COMUNE GRADO	92.241,95	61.695,66	153.937,61
FONDO CONVENZIONE COMUNE MONFALCONE	360.086,06	0,00	360.086,06
FONDO CONVENZIONE COMUNE S.FLORIANO COLLIO	11.365,00	12.780,00	24.145,00
FONDO CONVENZIONE QUARTIERE PANZANO	6.627,38	0,00	6.627,38
FONDO VENDITA ALLOGGI COMUNE DI GRADO	23.135,72	0,00	23.135,72
PIANO DI VENDITA 2010-COMUNE MONFALCONE	37.041,12	43.271,12	80.312,24
PIANO DI VENDITA COMUNE MONFALCONE-QUARTIERE PANZANO	19.870,60	1.610,44	21.481,04
ALLOGGI STATO CEDUTI	34.680,61	0,00	34.680,61
QUOTE SINDAC. ADDEB. ACC. MENSILE	5.727,34	84,15	5.811,49
DIVERSE	550,08	252,50	802,58
CONTO SOSPESI CONTABILITA' SEZIONALE	19.391,58	0,00	19.391,58
DEBITI P. FATTURE DA RICEVERE	187.703,71	-101.676,54	86.027,17
DEBITI DELL'ESERCIZIO	46.267,64	-44.709,27	1.558,37
DEBITI VERSO CLIENTI	0,00	0,00	0,00
RITENUTE DIVERSE A DIPENDENTI ED ASSIMILATI	8.281,34	3.563,97	11.845,31
RITENUTE A DIPENDENTI PER RICONGIUNZIONE E RISCATTI	0,00	-110,90	-110,90
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>2.617.009</b>	<b>-179.004</b>	<b>2.438.005</b>

In analogia a quanto evidenziato nella sezione *Anticipazioni e Crediti Diversi*, parallelamente agli approfondimenti relativi ai crediti nei confronti dei Comuni, è in corso la verifica dei debiti nei confronti degli stessi (qui indicati quali Fondi) anch'essi generatisi nell'ambito delle Convenzioni di gestione alloggi ora scadute.

## E) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
126.701	142.964	(16.263)

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Sussistono al 31.12.2016 risconti aventi durata superiore ai 5 anni, che riguardano la cessione rateale di alloggi con l'emissione di fattura comprensiva di tutti gli interessi e contabilizzati per la quota di competenza annua.

La composizione della voce è così dettagliata (articolo 2427, primo comma, n. 7, C.C.):

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
RATEI PASSIVI	6.964,92	1.117,06	8.081,98
RISCONTI PASSIVI	135.999,08	-17.379,97	118.619,11
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>142.964</b>	<b>-16.263</b>	<b>126.701</b>

## CONTI D'ORDINE

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 9, C.C.)

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31/12/2016 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche garanzie:

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
CER F. DI IMPEGNI L. 865-166-513-457	37.039.711,32	0,00	37.039.711,32
ALLOGGI COMUNALI IN GESTIONE	3.246.170,33	0,00	3.246.170,33
GARANZIE REALI RLASCIATE	4.684.420,25	0,00	4.684.420,25
PEGNO POLIZZA BG VITA PRESTIGE N. 2018118	3.400.000,00	-3.400.000,00	0,00
PEGNO POLIZZA APTUS MAIOR 2002-2 – N. 2020255	580.000,00	-580.000,00	0,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>48.950.302</b>	<b>-3.980.000</b>	<b>44.970.302</b>

Rispetto all'anno precedente si sono estinte le garanzie (pegni rappresentati da polizze di investimento) relative alla concessione di aperture di credito, di cui si è fatto cenno nella trattazione dei conti correnti assistiti da apertura di credito e delle polizze di investimento.

# CONTO ECONOMICO

## A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
8.398.425	9.016.678	(618.253)

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.171.353	-398.793	5.772.560
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	270.403	24.374	294.777
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	2.574.922	-243.834	2.331.088
<b>TOTALE</b>	<b>9.016.678</b>	<b>-618.253</b>	<b>8.398.425</b>

### A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
CANONI LOCAZIONE ALLOGGI	5.443.233,36	-286.295,09	5.156.938,27
CANONI LOCAZIONE LOCALI AD USO DIVERSO	164.967,38	-122,04	164.845,34
AFFITTI DELLE AREE	6,20	0,00	6,20
COMPENSI GESTIONE ALLOGGI COMUNALI	5.314,89	-1.978,64	3.336,25
RICAVI GESTIONE CONVENZIONE COMUNE DI GRADO	0,00	0,00	0,00
QUOTE DI AMMINISTRAZIONE	325.055,65	-5.315,32	319.740,33
RIMBORSI DA INQUILINI PER DANNI	7.909,21	-1.267,78	6.641,43
RIMBORSO IMPOSTA DI REGISTRO BOLLI E VARIE	0,00	0,00	0,00
COMPENSI PER RENDICONTAZIONE RISCATTI	7.783,85	1.338,29	9.122,14
RIMBORSI PER ISTRUTTORIA PRATICA	7.356,65	-1.195,05	6.161,60
RENDICONTAZIONE SERVIZI	31.961,44	-364,54	31.596,90
DIRITTI RECAPITO FATTURE	32.066,00	-719,00	31.347,00
REGIE DIVERSE	141.569,95	-102.577,13	38.992,82
DIRITTI SEGRETERIA APPALTI	4.128,17	-296,27	3.831,90
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>6.171.353</b>	<b>-398.793</b>	<b>5.772.560</b>

#### Canoni locazione alloggi

I canoni, calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione, indipendentemente dalla data del loro effettivo incasso, presentano, rispetto al valore di € 5.443.233 dell'esercizio precedente, un decremento di € 286.295, ancor più consistente dell'esercizio precedente, sempre dovuto principalmente al fenomeno della revisione del canone a fronte di una riduzione del reddito del nucleo familiare; si rammenta che i canoni per l'anno 2016 sono stati determinati in ossequio delle disposizioni della L.R. 29/2015 che all'art. 1 – comma 3 ha disposto la ripetizione, per l'anno 2016, dei canoni di locazione applicati nell'anno 2015, prendendo a riferimento i redditi 2012 dell'utenza con l'applicazione delle riduzioni derivanti dalle revisioni richieste nei successivi esercizi.

### Regie diverse

In questo conto confluiscono i compensi che vengono riconosciuti all'Azienda da soggetti terzi per lo svolgimento di attività tecniche.

Sono ivi ricompresi i corrispettivi per prestazioni tecniche nei confronti dei condomini amministrati dall'ATER ed i corrispettivi per attività tecniche ed amministrative svolte per il Comune di Gorizia ed il Comune di Monfalcone.

### Recupero imposta di registro

La voce recupero imposta di registro deriva dall'importo bollettato nell'esercizio a rimborso dell'imposta sostenuta e rilevata negli Oneri diversi di gestione. Il valore dipende strettamente dall'entità dei nuovi canoni locativi; le variazioni sono pertanto fisiologiche e conseguenti ai costi anno per anno sostenuti e a tale titolo recuperabili. Nel 2016 il conto è stato collocato tra i rimborsi e proventi diversi in analogia al costo che è rilevato negli oneri diversi di gestione del conto economico.

### **A.4 Incremento immobilizzazioni per lavori interni**

Introdotta per la prima volta nel consuntivo economico 2002, rappresenta la quantificazione dei costi del personale interno direttamente impiegato nella realizzazione di quegli interventi edilizi per i quali non vengono più redditualizzate le regie di stazione appaltante riconosciute forfettariamente a valere sui finanziamenti statali e regionali. Detto elemento reddituale va inteso come posta rettificativa dei correlati costi del personale presenti per la loro totalità nella sezione dei costi al B9, e viene qui contabilizzata in virtù del criterio di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile laddove espressamente narra che *"il costo di produzione dei beni immobili comprende i costi direttamente imputabili ad esse"*.

E' bene quindi precisare che si tratta di una posta figurativa di ricavo cui non corrisponde un entrata finanziaria, ma che bilancia le corrette modalità di calcolo dei costi storici dei beni immobili costruendi e/o costruiti dall'Ente, alla stessa stregua di qualunque altra società costruttrice. Esso rientra nel concetto base di ragionevole imputabilità di cui al citato articolo sulla base di un foglio di lavoro per singolo cantiere tenuto dai responsabili dei singoli interventi.

