

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE
DI TRIESTE
Piazza dei Forzani 6 - 34139 TRIESTE
p.iva 00053520326

Ai sensi della L.R. 6/8/2019, n. 14 - art. 6 e del D.P.Reg. 30/8/2019 n. 145/Pres.,
con decorrenza dall'1 settembre 2019
la funzione amministrativa è attribuita al Consiglio di Amministrazione

P.V. 007/2020

della seduta del Consiglio d'Amministrazione
dd. 28.05.2020 alle ore 14:30

Presenti:

Il Presidente:	Riccardo Novacco
Il Consigliere con funzioni sostitutorie:	Paola Sgai
Il Consigliere:	Daniele Mosetti
Il Direttore:	Franco Korenika
In teleconferenza:	
Il Revisore:	Marina Monassi
Assenti giustificati:	
I Revisori:	Andrea Zampar
	Martina Malalan

00053520326

P.to 3 o.d.g. - P.V. 007/2020 dd. 28.05.2020

Approvazione Bilancio d'Esercizio 2019

Premesso che:

- ai sensi dell'art. 14 della L.r. n. 14 dd. 06/08/2019 il Bilancio d'Esercizio dell'Azienda deve essere approvato entro il termine del 30 maggio dell'esercizio successivo;

- il Bilancio d'Esercizio, allegato sub "A" alla presente deliberazione, redatto ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile, è composto dai seguenti documenti:

- Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa;
- Relazione sulla Gestione;
- Rendiconto finanziario;

- il medesimo Bilancio prevede di portare "a nuovo" l'utile di esercizio di Euro 2.793,62;

- il contenuto dei suddetti documenti è già stato favorevolmente esaminato nel corso della precedente seduta dd. 14/05/2020, riservandosi la formale approvazione non appena acquisita la prescritta relazione del Collegio dei Revisori;

preso atto che in data 19/05/2020 il Collegio ha sottoscritto la prescritta Relazione, di cui all'allegato sub "B", proponendo al C.d.A. l'approvazione del Bilancio senza altre osservazioni.

Tutto ciò premesso e considerato, in base all'istruttoria condotta dall'Area Amministrativa, il Consiglio di Amministrazione, su proposta del Presidente, all'unanimità

D E L I B E R A

- a. di approvare il Bilancio d'Esercizio per l'anno 2019 composto dai documenti elencati in premessa e di cui agli allegati "A" e "B";
- b. conseguentemente di portare "a nuovo" l'utile di esercizio di Euro 2.793,62;
- c. di trasmettere la presente deliberazione alla Regione ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 15 della L.r. 14/2019.

ALLEGATO A ALLA DELIBERA N. 3
 DEL P.V. 007/2020 dd. 28.5.2020

Codice Fiscale e Iscrizione
 Reg. Imp. Num. 00053620326

Ater di Trieste

Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE

Bilancio al 31/12/2019

Stato patrimoniale Attivo		31/12/2019	31/12/2018
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti			
B) Immobilizzazioni			
<i>I. Immateriali</i>			
1)	Costi di impianto e di ampliamento		
2)	Costi di sviluppo		
3)	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere di ingegno	28.984	39.285
4)	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
5)	Avviamento		
6)	Immobilizzazioni in corso e acconti		
7)	Altre		
	Totale immobilizzazioni immateriali	<u>28.984</u>	<u>39.285</u>
<i>II. Materiali</i>			
1)	Terreni e fabbricati	468.097.030	465.960.320
2)	Impianti e macchinario		
3)	Attrezzature industriali e commerciali	8.128	9.922
4)	Altri beni	127.881	164.915
5)	Immobilizzazioni in corso e acconti - Interventi edilizi	<u>16.777.778</u>	<u>16.809.087</u>
	Totale immobilizzazioni materiali	<u>485.010.817</u>	<u>482.944.244</u>
<i>III. Finanziarie</i>			
1)	Partecipazioni in:		
a)	imprese controllate		
b)	imprese collegate		
c)	imprese controllanti		
d)	imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
d-bis)	altre imprese	<u>5.000</u>	
	Totale partecipazioni	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
2)	Crediti		
a)	verso imprese controllate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
b)	verso imprese collegate		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
c)	verso imprese controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
d)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
d-bis)	verso altri		
	- entro 12 mesi		
	- oltre 12 mesi		
	Totale crediti	<u>365.973</u>	
	Totale crediti	<u>365.973</u>	<u>445.565</u>
3)	Altri titoli		
4)	Strumenti finanziari derivati attivi		
	Totale immobilizzazioni finanziarie	<u>370.973</u>	<u>450.565</u>
Totale immobilizzazioni (B)		485.410.774	483.434.094

C) Attivo Circolante**I. Rimanenze**

1)	Materie prime, sussidiarie e di consumo		46.362	37.952
2)	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati			
3)	Lavori in corso su ordinazione			
4)	Prodotti finiti e merci			
5)	Acconti			

Totale rimanenze			46.362	37.952
------------------	--	--	--------	--------

II Crediti (con separata indicazione degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo)

1)	verso clienti			
a)	entro 12 mesi	14.878.931		
b)	oltre 12 mesi	1.408.194		
			16.287.125	15.427.388
2)	verso imprese controllate			
a)	entro 12 mesi			
b)	oltre 12 mesi			
3)	verso imprese collegate			
a)	entro 12 mesi			
b)	oltre 12 mesi			
4)	verso controllanti			
a)	entro 12 mesi			
b)	oltre 12 mesi			
5)	verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
a)	entro 12 mesi			
b)	oltre 12 mesi			
5-bis)	crediti tributari			
a)	entro 12 mesi	284.329		
b)	oltre 12 mesi			
			284.329	570.406
5-ter)	imposte anticipate			
a)	entro 12 mesi			
b)	oltre 12 mesi			
5-quater)	verso altri			
a)	entro 12 mesi	356.735		
b)	oltre 12 mesi	5.279.587		
			5.636.322	4.052.822

Totale crediti			22.207.776	20.050.616
----------------	--	--	------------	------------

III Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

1)	Partecipazioni in imprese controllate			
2)	Partecipazioni in imprese collegate			
3)	Partecipazioni in imprese controllanti			
3-bis)	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
4)	Altre partecipazioni			
5)	Strumenti finanziari derivati attivi			
6)	Altri titoli			
7)	Altre			

Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni				
--	--	--	--	--

IV Disponibilità liquide

1)	Depositi bancari e postali		25.966.891	29.987.298
2)	Assegni			
3)	Denaro in cassa		10.207	10.359
Totale disponibilità liquide			25.977.098	29.997.657

Totale attivo circolante (C)**48.231.236 50.086.225****D) Ratei e risconti**

1) Ratei attivi		43.657	37.529
-----------------	--	--------	--------

Bilancio al 31/12/2019

2) Risconti attivi		299.199	361.258
Totale ratei e risconti (D)		342.856	398.787
Totale stato patrimoniale attivo		533.984.866	533.919.106
Stato patrimoniale passivo		31/12/2019	31/12/2018
A) Patrimonio netto			
I Capitale		639.006	639.006
II Riserva di sovrapprezzo delle azioni			
III Riserva di rivalutazione			
IV Riserva legale			
V Riserve statutarie			
VI Altre riserve distintamente indicate		448.157.559	443.219.100
VII Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi			
VIII Utili (perdite) portati a nuovo		868.594	867.329
IX Utile (perdita) d'esercizio		2.794	1.265
X Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio			
Totale patrimonio netto (A)		449.667.953	444.726.700
B) Fondi per rischi e oneri			
1) Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili			
2) Fondi per imposte, anche differite		361.074	587.768
3) Strumenti finanziari derivati passivi			
4) Altri		14.751.603	16.386.842
Totale fondi per rischi e oneri (B)		15.112.677	16.974.610
C) Trattamento fine rapporto di lavoro subordinato			
1) Trattamento di fine rapporto		1.148.825	1.361.383
Totale trattamento fine rapporto di lavoro subordinato (C)		1.148.825	1.361.383
D) Debiti (con separata indicazione degli importi esigibili oltre l'esercizio successivo)			
1) Obbligazioni			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
2) Obbligazioni convertibili			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
3) Debiti verso soci per finanziamenti			
a) entro 12 mesi			
b) oltre 12 mesi			
4) Debiti verso banche			
a) entro 12 mesi		843.749	
b) oltre 12 mesi		4.187.916	
		<u>5.031.665</u>	5.863.402
5) Debiti verso altri finanziatori			
a) entro 12 mesi		2.223.342	
b) oltre 12 mesi		39.376.120	
		<u>41.599.462</u>	43.816.252
6) Acconti			
a) entro 12 mesi		8.009.396	
b) oltre 12 mesi			
		<u>8.009.396</u>	7.781.297
Bilancio al 31/12/2019 Debiti verso fornitori			

	a) entro 12 mesi	3.411.909		
	b) oltre 12 mesi			
		<hr/>	3.411.909	3.335.906
8)	Debiti rappresentati da titoli di credito			
	a) entro 12 mesi			
	b) oltre 12 mesi			
9)	Debiti verso imprese controllate			
	a) entro 12 mesi			
	b) oltre 12 mesi			
10)	Debiti verso imprese collegate			
	a) entro 12 mesi			
	b) oltre 12 mesi			
11)	Debiti verso imprese controllanti			
	a) entro 12 mesi			
	b) oltre 12 mesi			
11-bis)	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
	a) entro 12 mesi			
	b) oltre 12 mesi			
12)	Debiti tributari			
	a) entro 12 mesi	205.660		
	b) oltre 12 mesi			
		<hr/>	205.660	291.467
13)	Debiti verso Istituti di previdenza e di sicurezza sociale			
	a) entro 12 mesi	394.774		
	b) oltre 12 mesi			
		<hr/>	394.774	437.166
14)	Altri debiti			
	a) entro 12 mesi	2.461.285		
	b) oltre 12 mesi	5.829.509		
		<hr/>	8.290.794	7.999.536
	Totale debiti (D)		66.943.660	69.525.026
E) Ratei e risconti				
	1) Ratei passivi		100.518	109.146
	2) Risconti passivi		1.011.233	1.222.241
	Totale ratei e risconti (E)		1.111.751	1.331.387
	Totale stato patrimoniale passivo		533.984.866	533.919.106

Conto economico

31/12/2019 31/12/2018

A) Valore della produzione

1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		21.151.628	22.333.324
2)	Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti			
3)	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione			
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		498.333	353.330
5)	Altri ricavi e proventi			
	a) proventi diversi	1.251.202		
	b) rimborsi spese			
	c) ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari			
	d) contributo in conto esercizio	6.118.217		
	e) altri contributi			

Bilancio al 31/12/2019

f)	plusvalenze varie		7.369.419	7.439.336
Totale valore della produzione (A)			29.019.380	30.125.990
B) Costi della produzione				
6)	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		73.011	58.500
7)	Per servizi		9.805.942	11.137.851
8)	Per godimento di beni di terzi		25.330	25.228
9)	Per il personale			
a)	Salari e stipendi	5.691.640		
b)	Oneri sociali	1.537.448		
c)	Trattamento di fine rapporto	357.119		
d)	Trattamento di quiescenza e simili	0		
e)	Altri costi	30.702		
			7.616.909	7.755.765
10)	Ammortamenti e svalutazioni			
a)	Ammortamenti delle Immobilizzazioni immateriali	14.369		
b)	Ammortamenti delle Immobilizzazioni materiali	5.436.477		
c)	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d)	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	1.120.630		
			6.571.476	6.553.501
11)	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo		-8.410	-12.924
12)	Accantonamento per rischi		600.000	0
13)	Altri accantonamenti		324.823	431.665
14)	Oneri diversi di gestione			
a)	Imu e Tasi	1.014.244		
b)	Altre imposte indirette	1.907.586		
c)	Oneri diversi	43.139		
d)	Minusvalenze e varie			
			2.964.969	3.015.247
Totale costi della produzione (B)			27.974.050	28.964.833
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)			1.045.330	1.161.157

C) Proventi e oneri finanziari

15)	Proventi da partecipazioni:			
a)	In imprese controllate			
b)	In imprese collegate			
c)	In imprese controllanti			
d)	In imprese sottoposte al controllo delle controllanti			
e)	In altre imprese			
16)	Altri proventi finanziari:			
a)	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni			
b)	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni			
c)	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni			
d)	proventi diversi dai precedenti		513.147	520.398
17)	Interessi e altri oneri finanziari			
a)	in imprese controllate			
b)	in imprese collegate			
c)	in imprese controllanti			
d)	Interessi e oneri finanziari diversi		355.347	388.508
17 bis)	Utili e perdite su cambi			
a)	Utili su cambi			
b)	Perdite su cambi			

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 -17 +/- 17bis) (C) **157.800** **131.890**

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

- 18) Rivalutazioni:
 - a) di partecipazioni
 - b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
 - c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
 - d) di strumenti finanziari derivati

- 19) Svalutazioni:
 - a) di partecipazioni
 - b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni
 - c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni
 - d) di strumenti finanziari derivati

Totale rettifiche di valore di attività finanziarie (18 - 19) (D)

Risultato prima delle imposte (A - B ± C ± D) **1.203.130** **1.293.047**

20) IMPOSTE SU REDDITO DI ESERCIZIO

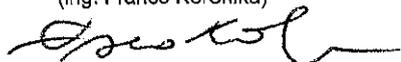
a)	imposte correnti	1.447.483	1.562.109
b)	imposte differite	-247.147	-270.327

Totale imposte sul reddito di esercizio **1.200.336** **1.291.782**

21) Utile (Perdita) dell'esercizio **2.794** **1.265**

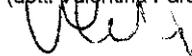
Il Direttore

(Ing. Franco Korenika)



Il Funzionario Direttivo

(dott. Valentina Parapat)



Ater di Trieste

Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE (TS)

Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2019

Premessa

Il Bilancio dell'Azienda, che viene portato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione, è redatto, in ossequio alle disposizioni previste dall'art. 14, della L.R. n. 14, dd. 06/08/2019, pubblicata sul B.U.R. della Regione F.V.G. il 09/08/2019, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio d'Esercizio costituito dallo Stato Patrimoniale dal Conto Economico dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario è predisposto in conformità alle disposizioni del codice civile così come previsto dall'art. 14 dello Statuto adottato dal Consiglio di Amministrazione con delibera pto 2 O.d.g PV 001/2019, d.d. 2 settembre 2019 e approvato con D.P.Reg. n. 0161, d.d. 16/09/2019, secondo lo schema tipo elaborato dal Collegio di concerto con la Conferenza del sistema regionale delle Ater.

Il Bilancio d'esercizio dell'Ater di Trieste, coincidente con l'anno solare, viene portato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione entro il termine del 30 maggio di ciascun anno.

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, nell'ambito del sistema unico delle Ater regionali, sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare. A norma dell'art. 3 della L.R. 14/2019 le Ater hanno la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dal Programma regionale delle politiche abitative nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali, nonché quella di fornire assistenza tecnica ed amministrativa retribuita nelle stesse materie e nell'ambito dell'assetto territoriale agli Enti locali, nonché a soggetti pubblici e privati.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Cambio assetto istituzionale e organizzativo

La legge regionale 6 agosto 2019, n. 14, approvata dal Consiglio Regionale nella seduta del 29 luglio 2019, ha riordinato l'assetto istituzionale e organizzativo.

Sono organi delle Ater:

- a) il Presidente;
- b) il Consiglio di amministrazione;
- c) il Collegio unico dei revisori.

Il Presidente ha la rappresentanza legale dell'Ater mentre la rappresentanza negoziale spetta al Direttore che viene individuato dalla Giunta regionale tra tre candidati proposti congiuntamente dai Consigli di amministrazione dell'Ater di Trieste e dell'Ater di Gorizia.

Nelle more della nomina del Direttore secondo la procedura di legge, il Consiglio di amministrazione ha individuato tra i dirigenti dell'Azienda l'ing. Franco Korenika che svolge le funzioni di Direttore.

Fatti di rilievo verificatisi nel 2019

Nell'esercizio 2019 sono stati ultimati e consegnati 189 alloggi che sono stati locati in corso d'anno.

Nel corso del 2019, da parte dell'Amministrazione Regionale, con Decreto n.ri 3231/TERINF dd. 19/07/2019 e 4903/TERINF dd. 08/11/2019, è stato concesso il Fondo Sociale ex art. 13 della L.R. 14/2019, rispettivamente per gli importi di € 5.350.000,00 ed € 652.468,26 per un totale di € 6.002.468,26.

Tenuto conto delle normative di cui sopra e del Regolamento del Fondo Sociale approvato dall'Ater di Trieste con determinazione del Direttore Generale n. 25 dd. 28/8/2017, per l'anno 2019 tale finanziamento è stato destinato interamente a Manutenzione Ordinaria Stabili di Edilizia Sovvenzionata, rappresentando quindi contributo in c/Esercizio.

Nel corso dell'esercizio a fronte di specifici decreti regionali è stato erogato l'importo di Euro 2.133.121,23, per il D.L. 47, dd. 28/03/14, convertito in L. n. 80 dd. 23/10/14. Tale finanziamento concesso per un importo totale di Euro 7.193.006,22 è rivolto ad interventi di manutenzione straordinaria su singoli alloggi.