L'importo complessivamente consuntivato nell'anno 2016 è pari ad € 294.777 come da dettaglio di seguito evidenziato:

<b>CANTIERE</b>	<b>Consuntivo 2016</b>
<b>AREA PROGETTAZIONE</b>	
ALL_16-01_MSA 6 ALL. MONFALCONE VIA ARIS E VIA XXIV MAGGIO	8.672,11
ALL_16-02_MSA 5 ALL. GRADISCA D'IS. VIA GALILEI E VIA SANUDO	8.702,04
ALL_16-03_MSA 5 ALL. GORIZIA V.LE COLOMBO, VIA BRASS, VIA MONTENERO	7.493,82
ALL_16-04_MSA 3 ALL. MONFALCONE VIA VOLTA, VIA ROMANA E RONCHI DEI LEG. VIA XXV APRILE	4.750,32
ALL_16-05_MSA 1 ALL. GORIZIA VIA DEL PRATO 17/A	1.148,38
ALL_16-06_MSA 3 ALL. MONFALCONE VIA XXIV MAGGIO E VIA ROMANA	4.882,62
GORIZIA VIA ASCOLI 16 RISTRUTT.EDIFICIO DI 6 ALLOGGI	15.000,00
N.C.60 ALL.CDQ 2 CAMPAGNUZZA	70.463,60
<b>TOTALE</b>	<b>121.112,89</b>

CANTIERE	Consuntivo 2016
<b>RIATTO ALLOGGI</b>	
ALL 15-90-ACCORDO QUADRO RIATTO-1	22.424,06
<b>TOTALE</b>	<b>22.424,06</b>

CANTIERE	Consuntivo 2016
<b>AREA LAVORI</b>	
CONTRATTO DI QUARTIERE 2 – CAMPAGNUZZA	50.000,00
GORIZIA VIA GIUSTINIANI 84-86 M.S. PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	10.000,00
Begliano-Costruzione 16 ALLOGGI LR.6/2003	34.000,00
TURRIACO VIA BENCO R.E.4 ALLOGGI FONDI CER	12.000,00
MS 3 ALLOGGI IN SAVOGNA D'IS. VIA BEVK 12 – MS 13-08	16.000,00
MS 5 ALLOGGI MEDEA,ROMANS,VILLESSE,FARRA-MS 13-09	12.500,00
MS ALLOGGI LOC.VARIE-ALL 15-09_11	12.000,00
MS 5 ALLOGGI IN GORIZIA VIE VARIE – ALL.15-15	4.740,14
<b>TOTALE</b>	<b>151.240,14</b>

#### A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
ALTRI PROVENTI E RICAVI DIVERSI	56.949,56	-6.912,03	50.037,53
RIMBORSI INAIL ED ENTI DIVERSI	1.701,29	-1.321,70	379,59
RIMBORSI DA ASSICURAZIONE PER DANNI AI FABBRICATI	121.826,48	-27.274,75	94.551,73
SOPRAVVENIENZE ATTIVE ORDINARIE	375.591,12	-198.296,01	177.295,18
PROVENTI DA SPESE LEGALI INCASSATE	3.010,53	7.210,68	10.221,21
RIMBORSO IMPOSTA DI REGISTRO, BOLLI E VARIE	162.057,18	-21.434,80	140.622,38
CONTRIBUTI F.DO SOCIALE REGIONE FVG	1.580.924,85	8.106,77	1.589.031,62
CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO SU MUTUI SCADUTI	25.358,03	0,01	25.358,04
PLUSVALENZE DA ALIENAZIONE IMMOBILI	247.503,50	-4.886,34	242.617,16
PLUSVALENZE ALIENAZIONE BENI MOBILI AMMORT.LI	0,00	973,78	973,78
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>2.574.922</b>	<b>-243.834</b>	<b>2.331.088</b>

#### Ricavi e proventi diversi

I ricavi e proventi diversi sono quelli definibili con riguardo ad una attività aggiuntiva non ripetibile perché non derivanti da una attività propositiva propria ma derivativa di volontà di terzi. Si tratta quindi di ricavi ottenuti non in modo continuativo, in quanto afferenti ad un attività che si esaurisce in se stessa.

Degno di nota è l'importo di euro 29.272 derivante dalla vendita di titoli di efficienza energetica TEE.

### Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati

Riguardano i risarcimenti assicurativi a seguito della definizione dei sinistri.

### Sopravvenienze attive ordinarie

A partire dall'esercizio 2016 si evidenzia la contabilizzazione delle componenti attive straordinarie nelle sopravvenienze attive ordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015.

Tra queste, si segnala l'entrata a titolo risarcitorio dell'importo di euro 106.792, ottenuto a seguito di sentenza da parte della Corte dei Conti.

### Plusvalenze da cessione di beni immobili

Il valore dell'attuale esercizio è pari ad € 243.591.

Sono state rilevate n. 3 cessioni di alloggi in relazione ai Piani di Vendita n. 1/2014 e 1/2015, situati in fabbricati con quota Ater minoritaria nei Comuni di Grado, Ronchi dei Legionari e Monfalcone. Tali cessioni sono avvenute in ossequio ai dettami normativi e regolamentari stabiliti dalla Regione nel Regolamento di attuazione della L.R. 6/2003 (D.P.Reg. 119/04), nonché secondo quanto stabilito dal Regolamento aziendale, di cui ultima variazione ed approvazione con Delibera Amministratore Unico n. 17 dd. 27 agosto 2014.

Oltre alla cessione di unità immobiliari di ERP è stato ceduto un alloggio nel complesso delle c.d. Case Spaini recentemente acquistato da Fincantieri con contestuale acquisto di un alloggio nello stesso complesso al fine di razionalizzare l'assetto patrimoniale degli stabili.

Inoltre nel corso del 2016 si è concretizzata l'alienazione di un terreno fabbricabile a Monfalcone a fronte di un bando di asta pubblica approvato con deliberazione dell'Amministratore Unico n. 18/2014 nonché la cessione di n. 5 box a Ronchi dei Legionari a perfezionamento della cessione avvenuta anni prima degli alloggi di cui costituiscono pertinenza.

### Contributo Regione F.V.G. – Fondo Sociale

Nell'ambito dei contributi il valore più rilevante è costituito dal contributo della Regione F.V.G. - Fondo Sociale, pari ad € 1.589.032. Tale contributo rappresenta lo stanziamento da parte della Regione F.V.G. per finanziare interventi di manutenzione del patrimonio dell'Azienda.

### Contributi in conto esercizio su mutui scaduti

La posta dei contributi in conto esercizio da Enti diversi annovera al suo interno l'importo di € 25.358, alcuni contributi residuali concessi da parte regionale sui mutui per costruzione già estinti totalmente ma su cui perdura e sopravvive la residuale erogazione di spesa di ruolo fissa (i contributi assegnati su mutui in essere vengono invece collocati per natura nei proventi della gestione finanziaria). Ciò è avvenuto in passato, per lo sfasamento temporale tra il piano d'ammortamento del mutuo (quota interessi), generalmente di durata ventennale o venticinquennale, ed il piano di erogazione del contributo in origine assegnato all'Ente, di durata anche trentacinquennale.

## B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
7.731.686	8.465.377	(733.691)

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	23.974	-11.875	12.099
B.07 - Servizi	1.952.462	-462.574	1.489.888
B.08 - Godimento di beni di terzi	5.365	14.598	19.963
B.09 - Costi per il personale	3.345.055	-384.000	2.961.055
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	859.337	47.741	907.078
B.12 - Accantonamenti per rischi	0	69.819	69.819
B.13 - Altri accantonamenti	1.323.121	284.979	1.608.100
B.14 - Oneri diversi di gestione	956.063	-292.379	663.684
<b>TOTALE</b>	<b>8.465.377</b>	<b>-733.691</b>	<b>7.731.686</b>

### B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un decremento pari a € 462.574.

L'analisi sulle singole voci, che presentano ognuna una diversa distribuzione ed un diverso comportamento, può essere rilevata dalla lettura della tabella sotto esposta, che riporta analiticamente tutte le spese di questa categoria, distribuite per natura e in parte per destinazione, in ciò dando un primo e sia pur approssimativo ordine di grandezza dei costi ad esse afferenti in risposta a quanto espresso dall'art. 17 della Legge 24/1999.

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
SPESE PER AMMINISTRATORI E SINDACI	31.827,52	-20.936,22	10.891,30
SPESE FUNZIONAMENTO UFFICI	91.261,04	218,97	91.480,01
SPESE POSTALI	15.444,25	-3.968,01	11.476,24
SPESE TELEFONIA CELLULARE	5.461,19	-2.271,25	3.189,94
SPESE TELEFONIA FISSA	11.349,09	2.429,67	13.778,76
MANUTENZIONE E RIPARAZIONE MACCHINE/ATTREZZATURE	2.119,92	-2.119,92	0,00
GESTIONE SISTEMI INFORMATIVI	49.433,79	-14.642,53	34.791,26
SPESE DI RAPPRESENTANZA	382,12	-382,12	0,00
SPESE GESTIONE AUTOVETTURE	9.421,70	-243,28	9.178,42
SPESE PER CORSI SEMINARI E CONVEGNI	4.108,91	-1.313,04	2.795,87
INCARICHI PROFESSIONALI E CONSULENZE	53.507,88	209,55	53.717,43
COLLABORAZIONI E PRESTAZIONI VARIE	1.990,00	-638,00	1.352,00
ATTREZZATURE COSTO INF.516,46 EURO	2.822,06	-1.196,51	1.625,55
PUBBLICAZIONI ED AVVISO DI GARE VARIE	2.042,51	649,02	2.691,53
SPESE PER SICUREZZA, MEDICO E SIMILI	1.652,40	-1.080,21	572,19
BUONI PASTO	59.072,40	5.902,36	64.974,76
SPESE PER SERVIZI VARI BANCARI E POSTALI	17.587,06	37,24	17.624,30
SPESE VARIE E INDEDUCIBILI	96,88	-64,14	32,74
SPESE PER COMPONENTI E COMMISSIONI	2.095,84	-539,94	1.555,90