Lo stato dei lavori al 31/12/2019 è rappresentato nella seguente tabella.

finanz. assegnato decr MIT 9908/2015	ANN .TA' MIT	decr.di conc. regionale	importo conces- sione	residuo da concedere	importo lavori eseguiti	note	IMPORTE EROGATO	decreti di erogazione regionale	Finanz. da erogare = differenza tra totale lavori + regie e finan. erogato	EROGABI- LE art 28 DPR 208/2016
7.189.938,00	2014 2015 2016	n. 904/ TERINF dd. 09/03/16	1.920.124,81	5.289.813,39	1.752.961,61	Rendi- contato	729.726,50	3733/terinf dd 05/06/2017		
							937.415,50	9642/terinf dd 01/12/2017		
							886.142,00	9642/terinf dd 01/12/2017	2.553.284,00	0,00
							85.819,81	2951/terinf dd 02/07/2019		0,00

		3634/terinf dd 24/08/2016	1.502.161,51	3.767.661,88	1.560.628,18	Rendicontato	675.486,18	4456/terinf dd 11/10/2019		0,00	0,00
		7101/terinf dd 06/10/2017	2.079.290,08	1.688.361,80	1.973.255,24	In corso	1.371.815,44	4559/terinf dd 16/10/2019	2.133.121,23	601.439,80	601.439,80
	2017	3477/terinf dd 26/07/2018	1.266.605,64	431.756,16	426.557,44	In corso	0,00			426.657,44	426.657,44
	2018		6.768.181,84		6.713.402,47		4.686.405,23			1.027.997,24	1.027.997,24
		1314/terinf dd. 14/03/2019	434.824,38		4.977,12	In appalto	0,00			4.977,12	0,00
1.708.354,09	2019										
			434.824,38		4.977,12						
			7.193.006,22	11.167.683,23	5.718.379,59		4.686.405,23		4.686.405,23		1.027.997,24

Inoltre è stato erogato l'importo di Euro 2.520.000,00, per il finanziamento previsto dalla L.R. 1, dd. 19/02/2016, D.P.Reg. 208, dd. 26/10/ 2016 concesso per un totale di Euro 7.857.200,00 e da impiegare per lavori di manutenzione straordinaria su singoli alloggi.

Lo stato dei lavori al 31/12/2019 è rappresentato nella seguente tabella.

finanziamento assegnato delibera di giunta		FINANZIAMENTO CONCESSO						FINANZIAMENTI EROGATI			
importo	DGR	ANNU ALITA' FVG	decreto di concessione REGIONALE	importo concessione	residuo da concedere	importo lavori eseguiti	note	IMPORTO EROGATO	decreto di erogazione regionale	finan.to da erogare = differenza tra totale lavori + regole e finan. erogato	EROGABILE art 28 DPR 208/2016
1.490.000,00	N. 2343 dd 02/12/2016	2016	n.5707/TERINF dd. 16/12/16	1.350.000,00	140.000,00	1.350.000,00	30 ALL. RENDICON TATO PV 396 DD 01/10/2019	1.350.000,00	4207/TERINF F 3/10/2019	0,00	0,00
			n.6706/TERINF dd. 16/12/16	140.000,00	0,00	0,00	3 ALL. MUGGIA	0,00	0,00	0,00	0,00
1.170.000,00	N. 2344 dd 02/12/2016	2016	n.6732/TERINF dd. 16/12/16	1.170.000,00	0,00	1.170.000,00	20 ALL. RENDICON TATO PD 392 DD 27/08/2019	1.170.000,00	4631/terinf dd 22/10/2019	0,00	0,00
1.237.200,00	N. 1953 dd 01/12/2017	2017	n.9692/terinf dd 01/12/2017	400.000,00	837.200,00	357.572,65	8 ALL. PROPR. COMUNE TS IN CORSO	0,00		357.572,65	357.572,65
			n.9693/terinf dd 01/12/2018	837.200,00	0,00	0,00	MOCENIGO IN APPALTO	0,00	0,00	0,00	0,00
2.410.000,00	N. 772 dd 21/03/2018	2018	n.4494/TERINF dd 24/09/2018	1.447.000,00	963.000,00	91.148,89	IN APPALTO	0,00		91.148,89	0,00
			n.4495/TERINF dd 24/09/2018	410.000,00	653.000,00	0,00	P. 761 IN APPALTO	0,00	0,00	0,00	0,00
			n.4498/TERINF dd 24/09/2018	653.000,00	0,00	69.827,38	IN APPALTO	0,00	0,00	69.827,38	0,00
1.550.000,00	1868 31/10/2019	2019	n.5185/TERINF dd 20/11/2019	750.000,00	0,00					0,00	0,00
			n.5186/TERINF dd 20/11/2019	800.000,00	0,00						0,00
				7.857.200,00				2.520.000,00		608.248,92	357.572,65

Per quanto attiene l'Accordo di Programma tra Regione Friuli Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 07/07/2006, D.P.Reg. 119/2004, artt. 22 e 23, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 44.028.269,12, rimane attivo al 31/12/2019 l'intervento di nuova costruzione di Via Cesare dell'Acqua, Prog. 660, per il quale in seguito alla necessità di eseguire ulteriori opere ha subito uno slittamento il termine di ultimazione lavori. Rimane invece da rendicontare l'intervento denominato PRU Flavia, Prog. 566.

Nella tabella si forniscono dettagli dei due interventi ancora attivi.

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concessione	Note
660	N.C.	Nuova costruzione C. dell'Acqua - TS - Quota parte	1.521.075,60	n. 2848 dd. 10/12/07	1.521.075,60	Lavori aggiudicati con Determina Direttore n. 353 dd. 30/09/13 - Nuovi termini fissati con decreto 1140/TERINF dd. 04/03/19; termine fine lavori 30/11/19 - termine rendicontazione 31/01/21
D.P.Reg. 119/2004 - art. 23						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concessione	Note
566	R.U.	V. Flavia - II lotto - TS	2.651.948,47	n. 2954 dd. 05/12/06	2.651.948,47	In attesa emissione decreto proroga di rendicontazione

Per quanto attiene l'Accordo di Programma tra Regione F.V.G. e Ater di Trieste d.d. 17-18/12/2007, D.P.Reg. 119/2004, art. 22, che prevedeva interventi per un importo totale di Euro 6.425.722,52 al 31/12/2019 rimane ancora da rendicontare l'intervento di nuova costruzione di PRU Flavia, Prog. 565 - 37 alloggi. L'intervento era stato completato nel corso del 2018, tuttavia per il protrarsi delle operazioni di collaudo tecnico con nota d.d. 30/08/2019, prot. 25001, è stata richiesta una proroga del termine di rendicontazione.

La tabella sottostante riporta il dettaglio dell'intervento.

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
565	R.E.	Via Flavia - II lotto - 37 alloggi edil. sov. (quota parte)	3.294.267,47	n. 2907 dd. 10/12/09	3.294.267,47	Richiesta proroga termine di rendicontazione al 28/02/20 nota prot. 25001 dd. 30/08/19
TOTALE			3.294.267,47		3.294.267,47	

L'intervento di Bioedilizia, di cui alla L.R. 1/2005 art. 4 e L.R. 1/2007, art.5 per un contributo totale di Euro 4.203.114,60 ad integrazione della costruzione dei n. 48 alloggi in Trieste, via Cesare dell'Acqua, Prog. 660, è ancora in corso per la necessità di eseguire ulteriori opere. La rendicontazione di tale intervento è prevista, come specificato nella tabella sotto riportata, entro gennaio 2021.

L.R. 1/2005, art. 4, commi 57,58, 59			Contributo pluriennale Euro	250.000,00	x 15 anni	3.750.000,00
L.R. 1/2007, art. 5, commi 45, 41			Contributo pluriennale Euro	40.000,00	x 15 anni	600.000,00
Totale finanziamento						4.350.000,00
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento (compresi oneri finanziari mutuo per Euro 1.350.000,00)	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
660	N.C.	Costruzione n. 48 alloggi, Via Cesare dell'Acqua, in Trieste (parte supplementare bioedilizia)	4.203.114,60	N. 2443 dd.30/09/2010 aggiornamento con n. 616 dd. 5/4/2011 per aggiornamento a seguito minori necessità per pagamento rate mutuo	4.203.114,60	Lavori in corso.- Termine rendicontazione 31/01/21
TOTALE			4.203.114,60		4.203.114,60	

Il progetto 614, "programma innovativo in ambito urbano denominato Contratti di Quartiere II", riguardante la riqualificazione di 71 alloggi ed il presidio socio-sanitario di Via Negri 9-15, finanziato per l'importo totale di Euro 9.875.299,93, è stato rendicontato per la quota di proprietà Ater e la documentazione sarà inviata all'ente regionale nel 2020.

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dell'intervento.

Accordo di Programma Quadro tra Ministero delle Infrastrutture e Regione Friuli Venezia Giulia dd. 02/04/2007													
Protocollo d'intesa tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Trieste, Ater di Trieste dd. 04/03/2008													
DESCRIZIONE LAVORI						FINANZIAMENTO							
N.ro Prog. Ater	Intervento	N. all.	Importo intervento	Ris. Ater	P.I.	Ente finanziatore	Importo finanziamento	Atto di concessione del finanziamento	Importo concesso	Residuo finanziamenti da concedere (totale finanziamenti - importo concesso)	Importo erogato	Residuo finanziamenti da incassare (totale finanziamenti - importo erogato)	Note
614	Riqualif. complesso Via Negri 9/15, in Trieste	71	9.370.000,00	Z	530	Regione Friuli Venezia Giulia (con utilizzo di fondi statali)	5.528.304,42	Decreto Regionale n. 1996 dd. 13/10/2009, n. 1430 dd. 22/08/2010, n. 884 dd. 07/06/2011, n. 4506 dd. 21/12/2016	5.528.304,42	-	4.679.380,05	848.924,37	Dichiarazione di spesa ammissibile per Euro 9.370.000,00 da parte Direzione Provinciale Lavori Pubblici dd. 07/07/09 Delibera reg. 2477 dd. 11/12/15 x prenotazione fondi per Euro 1.419.222,53 - decreto concessione n. 4506 dd. 21/12/2015 Nota 48352 dd. 27/12/2017 richiesta proroga rendicontazione al 31/12/2018 Decreto n. 323 dd. 24/1/2018 proroga rendicontazione 31/12/2018 - richiesta proroga termine di rendicontazione prot. 36974 dd. 21/12/18 al 31/12/19.
						Regione Friuli Venezia Giulia (con utilizzo di fondi propri)	3.279.500,00	Decreto Regionale n. 1996 dd. 13/10/2009	3.279.500,00	-	3.279.500,00	-	
					Z	531	Comune di Trieste (con fondi statali)	562.195,51	Delibera comune TS 4567/09 dd 07/12/2009	562.195,51	-	562.195,55	
	Totale Intervento riqualif alloggi	71	9.370.000,00				9.369.999,93		9.369.999,93		8.015.099,60	1.354.900,33	RENDICONTATO
614	Presidio Socio sanitario		83.000,00	A	578	Ater di Trieste	83.000,00	P.I. 518	83.000,00	-	83.000,00	-	
TOTALE ATER							9.452.999,93						
614	Sistemazione Via Negri		83.000,00	M	573	Comune di Trieste	83.000,00	Convenzione prot. 32/88-07	83.000,00	-	63.875,48	29.124,52	
614	Impianti tecnologici stradali		22.000,00	M	574	Comune di Trieste	22.000,00	Convenzione prot. 32/88-07	22.000,00	-	19.219,40	6.780,60	
614	Distribuzione a rete energia elettrica		122.600,00	M2	577	Acegas Aps	122.600,00	Convenzione prot. 32/88-07	122.600,00	-	66.231,80	66.368,20	
614	Distribuzione a rete acqua		101.300,00	M1	575	Acegas Aps - Comune di Trieste	101.300,00	Convenzione prot. 32/88-07	101.300,00	-	48.250,99	53.049,01	
614	Distribuzione a rete gas		93.400,00	M1	576	Acegas Aps - Comune di Trieste	93.400,00	Convenzione prot. 32/88-07	93.400,00	-	49.548,39	43.851,61	
	Totale altri interventi		505.300,00				505.300,00		505.300,00		308.124,06	199.175,94	
	Tot. complessivo intervento	71	9.875.300,00				9.875.299,93		9.875.299,93		8.321.223,66	1.554.076,27	

Per quanto attiene il finanziamento Statale di cui al Decreto MEF d.d. 26/1/2012 - L.R. 15/2014, con Provvedimento n. 544 dd. 07/11/2019 si è provveduto ad approvare il Progetto Esecutivo e ad autorizzare la gara d'appalto del programma finalizzato al risparmio energetico denominato Prog.745, serramenti esterni di via Grego n.ri dal 34 al 44 (solo pari) per l'importo totale di Euro 3.296.930,75, di cui la somma di Euro 538.975,63 finanziato con il citato decreto.

Finanziamento Statale Decreto MEF dd. 26/01/2012 L.R. 04/08/2014 N. 15											
DESCRIZIONE LAVORI						FINANZIAMENTO					
N.ro Prog. Ater	Intervento	N.ro all.	Ris. Ater	Prendi Inv.	Atto ammissione finanz.	Importo ammesso a finanziamenti/concesso	Documenti e termini concessione		Finanz. richiesto in erogaz	Importo finanz. incassato	Residuo finanz. da incassare
745	M.S. sostituzione serramenti esterni via Grego n.ri 34 %44		V3	755	Decreto Regione 28/08/2014	538.975,63	Delibera approvazione programma, progetto preliminare, relazione tecnica, Q.E., da inviare in Regione entro 31/05/2015 - Decreto concessione n. 3270 dd. 28/10/2015	Progetto preliminare approvato con Delibera A.U. n.68 dd.28/5/2015 trasmessa in Regione con nota n. 16033 dd.28/5/15 - Provv. 541 dd. 06/11/18 approvazione q.e. del progetto esecutivo - provv.544 dd. 07/11/19 autorizz.gara appalto	0,00	0,00	538.975,63
						538.975,63			0,00	0,00	538.975,63

Al 31/12/2019 gli interventi che risultano ancora attivi sono i seguenti:

- * P. 688 Schiaparelli 14 Asc Pi 777
- * P. 696 D'alviano 19/1 Asc Pi 788
- * P. 697 Riostorto 7 Muggia Asc Pi 786
- * Pru Flavia P.566 Pi 168 Loc.Comm.
- * Pru Flavia 2 Locali Pi 593
- * Pru Flavia 2 Parcheggi Pi 594
- * P. 660 C.Dell'acqua Pi 869
- * P.660 Dell'acqua Oneri Pi 590
- * P.660 Dell'acqua Ambiente Pi 591
- * P.660 Dell'acqua Lavori K1 Pi 546
- * Pi 659 Ms All Vari K2
- * P.749 Prius Asc. Melara Mutuo K5 Pi 877
- * Pru Flavia 2 Pi 163
- * Pru Flavia 2 Pi 259
- * P.688 Schiaparelli 14 Asc Pi 773
- * P.696 D'alviano 19/1 Asc Pi 804
- * P.697 Riostorto 7 Muggia Asc Pi 806
- * P.698 D'alviano 21 Asc Pi 805
- * P.703 Trissino 23 Asc Pi 802
- * P.704 Trissino 27 Asc Pi 801
- * P.705 Trissino 25 Asc Pi 803
- * P.679 Gemona Gradisca Pi 491
- * Ms Loc. Varie Pf 16/17 Pi 838
- * P.688 Schiaparelli 14 Asc Pi 775
- * P.696 D'alviano 19/1 Asc Pi 819

- * P.697 Riostorto 7 Muggia Asc Pi 821
- * P.698 Ascensore D'alviano 21 Asc Pi 820
- * P.660 Dell'acqua Art 22 Pi 424
- * Ms 29 All. Trieste Pi 856
- * P.608 Mocenigo 4 Lr 27/2014 Pi 828
- * Ms All. Sovv. Dl. 47/14 Pi 829
- * Pru Flavia 2 25 All Pi 213

Investimenti finanziari

Gli investimenti finanziari al 31/12/2019 sono qui di seguito indicati.

Istituto di Credito	Importo investito	Tipo investimento	Rendimento	Data d'inizio o di ultimo rinnovo investimento	Data scadenza investimento	Determinazione / Nota del Direttore
Banca Popolare di Cividale S.p.A.	10.500.100,00	deposito in c/c , senza spese, bollo Euro 100,00 a carico Ater / deposito integrativo Euro 100,00 per usufruire del tasso per importi superiori ad Euro 5.000.000,00 / integrazione di Euro 500.000,00 eseguita con mandato dd. 05/05/2017 / integrazione di Euro 3.000.000,00 con mandato dd. 23/08/2017- integrazione di Euro 3.000.000 Con mandato dd. 20/10/2017-riduzione di Euro 1.000.000,00 nota 4/7/2019 prot. 0018046/2019	0,950%	08/05/2017 30/08/2017 01/04/2018 11/01/2019 01/07/2019	libero - scadenza tasso 11/01/2020	Determina Direttore n. 321 dd. 26/07/2016 - Nota dd. 02/08/2016 prot. 20860 - Nota dd. 10/2/2017 prot. 3550 - Nota Ater dd. 05/05/2017 Determina Direttore n. 389 dd. 22/08/2017 - Nota Ater dd. 23/08/2017 prot. 27132 - proposta banca dd. 15/09/2017 (ricerca di mercato) - Nota Ater dd. 28/08/2017 - Provvedimento Direttore n. 504 dd. 18/10/2017 Nota Ater dd. 20/10/2017 - Nota Ater dd. 27/3/2018. Provvedimento del Direttore n. 483 dd. 3/10/2018 - Provvedimento n. 39 dd. 18/01/2019, Nota Ater prot. n. 0001139 dd. 17/01/2019
Monte dei Paschi di Siena S.p.A.	6.000.000,00	deposito in c/c, senza spese, bollo a carico Ater 2x1000, eseguito con mandato 4590 dd. 27/08/2018 a copertura provvisorio uscita 362 per 5.000.000,00 - mandato n. 4134 dd. 26/08/2019 a copertura provvisorio uscita n. 812 dd. 23/08/2019 per euro 6.000.000,00	0,600%	23/08/2019	vincolato - scadenza 12 mesi 21/8/2020	Provvedimento del Direttore Generale n. 420 dd.23/08/2018 - Provvedimento del Direttore Generale n. 332 dd.14/08/2019
Assicurazioni Generali S.p.A.	2.000.000,00	contratto di capitalizzazione "UCO PLUS"/trattenuta sul rendimento dell'1,20% incrementata di 0,02 punti % assoluti se il rendimento >2,10% e <2,20% - per ogni uguale intervallo di rendimento di 1/10 di punto % la trattenuta si incrementerà in eguale misura	a scadenza restituzione del capitale pari all'importo dei premi versati maggiorati dello 0,1%	20/02/2019	7 anni 20/02/2026	Provvedimento del Direttore Generale n. 85 dd. 25/02/2019
Totale investimenti finanziari	18.500.100,00					

Nel corso dell'anno 2019 gli investimenti si sono ridotti di euro 7 milioni rispetto

l'esercizio precedente.

L'Ente ha deciso, dopo aver valutato la redditività degli investimenti, di ridurre due depositi bancari degli importi di seguito indicati:

Euro 9 milioni deposito Banca Mediocredito;

Euro 1 milione deposito Banca Popolare di Cividale Spa.

In data 20 febbraio è stato stipulato il contratto "UCO PLUS" con l'Assicurazione Generali Spa, ed è stato aumentato il deposito presso Monte dei Paschi di Siena Spa ciò al fine di investire le somme ancora presenti e in attesa di utilizzazione.

Si rammenta che tutte le somme investite sono impegnate per far fronte ad interventi programmati che a breve saranno completati.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

Per quanto attiene l'attività dell'ATER di Trieste dopo la chiusura dell'Esercizio, si evidenzia quanto segue:

- A seguito del provvedimento del Direttore n. 500, dd. 12/12/2019, è stato stipulato il contratto per la concessione del mutuo chirografario di Euro 8.500.000,00 per finanziare parte degli interventi incrementativi del patrimonio dell'Azienda. E' risultata aggiudicataria del servizio la banca Crédit Agricole Friuladria S.p.A.;
- E' stato dato avvio, in base all'accordo stipulato con il Comune di Trieste, al programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie, denominato "PRIUS", interventi che dovrebbero concludersi entro la fine del 2020. (Determinazione del Direttore n. 355, del 17/08/2016);
- Nei primi mesi del 2020 si è giunti alla definizione del contenzioso con l'impresa Riccesi S.p.a. in seguito ad un atto transattivo. Con la Delibera del CdA p.to 6 o.d.g. – PV 001/2020 dd. 30/01/2020 si è provveduto al pagamento degli importi definiti dalla Sentenza del Tribunale di Trieste n. 445 dd. 12.07.2019 Riccesi S.p.a. /Ater Trieste, per Euro 546.100,00 a favore dell'impresa, che nel frattempo ha mutato ragione sociale in Costruzioni Generali Giuliane S.p.a.;
- Continua il programma di controllo degli edifici con presenza di materiali contenenti fibre amianto in proprietà o gestione dell'ATER di TRIESTE ai sensi del DM 6 settembre 1994;
- E' stato aggiudicato il servizio di copertura assicurativa al patrimonio immobiliare di proprietà e/o gestito dall'ATER di Trieste, all'attività dell'Ater ed al personale dell'Azienda, per il periodo quinquennale 2020-2024;
- Nei primi mesi del 2020 sono state approvate due graduatorie per l'assunzione di due livelli B1 a tempo indeterminato a tempo pieno ed un livello C1 a tempo determinato a tempo pieno. Inoltre è stata indetta una selezione esterna per l'assunzione di un livello C1 a tempo determinato;
- Sono stati approvati gli atti di gara ed aggiudicazione dei lavori finanziati dal DL 28/3/2014 n. 47 convertito in L. 23/5/2014 n. 80, Decreto interministeriale 16/3/2015. Si tratta del prog. 2019 - PRA 19: "lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi di via Orlandini 47 interni 9, 11 e 14, via Orlandini 49 interno 3 a Trieste";
- Inoltre sono stati aggiudicati i lavori del finanziamento LR 1/2016 - DPREG 208/2016 - Prog. 2019 - PRA 13: "lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi di via San Nazario 30 interni 4 e 6 e Prosecco 365 interno 4 a Trieste";

- Sono stati aggiudicati anche i lavori finanziati con il Decreto Legge 28/3/2014 n. 47 convertito in legge 23/5/2014 n. 80, Decreto interministeriale 16/3/2015, Prog. 2019-PRA18: "lavori di manutenzione straordinaria degli alloggi di via dell'Istria 46 interni 3,6,10 a Trieste";
- È stato aggiudicato fino a dicembre 2021 il servizio di vigilanza dell'ente;
- Al fine di prevenire, contenere e contrastare la diffusione dell'infezione da coronavirus (COVID-19), l'Ente ha autorizzato alcuni dipendenti a svolgere l'attività lavorativa in modalità agile. Sono stati stipulati 99 contratti di smart working.

Principi di redazione

Principi generali

Il Bilancio relativo all'esercizio chiuso al 31/12/2019 dell'Ater di Trieste è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale, in ossequio alle disposizioni previste dagli artt. 2423 e seguenti del Codice Civile, così come modificato dal D.Lgs. 139/2015, ai principi contabili e alle raccomandazioni contabili elaborate dall'Organismo Italiano di Contabilità (O.I.C.).

Il presente Bilancio è costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dal Rendiconto Finanziario e dalla presente Nota Integrativa.

Il Bilancio, nelle more dell'emanazione dello schema tipo, di cui parla l'art. 10 c. 9 L.R. 14/2019 è conforme al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile e ai principi contabili nazionali.

Nella redazione di questo Bilancio si è tenuto conto della modifica apportata al principio contabile OIC 11, che disciplina i principi generali di redazione del bilancio e costituisce un approfondimento tecnico operativo degli artt. 2423 e 2423 bis del codice civile.

Il Bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi di chiarezza, veridicità e correttezza e del principio generale della rilevanza (art. 2423, comma 2, del codice civile).

La sua struttura è conforme a quella delineata dal Codice Civile agli artt. 2424 e 2425 in base alle premesse poste dall'art. 2423-ter, mentre la Nota Integrativa, che costituisce parte integrante del Bilancio d'esercizio, è conforme al dettato degli artt. 2427, 2427-bis, 2435-bis e a tutte le altre disposizioni che fanno riferimento ad essa.

L'intero documento, nelle parti di cui si compone, è stato redatto in modo da fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Ente, nonché del risultato economico dell'esercizio, fornendo, ove necessario, informazioni aggiuntive complementari a tale scopo.

Il Bilancio è stato redatto in unità di Euro, senza cifre decimali. Le eventuali

differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

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.

Principi Contabili

Conformemente al disposto degli artt. 2423, 2423-bis e 2423-ter del Codice Civile e tenuto conto dell'approfondimento tecnico operativo dei principi contabili in generale ed in particolare della nuova formulazione del principio OIC 11, nella redazione del Bilancio 2019 sono stati osservati i seguenti postulati:

- Prudenza;
- Prospettiva della continuità aziendale;
- Rappresentazione sostanziale;
- Competenza;
- Costanza nei criteri di valutazione;
- Rilevanza;
- Comparabilità.

Criteri di valutazione

(Rif. art. 2426, C.c.)

I criteri contabili adottati per la redazione del Bilancio d'Esercizio al 31 dicembre 2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del precedente Bilancio d'esercizio.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e di competenza, nella prospettiva della continuità aziendale.

La valutazione delle voci secondo prudenza ha comportato la ragionevole cautela nelle stime in condizioni di incertezza.

In ottemperanza al principio di competenza si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data di incasso e pagamento (art. 2423 – bis n. 3, codice civile).

In applicazione del principio di rilevanza il Bilancio 2019 talvolta omette il commento di importi irrilevanti e l'applicazione di criteri di valutazione che, in relazione alla loro complessità ed allo sforzo amministrativo, non danno un significativo beneficio informativo.

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta

elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci dell'Azienda 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. Tale contabilizzazione è stata conseguente a chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel settore specifico in cui operano le ATER.

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.

Riclassificazioni di voci

Le modifiche apportate dalle norme del codice civile, così come modificate dal D.Lgs 139/2015, agli schemi di bilancio sono state già recepite in sede di chiusura dell'esercizio precedente.

Le riclassificazioni eseguite negli esercizi precedenti non avevano evidenziato differenze sui saldi di apertura del patrimonio dovute all'applicazione del D.Lgs n. 139/2015.

Variazioni di stime

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

Immobilizzazioni

Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione, dedotti gli ammortamenti diretti calcolati a quote costanti sulla base dell'utilità economica delle stesse che si stima in 4 anni.

Nel presente Bilancio non sono iscritte immobilizzazioni immateriali per spese incrementative di beni di terzi.

Tra le immobilizzazioni immateriali sono iscritti i software.

Materiali

Le immobilizzazioni materiali accolgono le attività materiali che, per destinazione, sono soggette all'utilizzo ripetuto nell'ambito dell'attività dell'Ente e sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, compresi i costi accessori, le eventuali rivalutazioni monetarie di legge e sono al netto di ammortamenti.

Le quote di ammortamento, imputate al Conto Economico, sono calcolate

attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle aliquote appresso riportate:

- alloggi di proprietà: 1% del loro valore al netto dell'area;
- alloggi in diritto di superficie: 1/99 del loro valore;
- locali e magazzini di proprietà e in diritto di superficie: 3% del loro valore al netto dell'area;
- attrezzature varie: 12,50% del loro valore;
- mobili e arredi: 12% del loro valore;
- impianti telefonici: 20% del loro valore;
- autovetture: 25% del loro valore;
- macchine ufficio, software di base e hardware: 20% del loro valore.

Per quanto riguarda i beni mobili sono ridotte al 50% le quote relative all'esercizio di entrata in funzione dei beni.

Per quanto riguarda i beni mobili inferiori ad Euro 516,46, considerati beni di rapido utilizzo e consumo, l'aliquota applicata è pari al 100%.

Ai sensi dell'art. 2, comma 18, del Decreto Legge n. 262, dd. 03/10/2006, convertito in Legge 248/2006, già nel Bilancio 2006, sono stati distinti i valori delle aree sulle quali insistono i fabbricati.

Tenuto conto della disposizione di cui sopra, delle circolari esplicative intervenute e della riveduta valutazione dei beni, anche per gli anni successivi, per quanto attiene le nuove costruzioni e le acquisizioni in proprietà di immobili, ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa verrà valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

Le opere in esecuzione sono iscritte in base allo stato d'avanzamento dei lavori.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria e ricorrente, riguardanti l'esercizio in cui sono sostenuti, sono addebitati integralmente a Conto Economico. I costi di manutenzione straordinaria che comportano un aumento significativo della vita utile dei cespiti, sono attribuiti alle immobilizzazioni cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo delle stesse.

Partecipazioni iscritte tra le immobilizzazioni finanziarie

Le partecipazioni detenute sono valutate secondo il metodo del costo, eventualmente rettificato sulla base delle perdite ritenute di natura permanente rilevate dalle società partecipate. Il valore originario viene ripristinato negli esercizi successivi se vengono meno i motivi della svalutazione effettuata.

Operazione di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

Attivo circolante

Crediti

Sono esposti al loro valore di realizzo.

Per 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.

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal primo gennaio 2016, gli stessi sono iscritti al presumibile valore di realizzo come previsto dal principio contabile OIC 15. Il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione non sono stati applicati in quanto il procedimento è troppo oneroso a fronte degli scarsi impatti di bilancio e benefici informativi.

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

Si ritiene di accantonare la somma di Euro 1.120.630,44 al Fondo Svalutazione Crediti, attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 6.846.725,15. Tale valore corrisponde al 60,83% dei crediti verso utenti Ater e copre tutti i crediti relativi agli utenti cessati. Il Fondo Svalutazione Crediti inoltre copre il 46,00% di tutti i crediti iscritti a bilancio con scadenza entro i 12 mesi

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale alla data di chiusura dell'esercizio (OIC 19).

Ratei e risconti

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

Rimanenze magazzino

Le rimanenze di magazzino afferiscono a materiale di consumo e sono state valutate in base al costo specifico.

Titoli

Al 31/12/2019 non sussistono titoli iscritti a Bilancio.

Partecipazioni iscritte nell'attivo circolante

L'Ente non detiene partecipazioni iscrivibili all'attivo circolante.

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 sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.

Le passività potenziali, ritenute certe o probabili e il cui onere è

stimabile con ragionevolezza, sono iscritte nei Fondi rischi e oneri.

Le variazioni e l'entità dei fondi sono esplicitati nella specifica sezione della presente Nota.

Fondo TFR

Il fondo trattamento di fine rapporto corrisponde all'effettivo debito maturato nei confronti di ciascun dipendente in attività alla data del 31/12/2006 e tuttora in servizio, in conformità di leggi e dei contratti di lavoro vigenti fino al 31/12/2006, oltre alla corrispondente rivalutazione.

Le quote maturate dall'1/1/2007, ai sensi dell'attuale normativa in materia, sono versate, in base alle posizioni pensionistiche dei dipendenti interessati ed alle scelte dagli stessi effettuate, all'apposito Fondo presso l'I.N.P.S. o ad altri organismi di Previdenza Complementare.

Finanziamenti E.R.P

I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa del valore 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 ed iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione imposizione fiscale.

Imposte sul reddito

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota I.R.E.S. ridotta al 50% per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/9/1973, n. 601.

Per l'anno 2019 l'Ater sconta l'aliquota I.R.E.S. del 12,00%.

Il reddito, ai fini delle imposte dirette, degli immobili non strumentali di proprietà, dati in locazione a regime legale, in base all'art. 185 del D.P.R. 917/1986, in deroga all'art. 90 del T.U.I.R. viene determinato in misura pari al canone di locazione ridotto al 15%. Restano ferme le norme ordinarie di determinazione della base imponibile per tutti gli altri immobili.

Quanto sopra esposto trova conferma da parte dell'Associazione Nazionale Federcasa sia nella Circolare n. 1/2006, sia negli atti del Seminario del 21 aprile 2006 e risulta confermato dalla circolare dell'Associazione stessa n. 4 dd. 12/01/2007, a seguito della risposta dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Regionale della Lombardia, a fronte di specifico interpello dall'ALER di Milano.

Per quanto attiene all'esposizione a Bilancio delle imposte si tiene conto dell'accantonamento delle imposte differite I.R.E.S. e dell'utilizzo diretto per I.R.E.S. ed I.R.A.P. delle Riserve per

finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica e per acquisizioni patrimoniali a titolo gratuito.

Nell'anno 2019 non sono state realizzate plusvalenze per cessione di beni immobili e, pertanto, non sono state calcolate le conseguenti imposte differite I.R.E.S., mentre sono calcolate quelle relative ai finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica iscritti a Riserve Tassate.

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

Per quanto riguarda l'I.R.A.P. sono stati eseguiti i conteggi per determinare la quota di detrazione, ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 15/12/1997, n. 446, e succ. mod. e int., spettante per ogni singolo dipendente, in considerazione della deduzione del costo del personale "Cuneo Fiscale" di cui all'art. 1, comma 267, della Legge 296/2006 (Finanziaria 2007) e al D.L. 67/2007, tenuto conto altresì delle modifiche apportate dall'art. 2, comma 2 del D.L. 06/12/2011 n. 201.

Per l'anno 2019 l'Ater di Trieste non possiede i requisiti per ottenere l'agevolazione regionale "Imprese virtuose" ai sensi della L.R. 2/2006 art. 2, modificata dalla L.R. 18/2011, art. 1, comma 11, e pertanto sconta l'aliquota ordinaria I.R.A.P. del 3,9%.

Nel Bilancio chiuso al 31/12/2019 non sono state effettuate rettifiche di imposte differite per variazioni di aliquote.

TUIR

La registrazione dei ricavi per la cessione degli immobili viene effettuata sulla base dei rogiti notarili relativi alle compravendite.

I ricavi di natura finanziaria e per servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non sono iscritti a Bilancio valori originariamente espressi in valuta e convertiti in base ai cambi in vigore.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Non vi sono garanzie, impegni e beni di terzi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è probabile sono iscritti nelle note esplicative ed accantonati secondo criteri di congruità nei Fondi Rischi.

I rischi per i quali la manifestazione di una passività è solo possibile sono descritti nella Nota Integrativa senza procedere allo stanziamento di Fondi Rischi secondo i principi contabili di riferimento.

Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

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

L'organico aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

Organico	Totale dipendenti al 31/12/2018	Tempo determinato al 31/12/2019	Tempo indeterminato al 31/12/2019	Totale dipendenti al 31/12/2019	Variazioni
Dirigenti	5		4	4	-1
Impiegati	129	1	127	128	-1
Operai	4		4	4	0
Altri	4		4	4	0
	142	1	139	140	-2

Tra le 140 unità di cui sopra si evidenzia che 34 unità lavorano a tempo parziale.

In particolare si segnala che nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 3 contratti di somministrazione di lavoro interinale di cui 2 si sono conclusi nei primi due mesi del 2020 e uno scadrà il 30 giugno 2020.

Nel corso dell'anno 2019 sono cessati 10 dipendenti: 9 per pensionamento e 1 per dimissioni volontarie. Per far fronte alle cessazioni sono stati assunti 8 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e 1 dipendente con contratto a tempo determinato.

Per la collettività dei dipendenti il contratto vigente alla data del 31/12/2019 è il C.C.N.L. Federcasa 2016/2018, recepito in data 04/01/2018.