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
ASSICURAZIONI VARIE DIPENDENTI	12.866,60	1.076,48	13.943,08
SPESE ASSICURATIVE GENERALI	35.595,00	-2.822,00	32.773,00
CONTRIBUTI AL CIRCOLO RICREATIVO	1.365,00	-63,00	1.302,00
GARANZIE SU BENI MOBILI	0,00	-0,00	0,00
RIMBORSI PIÙ DI LISTA TRASFERTE DIPENDENTI	963,09	2.371,55	3.334,64
COSTI PER PERSONALE IN DISTACCO DA ALTRI ENTI	101.729,07	-101.729,07	0,00
SERVIZI DIVERSI	45,00	-45,00	0,00
VOUCHER	2.690,00	-2.690,00	0,00
ASSICURAZIONI INCENDIO RC STABILI	92.805,00	538,00	93.343,00
SPESE VARIE DI AMMINISTRAZIONE PATRIMONIO	8.347,81	8.294,42	16.642,23
SPESE GESTIONE BANDI ALLOGGI	0,00	437,00	437,00
MANUTENZIONE STABILI QUOTA RESIDENZIALE	988.899,78	-258.870,16	730.029,62
SPESE RISCOSSIONE CANONI	26.016,63	454,46	26.471,09
SPESE GESTIONE FURGONI	729,75	440,91	1.170,66
CONTRIBUTI ALL'UTENZA PER MIGLIORIE	106.270,36	1.646,74	107.917,10
MANUTENZIONE SEDE	43.584,41	-23.377,15	20.207,26
MANUTENZIONE STABILI QUOTA NON RESIDENZIALE	40.993,08	-17.373,83	23.619,25
RISARCIMENTO DANNI A TERZI	3.920,64	3.993,12	7.913,76
SPESE PROFESSIONALI TECNICHE	22.500,87	-17.461,02	5.039,85
SPESE VARIE PER INTERVENTI EDILIZI	48,32	1.765,68	1.814,00
DIRITTI E SPESE VARIE GESTIONE PATRIMONIO	1.192,80	1.756,67	2.949,47
SPESE PER IMMOBILI CONDOMINI AMM.NE ESTERNA	56.311,87	-23.670,66	32.641,21
COSTO TRASLOCHI E SGOMBERI	25.586,52	712,47	26.298,99
SPESE PER IMMOBILI IN CONDOMINI AMMINISTR. ATER	18.323,93	1.988,75	20.312,68
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>1.952.462</b>	<b>-462.574</b>	<b>1.489.888</b>

### Spese per manutenzione

Per quanto riguarda le Spese per manutenzione e le relative fonti di finanziamento, si possono esaminare le due seguenti tabelle:

#### COSTI MANUTENZIONE

Descrizione	Importo
Manutenzione stabili quota residenziale	730.029
Manutenzione sede	20.207
Manutenzione stabili quota non residenziale	23.619
Contributi all'utenza per migliorie	107.917
<b>TOTALE</b>	<b>881.772</b>

#### FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.589.031
<b>TOTALE</b>	<b>1.589.031</b>

Va specificato che, per dare un esatto termine di confronto tra costi e fonti di finanziamento, ai costi delle manutenzioni sopra evidenziati va aggiunta l'IVA indetraibile che sulle voci di spesa sopra elencate ammonta a complessivi € 57.838 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 1.608.100, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

#### Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2016 per incarichi professionali esterni ammonta ad € 53.717 , importo in linea con quanto speso nell'esercizio precedente pari ad € 53.508.

#### Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 5.040, attengono esclusivamente agli incarichi i cui costi non possono essere considerati incrementativi del patrimonio (progettazioni urbanistiche, progettazione opere di urbanizzazione, incarichi svolti da professionisti esterni nell'ambito di prestazioni che ATER svolge per conto terzi).

### **B.09 Costi per il personale**

La voce comprende la spesa per il personale dipendente, in applicazione del disposto dei CCNL collettivi applicati, dei contratti individuali, della contrattazione e dei regolamenti aziendali.

Come accennato in prefazione, nel mese di agosto è stato prorogato di un anno il termine di un rapporto di lavoro a tempo determinato e nel mese di novembre è stata effettuata un'assunzione a tempo determinato della durata di un anno.

Nel corso dell'esercizio 2016 sono cessati due rapporti di lavoro per dimissioni (assunzione di un dipendente presso altra Ater e collocamento in quiescenza di un altro dipendente).

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale; un dipendente a tempo parziale è rientrato a tempo pieno.

Il dettaglio dei costi per il personale è riportato nella seguente tabella:

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
SALARI E STIPENDI	2.250.640,64	-229.203,47	2.021.437,17
LAVORO STRAORDINARIO	25.280,35	-1.971,04	23.309,31
RETRIBUZIONI INCENTIVANTI	150.000,00	-80.000,00	70.000,00
ACCANTONAMENTO RETRIBUZIONI INCENTIVANTI	48.695,50	-10.072,50	38.623,00
ONERI SOCIALI E PREVIDENZIALI	671.519,88	-92.295,47	579.224,41
ONERI SU RETRIBUZIONI INCENTIVANTI	0,00	19.305,38	19.305,38
ACCANTONAMENTO ONERI SU RETRIBUZIONI INCENTIVANTI	0,00	10.371,43	10.371,43
TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	190.186,47	-1.909,98	188.276,49
RIMBORSI VARI AI DIPENDENTI	300,00	800,00	1.100,00
SUSSIDI AL PERSONALE	8.432,10	975,26	9.407,36
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>3.345.055</b>	<b>-384.000</b>	<b>2.961.055</b>

Anche nel corso dell'anno 2016 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti in maternità obbligatoria e/o in congedo parentale, nonché in congedo ex D.Lgs. 51/2001 e in permesso ex L. 104/1992 per assistenza a familiari disabili; la contabilizzazione di detti

contributi avviene in detrazione del costo del personale.

### B.10 Ammortamenti e svalutazioni

Per quanto concerne gli ammortamenti, si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite e del suo sfruttamento nella fase produttiva.

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
AMMORTAMENTO SIST. INFORM. E UTILIZZO OPERE INGEGNO	24.186,74	6.855,65	31.042,39
AMMORTAMENTO TECNICO STABILI	384.286,79	607,90	384.894,69
AMMORTAMENTO FINANZIARIO STABILI	282.876,99	7,58	282.884,57
AMMORTAMENTO MACCHINE CONTABILI UFFICIO	18.631,40	3.328,99	21.960,39
AMMORTAMENTO MOBILI ARREDI UFFICIO	9.162,64	-1.656,79	7.505,85
AMMORTAMENTO ATTREZZATURE TECNICHE	222,18	-22,00	200,18
<b>TOTALE ARROTONDATO AMMORTAMENTI</b>	<b>719.367</b>	<b>9.121</b>	<b>728.488</b>
SVALUTAZIONE DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0,00	0,00	0,00
SVALUTAZIONE DEI CREDITI	139.970,00	38.619,59	178.589,59
<b>TOTALE ARROTONDATO SVALUTAZIONI</b>	<b>139.970</b>	<b>38.620</b>	<b>178.590</b>

La prima posta comprende gli **ammortamenti** di competenza per quanto ritenuto di accantonare in ossequio al principio di prudenza amministrativa dei fatti concretatisi, ed è stata commentata nelle corrispondenti voci dello stato patrimoniale che accolgono tale processo di accumulazione.

I valori degli ammortamenti eseguiti con riferimento alle varie tipologie di cespiti sono evidenziati nella tabella, mentre delle aliquote e dei criteri utilizzati è già stata fatta menzione nella parte introduttiva della presente relazione.

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, nell'anno 2016 si è proceduto ad un ulteriore accantonamento, come precedentemente evidenziato.

### B.12 Accantonamenti per rischi

Per l'anno 2016 è stato effettuato un ulteriore accantonamento dell'importo di € 69.819 al Fondo rischi per cause pendenti, che viene pertanto adeguato al valore complessivo di euro 570.000.

### B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
ACCANTONAMENTI PER MANUTENZIONI	1.323.121,00	284.979,00	1.608.100,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>1.323.121</b>	<b>284.979</b>	<b>1.608.100</b>

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 1.608.100, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2016 sia per interventi di manutenzione eseguiti su condomini sia per spese reversibili di competenza di alloggi sfitti che, stante le modalità di ripartizione ai soggetti interessati, alla chiusura dell'esercizio contabile risultano ancora iscritti nel conto dello Stato Patrimoniale, eseguiti nel corso dell'anno 2016 ed il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso. Sono inoltre previsti fondi per futuri interventi di manutenzione/sostituzione serramenti e per l'accordo quadro relativo alla sostituzione generatori autonomi di calore.

#### B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
IMPOSTE INDIRETTE E TASSE	1.338,46	1.501,85	2.840,31
IMPOSTA DI REGISTRO	128.713,10	-9.110,50	119.602,60
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	21.369,34	-2.492,27	18.877,07
ACQUISTO PUBBLICAZIONI E ABBONAMENTI	5.882,75	438,14	6.320,89
IMPOSTA DI BOLLO	110.413,45	-16.748,11	93.665,34
ALTRI ONERI DI GESTIONE	3.057,39	157,25	3.214,64
SOPRAVVENIENZE PASSIVE / INSUSS. ATT. ORDINARIE	200.073,59	-164.815,47	35.258,12
FONDO SOCIALE QUOTA ATER	150.728,73	-133,25	150.595,48
IVA INDETRAIBILE PRO-RATA	71.855,58	-4.547,45	67.308,13
IVA INDETRAIBILE PRO-RATA MANUTENZIONI	92.035,77	-34.197,99	57.837,78
IMU-TASI	170.595,00	-62.431,00	108.164,00
<b>TOTALE ARROTONDATO</b>	<b>956.063</b>	<b>-292.379</b>	<b>663.684</b>

In questa sezione sono riportati quei costi che, pur essendo ripetitivi (quali quelli delle imposte indirette), in alcuni casi rappresentano anche movimenti estemporanei (minusvalenze e sopravvenienze), cioè dovuti a cause esterne, spesso non prevedibili.