Per i dirigenti, essendo il contratto C.C.N.L. Cispel disdettato al 31/12/2015, in base all'accordo sindacale tra Federmanager e Federcasa di data 24 luglio 2018, il contratto vigente è quello intercorso tra Confservizi e Federmanager come espressamente modificato ed integrato dall'accordo summenzionato e valido fino alla data del 31 dicembre 2020.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

L'Ater di Trieste, ente pubblico economico, non ha soci e di conseguenza la voce non risulta valorizzata.

B) Immobilizzazioni

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle immobilizzazioni e le variazioni dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
485.410.774,29	483.434.093,62	1.976.680,67

I. Immobilizzazioni immateriali

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle immobilizzazioni immateriali e le variazioni dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
28.984,31	39.285,10	-10.300,79

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Il valore delle immobilizzazioni immateriali esposto a bilancio è quello residuo al netto degli ammortamenti.

L'incremento della voce è da attribuire all'acquisto di software.

Il seguente prospetto evidenzia la composizione e le variazioni di questa categoria.

Descrizione costi	Valore al 31/12/2018	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2019
Impianto ed ampliamento	0	0	0	0	0,00
Costi di sviluppo	0	0	0	0	0,00
Diritti brevetti industriali	39.285,10	4.068,63	0,00	14.369,42	28.984,31
Concessioni, licenze, marchi	0	0	0	0	0,00
Avviamento	0	0	0	0	0,00
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0	0	0	0	0,00
Altre	0	0	0	0	0,00
	39.285,10	4.068,63	0,00	14.369,42	28.984,31

Al 31/12/2019 le immobilizzazioni immateriali in corso e le altre Immobilizzazioni Immateriali non risultano valorizzate.

Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

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

Per le immobilizzazioni immateriali non ci sono state precedenti rivalutazioni e/o svalutazioni.

Spostamento da una ad altra voce

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

Nell'anno non sono state apportate riclassificazioni di immobilizzazioni immateriali rispetto al precedente Bilancio.

Costi di impianto e ampliamento

Non sono stati sostenuti costi di impianto o di ampliamento.

Costi di sviluppo

Non sono stati sostenuti costi di sviluppo.

II. Immobilizzazioni materiali

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle immobilizzazioni materiali e le variazioni dell'esercizio.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
485.010.816,98	482.944.243,66	2.066.573,32

Terreni e fabbricati

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

Il seguente prospetto evidenzia il totale delle immobilizzazioni materiali e le variazioni dell'esercizio.

Descrizione	Importo
Costo storico	559.532.608,89
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica	0,00
Ammortamenti esercizi precedenti	-93.572.288,51
Svalutazione esercizi precedenti	0,00
Saldo al 31/12/2018	465.960.320,38
Acquisizioni dell'esercizio - Acquisti e reinserimenti patrimoniali	0,00
Riacquisti con permuta	0,00
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica dell'esercizio	0,00
Svalutazione dell'esercizio	0,00
Cessioni dell'esercizio - alloggi, locali e aree ceduti	0,00
Cessioni con permuta	0,00
Storno valori stabili demoliti	0,00
Storno fondi ammortamento stabili demoliti	0,00
Inserimento aree stabili demoliti	0,00
Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione straordinaria capitalizzati a seguito conclusione lavori ed entrata in esercizio stabili	7.504.554,36
Lavori di manutenzione straordinaria alloggi singoli imputata direttamente ad immobilizzazioni	0,00
Giroconti positivi: storni fondo ammortamento per cessioni	0,00
Giroconti: storni fondo ammortamento per riclassificazioni	0,00
Giroconti positivi: riclassificazioni, ripristini e lavori imputati direttamente a stabili, altro	4.682.734,55
Giroconti negativi: riclassificazioni, altro	-4.682.734,55
Giroconti: storni fondo ammortamento per insussistenze	0,00
Giroconti negativi: Insussistenze	0,00
Storno valori stabili in R.E.	0,00
Storno f.do amm.to stabili in R.E.	0,00
Inserimento valori stabili in R.E.	0,00
P.C. 16 - cancell. F.do amm. Ante 2006	0,00
Ammortamenti dell'esercizio	-5.367.844,40
Saldo al 31/12/2019	468.097.030,34

Nel corso del 2019 non ci sono state permutate o alienazioni di beni immobili.

I lavori di nuova costruzione, di completamento, di manutenzione straordinaria, di recupero edilizio e di riassetto alloggi capitalizzati nell'anno 2019 sono esposti nella seguente tabella.

Interventi	Stato lavori al 01/01/2019	Incremento per lavori 2019	Storno a c/stabili anno 2019	Stato dei lavori al 31/12/2019
MS STABILI IN AMM.NE COND.LE ESTERNA	0,00	59.295,65	59.295,65	0,00
P. 668 VASARI 11 SCALA A ASC pi 475	9.323,45	914,97	10.238,42	0,00
P. 669 VASARI 11 SCALA B ASC pi 477	12.402,64	914,98	13.317,62	0,00
P. 692 CONTI 19 ASC pi 758	10.987,16	7.172,43	18.159,59	0,00
P. 693 D'ANNUNZIO 38 ASC pi 759	10.389,37	0,00	10.389,37	0,00
PRU FLAVIA P.566 PI 168 LOC.COMM.	0,00	94.421,85	94.421,85	0,00
PRU FLAVIA 1 pi 114	0,00	16.686,43	16.686,43	0,00
PRU FLAVIA 2 pi 592	0,00	16.536,31	16.536,31	0,00
P. 508 NICCOLINI pi 544	0,00	6.098,92	6.098,92	0,00
P. 614 NEGRI PRESIDIO pi 578	0,00	224,33	224,33	0,00
PI 659 MS ALL VARI K2	0,00	14.580,52	14.580,52	0,00
P.668 VASARI 11 SCALA A ASC pi 474	37.242,04	3,50	37.245,54	0,00
P.669 VASARI 11 SCALA B ASC pi 476	49.557,90	3,50	49.561,40	0,00
P.692 CONTI 19 ASC pi 764	58.315,73	56,73	58.372,46	0,00
P.693 D'ANNUNZIO 38 ASC pi 765	41.462,32	21,63	41.483,95	0,00
P.668 VASARI 11 SCALA A ASC pi 499	7.600,92	19.612,97	27.213,89	0,00
P.668 VASARI 11 SCALA B ASC pi 500	9.083,56	28.075,19	37.158,75	0,00
P.692 CONTI 19 ASC pi 760	0,00	47.316,15	47.316,15	0,00

P.693 D'ANNUNZIO 38 ASC pi 761	9.852,14	4.811,39	14.663,53	0,00
P.565 PRU FLAVIA 2 INT. pi 539	3.213.542,04	3.823,57	3.217.365,61	0,00
PRU FLAVIA 2 pi 428	0,00	65.176,52	65.176,52	0,00
MS 30 ALL. TRIESTE pi 844	759.573,90	248.708,61	1.008.282,51	0,00
MS 20 ALL. TRIESTE pi 845	589.279,71	201.884,96	791.164,67	0,00
P. 614 NEGRI QUARTIERE 2 pi 530	0,00	-37.801,36	-37.801,36	0,00
P. 614 NEGRI QUARTIERE 2 pi 531	0,00	1.951,23	1.951,23	0,00
SPERIMEN				
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829	0,00	405.243,91	405.243,91	0,00
PRU FLAVIA 1 97 all. pi 113	0,00	47.338,62	47.338,62	0,00
PRU FLAVIA 2 37 ALL pi 524	1.405.906,73	26.961,24	1.432.867,97	0,00
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzioni capitalizzati nel 2019	6.224.519,61	1.280.034,75	7.504.554,36	0,00

I terreni e fabbricati, al 31/12/2019, risultano così suddivisi.

Descrizione	Importo
Aree	1.584.014,75
Aree su cui insistono i fabbricati	54.422.827,82
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in locazione	358.609.070,88
Alloggi in proprietà in patto futura vendita	53.546,55
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in diritto di superficie	108.441.818,21
Alloggi in proprietà edilizia convenzionata in locazione	9.484.117,42
Alloggi in proprietà in diritto di superficie edilizia convenzionata in locazione	4.791.520,58
Alloggi in proprietà edilizia privata in locazione	4.853.215,74
Alloggi parcheggio di proprietà ATER	1.356.878,76
Alloggi ad uso foresteria	2.462.227,18
Magazzini e locali d'affari di proprietà ATER	10.055.956,28
Magazzini e locali d'affari in diritto di superficie	3.465.349,44
Locali di proprietà ad uso ATER	1.935.132,88
Locali in diritto di superficie ad uso ATER	557.544,76
Aree stabili demoliti	258.523,09
Stabili in R.E. - alloggi	4.704.226,09
Stabili in R.E. - locali	1.193,02
Per un totale di Euro	567.037.163,25
Il Fondo Ammortamento ammonta ad Euro	98.940.132,91
Il valore complessivo dei beni immobili ammonta ad Euro	468.097.030,34

Scorporo dei terreni

Nel 2006 e negli anni successivi, ai sensi del D.L. 223/2006 e succ. mod., sono stati distinti contabilmente i valori delle aree su cui insistono i fabbricati di proprietà dai valori delle parti edificate.

Ove non risultante da preciso atto di acquisto, il valore attribuito a tali aree è stato individuato sulla base di un criterio forfetario di stima che ha consentito la ripartizione del costo unitario, facendolo ritenere congruo, nella misura del 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle eventuali rivalutazioni operate.

Il medesimo criterio è stato mantenuto per le eventuali acquisizioni e per le eventuali nuove costruzioni capitalizzate negli anni successivi al 2006.

Nel dettaglio i criteri utilizzati per l'attribuzione del valore delle aree risultano dallo schema di seguito riportato:

CRITERI ADOTTATI PER LA RIPARTIZIONE DEI VALORI IN SEDE DI CAPITALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI

Fonti: Art. 36, commi 7 e 8, del D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006 Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E dd. 19/01/2007
 Normativa relativa alla deducibilità fiscale dell'ammortamento dei beni immobili strumentali, applicata, per analogia, a tutti i beni immobili di proprietà dell'Ater

PER STABILI DI PROPRIETA'		
TIPOLOGIA INTERVENTO	VALORE AREA SOTTOSTANTE GLI STABILI E/O DI PERTINENZA DEGLI STESSI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)	VALORE DEI FABBRICATI (ripartito in millesimi tra tutti gli enti)
Acquisto stabili finiti	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	Differenza tra valore complessivo dell'acquisizione e valore area
Nuova costruzione	Valore come da contratto di acquisto area o rudere / Valore evidenziato in Q.E.	Valore dei lavori di costruzione così come rendicontati ai fini del finanziamento
Acquisto + Recupero Edilizio	Valore come da contratto di acquisto o da stima (se specificato e se superiore al 20% del prezzo di acquisto) / Valore evidenziato in Q.E. Oppure 20% del valore complessivo dello stabile acquistato	Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento
Recupero Edilizio	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene), riproporzionato come da nuova ripartizione enti	Valore residuo beni esistenti al momento di inizio lavori, riproporzionato come da nuova ripartizione enti + Valore dei lavori di recupero così come rendicontati ai fini del finanziamento ripartito tra i nuovi enti
Manutenzione Straordinaria singoli enti	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria attribuiti ai singoli enti
Manutenzione Straordinaria parti comuni stabili	Valore già esistente nel c/Aree Fabbricati ed in Inventario (così come calcolato nel Bilancio dell'anno 2006 o, se successivo, come da Bilancio dell'anno di acquisto del bene)	Valore dei lavori di manutenzione straordinaria ripartiti in millesimi o con altro criterio tra tutti gli enti interessati
PER STABILI IN DIRITTO DI SUPERFICIE		
Non viene attribuito alcun valore all'area in quanto non di proprietà Ater		
Per le acquisizioni ed i lavori riguardanti gli alloggi od i locali, i criteri sono i medesimi adottati per gli stabili di proprietà Ater		

Impianti e macchinari

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

Non sono iscritti a Bilancio valori inerenti a impianti e macchinari.

Attrezzature industriali e commerciali

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

La tabella di seguito riportata evidenzia le movimentazioni avvenute nella voce attrezzature nel corso dell'esercizio.

Descrizione	Importo
Costo storico	49.932,46
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-40.011,09
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2018	9.921,37
Acquisizioni dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Capitalizzazione iva indebitabile	
Ammortamenti dell'esercizio	-1.793,78
Saldo al 31/12/2019	8.127,59

I beni trattati in questa categoria sono costituiti da attrezzature di modesto valore.

Altri beni

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

La tabella qui di seguito evidenzia le movimentazioni avvenute nella voce altri beni.

Descrizione	Importo
Costo storico	2.120.362,02
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	1.955.447,20
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2018	164.914,82
Acquisizioni dell'esercizio	25.291,75
Cessioni/ dismissioni dell'esercizio	
Rivalutazione monetaria	
Giroconti positivi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi per riclassificazioni ed altro	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-66.839,18
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Giroconti positivi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Capitalizzazione Iva indebitabile	4.513,84
Saldo al 31/12/2019	127.881,23

I beni trattati in questa sezione sono quelli indicati di seguito.

Descrizione	Valore Beni	Valore Fondo di Ammortamento	Valore beni al netto del Fondo Ammortamento
Mobili ed arredi	447.844,92	418.373,70	29.471,22
Mobili ed arredi di valore inf. ad Euro 516,46	59.323,38	59.323,38	0,00
Macchine ufficio e computer	1.201.333,88	1.108.850,40	92.483,48
Macchine ufficio e computer di valore inf. Ad Euro 516,46	81.097,84	81.097,84	0,00
Impianti telefonici	126.103,67	126.103,67	0,00
Impianti telefonici di valore inf. ad Euro 516,46	10.665,18	10.665,18	0,00
Autovetture	223.798,74	217.872,21	5.926,53
Totale	2.150.167,61	2.022.286,38	127.881,23

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Tale sezione comprende il costo dei lavori di costruzione, di manutenzione straordinaria e di recupero in corso di esecuzione, nonché le acquisizioni di beni immobili destinati al recupero edilizio.

L'incremento della voce è dato dagli stati d'avanzamento dei lavori, mentre il decremento rappresenta il valore dei lavori conclusi e capitalizzati tra le immobilizzazioni materiali alla voce terreni e fabbricati. Si precisa che per i cantieri aperti al 31/12/2019, è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

Nella seguente tabella il dettaglio dello stato dei lavori.

Interventi	Stato lavori al 01/01/2019	Incremento per lavori 2019	Storno a c/stabili anno 2019	Stato dei lavori al 31/12/2019
P. 688 SCHIAPARELLI 14 ASC pl 777	0	11.325,47	0	11.325,47
P. 696 D'ALVIANO 19/1 ASC pl 788	434,54	8.192,55	0	8.627,09
P. 697 RIOSTORTO 7 MUGGIA ASC pl 786	0	15.430,96	0	15.430,96
PRU FLAVIA P.566 PI 168 LOC.COMM.	0	47.340,44	0	47.340,44
P.475 PRATO 1 RICREATORIO PI 45	8.161,28	0	0	8.161,28