L'**imposta di registro** viene per metà recuperata in capo agli utenti.

L'**IMU** è stata corrisposta esclusivamente per le U.I.D. e per le aree edificabili, e la **TASI** per gli alloggi sfitti e per le U.I.D. nei Comuni laddove detta imposta è stata applicata anche alle tipologie di U.I. di proprietà dell'Azienda.

Sotto l'aspetto fiscale si precisa che, come da più parti chiarito, la TASI risulta in linea generale deducibile per cassa ai sensi dell'art. 99 del D.P.R. 917/1986 (T.U.I.R.). Nel caso delle Ater tale deduzione trova un limite nella previsione di parziale deducibilità dei costi riferiti agli immobili destinati alla locazione, così come previsto dall'art. 90 del già citato Testo Unico.

Il **Fondo sociale quota Ater** è pari a € 150.595, e corrisponde a quanto stanziato per le medesime finalità dai Comuni della Provincia.

Il valore delle **sopravvenienze passive ordinarie** nell'anno 2016 è dovuto principalmente ad un giroconto relativo a premi non accantonati nell'anno 2015 (€ 13.195) ed a giroconti dal conto spese reversibili a costo Ater. Si evidenzia inoltre la contabilizzazione delle insussistenze attive straordinarie nelle stesse sopravvenienze passive ordinarie così riclassificate ai sensi del D.Lgs 139/2015.

### C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
66.316	174.923	(108.607)

Descrizione	31.12.2015	Variazioni	31.12.2016
C.16.a - Altri proventi finanziari (contributi in conto interesse da RFVG)	31.336	0	31.336
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	169.242	-133.638	35.604
C.16.d - Interessi attivi su c.c. bancari e postali	67.814	-16.190	51.624
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	-93.469	41.221	-52.248
<b>TOTALE</b>	<b>174.923</b>	<b>-108.607</b>	<b>66.316</b>

Rappresenta un differenziale tra i proventi finanziari ed i correlati oneri in ossequio a quanto dettato dal Codice Civile. Il saldo netto della gestione finanziaria è positivo per la cifra suesposta e risulta inferiore a quello dell'esercizio precedente di € 108.607.

L'importo di € 35.604 si riferisce al plusvalore generato dagli investimenti in polizze di capitalizzazione, oggetto di investimento in epoche diverse negli esercizi pregressi e che hanno permesso nel corso del tempo di mantenere una redditività importante, anche in momenti di crisi dei mercati finanziari.

L'importo di € 51.624 si riferisce ad interessi attivi su giacenze bancarie e postali, su cessioni rateali ed interessi di mora.

### D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
0	0	0

#### D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2016.

#### D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2016.

## Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2016	Saldo al 31.12.2015	Variazioni
649.992	724.960	(74.968)

Imposte	Saldo al 31.12.2015	Variazioni	Saldo al 31.12.2016
<b>E.22 Imposte sul reddito di esercizio</b>			
IRES	484.713	1.457	486.170
IRAP	216.481	7.838	224.319
<b>TOTALE E.22</b>	<b>701.194</b>	<b>9.295</b>	<b>710.489</b>
<b>E.23 Imposte differite</b>			
IMPOSTE DIFFERITE	23.766	-84.263	-60.497
<b>TOTALE E.23</b>	<b>23.766</b>	<b>-84.263</b>	<b>-60.497</b>
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>724.960</b>	<b>-74.968</b>	<b>649.992</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

### Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

(Rif. art. 2427-bis, primo comma, n. 1, C.C.)

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

### Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 22-ter, C.C.)

L'Azienda non ha in essere accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale.

### Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti ai membri del Collegio Sindacale (articolo 2427, primo comma, n. 16, C.C.).

Le voci sono comprensive di compensi lordi, oneri previdenziali, spese e rimborsi spese, ecc.

Qualifica	Compenso
Collegio Sindacale	10.891

### Nota conclusiva

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto finanziario, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

**ATER GORIZIA**  
**RENDICONTO FINANZIARIO AL 31/12/20016**

**2016**

Schema n. 1: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

**A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)**

<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>€ 83.064</b>
Imposte sul reddito	€ 649.992
Interessi passivi/(interessi attivi)	-€ 66.316
(Dividendi)	€ 0
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	€ 0
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>€ 666.740</b>

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamenti ai fondi	€ 1.866.196
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 728.489
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	€ 0
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>€ 2.594.685</b>

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 30.766
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	-€ 325.102
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-€ 6.884
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 16.262
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 381.688
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>€ 64.206</b>

Altre rettifiche	
Interessi incassati/(pagati)	€ 66.316
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 645.999
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 683.028
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>-€ 1.262.711</b>

**Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 2.062.920**

## B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>-€ 4.816.047</b>
(Investimenti)	€ 4.816.047
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>-€ 38.420</b>
(Investimenti)	€ 38.420
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>€ 0</b>
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0
<b>Attività Finanziarie non immobilizzate</b>	<b>€ 1.252.455</b>
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 1.252.455
<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>-€ 3.602.012</b>

## C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-€ 2.306.551
Accensione finanziamenti	€ 0
Rimborso finanziamenti	-€ 76.718
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	€ 2.251.262
<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>-€ 132.007</b>
<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>-€ 1.671.099</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>	<b>€ 3.541.181</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>€ 1.870.082</b>

## **Ater Gorizia**

Corso Italia 116 - 34170 GORIZIA

### **RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2016**

#### **PREMESSE**

Il Bilancio dell'Azienda è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 45 della L.R. 19.02.2016 n. 1 pubblicata sul 4° S.O. n. 12 del 22.02.2016 al B.U. della Regione F.V.G. n. 7 di data 17.02.2016 ed in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, artt. 2423 e seguenti.

In particolare la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, illustra l'andamento della gestione aziendale nel corso dell'esercizio ed evidenzia i principali dati del bilancio chiuso al 31.12.2016 con particolare riguardo agli investimenti realizzati ed ai programmi avviati nel corso dell'esercizio medesimo.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 12 dello Statuto di Ater Gorizia approvato con D.P.Reg. n. 0242/Pres. dd. 07.12.2016 e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

#### **ATTIVITÀ E PROGRAMMI DELL'ESERCIZIO**

##### ***Investimenti immobiliari***

Come già evidenziato nella Nota Integrativa che accompagna il Bilancio, si riporta il dato relativo agli investimenti in alloggi di proprietà effettuati nel corso del 2016 che evidenzia un incremento complessivo di 4,6 milioni di euro, di poco inferiore rispetto all'incremento di 4,8 milioni dell'esercizio precedente.

I valori contenuti degli investimenti immobiliari confermano l'andamento degli ultimi esercizi finanziari e sono destinati a permanere anche per gli anni a venire, stante il sostanziale blocco dei finanziamenti per investimenti che vedono quale unica eccezione gli stanziamenti della L. 80/2014 destinati essenzialmente al riassetto degli alloggi sfitti ed il Fondo Sociale di cui alla L.R. 1/2016 destinato prevalentemente alla manutenzione del patrimonio.

Per quanto attiene agli interventi in corso, dettagliatamente descritti nella Nota Integrativa, in questa sede si evidenzia che nel corso del 2016 è stato dato ulteriore impulso al recupero degli alloggi di risulta anche in considerazione degli stanziamenti della prima citata L. 80/2014 in riferimento alla quale sono stati rispettati tutti i termini e le scadenze previste per l'avvio e per la conclusione dei lavori; questo canale contributivo, che sino ad ora ha stanziato € 1.169.347, ha permesso di realizzare interventi di manutenzione ordinaria su 47 alloggi per un importo complessivo di € 436.000 ed interventi di manutenzione straordinaria su 22 alloggi, di cui 7 già ultimati e 15 in corso di realizzazione, per un importo complessivo di € 733.347.

Nell'ambito degli investimenti immobiliari, si segnala positivamente l'importante intervento di Gorizia in via del Carso, finanziato con i fondi statali del Contratto di Quartiere 2 e con anticipazioni regionali, relativo alla riqualificazione urbana dell'area dell'ex Macello di Gorizia tramite la realizzazione di 60 alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle connesse opere di urbanizzazione primaria. I lavori procedono con regolarità e con ritmi adeguati alla programmazione e, visto il cronoprogramma aggiornato in considerazione di alcuni

eventi imprevisi in sede di bonifica bellica, gli stessi giungeranno a conclusione entro il primo semestre dell'anno 2017.

Inoltre vanno evidenziate le D.G.R. 2319/2016 e 2343/2016 con le quali sono stati rispettivamente approvati il "Piano annuale 2016" di cui all'art. 4 – comma 4 della L.R. 1/2016 e l'ammissione a finanziamento ai sensi del D.P.Reg. 0208/2016 delle seguenti iniziative proposte dall'Azienda nell'ambito dei Tavoli Territoriali di propria competenza:

- Monfalcone – via Valentinis 70/A  
Manutenzione straordinaria di un edificio di n. 10 alloggi .....€ 1.000.000
- Comuni del Tavolo Territoriale n. 2  
Manutenzione straordinaria di n. 15 alloggi.....€ 525.000
- Comuni del Tavolo Territoriale n. 3  
Manutenzione straordinaria di n. 30 alloggi.....€ 810.000
- Gradisca d'Isonzo – via Dante 37  
Manutenzione straordinaria di un edificio di n. 4 alloggi .....€ 165.000

Rimangono invece legati al reperimento di risorse proprie o di stanziamenti pubblici gli interventi di Gorizia in via Palladio (circa 40 alloggi) e quello di Ronchi dei Legionari nel rione delle Case Pater (circa 80 alloggi).