PRU FLAVIA 2 LOCALI pl 593	23.447,30	11.016,86	0	34.464,16
PRU FLAVIA 2 PARCHEGGI pl 594	21.487,74	23.937,03	0	45.424,77
PRU FLAVIA 2 pl 616	5.912,32	0	0	5.912,32
PRU FLAVIA 2 TRASLOCHI pl 167	6.859,24	0	0	6.859,24
PRU FLAVIA 2 ONERI pl 888	348.915,17	0	0	348.915,17
P. 660 C.DELL'ACQUA PI 869	0	408.442,74	0	408.442,74
P.608 ACQ. MOCENIGO 4 pl 832	122.883,32	0	0	122.883,32
P.660 DELL'ACQUA ONERI pl 590	1.591.388,00	651.505,47	0	2.242.893,47
P.660 DELL'ACQUA AMBIENTE pl 591	7.267,11	324.956,44	0	332.223,55
P.660 DELL'ACQUA LAVORI K1 pl 546	237.005,54	2.684.856,25	0	2.921.862,79
PI 659 MS ALL VARI K2	0	167.228,73	0	167.228,73
P.749 PRIUS ASC. MELARA MUTUO K5 pl 877	0	60.813,55	0	60.813,55
PRU FLAVIA 2 pl 163	221.132,21	71.664,81	0	292.797,02
PRU FLAVIA 2 pl 259	221.743,96	64.076,93	0	285.820,89
P.678 FORAGGI 3 ASC pl 808	11.292,52	0	0	11.292,52
P.688 SCHIAPARELLI 14 ASC pl 773	7.200,80	42.873,59	0	50.074,39
P.694 ABRO 3 ASC pl 807	5.911,58	0	0	5.911,58
P.695 ABRO 1 ASC pl 809	4.769,67	0	0	4.769,67
P.666 D'ALVIANO 19/1 ASC pl 804	17.840,10	21.942,37	0	39.782,47
P.697 RIOSTORTO 7 MUGGIA ASC pl 806	50.862,98	2.544,93	0	53.407,91
P.698 D'ALVIANO 21 ASC pl 805	11.963,69	42.266,49	0	54.250,18
P.703 TRISSINO 23 ASC pl 802	7.691,70	9.282,03	0	16.973,73
P.704 TRISSINO 27 ASC pl 801	6.823,00	36.481,11	0	43.304,11
P.705 TRISSINO 26 ASC pl 803	7.683,06	50.435,12	0	58.118,18
P.471 P.CE SCOGLIETTO 26 pl 582	362.127,69	0	0	362.127,69
P.475 PRATO 1 pl 582	567.275,69	0	0	567.275,69
P.678 GEMONA GRADISCA pl 491	1.444.309,17	7.960,32	0	1.452.269,49
MS LOC. VARIE PF 16/17 pl 838	0	7.465,08	0	7.465,08
P.688 SCHIAPARELLI 14 ASC pl 775	0	34.536,39	0	34.536,39
P.696 D'ALVIANO 19/1 ASC pl 819	887,53	4.511,05	0	5.398,58
P.697 RIOSTORTO 7 MUGGIA ASC pl 821	0	18.500,88	0	18.500,88
P.698 ASCENSORE D'ALVIANO 21 ASC pl 820	2.255,30	6.358,95	0	8.614,25
P.660 DELL'ACQUA art 23 pl 434	2.793.198,39	0	0	2.793.198,39
P.660 DELL'ACQUA art 22 pl 424	1.186.927,88	437.964,54	0	1.624.892,42
MS 3 ALL. MUGGIA pl 841	733,94	0	0	733,94
MS 29 ALL. TRIESTE pl 856	6.288,30	112.136,26	0	118.424,56
P.608 MOCENIGO 4 LR 27/2014 pl 826	9.897,49	324,8	0	10.222,29
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pl 829	157.195,89	743.117,78	0	900.313,67
PRU FLAVIA 1 97 all. pl 113	756.518,36	0	0	756.518,36
PRU FLAVIA 2 25 ALL pl 213	348.274,02	63.700,42	0	411.974,44
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	10.584.567,48	6.193.210,34	0	16.777.777,82
MS STABILI IN AMM.NE COND.LE ESTERNA	0	59.295,65	59.295,65	0
P. 668 VASARI 11 SCALA A ASC pl 475	9.323,45	914,97	10.238,42	0
P. 669 VASARI 11 SCALA B ASC pl 477	12.402,64	914,98	13.317,62	0
P. 692 CONTI 19 ASC pl 758	10.987,16	7.172,43	18.159,59	0
P. 693 D'ANNUNZIO 38 ASC pl 759	10.389,37	0	10.389,37	0
PRU FLAVIA P.568 PI 168 LOC.COMM.	0	94.421,85	94.421,85	0
PRU FLAVIA 1 pl 114	0	16.686,43	16.686,43	0
PRU FLAVIA 2 pl 592	0	16.536,31	16.536,31	0
P. 608 NICCOLINI pl 544	0	6.098,92	6.098,92	0
P. 614 NEGRI PRESIDIO pl 578	0	224,33	224,33	0
PI 659 MS ALL VARI K2	0	14.580,52	14.580,52	0
P.668 VASARI 11 SCALA A ASC pl 474	37.242,04	3,5	37.245,54	0
P.669 VASARI 11 SCALA B ASC pl 476	49.557,90	3,5	49.561,40	0
P.692 CONTI 19 ASC pl 754	58.315,73	58,73	58.374,46	0
P.693 D'ANNUNZIO 38 ASC pl 765	41.462,32	21,63	41.483,95	0
P.668 VASARI 11 SCALA A ASC pl 499	7.600,92	19.612,97	27.213,89	0
P.668 VASARI 11 SCALA B ASC pl 500	9.083,56	28.075,19	37.158,75	0
P.692 CONTI 19 ASC pl 760	0	47.318,15	47.318,15	0
P.693 D'ANNUNZIO 38 ASC pl 761	9.852,14	4.811,39	14.663,53	0
P.665 PRU FLAVIA 2 INT. pl 539	3.213.542,04	3.823,57	3.217.365,61	0
PRU FLAVIA 2 pl 428	0	65.176,52	65.176,52	0
MS 30 ALL. TRIESTE pl 844	759.573,90	248.708,61	1.008.282,51	0
MS 20 ALL. TRIESTE pl 845	589.279,71	201.884,96	791.164,67	0
P. 614 NEGRI QUARTIERE 2 pl 530	0	-37.801,36	-37.801,36	0
P. 614 NEGRI QUARTIERE 2 pl 531 SPERIMEN	0	1.951,23	1.951,23	0
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pl 829	0	405.243,91	405.243,91	0
PRU FLAVIA 1 97 all. pl 113	0	47.338,62	47.338,62	0
PRU FLAVIA 2 37 ALL pl 524	1.405.906,73	26.981,24	1.432.887,97	0
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2019	6.224.519,61	1.280.034,75	7.504.554,36	0
Totali	16.809.087,09	7.473.245,09	7.504.554,36	16.777.777,82

La sintesi delle immobilizzazioni in corso viene rappresentata nella tabella.

RIEPILOGO	Stato dei lavori 31/12/2018	Incremento per lavori 2019	Storni per patrimonializzazioni	Stato dei lavori al 31/12/2019
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	10.584.567,48	6.193.210,34	0	16.777.777,82
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati	6.224.519,61	1.280.034,75	7.504.554,36	0,00
Totale immobilizzazioni in corso	16.809.087,09	7.473.245,09	7.504.554,36	16.777.777,82

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

(Rif. art. 2427, primo comma, n.ri 2 e 3-bis, C.C.)

Nell'esercizio non sono state eseguite rivalutazioni e/o svalutazioni di immobilizzazioni materiali.

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983 si elencano le seguenti categorie di immobilizzazioni materiali, iscritte nel Bilancio dell'Azienda al 31/12/2019 sulle quali erano state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi dell'ex art. 2427, comma I, del Codice Civile.

Si precisa che, essendo tutte le seguenti indicazioni relative agli anni dal 1977 al 1984, non si è provveduto alla conversione degli importi in Euro. Pertanto tutti i valori relativi alle rivalutazioni sotto dettagliate rimangono espressi in Lire.

Descrizione	Valore dei beni rivalutati
Terreni e fabbricati	Lire 17.618.051.598
Impianti e macchinari	
Attrezzature industriali e commerciali	
Altri beni	
Totale Lire	17.618.051.598

Il valore di Lire 17.618.051.598 è costituito dai beni assoggettati a rivalutazione ai sensi della Legge 576/75 iscritti a bilancio nell'anno 1977 così suddivisi:

- Aree Lire 746.434.196
- Costruzioni in corso Lire 3.155.590.701
- Stabili di proprietà Lire 13.716.026.701

Gli immobilizzi sono esposti al valore del costo storico e, limitatamente ai beni immobili, la valutazione è comprensiva anche delle rivalutazioni per conguaglio monetario delle Leggi n. 576/75 e n. 72/83 che qui di seguito vengono espone:

RIVALUTAZIONE LEGGE N. 576/75:

Con deliberazione dd. 1.12.1977, P.V. n. 231, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvedeva alla rivalutazione dei costi delle aree,

delle costruzioni in corso, degli stabili e dei relativi ammortamenti con metodo diretto, ai sensi della Legge n. 576, dd. 2.12.1975, adottando i coefficienti massimi ivi previsti.

Si dà di seguito illustrazione delle variazioni intervenute nei conti aperti ai valori rivalutati e si riporta il riepilogo delle rivalutazioni:

ANNO	VALORE AREE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	541.456.408			
1977	746.434.196	184.087.323	24.784.834	- 3.894.369
1978	746.434.196			
1979	746.434.196			
1980	746.434.196			
1981	722.458.946			
1982	722.458.946			

esercizio 1977

CONTO	DESCRIZIONE	IMPORTO RIV.
0201009	Muggia ex Fonderia IV - B.C.	41.099.424
0201010	Rozzol Melara I-B.C.	452.686
0201011	Strada - Scala S. Pasquale - B.C.	88.500
0201012	Duino Aurisina - Località Cave - B.C.	9.998.570
0202005	Muggia ex Fonderia II - L.R. 26	31.079.818
0202008	Muggia ex Fonderia I - L.R. 15	90.059.817
0202009	S.M.M. Inf. - L.R. 15	145.988.997
0202010	S.M.M. Inf. I - 6 c. 66 all. - L.R. 27	61.823.595
0203001	S.M.M. Inf. II - L. 422	69.122.585
	Totale	449.713.991

PROSPETTO VARIAZIONE C/IMMOBILI DAL 1976 AL 1982

stabili in proprietà

ANNO	VALORE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	6.974.196.006			
1977	13.716.026.701	2.404.622.125	4.338.201.282	- 992.712
1978	14.560.747.917		844.721.216	
1979	22.669.574.437		8.120.024.520	- 11.198.000
1980	22.750.639.547		155.187.963	- 74.122.853
1981	15.386.714.128		1.165.618.604	- 8.110.024.520
			<i>a stab. in dir. sup</i>	- 419.519.503
1982	21.055.322.553		6.561.188.312	- 892.579.887

stabili in p.f.v.

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	976.081.844	
1977	976.081.844	
1978	976.081.844	
1979	976.081.844	
1980	511.233.372	- 464.848.472
1981	471.127.989	- 40.105.383
1982	465.181.019	- 5.946.970

stabili in diritto di superficie

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI POSITIVE

1981	8.883.634.998	8.110.024.520	Da stabili in proprietà
		47.024.714	
1982	48.023.581.293	39.139.946.295	

RIVALUTAZIONE L. 576/75 P.V. 231 DD. 01.12.1977

RIEPILOGO

Aree		184.087.323
Costruzioni in corso		449.713.991
Costruzioni trasferite al c/ stabili	999.962.959	
Stabili in proprietà	1.404.659.166	
	2.404.622.125	
Ammortamenti 71 - 72 - 73	48.575.584	2.356.046.541
Totale rivalutazione L. 576/75		Lire 2.989.847.855

RIVALUTAZIONE L. 72/83:

Con deliberazione del C.d.A n. 303/84, dd. 18.06.84, P.V. 330, è stata approvata la Rivalutazione dei beni immobili ai sensi della Legge 19.3.1983, n. 72, per un saldo attivo di Lire 9.488.988.337.

Per tale rivalutazione è stato adottato il metodo indiretto. Le relative elaborazioni sono di seguito illustrate:

ANNO Descrizione	PATRIMONIO PROPRIO	IMPORTO RIVALUTATO	%le	RIVALUTAZIONE
1977				
Patrimonio proprio	1.243.124.600			
Riserve	266.158.007			
Contributi	10.937.643.329			
Perdite	3.173.714.722			
Totale	9.273.211.214	9.273.211.214	0,80	7.418.568.971
1978				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	13.792.233.025			
Perdite	3.466.338.761			
Totale	11.829.341.175	2.556.129.961	0,60	1.533.677.976
1979				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.276.199.710			
Perdite	4.005.963.558			
Totale	12.773.683.063	944.341.888	0,45	424.953.849
1980				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.532.640.925			
Perdite	4.301.612.326			
Totale	12.734.476.510	-39.207.553	0,30	-11.762.266
1981				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	16.940.076.508			
Perdite	4.885.382.526			
Totale	13.558.140.893	823.665.383	0,15	123.549.807
TOTALE RIVALUTAZIONE L.72/83				Lire 9.488.988.337

Le riserve formate a seguito delle rivalutazioni sopra descritte risultano completamente assorbite, già dall'Esercizio 1990, per la copertura di perdite.

Contributi in Conto Capitale e Finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31.12.2019, l'Azienda ha contabilizzato contributi in Conto Capitale regionali per ammortamento mutui per Euro 213.057,23.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE ESERCIZIO 2019	
Descrizione	Importo
Contributi in c/capitale statali per ammortamento mutui	0,00
Contributi in c/capitale regionali per ammortamento mutui	213.057,23
Totale contributi in c/capitale da tassare anno 2019	213.057,23

Le poste in oggetto sono iscritte in apposite Riserve Tassate al netto delle imposte correnti e differite I.R.E.S. e delle imposte correnti I.R.A.P. Inoltre sono stati incassati finanziamenti statali e regionali per lavori, per complessivi Euro 4.952.422,00. Sono di seguito descritti i finanziamenti con l'indicazione dell'importo lordo, dell'imposta calcolata e del valore della Riserva al netto dell'imposta.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRAP ESERCIZIO 2019			
Descrizione	Importo contributo	Imposta dell'anno	Riserva netta
Fondo Unico	0,00	0,00	0,00
L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04 art. 23	493.666,66	19.253,00	474.413,66
L.R. 2/06 - ascensori II	148.210,47	5.780,21	142.430,26
L.R. 2/06 - ascensori I	5.751,70	224,32	5.527,38
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	1.784.793,17	69.606,93	1.715.186,24
L.R. 1/2016	2.520.000,00	98.280,00	2.421.720,00
Totali	4.952.422,00	193.144,46	4.759.277,58

Le quote sono iscritte nella voce "Capitale Netto", quali Riserve esenti I.R.E.S. e tassate I.R.A.P., al netto di quest'ultima imposta.

Si precisa ancora che, per quanto attiene le imposte correnti le quote relative hanno generato il corrispondente debito verso l'Erario, mentre quelle differite hanno contribuito alla formazione dello specifico Fondo.

Operazione di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

III. Immobilizzazioni finanziarie

La seguente tabella evidenzia il totale delle immobilizzazioni finanziarie e la variazione rispetto al valore dell'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
370.973,00	450.564,86	-79.591,86

Partecipazioni

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2019
Imprese controllate	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese collegate	0,00	0,00	0,00	0,00

Imprese controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre imprese	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00

L'Ater di Trieste detiene una quota di partecipazione, pari al 9,09% del capitale della società TCD -Trieste Città digitale Srl. Si prevede che la partecipazione verrà ceduta a titolo oneroso entro il 31 dicembre 2020.

Crediti

Descrizione	Valore al 31/12/2018	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2019
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Altri	445.564,86	1.482,23	81.074,09	365.973,00
Arrotondamento	0	0	0	0
Totale	445.564,86	1.482,23	81.074,09	365.973,00

Nella voce dei crediti immobilizzati è iscritto il credito verso l' "Agenzia Generali Italia", relativo alla polizza per il personale che, alla data del 31/12/2019, è imputato per Euro 365.973,00 come risulta dalle comunicazioni pervenute dall'assicurazione.

L'incremento esposto corrisponde al premio annuo pagato, mentre il decremento è relativo agli incassi percepiti a fronte delle definizioni di pratiche di pensionamento e alle erogazioni per anticipi su T.F.R. al netto delle ritenute per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti in Bilancio strumenti finanziari derivati, né sono incorporati in altri strumenti finanziari.

Informazioni relative alle immobilizzazioni finanziarie iscritte ad un valore superiore al fair value

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

Nel bilancio non sono iscritte immobilizzazioni finanziarie per un valore superiore al loro fair value.

C) Attivo circolante

La tabella che segue indica il valore dell'attivo circolante al 31/12/2019 e la sua variazione rispetto all'anno precedente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
48.231.236,32	50.086.225,81	-1.854.989,49

I. Rimanenze

L'ammontare delle rimanenze e la variazione rispetto al precedente esercizio sono rappresentate nella tabella seguente

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
46.362,39	37.952,12	8.410,27

Le rimanenze di magazzino sono costituite da materiali elettrici ed edili depositati nei magazzini ad uso degli operai dell'ATER per lavori di manutenzione ordinaria.

Tenuto conto dell'esiguo ammontare e in continuità con i criteri di valutazione adottati gli scorsi anni, tali materiali sono stati valutati in base al costo specifico.

II. Crediti

Il valore totale dei crediti e la loro variazione rispetto all'esercizio precedente è evidenziato nella tabella seguente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
22.207.776,05	20.050.616,16	2.157.159,89

(art. 2427-bis, primo comma, n. 6, C.C.)

I crediti continuano ad essere esposti al presumibile valore di realizzo. Non è stato adottato il criterio del costo ammortizzato poiché gli effetti sarebbero stati irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta.

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore presunto di realizzo è ottenuto mediante apposito Fondo Svalutazione Crediti, tenuta in considerazione l'esistenza di indicatori di perdita durevole. Gli eventuali crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

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

A fronte dei crediti iscritti a bilancio si ritiene di integrare il Fondo Svalutazione Crediti per l'importo di Euro 1.120.630,44 attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 6.846.725,15.

Tale importo copre interamente la quota di crediti ATER riferiti agli utenti cessati e garantisce una copertura del 60,83% dei crediti verso gli utenti Ater, che al 31/12/2019, ammontano a Euro 11.255.508,22.

Il saldo dei crediti è così suddiviso:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso utenti e clienti	14.878.930,81	1.408.193,89		16.287.124,70
Imprese controllate				0,00
Imprese collegate				0,00
Imprese controllanti				0,00
Imprese sottoposte a controllo delle controllanti				0,00
Crediti tributari	284.329,41			284.329,41

Imposte anticipate				0,00
Altri	356.734,59	5.279.587,35		5.636.321,94
Arrotondamento				0,00
Totale	15.519.994,81	6.687.781,24	0,00	22.207.776,05

Il dettaglio dei crediti verso utenti e clienti entro i 12 mesi è qui di seguito descritto.