L'intervento di Cormons in via Sauro (ristrutturazione di due edifici per la realizzazione di n. 13 alloggi), che aveva ottenuto un finanziamento di € 540.000 a valere sugli stanziamenti dell'Edilizia Convenzionata, è ancora sospeso in attesa del perfezionamento del trasferimento del finanziamento concesso nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa per l'intervento di Gorizia in via Campagnuzza (nuova costruzione n. 18 alloggi) stralciato dalla programmazione poiché troppo oneroso, trasferimento sul quale peraltro vi è già stato un primo positivo pronunciamento del M.I.T..

Nel corso dell'anno sono stati portati a conclusione i seguenti lavori:

- San Canzian d'Isonzo – Begliano - via del Canalon  
Nuova costruzione di n. 2 edifici per complessivi 16 alloggi
- Farra d'Isonzo – località varie  
Appalto MSA 13-09 - Manutenzione straordinaria n. 2 alloggi
- Gorizia – località varie  
Appalti MSA 15-10, 15-11 e 15-15 – Manutenzione straordinaria n. 10 alloggi
- Medea – località varie  
Appalti MSA 13-09 e 15-12 – Manutenzione straordinaria n. 3 alloggi
- Monfalcone – località varie  
Appalto MSA 15-09 - Manutenzione straordinaria n. 2 alloggi
- Romans d'Isonzo – località varie  
Appalti MSA 13-09, 15-13 e 15-14 – Manutenzione straordinaria n. 4 alloggi
- Savogna d'Isonzo - via Bevk 12  
Appalto MSA 13-08 - Manutenzione straordinaria n. 3 alloggi

- Villesse – via Cividale 1  
Appalto MSA 13-09 - Manutenzione straordinaria n. 1 alloggi
- Turriaco - via Benco 2  
Manutenzione straordinaria dell'edificio e di n. 4 alloggi

Al 31.12.2016 risultano in corso di esecuzione i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare:

**1. Lavori finanziati con le risorse di cui ai “Contratti di Quartiere II”**

- Gorizia - Via del Carso  
Nuova costruzione n. 60 alloggi e opere di urbanizzazione

**2. Lavori finanziati con le risorse di cui al Decreto MEF 26.01.2012 e L.R. 15/2014**

(Decreto n. 3251 dd. 26.08.2014)

- Gorizia - Via Giustiniani 84-86  
Intervento di efficientamento energetico dell'edificio

La riduzione delle risorse, in particolare di quelle destinate al finanziamento dei nuovi interventi di costruzione, ha portato a concentrarsi soprattutto sull'attività di **recupero degli alloggi sfitti**, che nel corso del 2016 ha visto la messa a disposizione di 132 alloggi, di cui 90 a seguito di manutenzione ordinaria e 42 a seguito di manutenzione straordinaria, garantendo così un buon numero di abitazioni disponibili all'assegnazione e quindi maggiori introiti all'Azienda derivanti dai canoni.

Al fine di accelerare e snellire l'attività di riatto alloggi, in particolare di quelli che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria, l'Azienda si era dotata nel corso del 2015 dello strumento dell'Accordo Quadro sottoscritto con 4 operatori economici, che si è dimostrato uno strumento molto flessibile ed idoneo a tali fattispecie di interventi e che ha consentito di incrementare il numero degli alloggi resi disponibili rispetto all'anno precedente; vista la positiva esperienza si è prevista la riproposizione di detto strumento anche per il futuro ampliando il numero degli operatori da 4 a 6 al fine di consentire un numero ancora maggiore di interventi a fronte della considerazione che, sul totale degli alloggi riconsegnati dall'utenza, la percentuale degli alloggi che necessitano di interventi di manutenzione ordinaria sta aumentando rispetto a quelli richiedenti i più complessi interventi di manutenzione straordinaria.

Con riferimento agli **stabili in condominio** permangono le difficoltà nel far approvare interventi di manutenzione che eccedano l'ordinario, anche laddove la situazione manutentiva dello stabile li imporrebbe e nonostante gli sgravi fiscali tuttora riconosciuti ai proprietari; tale difficoltà il più delle volte è imputabile alle ristrettezze economiche in cui versa la generalità dell'utenza compresa quella proprietaria dell'alloggio di residenza. Per le stesse motivazioni si manifestano con sempre maggior frequenza ritardi e complicazioni nel recupero delle spese sostenute per gli interventi eseguiti sugli stabili in condominio.

Si segnala la conclusione della trattativa con Fincantieri SpA per il completamento dell'acquisizione degli alloggi siti a Monfalcone in via Valentini; il prezzo di acquisto dei n. 32 alloggi ancora di proprietà della Società è stato fissato in € 130.000 ed il contratto di compravendita è stato stipulato a giugno 2016.

**Acquisizioni e vendite**

Come già esposto in precedenza, la contrazione dei finanziamenti regionali destinati all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata continua a rappresentare una criticità, considerato che la domanda di alloggi vede invece una costante crescita proprio per il perdurare della crisi economica. A fronte di ciò nel corso del 2015

si era proceduto con la pubblicazione di un avviso per l'alienazione di alcune aree non idonee per interventi di ERP e di alcune U.I.D.

Nel corso del 2016 si è perfezionata la cessione della seguente realtà:

- area sita a Monfalcone in via Vecellio

e vi sono concrete possibilità di poter concludere positivamente all'alienazione della seguente unità immobiliare:

- U.I. sita a Grado in via Grego n. 15 (ambulatorio)

Nel corso del 2016 l'Azienda ha acquistato i seguenti alloggi al fine di razionalizzare la gestione degli stabili in cui gli stessi risultano inseriti:

- San Canzian d'Isonzo – Pieris - via Volta 20 .....€ 32.900
- Gradisca d'Isonzo - via Colombo 5.....€ 62.500
- Capriva del Friuli - via Dante 33 .....€ 31.500
- Monfalcone - via Valentinis 70/B.....€ 28.000  
*acquisto mediante asta senza incanto GT. 1700/2016 Decreto di trasferimento del Tribunale di Gorizia 4 aprile 2016*
- Gorizia - via Mochetta 45.....€ 36.500
- Monfalcone - via Buonarroti 4 .....€ 30.000

Inoltre, come già fatto cenno in precedenza, nel corso del 2016 si è perfezionato il contratto di acquisto della quota di proprietà di Fincantieri S.p.A. del complesso immobiliare denominato Case Spaini a Monfalcone (n. 7 edifici per complessivi 82 alloggi di cui 7 di proprietà privata); con tale contratto si è concluso un lungo iter di acquisizioni che ha tratto origine da un preliminare sottoscritto il 9 maggio 1997 tra l'Azienda e Fincantieri:

- Monfalcone - via Valentinis 70/A-70/B-74/A-74/B (32 alloggi).....€ 130.000

a seguito di questa acquisizione ed al fine di ricondurre in capo all'Azienda l'intera proprietà di un edificio è stato acquisito un alloggio del civico 70/B a fronte della cessione di un alloggio del civico 74/A:

- Monfalcone - via Valentinis 70/B .....€ 58.000

*di cui € 42.000 corrisposti tramite permuta dell'alloggio sito in via Valentinis 74/A*

Si segnala inoltre la riacquisizione di 1/69 q.p.i di alcuni locali di deposito nell'ambito del complesso edilizio sito a Gorizia in via Grado - via Torriani al fine di poter destinare i suddetti locali a depositi utilizzabili dall'Ufficio Legale per custodire materiale proveniente dagli sgomberi consentendo così all'Azienda di dare disdetta del contratto di locazione di alcuni magazzini siti all'autoporto di Gorizia.

Per quanto attiene alle alienazioni avvenute nel corso del 2015 si rimanda alla sezione 2. *Plusvalenze.*

### **Altre attività**

Nel **settore informatico** si è dato corso all'implementazione del desktop virtuale con un forte impulso al rafforzamento della sicurezza informatica; inoltre, in previsione dell'introduzione del nuovo software gestionale "Resys Web" si sono avviate le attività di studio e formazione del personale.

Infine si segnala che, di concerto con le altre Ater, con eccezione di Ater Udine, è stata avviata la nuova versione dell'applicativo di contabilità generale che è stato adottato a decorrere dal 01.01.2016.

Nel corso del 2016 sono stati pubblicati i **bandi di concorso** per Gorizia e Monfalcone nell'ambito dei quali sono state raccolte quasi 1.000 domande pressoché equamente distribuite sui due Comuni; nel corso dell'anno è iniziata l'istruttoria delle domande relative al bando di Gorizia per parte delle quali si è dato corso anche all'esame in seno alla Commissione per l'accertamento dei requisiti soggettivi di cui all'art. 42 della

L.R. 1/2016 e nominata con D.P.Reg. 0205/2016 dd. 26.10.2016. In questo ambito si segnala che la graduatoria provvisoria del Comune di Gorizia è stata pubblicata il 28.03.2017 mentre per quella relativa al Comune di Monfalcone si prevede la pubblicazione alla fine del mese di giugno 2017.

Relativamente alla determinazione dei **canoni**, a seguito dell'introduzione dell'ISE/ISEE quale parametro per la loro determinazione, nel corso dell'anno sono stati fatti raffronti e proiezioni nonché condotte attente valutazioni in ordine agli effetti di questo nuovo indicatore, atteso che con la L.R. 29/2015 era stato stabilito che la nuova metodologia di calcolo sarebbe entrata in vigore dall'anno 2017.

## COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Il bilancio consuntivo dell'anno 2016 si chiude con un utile di € 83.064 dopo aver computato imposte sul reddito per complessivi € 649.992 ed accantonato risorse per € 1.856.509, di cui € 178.590 ad incremento del fondo svalutazione crediti, € 69.819 ad incremento del fondo per cause pendenti e € 1.608.100 ad incremento del fondo manutenzione stabili.

Nel seguito si esaminano gli aspetti più rilevanti che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2016 e la conseguente formazione del bilancio.

### 1. Canoni

I ricavi per canoni, che ammontano a complessivi € 5.389.878,61, sono così suddivisi:

1.	Edilizia Pubblica Sovvenzionata	
-	Alloggi di proprietà ATER.....	€ 4.610.202,71
-	Alloggi di proprietà dei Comuni .....	€ 371.986,43
2.	Edilizia Pubblica Convenzionata	
-	Alloggi di proprietà ATER.....	€ 195.219,67
3.	Altre tipologie	
-	Alloggi di proprietà ATER.....	€ 50.018,26
4.	Unità immobiliari ad uso diverso	
-	U.I.D. di proprietà ATER .....	€ 162.445,34
5.	Aree	
-	Aree di proprietà ATER .....	€ 6,20

I canoni di edilizia si sono complessivamente ridotti di € 67.481,63 soprattutto in conseguenza delle n. 141 domande di riduzione canone e nonostante le n. 79 nuove assegnazioni di alloggi nuovi e/o riattati.

Per quanto riguarda i canoni di locazione delle unità immobiliari diverse (negozi, uffici ecc) si evidenzia una lieve diminuzione rispetto all'esercizio 2015 pari ad euro € 7.043,32 a fronte della disdetta di alcuni contratti di locazione relativi a box.

Prosegue con continuità l'attività di monitoraggio costante della morosità che nel corso del 2016 ha portato ad una riduzione complessiva di € 50.054,11.

Accanto a ciò sono proseguite le attività di analisi dei crediti inesigibili dell'utenza che nel corso dell'esercizio 2016 ha portato all'utilizzo dell'apposito Fondo per € 87.085,62.

## 2. Plusvalenze

Sebbene l'attuale momento di congiuntura economica non favorisca la propensione all'acquisto le plusvalenze per alienazione immobili dell'esercizio 2016 sono confrontabili con quelle dell'esercizio precedente; infatti i ricavi ottenuti nel 2016 ammontano a € 242.617 rispetto a quelli dell'esercizio precedente che ammontavano a € 247.504.

Le U.I. e le aree alienate nel corso del 2016 sono quelle nel seguito indicate con l'indicazione della relativa plusvalenza:

- Grado - via Genova 1 (alloggio) .....	€ 44.900,00
- Ronchi dei Legionari - via Granatieri 8 (alloggio) .....	€ 30.738,94
- Monfalcone - via Vecellio (area edificabile).....	€ 62.721,00
- Ronchi dei Legionari - via XXV Aprile (n. 5 box).....	€ 2.500,00
- Monfalcone - via Valentinis 74/B (alloggio) .....	€ 42.000,00
- Monfalcone - via S. Anna 15 (alloggio) .....	€ 59.757,22

## 3. Attività tipica

Per quanto riguarda le ulteriori attività svolte dall'Azienda si segnalano:

### 1. Ricavi dalla gestione del patrimonio

In queste attività rientrano la gestione degli alloggi del Comune di San Floriano del Collio, le amministrazioni condominiali nonché le attività rendicontazione e di gestione pratiche diverse.

Il gettito di queste attività ammonta a € 369.957 al lordo della quota di competenza dell'ATER in qualità di proprietario nell'ambito condominiale.

### 2. Ricavi per attività tecniche-amministrative

In questa voce sono compresi i compensi per attività tecniche svolte conto terzi (Comune di Gorizia), per le attività connesse alle gare di appalto e relativi contratti, le spese legali incassate nonché le immobilizzazioni per lavori interni dettagliatamente descritte nella Nota Integrativa.

Il gettito di queste attività ammonta a circa € 347.823 e indica una lieve flessione rispetto a quanto fatto rilevare nello scorso esercizio ( $\approx$  € 419.000); tale costante riduzione è un fenomeno destinato a mantenersi nel medio periodo in considerazione della sempre minor attività costruttiva derivante dalla generale contrazione dei finanziamenti.

## 4. Altri ricavi e proventi

In questa sezione si segnalano i **rimborsi** ricevuti dalla compagnia assicuratrice per danni subiti dal patrimonio di proprietà o gestito dall'Azienda.

Con riferimento a questa attività si evidenzia che nel corso del 2016 sono state aperte n. 64 pratiche per il rimborso di danni da sinistri agli alloggi o alle parti comuni dei fabbricati gestiti/amministrati dall'ATER.

Nel corso dell'anno sono invece state definite complessivamente n. 55 (34 relative al 2015, 17 relative al 2016 e 4 relative ad anni precedenti) per un importo complessivo di risarcimenti di € 94.552.

Nell'esercizio 2016 si sono mantenuti i risultati finanziari derivanti dalla negoziazione dei **titoli di efficienza energetica** (TEE) che ha portato un risultato utile di € 29.272.

Parimenti a quanto fatto nell'esercizio 2015, anche per l'esercizio 2016 nei *Ricavi diversi* è stato annoverato il **recupero dell'imposta di registro** (€ 140.622) in analogia al costo che è stato rilevato negli *Oneri diversi*

del conto economico.

Per quanto riguarda le **sopravvenienze attive ordinarie**, a partire dall'esercizio 2016 accolgono le componenti attive straordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015.

Tra queste, si segnala la contabilizzazione delle somme a titolo risarcitorio relative all'evento di seguito descritto.

Nel corso dell'esercizio 2016 vi è stata la pronuncia della Corte dei Conti nei confronti di un ex Direttore dell'Ater e di alcuni componenti dell'allora Consiglio di Amministrazione; detta pronuncia, emessa con sentenza n. 53/16, che ha visto la condanna dei suddetti a risarcire l'Azienda per danni ad essa arrecati durante l'esercizio del loro mandato. Nello specifico, eccettuate le somme relative alle spese di giustizia che una volta introitate devono venir riversate alle casse dell'Erario, l'ammontare complessivo del risarcimento è pari a € 193.944,34 e di questo sono già stati versati all'Ater € 106.792 corrispondenti alla quasi totalità del danno addebitato all'ex Direttore. Per quanto attiene ai componenti del Consiglio di Amministrazione, due di essi hanno già impugnato la sentenza per cui la sua efficacia esecutiva rimane sospesa mentre del terzo, non avendo notizie certe in merito alla data della notifica della sentenza, si ritiene che i termini per l'impugnazione non siano ancora decorsi.

## **5. Fondo Sociale**

Il contributo per il Fondo Sociale, che copre la differenza tra il canone che l'Azienda dovrebbe percepire dalle fasce più deboli dell'utenza e quello effettivamente percepito, si è attestato sugli stessi livelli dell'esercizio precedente ed è pari a € 1.589.032. Si evidenzia come tale risorsa risulti essere sempre più necessaria ed indispensabile per mantenere un adeguato livello di manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati.

## **6. Risultato della gestione di investimento della liquidità**

Come già segnalato nella relazione sulla gestione del precedente esercizio, negli ultimi giorni del 2015 è venuto a mancare un ex presidente dell'Azienda, al quale era legata l'esistenza di n. 2 polizze vita di investimento. Si è verificato pertanto il riscatto per avvenuto sinistro di dette polizze, che peraltro garantivano consistenti proventi, e parte del ricavato è stato reinvestito in nuovi e analoghi prodotti di investimento finanziario.

Nonostante detti eventi, il trend in riduzione dei tassi di interesse e la progressiva diminuzione della liquidità disponibile conseguente all'utilizzo per le attività manutentive e costruttive, si evidenzia un risultato positivo della gestione finanziaria che rileva un saldo netto di € 66.316.

Non sono presenti strumenti finanziari che esponano l'Azienda a rischi finanziari rilevanti.

## **7. Servizi**

### ***Manutenzioni***

Nel corso del 2016 sono stati aperti circa 2.200 ordini di lavoro a seguito di segnalazione di guasti, a cui si aggiungono quelli relativi alla quota di competenza dell'Ater per lavori eseguiti su condomini, i cui stanziamenti sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione, nonché ai lavori di manutenzione eseguiti nel corso del 2016 il cui iter tecnico-amministrativo non ha trovato completamento entro l'esercizio.

Oltre agli interventi manutentivi sopra evidenziati sono stati concessi **contributi all'utenza** per € 108.000 principalmente per la sostituzione dei generatori di calore autonomi.

Tale impegno economico è stato reso possibile dal fatto che, come riferito già sopra, l'ammontare del contributo per il fondo sociale erogato dalla Regione è stato in linea con quello dell'esercizio 2016 ed è stata confermata l'esenzione IMU per gli alloggi sociali.

## **8. Costo del Personale**

Si segnala una certa diminuzione del costo del personale in virtù della cessazione dal servizio di n. 1 unità lavorativa nel corso dell'esercizio 2016 e dello stanziamento ridotto del premio di risultato rispetto all'esercizio precedente.

## **9. Ammortamenti**

Per quanto riguarda gli ammortamenti, anche nell'esercizio 2016 si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali ed in ottemperanza a quanto previsto dalle linee di convergenza, utilizzando la medesima aliquota utilizzata nell'esercizio 2015 pari allo 0,30%.