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture verso clienti	153.528,53
Crediti per fatture da emettere	212.527,04
Rend.2019 servizi vari uo amministrazioni	250.939,88
Rend.2019 app.pul.vani scala e aree scoperte	1.405.833,06
Rend.2019 gest aree scoperte extra appalto	5.257,80
Rend.2019 pulizia vani scale extra appalto	11.047,38
Rend.2019 serv. Gas estenergy e altre compagnie	599.878,22
Rend.2019 serv.acqua acegas e altre compagnie	948.790,66
Rend.2019 servizi Acquedotto del Carso	14.314,84
Rend.2019 servizi vari uo manutenzioni	59.695,58
Rend.2019 serv.Impianti e dotazioni uffici	436,98
Rend.2019 servizi ascensore	174.047,25
Rend.2019 serv.riscaldamento da appalto	905.033,54
Rend.2019 servizi autogestione	47.037,03
Rend.2019 servizi energia elettrica	1.216.661,25
Rend.2020 serv.Impianti e dotazioni	72,83
Rend.2020 servizi ascensore	11.982,03
Crediti v/inquilini per conguagli	230.805,72
Crediti v/inquilini per morosità pregresse	11.255.508,22
Crediti v/ Comune di Trieste per saldo gest.cess.all.sovv. eserc.rendicontati	684.793,66
Crediti v/ Comune di Trieste MS LR 1/2016 PI 858	53.798,42
Crediti v/ Comune di Trieste MS LR 1/2016 PI 853	337.009,11
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia I.2-lavori in acc.oneri conc. (fatt. comune)	245.590,75
Crediti v/Comune di Trieste ms D.L. 47/14 pi 830	281.911,66
Crediti v/ Ezit per lavori di manutenzione convenz.	134,15
Crediti v/caccia Burlo P. 520-521 PI 833	27.478,13
Crediti v/ Comune di Trieste P508 Nicolini	101.015,26
Crediti v/ Comune di Trieste PRu Flavia I.2-lavori in acc.oneri conc.	2.597,92
Crediti v/ Comune di Trieste Pru Flavia L2 regie acc. Oneri di concessione	24.559,08
Crediti v/proprietari per anticipi da rifatturare	3.019,28
Condomini c/ anticipi da rifatturare	529,65
Crediti v /condomini spese reversibili	2.399.287,23
Crediti v/ condomini alloggi in comodato di proprietà del Comune di Trieste	186.560,82
Note di credito da emettere	-126.027,00
Fondo svalutazione crediti	-6.846.725,15
Totale	14.878.930,81

I crediti verso utenti per spese reversibili costituiscono la sommatoria delle spese sostenute per conto dell'utenza oggetto di rendicontazione. Tali conti saranno chiusi, previa verifica, contestualmente all'approvazione del Rendiconto delle spese reversibili per l'anno 2019, presumibilmente nel mese di giugno 2020.

I crediti verso utenti in stabili condominiali esterni costituiscono spese pagate per gestioni condominiali che trovano contropartita nei debiti per acconti da

utenti in stabili condominiali.

A chiusura dei Rendiconti degli Amministratori tali poste genereranno il conguaglio per spese reversibili degli utenti in stabili condominiali esterni.

Il Fondo Svalutazione Crediti al 31/12/2019 ammonta a complessivi Euro 6.846.725,15 e risulta aumentato, tenuto conto degli accantonamenti e degli utilizzi, di € 31.275,15 rispetto all'esercizio precedente.

Tale importo copre interamente la quota di crediti ATER riferiti agli utenti cessati e garantisce una copertura del 60,83% dei crediti verso gli utenti Ater, che al 31/12/2019, ammontano a Euro 11.255.508,22.

Nella sezione del Passivo sono rilevate le poste di debito Ater verso l'utenza per Euro 388.716,44.

Nella tabella che segue viene dato dettaglio delle movimentazioni del fondo svalutazione crediti nel corso dell'esercizio 2019.

Descrizione	Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	Fondo svalutazione ex art. 71 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2018	6.759.429,53	56.020,47	6.815.450,00
Utilizzo nell'esercizio	-1.033.334,82	-56.020,47	-1.089.355,29
Accantonamento esercizio	1.064.352,90	56.277,54	1.120.630,44
Saldo al 31/12/2019	6.790.447,61	56.277,54	6.846.725,15

I crediti verso i clienti oltre i 12 mesi ammontano complessivamente a Euro 1.408.193,89.

Qui di seguito si da il dettaglio dei crediti oltre i 12 mesi.

Crediti v/cessionari per il pagamento rateale del prezzo di cessione

Descrizione	Importo
Cessione alloggi L.R. 75/82	31.611,45
Cessione alloggi ex ENLRP	11.523,09
Cessione alloggi L.R. 24/99 Piani di vendita	396.677,01
Cessione alloggi L.R. 6/03 Piano di vendita 2010	928.514,11
per un totale di	1.368.325,66

Altri crediti verso clienti oltre 12 mesi

Descrizione	Importo
Crediti per incassi rateali vari	1.752,75
Crediti v/GPL per spese anticipate Prog. 508	36.465,46
Crediti v/proprietari L.R.2/06 ascensori da rendicontare	1.650,02
Totale	39.868,23

Si precisa che la notifica dei crediti agli assegnatari per cessione alloggi avviene su base annuale e, in caso di mancato pagamento, la quota scaduta viene trasferita tra i crediti a breve nella voce "Morosità verso l'utenza".

I crediti tributari a fine anno sono così composti:

Descrizione	Importo
Crediti v/Erario per IRAP	135.793,00
Crediti v/Erario per IRES	124.365,00
Crediti v/Erario per rimborso Imposta di Registro	22.726,00
Crediti v/Erario per imposta sostitutiva rival. TFR	1.445,41
Totale	284.329,41

I crediti verso altri ammontano a Euro 5.636.321,94.

Il dettaglio degli altri crediti è rappresentato nelle seguenti tabelle.

Crediti verso altri esigibili entro 12 mesi per Euro 356.734,59.

Descrizione	Importo
Crediti v/dipendenti	
Anticipi a dipendenti per rimodulazione stipendi	41.780,99
Altri crediti v/dipendenti	666,26
Per un totale di	42.447,25
Crediti v/altri soggetti	
Credito v/INPS per contenzioso contributivo e imposta sostitutiva	160.781,76
Poste c/corrispondenza	9.220,85
Crediti diversi	43.061,16
Cauzioni attive	12.110,01
Crediti v/ C.C.I.A.A. per pagamento anticipato servizi e diritti vari	598,20
Crediti v/ assicurazioni per anticipo polizze	2.180,00
Fornitori c/spese anticipate	2.447,40
Crediti per interessi su c/c	82.612,27
Crediti v/INAIL c/contributi	1.275,69
Per un totale di	314.287,34
Per un totale complessivo di	356.734,59

Crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi.

Descrizione	IMPORTO
Crediti verso altri soggetti	
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori PI 520	401.080,32
Crediti v/ Caccia Burlo per anticipazione spese lavori PI 565 e PI 846	249.964,97
Crediti v/ Regione Fvg P.660 Lr.6 art.22	152.107,56
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazione P.565 37 A.Lr.6 Art.22	352.460,91
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazione Pru Flavia L1 PI113	1.508.596,60
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazione Pru Flavia L1 PI213	64.462,26
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazione Pru Flavia L2 PI 524 37 alloggi	36.269,94
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazione P.565 37 A.Lr.6 Art.22	207.786,54
Crediti v/ Regione Fvg per anticipazione Pru Flavia Comune di Trieste lotto 1	294.730,00
Crediti v/ Generali polizza di capitalizzazione "UCO PLUS"	2.012.128,25
Per un totale complessivo di	5.279.587,35

I crediti per anticipazioni su Fondo Unico in attesa di erogazione, per complessivi Euro 2.211.845,34, riguardano spese già anticipate dall'ATER in attesa di liquidazione e/o erogazioni da parte della Regione.

I crediti di cui sopra, per quanto attiene i lavori su stabili di proprietà Ater, trovano contropartita, nella sezione del Passivo, nei debiti verso il Fondo Unico che saranno estinti, al momento dell'erogazione del finanziamento, con l'iscrizione della Riserva.

I crediti verso la Regione per anticipazioni ai sensi della L.R. 6/2003, D.P.Reg.119/2004, art. 22, per complessivi Euro 504.568,47, costituiscono saldi di anticipazioni regionali da erogare a fine lavori. Tali poste sono

comprese nei finanziamenti di cui all'Accordo di Programma tra Regione F.V.G. e Ater di Trieste stipulato in data 07/07/2006 e rinegoziato il 22/10/2009, con l'Accordo di Programma tra Regione F.V.G. e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, nonché riguardano le risorse regionali assegnate per l'anno 2008.

I crediti verso la Regione per anticipazioni trovano contropartita, nella sezione del passivo, nei debiti verso la Regione da restituire in forma rateale.

Tra i crediti a lungo termine è stata iscritta anche la polizza di capitalizzazione Generali stipulata in febbraio 2019 per la durata di 7 anni.

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Nel Bilancio 2019 non sono iscritte attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

IV. Disponibilità liquide

Nella tabella seguente viene fornito il valore delle disponibilità liquide e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
25.977.097,88	29.997.657,53	-4.020.559,65

Di seguito il dettaglio della voce:

Descrizione	Importo al 31/12/2019	Importo al 31/12/2018	Variazioni
Cassa	10.206,78	10.359,05	-152,27
Depositi bancari e postali:			
Banca Monte dei Paschi - conto cassiere	8.180.149,48	1.473.992,83	6.706.156,65
ccp n. 15962343 incasso competenze	10.772,49	17.989,77	-7.217,28
ccp n. 1347 incasso competenze	1.029.945,60	989.813,44	40.132,16
ccp n. 22760334 incasso competenze (pignoramenti a carico inquilini)	55.529,31	37.750,14	17.779,17
Banca Popolare Friuladria	5,87	4,41	1,46
Unicredit c/pigioni	11.220,14	34.062,16	-22.842,02
Banca Mediocredito Friuli Venezia Giulia	21.386,47	10.861.322,51	-10.839.936,04
Banca Monte dei Paschi - conto GOF di raccolta c/c 318	6.000.000,00	5.000.000,00	1.000.000,00
Banca di Credito Cooperativo di Manzano	0,00	0,00	0,00
Banca Popolare di Cividale	10.657.881,74	11.572.363,22	-914.481,48
Totale	25.977.097,88	29.997.657,53	-4.020.559,65

La situazione finanziaria risultante al 31/12/2019 è dettagliatamente descritta nella sezione "Fatti di rilievo" della presente Nota.

Per quanto attiene la liquidità è da evidenziare ancora che la stessa è comprensiva di stanziamenti vincolati per lavori destinati all'incremento del patrimonio immobiliare in corso di esecuzione o comunque già programmati. Nella "Relazione sulla Gestione" si riporta il dettaglio dei fondi giacenti vincolati alle suddette finalità.

D) Ratei e risconti

(Art. 2427, primo comma, n. 7, C.C.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
342.855,51	398.787,17	-55.931,66

I ratei e i risconti si riferiscono a ricavi e costi la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione finanziaria. L'importo dei ratei e dei risconti è determinato mediante la ripartizione del ricavo o del costo, al fine di attribuire all'esercizio in corso solo la quota parte di competenza.

Non sussistono, al 31/12/2019, ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata:

DESCRIZIONE	Importo
Ratei attivi diversi	43.656,59
Totale ratei attivi	43.656,59
Risconti attivi diversi	74.173,79
Risconti attivi amministratori terzi	225.025,13
Totale risconti attivi	299.198,92
Totale Ratei e Risconti attivi	342.855,51

E) Patrimonio netto

(Rif. art. 2427, primo comma, n.ri 4, 7 e 7bis, C.C.)

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
449.667.953,19	444.726.700,84	4.941.252,35

Nel Patrimonio Netto non sono presenti riserve o altri fondi che possano concorrere alla formazione del reddito imponibile dell'Azienda.

Si espone di seguito la movimentazione delle voci di Patrimonio Netto nell'esercizio corrente.

	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Fondo di dotazione	639.006,39			639.006,39
Riserve di rivalutazione	0,00			0,00
Riserva legale	0,00			0,00
Riserva statutaria	0,00			0,00
Altre riserve	0,00			0,00
Riserva straordinaria	0,00			0,00
Riserve in sospensione d'imposta per contributi in conto capitale	98.047.205,01			98.047.205,01
Riserva esente per finanziamenti esenti da imposte ex art. 55 T.U.I.R.	21.397.194,39			21.397.194,39
Riserva tassata IRPEG/IRES ed IRAP per contributi in conto capitale	41.624.682,02	213.057,23	33.876,08	41.803.863,17
Riserva esente IRPEG/IRES e tassata IRAP per contributi in conto capitale per lavori e per acquisizioni immobiliari a titolo gratuito	282.150.019,17	5.300.750,10	541.472,52	286.909.296,75
Utili portati a nuovo	867.328,69	1.265,17		868.593,86
Utile dell'esercizio	1.265,17	2.793,62	1.265,17	2.793,62
Perdita dell'esercizio	0,00			0,00
Totale	444.726.700,84	5.517.866,12	576.613,77	449.667.953,19

L'aumento del patrimonio è dovuto principalmente alla contabilizzazione, tra le riserve tassate, dei contributi in conto capitale incassati nell'anno

Riserva tassata IRPEG/IRES/IRAP

La Riserva Tassata (I.R.P.E.G./I.R.E.S. ed I.R.A.P.) per finanziamenti E.R.P. e contributi in conto capitale su mutui, ammontante ad Euro 41.803.863,17, è formata dai finanziamenti e dai contributi realizzati al netto delle imposte correnti e differite.

I finanziamenti ed i contributi in c/Capitale per mutui e per acquisizioni patrimoniali che nell'anno 2019 sono stati rilevati in tale riserva sono i seguenti:

Descrizione	Importo
Contributi in c/Capitale su mutui	213.057,23
Per un totale di Euro	213.057,23

Nel dettaglio tale Riserva tassata è così formata e utilizzata:

Anno realizzo contr.	Quota contributo da assoggettare ad imposte dirette	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRPEG/IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRPEG/IRES	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRAP	Rettifiche positive riserve per variazioni aliquote d'imposta IRPEG / IRAP	Riserva tassata per finanziamenti ERP e contributi in c/ capitale iscritta a Bilancio
1998	3.660.327,41	225.720,19	439.239,29	51.854,64	103.709,28	0,00	2.839.804,01
1999	5.758.602,20	266.335,35	770.213,04	61.185,15	183.555,45	0,00	4.477.313,21
2000	1.694.304,88	62.689,28	240.591,29	14.401,59	57.606,37	0,00	1.319.016,33
2001	1.692.649,77	60.935,39	238.663,62	14.387,52	57.550,09	0,00	1.321.113,16
2002	1.524.417,26	54.879,02	207.320,76	12.957,55	51.830,20	15.664,82	1.213.094,55
2003	15.886.689,65	540.147,45	2.097.043,04	135.036,86	540.147,44	9.652,87	12.583.967,73
2004	1.324.314,69	43.702,38	174.809,52	11.256,67	45.025,68	0,00	1.049.519,44
2005	2.596.524,05	85.685,29	342.741,16	22.070,45	88.281,80	0,00	2.057.745,35
2006	991.159,33	32.708,26	130.833,04	8.424,85	33.699,40	0,00	785.493,78
2007	707.892,28	23.360,44	77.868,16	6.017,08	22.086,24	38.949,65	617.510,01
2007 variazione	- 320.866,06	-10.588,58	-35.295,28	-2.727,36	-10.011,04	19.893,52	-242.350,28
2008	808.761,07	22.240,93	88.963,72	31.541,68	0,00	0,00	666.014,74
2009	933.006,43	25.657,73	102.630,92	36.387,33	0,00	0,00	768.332,45
2010	1.517.899,49	41.742,24	166.968,92	59.198,08	0,00	0,00	1.249.990,25
2011	836.930,93	23.015,60	92.062,40	32.640,31	0,00	0,00	689.212,62
2012	775.149,66	85.266,48	21.316,62	30.230,84	0,00	0,00	638.335,72
2013	714.462,51	19.647,72	78.590,88	27.864,04	0,00	0,00	588.359,87
2014	730.892,85	20.099,55	80.398,20	28.504,82	0,00	0,00	601.890,28
2015	2.637.397,67	72.978,44	262.421,06	102.216,68	-7.616,86	0,00	2.207.398,35
2016	621.441,14	17.089,63	59.658,36	24.236,20	0,00	0,00	520.456,95
2017	6.355.164,73	152.523,96	610.095,84	247.851,43	0,00	0,00	5.344.693,50
2018	389.738,41	9.353,72	37.414,88	15.199,80	0,00	0,00	327.770,01
2019	213.057,23	5.113,37	20.453,48	8.309,23	0,00	0,00	179.181,15
Totali	52.049.919,56	1.880.303,84	6.305.002,92	979.045,44	1.155.865,05	84.160,86	41.803.863,17

Riserva tassata IRAP

Tale Riserva è stata incrementata dal 2003 dai finanziamenti tassati IRAP.

La Riserva fino al 2007 è stata aumentata dal finanziamento tassato al netto

delle imposte correnti e differite I.R.A.P, dal 2008, per effetto della modifica alla normativa I.R.A.P., che non consente più la tassazione differita dei contributi, la riserva viene alimentata del finanziamento al netto delle imposte correnti.

Nel 2019 tale Riserva è incrementata per i finanziamenti destinati a lavori incrementativi del patrimonio come di seguito indicati.

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRAP			
ESERCIZIO 2019			
Descrizione	Importo contributo	Imposta dell'anno	Riserva netta
Fondo Unico	0,00	0,00	0,00
L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04 art. 23	493.666,66	19.253,00	474.413,66
L.R. 2/06 - ascensori II	148.210,47	5.780,21	142.430,26
L.R. 2/06 - ascensori I	5.751,74	224,32	5.527,38
D.L. 47/2014 - L. 80/2014	1.784.793,17	69.606,93	1.715.186,24
L.R. 1/2016	2.520.000,00	98.280,00	2.421.720,00
Totali	4.952.422,04	193.144,46	4.759.277,58

Nella tabella che segue il dettaglio degli incrementi per anno della riserva e le variazioni.