## **10. Accantonamenti**

Come già accennato, per quanto riguarda gli accantonamenti, il bilancio 2016 vede uno stanziamento di € 1.608.100 finalizzato alla copertura economica dell'attività manutentiva, uno di € 178.590 per l'incremento del fondo svalutazione crediti ed uno di € 69.819 per l'incremento del fondo cause pendenti.

## **11. Oneri diversi di gestione**

Si segnala la contabilizzazione in detta sezione delle componenti passive straordinarie così riclassificate ai sensi del DLgs. 139/2015.

## **12. Imposte**

Le imposte sul reddito di esercizio ammontano complessivamente a € 649.992 e vedono una riduzione di € 74.968 rispetto a quelle dell'esercizio precedente.

Relativamente al carico fiscale derivante dalle imposte indirette si sottolinea il ridotto carico dell'IMU stante il mantenimento dell'esenzione dal pagamento dell'imposta per gli alloggi sociali; tale imposta è stata quindi corrisposta esclusivamente per le unità immobiliari diverse e per le aree edificabili.

Per quanto invece riguarda la TASI, questa è stata corrisposta nei Comuni ove è stata applicata anche alle tipologie di U.I. di proprietà dell'Azienda.

Complessivamente il carico di IMU e TASI nell'esercizio 2016 è stato di € 108.164, sensibilmente ridotto rispetto ai € 170.595 dell'esercizio 2015.

Si evidenzia infine che per il 2016 il carico derivante da IVA indetraibile ammonta a € 57.838, anche questo sensibilmente ridotto.

Come più volte evidenziato, il livello di tassazione in capo alle Ater è pur sempre elevato e penalizza fortemente le Aziende limitando la possibilità di investire sul patrimonio con interventi di manutenzione e di riqualificazione.

Si segnala che, sempre con riferimento alle rilevanti attività condotte sulle partite in arretrato con

conseguente cancellazione dei relativi conti di contabilità, sono continuate nel 2016 e continueranno anche nell'esercizio 2017 le verifiche su crediti e debiti generatisi nei confronti dei Comuni nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, ed attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà; inoltre analoghe verifiche sono in corso anche sui fondi con particolare riferimento ai diversi Fondi Sociali, al Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 già tassato, al Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 da tassare ed al Fondo plusvalenze reinvestite, i cui importi risultano pressoché totalmente impegnati ed i cui eventuali residui verranno destinati al riatto degli alloggi rilasciati dall'utenza.

## ALTRE INFORMAZIONI

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2016 sono in totale n. 4605 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata .....n. 4112
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata .....n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata .....n. 420
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata .....n. 9

Oltre a questi l'Azienda gestisce ulteriori 1.227 alloggi ai fini della ripartizione delle spese reversibili per servizi e per manutenzioni.

Gli alloggi sono così suddivisi per Comune:

COMUNE	PROPRIETA'		PROPRIETÀ DI TERZI
	ATER	COMUNI	Gestione Spese Reversibili
Capriva del Friuli	46		11
Cormons	201	41	70
Doberdo' del Lago	12		4
Dolegna del Collio	10	4	3
Farra d'Isonzo	38		15
Fogliano - Redipuglia	50		6
Gorizia	1.393		389
Gradisca d'Isonzo	197	23	35
Grado	116	58	70
Mariano del Friuli	60	11	16
Medea	46		
Monfalcone	954	260	249
Moraro	19	3	6
Mossa	39	10	18
Romans d'Isonzo	96		38
Ronchi dei Legionari	288	10	105
Sagrado	51		29
San Canzian d'Isonzo	236		87
San Floriano del Collio	0	9	

COMUNE	PROPRIETA'		PROPRIETÀ DI TERZI
	ATER	COMUNI	Gestione Spese Reversibili
San Lorenzo Isontino	12		6
San Pier d'Isonzo	60		11
Savogna d'Isonzo	13		3
Staranzano	149		25
Turriaco	55		14
Villesse	35		17
<b>TOTALI</b>	<b>4.176</b>	<b>429</b>	<b>1.227</b>
	<b>4.605</b>		
	<b>5.832</b>		

L'attività concernente i **bandi di concorso** può essere così sintetizzata:

- Bandi pubblicati nel 2016 ..... 2
  - \* Gorizia .....496 domande
  - \* Monfalcone.....519 domande
  
- Graduatorie definitive ..... 4
  - \* Doberdò del Lago
  - \* Mariano del Friuli
  - \* Medea
  - \* Turriaco
  
- Graduatorie integrative..... 12 (16 considerando anche le modificate provvisorie)
  - \* Cormons 1^ mod.provv. dd. 09/05/16 e mod.def. dd. 15/06/16
  - \* Doberdò del Lago 1^ mod def. dd. 02/02/16
  - \* Fogliano Redipuglia 3^ mod.provv. dd. 06/05/16 e mod.def. dd. 15/06/16
  - \* Gorizia 4^ mod.def. dd. 04/02/16
  - \* Gradisca d'Isonzo 5^ mod.def. dd. 02/02/16
  - \* Mariano del Friuli 1^ mod.def. dd. 02/02/16
  - \* Medea 2^ mod.def. dd. 02/02/16
  - \* Monfalcone 3^ mod.def. dd. 02/02/16
  - \* Monfalcone 4^ modificata dd. 23/12/16
  - \* Romans d'Isonzo 1^ mod.provv. dd. 06/05/16 e mod.def. dd. 15/06/16
  - \* San Canzian d'Isonzo 1^ mod.provv. dd. 04/04/16 e mod.def. dd. 09/05/16
  - \* Turriaco 3^ mod.def. dd. 02/02/16

L'Ufficio Bandi ed Assegnazioni e l'Ufficio Locazioni e Riscossione Canoni hanno fatto fronte alle loro scadenze garantendo le attività ed i servizi rivolti all'utenza.

La sintesi delle attività è riassunta nei dati seguenti:

- Nuove assegnazioni .....	<b>83</b>
di cui:	
* Fascia A1 .....	42
* Fascia A2 .....	14
* Fascia A3 .....	13
* Fascia B1 .....	04
* Fascia B2 .....	06
* Fascia B3 .....	00
* Convenzionata .....	02
* Altro 1 UID – 1 P.S. ....	02
- Nuovi contratti.....	<b>96</b>
- Volture .....	00
- Cambi consensuali ( <i>da TS</i> ).....	01
- Cambi 3 <i>da provv.</i> – 9 <i>da grad.</i> .....	12
- Domande riduzione canoni.....	141

Al 31.12.2016 le **domande di edilizia pubblica sovvenzionata** inserite in graduatoria e non ancora soddisfatte sono così suddivise per Comune:

Capriva del Friuli.....	2
Cormons .....	74
Doberdo' del Lago .....	23
Dolegna del Collio.....	3
Farra d'Isonzo.....	24
Fogliano - Redipuglia.....	12
Gorizia .....	130
Gradisca d'Isonzo .....	15
Grado.....	57
Mariano del Friuli .....	30
Medea .....	23
Monfalcone .....	243
Moraro .....	17
Mossa .....	20

Romans d'Isonzo .....	50
Ronchi dei Legionari.....	167
Sagrado .....	35
San Canzian d'Isonzo.....	58
San Floriano del Collio.....	1
San Lorenzo Isontino.....	19
San Pier d'Isonzo.....	4
Savogna d'Isonzo .....	2
Staranzano .....	88
Turriaco.....	44
Villesse .....	<u>11</u>

**TOTALI..... 1152**

## **CONCLUSIONI**

Dopo le analisi effettuate, si può sostenere che l'esercizio 2016 è stato in sostanza positivo per quanto riguarda l'equilibrio economico che dovrebbe essere garantito anche per i prossimi esercizi in considerazione che la generale revisione dei canoni effettuata a fronte dell'introduzione del parametro ISE/ISEE, sebbene siano stati introdotti alcuni correttivi i cui effetti non si sono ancora del tutto palesati, ha consentito all'Azienda di avvicinarsi con gradualità ai valori medi delle altre realtà regionali con conseguente auspicato incremento del gettito derivante dai canoni di locazione. Inoltre c'è la concreta possibilità che non si verifichino alcuni degli eventi per i quali sono già stati disposti accantonamenti a fronte del rischio connesso.

Per quanto attiene il futuro, l'Azienda proseguirà nelle attività di competenza per il conseguimento degli scopi istituzionali prestando particolare attenzione all'obiettivo di una riduzione degli alloggi sfitti e delle tempistiche per giungere all'assegnazione degli alloggi disponibili nonché al rafforzamento del monitoraggio delle situazioni di morosità e di mancato utilizzo degli alloggi assegnati; il tutto con lo scopo di incrementare l'offerta di alloggi sociali per far fronte ad una domanda che rimane sostenuta per il perdurare della crisi economica e occupazionale. Su questo fronte si sottolinea che molto dipenderà dalle risorse che la Regione e lo Stato intenderanno assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

Infine il 2016 ha visto l'entrata a regime della L.R. 1/2016 - Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater con i suoi regolamenti di attuazione e con la successiva approvazione degli Statuti delle Aziende che ha di fatto sancito il completamento del lungo iter della riforma; come atteso molte sono state le modifiche introdotte e molte le novità sia sul piano dell'operatività sul territorio che nei rapporti con le amministrazioni comunali dello stesso che troveranno la loro piena attuazione e concretizzazione nel corso del 2017.