Anno realizzo contr.	Importo finanziamento ERP	Utilizzo diretto riserva per imposta corrente IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposta differita IRAP	Rettifiche positive per variazioni aliquote d'imposta IRAP e altre variazioni	Riserva tassata per finanziamenti ERP iscritta a Bilancio
2002	179.668.744,45	1.527.184,25	6.108.737,00	0,00	172.032.823,20
2003	5.372.422,16	45.665,59	182.662,36	0,00	5.144.094,21
2004	6.037.757,59	51.320,94	205.283,76	0,00	5.781.152,89
2004 variazione	-2.618.025,09	-111.266,07	0,00	0,00	-2.506.759,02
2005	8.727.744,21	74.185,83	296.743,32	0,00	8.356.815,06
2006	7.493.523,55	63.694,96	254.779,84	0,00	7.175.048,75
2006 variazione	-201.717,22	-8.572,98	0,00	0,00	-193.144,24
2007	11.748.636,35	77.505,46	284.490,56	32.181,76	11.418.822,09
2007 variazione	-2.630.347,54	0,00	0,00	0,00	-2.630.347,54
2008	14.748.553,08	575.193,57	0,00	0,00	14.173.359,51
2009	14.563.705,86	567.984,52	0,00	0,00	13.995.721,34
2010	15.697.035,01	612.184,36	0,00	0,00	15.084.850,65
2011	6.659.776,34	259.730,55	0,00	0,00	6.400.045,79
2012	4.929.883,36	194.261,71	0,00	1.995,54	4.737.617,19
2013	5.524.508,10	215.455,82	0,00	0,00	5.309.052,28
2014	4.338.769,46	169.212,01	0,00	0,00	4.169.557,45
2015	3.398.569,57	132.544,22	0,00	0,00	3.266.025,35
2016	4.905.160,49	191.301,26	0,00	0,00	4.713.859,23
2017	4.684.596,00	182.699,23	0,00	0,00	4.501.896,77
2018	1.407.966,18	54.910,67	0,00	0,00	1.353.055,51
	-133.527,30				-133.527,30
2019	4.952.422,04	193.144,46			4.759.277,58
Totali	299.276.156,65	5.068.340,36	7.332.696,84	34.177,30	286.909.296,75

Per dettagli relativi alle Riserve per tipologia di trattamento fiscale si rimanda alla seguente tabella.

Descrizione	Valore
Riserva in sospensione d'imposta	98.047.205,01

Riserve esenti da imposta	21.397.194,39
Riserva tassata IRPEG/IRES e IRAP per finanziamenti ERP e contributi in c/capitale	41.803.883,17
Riserva esente IRPEG/IRES e tassata IRAP per finanziamenti ERP	286.909.296,75
Riserva rivalutazione ex Legge n. 72/1983	0,00
Riserva rivalutazione ex Legge n. 576/1975	0,00
Totale	448.157.559,32

B) Fondi per rischi e oneri

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

I 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 sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.

Le passività potenziali sono rilevate in Bilancio ed iscritte nei Fondi quando sono ritenute probabili ed è stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La tabella che segue espone l'ammontare e la variazione dei fondi rischi e oneri.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
15.112.677,38	16.974.610,13	-1.861.932,75

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Per imposte differite	587.767,55	20.453,48	247.146,75	361.074,28
Altri	16.386.842,58	924.823,32	2.560.062,80	14.751.603,10
Totale	16.974.610,13	945.276,80	2.807.209,55	15.112.677,38

Fondo imposte differite

Gli accantonamenti al Fondo Imposte Differite rappresentano l'onere per imposte che gravano sulle differenze temporanee tra il risultato civilistico e l'imponibile fiscale.

A decorrere dall'esercizio 2008 tali poste riguardano solo I.R.E.S., in quanto la nuova normativa I.R.A.P. non prevede la tassazione differita.

Il dettaglio delle movimentazioni dei F.di Imposte Differite sono rappresentate nella seguente tabella

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Fondo imposte differite per contributi tassati	580.496,61	20.453,48	240.089,81	360.860,28
Fondo imposte differite plusvalenze	7.270,94		7.056,94	214,00
Totale	587.767,55	20.453,48	247.146,75	361.074,28

Altri fondi rischi e oneri

Fondo rischi per controversie legali

Il Fondo Rischi per controversie legali al 31/12/2019 ammonta ad Euro 1.240.000,00.

Nella tabella seguente vengono esposti gli accantonamenti al fondo.

FONDI RISCHI PER CONTROVERSIE LEGALI IN CORSO						
C/30/15/30 (ex0600300100) Fondo Rischi per controversie legali in corso						
ANNO ACCANTONAMENTO	DESCRIZIONE CONTROVERSIA	IMPORTO ACCANTONAMENTO	IMPORTO UTILIZZO E/O STORNO	ANNO UTILIZZO E/O STORNO	IMPORTO RESIDUO FONDO	SITUAZIONE FISCALE
2010	Controversia RICCESI- prog. 510 - Cumano	350.000,00			350.000,00	operata tassazione
2014	Controversia INPS	290.000,00			290.000,00	operata tassazione
2015						
2016						
2017						
2018						
2019	Controversia legale	600.000,00			600.000,00	operata tassazione
Totale accantonamenti e totale utilizzi		1.240.000,00	-			
Totale Fondo Rischi per controversie legali in corso al 31.12.2019				Euro	1.240.000,00	

L'importo di Euro 350.000,00 è stato accantonato nell'esercizio 2010 a fronte di una probabile soccombenza nella controversia con l'Impresa Riccesi S.p.A. appaltatrice dell'intervento di costruzione di n. 180 alloggi in Trieste, Via Cumano. La controversia si è conclusa nel 2020 e il fondo verrà utilizzato per coprire le spese addebitate all'Ente.

L'importo di Euro 290.000,00 è stato accantonato a fronte di una possibile soccombenza con l'INPS in relazione ad oneri contributivi per maternità e per malattia di personale operaio.

Nel 2019 è stata accantonata la somma di Euro 600.000,00, come da indicazioni dell'ufficio legale, per una probabile soccombenza nella controversia intentata dagli eredi, di un ex dipendente Ater deceduto in seguito ad un mesotelioma maligno asseritamente contratto per l'esposizione all'amianto.

Nella seguente tabella il dettaglio degli altri Fondi Rischi ed Oneri e le variazioni avvenute nel corso dell'esercizio.

Descrizione	31/12/2018	Incrementi	Decrementi	31/12/2019
Fondo rischi per controversie legali in corso	640.000,00	600.000,00		1.240.000,00
Fondo oneri sociali art.13 L.R. 14/2019	139.005,00	139.005,00	140.738,50	137.271,50
Fondo per manutenzioni beni immobili	13.848.100,21		2.314.000,00	11.534.100,21
Fondo manutenzione straordinaria immobili di terzi quote C)	1.759.737,37	185.818,32	105.324,30	1.840.231,39
Totale	16.386.842,58	924.823,32	2.560.062,80	14.751.603,10

L'utilizzo relativo al fondo manutenzione beni immobili accantonato in precedenti esercizi ha assicurato il mantenimento di un costante livello di manutenzione anche a fronte della riduzione rilevante dei canoni di locazione.

C) Fondo trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

La tabella che segue indica il valore del fondo TFR presente in azienda e la sua variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.148.824,68	1.361.382,93	-212.558,25

Qui di seguito il dettaglio della variazione del fondo TFR.

Variazioni	Valore
Fondo al 31/12/2018	1.361.382,93
Rivalutazione fondo risultante al 31/12/2019	23.195,18
Decremento per utilizzo nell'esercizio per liquidazioni	-486.039,33
Recuperi TFR cessati	253.652,24
Quota dipendente rimasta in Azienda in attesa di destinazione	291,32
Imposta sostitutiva 2019	-10.797,86
Recupero imposta sostitutiva su rivalutazione quota INPS	7.140,41
Arrotondamento calcolo imposta sostitutiva	-0,21
Totale contabilità al 31/12/2019	1.148.824,68

Il Fondo accantonato, per Euro 1.148.824,68, rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2019 verso i dipendenti in forza a tutto il 2006 e fino al 31/12/2019, oltre alla rivalutazione fino al 2019 calcolata sul saldo 2006.

Come risulta dal dettaglio sotto riportato, sulla base della scelta del dipendente, le quote maturate nel 2019 sono versate o alla Tesoreria INPS o al fondo Previambiente.

Quota maturata 2019 Versata all' INPS	254.109,64
Quota maturata 2019 versata a Previambiente	79.522,53
Quota TFR rimaste in Azienda	291,32
	333.923,49
Accantonamento per rivalutazione su fondo al 31/12/2019	23.195,18
Arrotondamento	
Totale al 31/12/2019	357.118,67

D) Debiti

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

La tabella illustra l'ammontare dei debiti e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
66.943.660,24	69.525.025,57	-2.581.365,33

I debiti sono rilevati al loro valore nominale.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Nell'anno non sono iscritti nuovi debiti di valore rilevante con scadenza oltre i dodici mesi.

I debiti sono così suddivisi:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				0,00
Obbligazioni convertibili				0,00
Debiti verso banche	843.749,27	4.187.916,39		5.031.665,66
Debiti verso altri finanziatori	2.223.341,90	39.376.120,11		41.599.462,01
Acconti	8.009.396,16			8.009.396,16
Debiti verso fornitori	3.411.908,79			3.411.908,79
Debiti costituiti da titoli di credito				0,00
Debiti verso imprese controllate				0,00
Debiti verso imprese collegate				0,00
Debiti verso controllanti				0,00
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				0,00
Debiti tributari	205.660,19			205.660,19
Debiti verso istituti di previdenza	394.773,78			394.773,78
Altri debiti	2.461.284,75	5.829.508,90		8.290.793,65
Totale	17.550.114,84	49.393.545,40	0,00	66.943.660,24

Non vi sono debiti costituiti da titoli di credito, né debiti v/ società controllate collegate e controllanti e debiti v/imprese sottoposte al controllo delle controllanti.

Debiti entro i 12 mesi

I debiti entro i 12 mesi, per Euro 17.550.114,84, vengono dettagliatamente riportati nelle tabelle seguenti.

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Istituti bancari in scadenza nell'esercizio successivo	843.749,27
Totale	843.749,27

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Cassa DD.PP. in scadenza nell'esercizio successivo	121.688,71
Debiti per quote capitale anticipazioni regionali in scadenza nell'esercizio successivo	2.101.653,19
Totale	2.223.341,90

Debiti per acconti

Descrizione	Importo
Debiti per incassi competenza utenza	388.716,44
Restituzione competenze ad Inquilini	
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili	6.012.475,99
Debiti per acconti utenza servizi vari rendiconto 2019	3.678.759,11
Debiti per acconti utenza servizi riscaldamento rendiconto 2019	2.333.716,88
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili stabili amministrati da terzi	1.608.203,73
Debiti per acconti spese condominiali	1.608.203,73
Totale	8.009.396,16

Debiti v/fornitori

Descrizione	Importo
Debiti v/Imprese e professionisti per fatture da pagare	2.728.784,07
Debiti v/fornitori per fatture in arrivo es. successivo	623.996,43
Note credito da ricevere	-57.508,46
Debiti per fatture da ricevere ritenute a garanzia appalti 5%	21.725,35
Debiti v/fornitori per fatture da ricevere (importo stimato)	94.911,40
Totale	3.411.908,79

Debiti Tributari

Descrizione	Importo
Debito per IVA	65.249,09
Ritenute d'acconto IRPEF dipendenti	139.222,94
Ritenute d'acconto IRPEF professionisti ed amministratori	1.188,16
Totale	205.660,19

Debiti v/Istituti di Previdenza

Descrizione	Importo
Debiti v/ENPDEP per quote a carico dipendenti	201,14
Debiti v/INPDAP per quote a carico dipendenti	60.639,67
Debiti v/Previambiente per quote a carico dipendenti	2.182,52
Debiti v/INPS per contributi per amministratori e professionisti	3.839,20
Debiti v/INAIL per contributi	0,00
Debiti v/INPS quote a carico ATER	11.558,14
Debiti v/ENPDEP per quote a carico ATER	603,64
Debiti v/INPDAP per quote a carico ATER	159.788,34
Debiti v/Previambiente per quote a carico ATER	2.147,73
Debiti v/INPS per TFR fondo tesoreria	0,00
Debiti v/Enti prev. diversi per contrib. su compet. Dipend. maturate negli anni precedenti	153.813,40
Totale	394.773,78

Altri debiti entro i 12 mesi

Descrizione	Importo
Debiti vs il personale	928.861,25
Debiti v/dipendenti per fondo produttività	574.042,76
Debiti v/dipendenti per ferie non godute ed ore straordinarie da compensare anni succ.	354.559,93
Debiti v/dipendenti per quote riscatto CPDEL e ricongiunzioni	258,56
Debiti vs condomini amministrati da terzi	584.757,11
Debiti v/condomini vari	584.757,11
Debiti vs utenza	409.041,85
Debiti v/inquilini per recupero spese forfettarie antenne	9.041,85
Debiti v/inquilini per sfiti, rimborsi e mancati incassi vari	400.000,00

Debiti vs Comuni per gestione alloggi		474.089,36
Debiti v/Comune TS conv.chiusa per MS all. com.	300.000,00	
Debiti v/Comune TS per saldo gestione all. in amm.condom. (conv. 663 all.)	174.089,36	
Debiti vs altri soggetti		64.535,18
Debiti v/personale per cessione V stipendio	1.692,96	
Debiti v/Sindacati inquilini per quote sindacali da versare	12.680,50	
Debiti per residui passivi Provincia	9.676,20	
Debiti per cauzioni	692,93	
Debiti vari	39.792,59	
Debiti verso Amministratori, Sindaci e Commissioni varie		0,00
Totale		2.461.284,75

I debiti per spese reversibili verso l'utenza e quelli verso utenza in amministrazioni condominiali esterne sono corrispondenti agli acconti addebitati.

Tali importi, confrontati con i crediti di cui alle spese sostenute riferite ai Rendiconti 2019 tenuto conto delle spese a carico Ater per alloggi sfitti, già rilevate per competenza e stimate in Euro 560.499,64, daranno luogo ai conguagli per spese reversibili.

Debiti oltre i 12 mesi

I debiti oltre i 12 mesi, per Euro 49.393.545,40, sono così suddivisi

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale mutui bancari in scadenza nell'anno 2020 fino a conclusione del piano di ammortamento	4.187.916,39
Totale	4.187.916,39

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote residue anticipazioni regionali ai sensi dell'art. 80 L.R. 75/82 e anticipazioni regionali ai sensi L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04, art. 22, in scadenza nell'anno 2020 e successivi fino a conclusione del piano di ammortamento	38.711.082,53
Debiti v/Cassa DD,PP. per rate mutui in scadenza nell'anno 2020 e successivi e fino a conclusione del piano di ammortamento	665.037,58
Totale	39.376.120,11

Altri debiti oltre i 12 mesi

Descrizione	Importi
Debiti v/Fondo Unico Regionale	2.277.202,00
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru flavia lotto 1 pl 113	1.508.596,60
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru flavia pi 213	64.462,26
debiti v/f.do unico in attesa erog.ne pru flavia 37 alloggi (compl.47) pi 524	244.056,48
debiti v/f.do unico già erogato Comune Trieste pru flavia arredo	82.633,10
debiti v/f.do unico - f.do riserva arrotondamenti e interessi c/c bit	377.453,56
Debiti verso Comuni e altri Enti per lavori	513.860,56
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via molino a vento	333.760,69
debiti v/Comune Trieste urbanizzazione via cesare dell' acqua - prog.473	1.778,44
debiti v/Comune Trieste urbanizzazioni largo niccolini	69.348,83
debiti v/Comune Trieste urbanizzazioni via carsla opicina	108.972,60
Debiti v/ proprietari per lavori	260.725,41
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore severi 2 p. 673	1.227,28
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore rio storto 9 muggia p. 675	273,38
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore vigneti 22/4 p. 676	3.634,75
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore p 699 pergolesi 2	10.955,88
debiti per contrib.lr 02/06 ascensore p 700 pergolesi 4	9.197,01

debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 701 colorni 4	12.873,88	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 702 colorni 2	9.947,36	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 706 zorutti 9	25.009,92	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 710 zorutti 11	13.835,32	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 709 zorutti 15	21.551,10	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 708 zorutti 13	24.382,80	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 692 conti 19	24.031,50	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p 693 d'annunzio 38	4.808,98	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 688 schiaparelli 14	12.234,37	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 678 foraggi 3	8.039,28	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 705 trissino 25	8.798,40	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 695 abro 1	22.311,51	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 694 abro 3	9.390,21	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 697 riostorto 7 muggia	16.785,60	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 698 d'alviano 21	5.178,27	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 704 trissino 27	8.855,50	
debiti per contrib.l.r 02/06 ascensore p. 703 trissino 23	7.803,11	
Debiti per cauzioni		2.078.555,47
cauzioni inquilini	1.826.877,77	
cauzioni inquilini - Comune Trieste	24.950,45	
cauzioni inquilini fruttifere	29.820,58	
cauzioni locali d'affari fruttifere	194.374,67	
debiti per caparra confirmatoria cessione e locazione magazzini e altri locali ad uso non abitativo	2.532,00	
Debiti per vendite rateali immobili		699.165,46
c/transitorio vend. all. l.r.75 e l.r.13/98 e altri beni immobili contr. in corso di stipula	693.096,33	
c/transitorio vendita aree di proprieta ater	4.062,00	
debiti per cessione alloggi l.r. 6/2003 per contratti in corso di stipula	2.007,13	
totale		5.829.508,90

Alcune precisazioni riguardo ai debiti indicati nella precedente tabella.

Debiti v/Fondo Unico Regionale

I debiti verso Fondo Unico Regionale per lavori in attesa di erogazione evidenziano i lavori ancora da eseguire a fronte di finanziamenti concessi o già erogati. Sono correlati, nella sezione dell'Attivo, ai crediti verso il Fondo Unico Regionale.

Al momento dell'erogazione, i conti di credito si chiuderanno con l'incasso del finanziamento, quelli di debito saranno stornati a specifica riserva nella sezione Patrimonio Netto.