IL DIRETTORE GENERALE

*(ing. Alessandra Gargiulo)*

## **Relazione unitaria del Collegio Unico dei revisori dei conti al Direttore dell'ATER – Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale di Gorizia**

### **Premessa**

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, ha svolto sia le funzioni previste dagli artt. 2403 e segg., c.c. sia quelle previste dall'art. 2409 - bis, c.c.

La presente relazione unitaria contiene nella sezione A) la "Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39" e nella sezione B) la "Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.".

### **A) Relazione del revisore indipendente ai sensi dell'art. 14 del D.Lgs. 27 gennaio 2010, n. 39**

#### **Relazione sul bilancio d'esercizio**

Abbiamo svolto la revisione legale del bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. di Gorizia, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2016, dal conto economico per l'esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

#### *Responsabilità del Direttore per il bilancio d'esercizio*

Il Direttore è responsabile per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

#### *Responsabilità del revisore*

È nostra la responsabilità di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale. Abbiamo svolto la revisione legale in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11, comma 3, del D.Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi.

La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso.

Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio.

### *Giudizio*

A nostro giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'A.T.E.R. di Gorizia al 31 dicembre 2016 e del risultato economico per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

### **Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari**

#### *Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio*

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione (SA Italia) n. 720B al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete al Direttore dell'A.T.E.R. di Gorizia, con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. di Gorizia al 31 dicembre 2016. A nostro giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'A.T.E.R. di Gorizia al 31 dicembre 2016.

### **B) Relazione ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.**

#### **B1) Attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2403 e ss., c.c.**

##### *Conoscenza della società, valutazione dei rischi e rapporto sugli incarichi affidati*

Dato atto della conoscenza che il collegio unico dei revisori dei conti dichiara di avere in merito all'azienda e per quanto concerne:

- a) la tipologia dell'attività svolta;
- b) la sua struttura organizzativa e contabile;

tenendo anche conto delle dimensioni e delle problematiche dell'azienda, viene ribadito che la fase di "pianificazione" dell'attività di vigilanza - nella quale occorre valutare i rischi intrinseci e le criticità rispetto ai due parametri sopra citati - è stata attuata mediante il riscontro positivo rispetto a quanto già conosciuto in base alle informazioni acquisite nel tempo.

È stato, quindi, possibile confermare che:

- l'attività tipica svolta dall'azienda non è mutata nel corso dell'esercizio in esame ed è coerente con quanto previsto all'oggetto sociale;
- l'assetto organizzativo e la dotazione delle strutture informatiche sono rimasti sostanzialmente invariati. In data 3 dicembre 2015, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. nr. 29 del 27 novembre 2015, le funzioni dell'Amministratore Unico sono state assegnate al Direttore;
- le risorse umane costituenti la "forza lavoro" non sono sostanzialmente mutate;

- quanto sopra constatato risulta indirettamente confermato dal confronto delle risultanze dei valori espressi nel conto economico per gli ultimi due esercizi, ovvero quello in esame (2016) e quello precedente (2015).

È inoltre possibile rilevare come l'azienda abbia operato nel 2016 in termini confrontabili con l'esercizio precedente e, di conseguenza, i nostri controlli si sono svolti su tali presupposti avendo verificato la sostanziale confrontabilità dei valori e dei risultati con quelli dell'esercizio precedente.

La presente relazione riassume, quindi, l'attività concernente l'informativa prevista dall'art. 2429, comma 2, c.c. e più precisamente:

- sui risultati dell'esercizio sociale;
- sull'attività svolta nell'adempimento dei doveri previsti dalla norma;
- sulle osservazioni e le proposte in ordine al bilancio, con particolare riferimento all'eventuale utilizzo da parte dell'organo di amministrazione della deroga di cui all'art. 92423, comma 4, c.c.;
- sull'eventuale ricevimento di denunce di cui all'art. 2408 c.c.

Le attività svolte dal collegio hanno riguardato, sotto l'aspetto temporale, l'intero esercizio e nel corso dell'esercizio stesso sono state regolarmente svolte le riunioni di cui all'art. 2404 c.c. e di tali riunioni sono stati redatti appositi verbali debitamente sottoscritti per approvazione unanime.

#### *Attività svolta*

Durante le verifiche periodiche, il collegio ha preso conoscenza dell'evoluzione dell'attività svolta dall'azienda, ponendo particolare attenzione alle problematiche di natura contingente e/o straordinaria al fine di individuarne l'impatto economico e finanziario sul risultato di esercizio e sulla struttura patrimoniale, nonché gli eventuali rischi come anche quelli derivanti da perdite su crediti, monitorati con periodicità costante.

Il collegio ha quindi periodicamente valutato l'adeguatezza della struttura organizzativa e funzionale dell'impresa e delle sue eventuali mutazioni rispetto alle esigenze minime postulate dall'andamento della gestione.

I rapporti con le persone operanti nella citata struttura – amministratori unici, direttori e dipendenti - si sono ispirati alla reciproca collaborazione nel rispetto dei ruoli a ciascuno affidati, avendo chiarito quelli del collegio unico dei revisori dei conti.

Per tutta la durata dell'esercizio si è potuto riscontrare che:

- il personale amministrativo interno incaricato della rilevazione dei fatti aziendali non è sostanzialmente mutato rispetto all'esercizio precedente;
- il livello della sua preparazione tecnica resta adeguato rispetto alla tipologia dei fatti aziendali ordinari da rilevare e può vantare una sufficiente conoscenza delle problematiche aziendali;

In conclusione, per quanto è stato possibile riscontrare durante l'attività svolta nell'esercizio, il collegio unico dei revisori dei conti può affermare che:

- le decisioni assunte dagli Organi di amministrazione sono state conformi alla legge e allo statuto sociale e non sono state palesemente imprudenti o tali da compromettere definitivamente l'integrità del patrimonio sociale;
- sono state acquisite le informazioni sufficienti relative al generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'azienda;
- le operazioni poste in essere sono state anch'esse conformi alla legge e allo statuto sociale ed in ossequio agli indirizzi e agli obiettivi stabiliti dalla Regione e non compromettono l'integrità del patrimonio sociale;
- non si pongono specifiche osservazioni in merito all'adeguatezza dell'assetto organizzativo della società, né in merito all'adeguatezza del sistema amministrativo e contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo nel rappresentare correttamente i fatti di gestione;
- nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi ulteriori fatti significativi tali da richiederne la segnalazione nella presente relazione;
- non si è dovuto intervenire per omissioni dell'organo di amministrazione ai sensi dell'art. 2406 c.c.;
- non sono state ricevute denunce ai sensi dell'art. 2408 c.c.;
- non sono state fatte denunce ai sensi dell'art. 2409, co. 7, c.c.;
- nel corso dell'esercizio il collegio non ha rilasciato pareri previsti dalla legge.

## **B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio**

Il collegio unico dei revisori dei conti ha, pertanto, verificato che le variazioni apportate alla forma del bilancio e alla nota integrativa rispetto a quella adottata per i precedenti esercizi non modificano in alcun modo la sostanza del suo contenuto né i raffronti con i valori relativi alla chiusura dell'esercizio precedente.

Il progetto di bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come predisposto dagli Uffici amministrativi di Ater Gorizia, risulta costituito dallo stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

Inoltre:

- il Direttore ha altresì predisposto la relazione sulla gestione di cui all'art. 2428 c.c.;
- tali documenti sono stati consegnati al collegio sindacale in tempo utile.

È stato, quindi, esaminato il progetto di bilancio, in merito al quale sono fornite ancora le seguenti ulteriori informazioni:

- i criteri di valutazione delle poste dell'attivo e del passivo soggette a tale necessità inderogabile sono stati controllati e non sono risultati sostanzialmente diversi da quelli adottati negli esercizi precedenti, conformi al disposto dell'art. 2426 c.c.;
- è stata posta attenzione all'impostazione data al progetto di bilancio, sulla sua generale conformità alla legge per quello che riguarda la sua formazione e struttura e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;

- è stata verificata l'osservanza delle norme di legge inerenti la predisposizione della relazione sulla gestione e a tale riguardo non si hanno osservazioni che debbano essere evidenziate nella presente relazione;
- l'organo di amministrazione, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 4, c.c.12;
- è stata verificata la rispondenza del bilancio ai fatti ed alle informazioni di cui si è avuta conoscenza a seguito dell'assolvimento dei doveri tipici del collegio sindacale e a tale riguardo non vengono evidenziate ulteriori osservazioni;
- ai sensi dell'art. 2426, n. 6, c.c. il collegio sindacale ha preso atto che non esiste alcun valore di avviamento iscritto alla voce B-I-5) dell'attivo dello stato patrimoniale;
- è stata verificata la correttezza delle informazioni contenute nella nota integrativa per quanto attiene l'assenza di posizioni finanziarie e monetarie attive e passive sorte originariamente in valute diverse dall'euro;
- le garanzie rilasciate risultano esaurientemente illustrate nella nota integrativa;
- in merito alla proposta del Direttore circa la destinazione del risultato netto di esercizio esposta in chiusura della relazione sulla gestione, il collegio non ha nulla da osservare.

#### *Risultato dell'esercizio sociale*

Il risultato netto accertato dall'Editore dell'Ater di Gorizia relativo all'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, come anche evidente dalla lettura del bilancio, risulta essere positivo per euro 83.063,72.

I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A della presente relazione

#### **B3) Osservazioni e proposte in ordine all'approvazione del bilancio**

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il collegio propone al Direttore di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2016, così come redatto dagli uffici amministrativi dell'A.T.E.R. di Gorizia.

Gorizia, 23 maggio 2017

*Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti*

dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan

dott. Andrea Zampar