L'importo di Euro 82.633,10 rappresenta una quota di finanziamento Fondo Unico già realizzata ma spettante al Comune di Trieste.

I debiti verso il Fondo Unico per finanziamenti già erogati, per complessivi Euro 377.453,56, rappresentano debiti effettivi per finanziamenti già incassati in relazione a lavori ancora da eseguire.

Debiti per mutui

I mutui bancari, quelli contratti con la Cassa Depositi e Prestiti e le anticipazioni regionali concesse ai sensi dell'art. 80 della L.R. 75/82 e della L.R. 6/2003 D.P.Reg. - 119/2004 art. 22, già compresi nelle voci precedenti, costituiscono una parte considerevole della situazione debitoria dell'Azienda.

Tutti i mutui e le anticipazioni sono stati stipulati per finanziare interventi di nuova costruzione e di recupero edilizio oppure sono stati utilizzati per nuove acquisizioni immobiliari.

Di seguito vengono indicate, in modo dettagliato, tutte le situazioni debitorie, riportando, per ognuna di esse, sia le finalità per le quali i mutui o le

anticipazioni sono stati destinati, sia la consistenza del debito residuo alla data del 31/12/2019.

Debiti v/Istituti bancari per mutui

Nota: le cifre indicate nella parentesi costituiscono codifica ad uso interno

Descrizione	importo
Mutuo Cariplo Duino Aurisina N.401/238063 L.400.000.000 (412)	64.356,93
Mutuo Friuladria pos.04173002555050000 (451)	3.411.400,28
Mutuo Friuladria pos.041730026563400000 (452)	1.348.454,08
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (453)	207.454,37
Totale	5.031.665,66

Debiti v/Cassa Depositi e Prestiti per mutui

Nota: le cifre indicate nella parentesi costituiscono codifica ad uso interno

Descrizione	importo
Mutuo CDDPP N.4452757 Acq. Via Rismondo (49)	665.037,58
Totale	665.037,58

Debiti verso Regione Friuli Venezia Giulia per anticipazioni Art. 80 L.R. 75/82 e per anticipazioni L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/Pres. Art. 22:

POSIZIONE	INTERVENTO	SALDO DEBITI AL 31/12/19
		1.480.637,82
Decr.EST/1200-TS/EP/622	Acquisto 49 alloggi Lloyd Adriatico	658.768,85
Decr. EST/212-TS/EP/623	Acquisto stabile via Caprin 29	576.748,97
Decr.EST/706-TS/EP/622	Acquisto 15 alloggi Lloyd Adriatico	335.891,84
decr.EST/626-TS/EP/584	Via degli Artisti 7	2.394.686,21
decr.ELP/1512-TS/EP/627	Acquisto stabile via del Seminario	546.553,49
decr.1000	M.S. 44 alloggi loc. varie Trieste	352.909,67
ALP/5/2639-TS/EP/635	PEEP Opicina	3.698.355,97
ALP/5/2656-TS/EP/628	Acquisto stabile Pondaes/Capitolina	588.760,83
ALP/5/1045-TS/EP/539	Androna Aldraga	535.759,21
decr. 2870-TS/EP/539	Androna Aldraga integr.	766.866,80
decr.Lq.alp.5/1278/ts/ep/649	Via Grego 34%44 ascensori	899.170,45
decr.1694/ed/1/6/s	Casa Stofa Aurisina	11.621.243,98
decr.alp.5/1803/ts/ep/661	Acquisto stabile via della Tesa	2.192.018,49
decr.AL.P.5/518-TS/EP/660	Acquisto stabile via Udine	568.789,36
decr.AL.P.2511/ED/1/S6/S	Via del Ghirlandaio 29	317.895,30
decr.AL.P.5/1223-TS/EP/650	Via Donaggio 1%19 sost.caldale canne fumarie	1.064.752,92
decr.alp.5/1290/ts/ep/659	Via C. dell'Acqua 48 alloggi	1.195.133,40
decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldale	209.132,61
alp.5/465/ts/ep/655	Via Ortandini 50%54-58	36.314,72
decr.lq.alp.5/1278/ts/ep/663	Via Grego 34%44 ascensori	4.155.499,90
alp.5/464/ts/ep/650	Comprensorio ex Maddalena 22 alloggi	2.584.713,37
alp.5/460/ts/ep/662	PRU Flavia	438.486,68
decr.522/ED/1/6/S	Complesso Valmaura adeg.impianti elettrici caldale	259.360,45
decr.2212-ED/1/6/S	Via Grego 34%44 impianti termici	134.892,38
alp.5/394/ts/ep/666	MS 6 alloggi	121.000,00
alp.5/462/ts/ep/654	Via Battera 9-11	3.200.280,96
1605/ed/1/6/s	Acquisto via Zara	
	TOTALE	40.934.424,43

Alla data del 31/12/2019 i debiti per mutui e anticipazioni ammontano ad Euro 46.631.127,67.

E) Ratei e risconti

La tabella che segue evidenzia il valore dei ratei e risconti al 31/12/2019 e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.111.750,63	1.331.387,13	-219.636,50

I ratei e i risconti passivi rappresentano i debiti finanziari o in natura per costi di competenza che avranno la loro manifestazione numeraria in esercizi successivi o per ricavi già incassati ma di competenza di esercizi futuri.

I risconti passivi di durata superiore a cinque anni sono quelli relativi a:

- contributo in conto impianti, di originari Euro 826.331,04, erogato dal Comune di Trieste per l'acquisizione di n. 49 alloggi già di proprietà del Lloyd Adriatico;
- contributo in conto impianti, di originari Euro 115.000,00 e ridotto successivamente a Euro 93.885,53, erogato dal Comune di Trieste per il recupero dei locali siti in via dell'Istria n. 44, da adibire a Portierato Sociale;
- contributo in conto impianti di Euro 108.114,00 erogato dal Comune di Trieste per il progetto POGAS-Via Flavia.

Tali poste vengono portate in conto economico in quote annuali corrispondenti alla percentuale di ammortamento effettuata sui beni di riferimento.

- Inoltre tra i risconti sono presenti quelli relativi agli interessi attivi di dilazione riguardanti le cessioni rateali degli alloggi di cui al piano di vendita 2010 fatturati nel 2011 e di competenza di esercizi successivi per originari Euro 428.416,78 al netto della quota 2011;

Di seguito vengono indicate nel dettaglio le voci di ratei e risconti passivi.

Descrizione	Importo
Ratei passivi su Interessi mutui	74.201,74
Ratei passivi diversi	26.315,99
Totale Ratei passivi	100.517,73
Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS acq. alloggi Lloyd	667.742,43
Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS Pogas Flavia	104.870,58
Risconti pass. pluriennali contr.c/cap. Comune TS per realizz.portierato Istria 44	54.453,55
Risconti passivi pluriennali per Interessi attivi cessione alloggi	166.301,34
Risconti passivi pluriennali per canoni locazione tetti uso antenne	1.542,60
Risconti passivi diversi	16.322,40
Totale Risconti passivi	1.011.232,90
Totale Ratei e Risconti passivi	1.111.750,63

Conti d'ordine

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Conto Economico

Essendo stata soppressa la sezione "Proventi e Oneri Straordinari" ai sensi del D.Lgs. 139/2015, i conti di riferimento sono stati riclassificati nelle rispettive voci di appartenenza.

A) Valore della produzione

Il valore della produzione è composto per il 90% da canoni di locazione e contributi in conto esercizio:

- i canoni ammontano complessivamente a Euro 19.762.300,84;
- i contributi in conto esercizio sono pari a Euro 6.118.216,89.

Nel 2019 entrambe le voci hanno subito una contrazione rispetto all'esercizio precedente: i canoni si sono ridotti di Euro 1.180.440,38 e i contributi in conto esercizio di Euro 200.227,69 per un totale di Euro 1.380.668,07.

La variazione negativa è stata compensata in parte dall'aumento registrato nelle voci: incrementi per immobilizzazioni in corso e altri ricavi.

Di seguito si evidenzia l'ammontare del valore della produzione e la sua variazione.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
29.019.379,64	30.125.990,19	-1.106.610,55

La tabella che segue evidenzia le principali voci del valore della produzione e le variazioni intervenute rispetto all'esercizio precedente.

La variazione negativa deriva quasi esclusivamente dalla riduzione dei canoni di locazione.

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	21.151.627,91	22.333.323,63	-1.181.695,72
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	498.333,14	353.330,43	145.002,71
Altri ricavi e proventi	7.369.418,59	7.439.336,13	-69.917,54
Totale	29.019.379,64	30.125.990,19	-1.106.610,55

Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento dei rischi e dei benefici, 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.

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri relativi ad eventuali operazioni in valuta sono determinati al cambio corrente alla data nella quale la relativa operazione è compiuta.

I proventi e gli oneri relativi ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine, ivi compresa la differenza tra prezzo a termine e prezzo a pronti, sono iscritti per le quote di competenza dell'esercizio.

La variazione è strettamente correlata a quanto esposto nella Relazione sulla Gestione.

Dal 2016, ai sensi del D.L. 139/2015, sono iscritte nella Sezione ricavi anche le plusvalenze e sopravvenienze attive riguardanti esercizi precedenti, che per l'anno 2019 ammontano a complessivi € 201.269,04.

Per quanto attiene la quota 2019 del contributo "Fondo Sociale Regionale ex art. 13 L.R. 14/2019, l'importo di Euro 6.002.468,26 è interamente destinato a lavori di Manutenzione Ordinaria degli stabili ed è rilevato tra i Ricavi in quanto contributo in c/Esercizio.

Si rappresenta di seguito un'analisi comparativa dei ricavi delle Vendite e delle Prestazioni.

Descrizione	importo anno 2019	importo anno 2018	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater Edilizia Sovvenzionata	15.271.045,72	16.350.198,54	-1.079.152,82
Canoni alloggi proprietà Comune di Trieste Edilizia Sovvenzionata	1.099.239,03	1.199.281,57	-100.042,54
Canoni alloggi proprietà Comune di Muggia Edilizia Sovvenzionata	54.534,53	56.908,44	-2.373,91
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	16.424.819,28	17.606.388,55	-1.181.569,27
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Convenzionata	608.723,66	632.828,34	-24.104,68
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Privata	145.701,71	76.112,73	69.588,98
Canoni alloggi proprietà Ater parcheggio	116.868,00	133.305,43	-16.437,43
Canoni socio assistenziali stabili ATER	125.006,00	124.978,00	28,00
Canoni alloggi Comune di Trieste in comodato	1.049.846,21	1.053.758,60	-3.912,39
Totale altri canoni alloggi	2.046.145,58	2.020.983,10	25.162,48
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. sovvenzionata	942.618,14	949.742,58	-7.224,44
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. convenzionata	18.047,28	18.839,90	-792,62
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Trieste stabili ed. sovvenzionata	220.024,05	220.134,77	-110,72
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Muggia stabili ed. sovvenzionata	2.575,02	2.554,68	20,34
Totale canoni locali	1.183.164,49	1.191.271,93	-8.107,44
Canoni concessioni terreni e diritti diversi	108.171,49	124.097,64	-15.926,15
Totale altri canoni	108.171,49	124.097,64	-15.926,15
Quote amministrazione alloggi ceduti	372.704,54	374.743,52	-2.038,98
Quote manutenzione alloggi ceduti	732.048,68	735.538,06	-3.491,38
Corrispettivo gestione spese reversibili	116.504,50	112.567,86	3.936,64
Totale ricavi per amministrazione e manutenzione alloggi ceduti	1.221.255,72	1.222.849,44	-1.593,72
Regie su lavori c/terzi Comune TS	1.960,41	400,88	1.559,53
Regie su lavori per conto terzi Caccia Burlo PRU Via Flavla 1		345,22	-345,22
Regie su lavori per conto terzi	7.897,30	18.562,77	-10.665,47
Totale ricavi per regie lavori	9.857,71	19.308,87	-9.451,16
Compensi amministrazione condominiale	82.167,60	78.499,42	3.668,18
Diritti di segreteria	68.932,92	60.434,00	8.498,92
Sopravvenienze attive per incassi per cessione alloggi demaniali	7.113,12	9.490,68	-2.377,56
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	158.213,64	148.424,10	9.789,54

Dall'analisi è evidente che la notevole riduzione è da attribuire quasi esclusivamente alla diminuzione del fatturato dei canoni di edilizia sovvenzionata.

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

I ricavi per incrementi patrimoniali sono così suddivisi:

Descrizione	Importo
Regie su lavori con utilizzo finanziamenti	424.829,51
Regie su lavori con utilizzo di risorse proprie	73.503,63
Totale	498.333,14

I ricavi per "Regie su interventi incrementativi del patrimonio proprio" rappresentano ricavi forfettari a fronte di spese generali e di spese tecniche inerenti gli interventi costruttivi, di recupero edilizio e di manutenzione straordinaria su patrimonio immobiliare Ater, fanno riferimento al comma 2 dell'art. 56 della L.R. 31/05/2002 n. 14.

Altri Ricavi e Proventi

Gli altri ricavi e proventi sono così suddivisi:

Descrizione	Descrizione	Importi parziali		
Proventi diversi	Diritti e proventi vari		45.080,39	45.080,39
	Diritti su quote ass. sindacali riscosse	3.879,74		
	Proventi diversi	29.763,11		
	Arrotondamenti attivi diversi	243,54		
	Penali su lavori	11.194,00		
Rimborsi spese	Rimborsi da utenza		601.891,55	885.121,21
	Rimborso spese esazione diritti	30.775,58		
	Recupero spese lavori e danni e rec.morosità	30.714,37		
	Recupero forfettario spese pozzi neri	50.957,20		
	Rimborso imposta registro e bolli	474.258,71		
	Rimborso imposte alloggi Comune TS in comodato	14.485,69		
	Rimborso spese esazione diritti alloggi Comune TS in comodato	700,00		
	Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie		24.869,81	
	Recupero spese varie	8.035,91		
	Recupero spese imprese	-		
	Rimborso spese amministrative forfettarie amministrazioni condominiali	16.833,90		
	Rimborsi per spese legali		134.068,73	
	Rimborso spese legali	134.068,73		
Risarcimenti per danni a stabili da assicurazioni e da altri		123.112,00		
Rimborsi da assicurazioni e da altri per danni fabbricati	123.112,00			

	Risarcimenti e rimborsi vari		1.179,12	
	Recuperi INAIL	1.179,12		
Ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di alloggi			-
Contributi in conto esercizio	Contributi diversi in conto esercizio		6.118.216,89	6.118.216,89
	Contributo in c/esercizio Progetto ENERGY CARE	84.162,84		
	Contributi region. c/es. sup.quota interessi mutui	31.585,79		
	Contributo region. c/es. Fondo Sociale L.R. 14/2019	6.002.468,26		
Altri contributi	Contributi in conto impianti		14.406,76	14.406,76
	Quote contributi c/imp. acquisizione alloggi Lloyd Adriatico	8.346,77		
	Quote contributi c/imp. realizzazione POGAS Flavia	3.243,42		
	Quote contributi c/imp. costruzione Portierato Sociale	2.816,57		
	Utilizzo quota contributi in conto capitale			
Altri ricavi	Ricavi riferiti a esercizi precedenti		201.269,04	306.593,34
	Sopravvenienze attive diverse	201.269,04		
	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessione di beni mobili			
	Utilizzo Fondo M.S. lavori stabili di terzi con utilizzo "Quote c)"		367,81	
	Utilizzo Fondo M.S. Regie quote c)	367,81		
	Utilizzo Fondo M.S. lavori stabili diversi con utilizzo "Quote c)"		104.956,49	
	Utilizzo Fondo M.S. quote c)	104.956,49		
	Totale	7.369.418,59	7.369.418,59	7.369.418,59

B) Costi della produzione

Nella tabella seguente si riporta il totale dei costi della produzione dell'esercizio in corso e di quello precedente con la relativa variazione.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
27.974.050,57	28.964.833,34	-990.782,77

Nella seguente tabella si riportano i valori delle voci del costo della produzione, per gli anni 2019 e 2018 nonché le variazioni delle voci di conto economico.

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	73.010,58	58.500,34	14.510,24
Servizi (nel caso al netto dell'utilizzo del fondo di manutenzione ordinaria stabili)	9.805.942,19	11.137.850,82	-1.331.908,63
Costi per godimento di beni di terzi	25.329,95	25.227,70	102,25

Costi per il personale	7.616.908,61	7.755.765,37	-138.856,76
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	14.369,42	13.352,27	1.017,15
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.436.477,36	5.357.200,85	79.276,51
Svalutazioni crediti attivo circolante	1.120.630,44	1.182.947,97	-62.317,53
Variazione rimanenze materie prime	-8.410,27	-12.924,05	4.513,78
Accantonamento per rischi	600.000,00		600.000,00
Altri accantonamenti	324.823,32	431.664,64	-106.841,32
Oneri diversi di gestione	2.964.968,97	3.015.247,43	-50.278,46
Totale	27.974.050,57	28.964.833,34	-990.782,77

La forte riduzione della voce servizi non corrisponde ad una riduzione dei costi per servizi ma all'utilizzo del fondo di manutenzione per Euro 2.314.000,00.

Tale utilizzo ha permesso di mantenere pressoché inalterato il costo della manutenzione nonostante la forte contrazione dei ricavi.

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

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e delle merci.

Descrizione	Importo
Materiali di manutenzione	28.652,64
Cancelleria e stampati	21.364,89
Vestitario dipendenti	1.673,47
Materiali e attrezzature di consumo	12.055,27
Carburanti	9.264,31
Totale	73.010,58

Costi per servizi

Nella tabella che segue il dettaglio dei costi per servizi.

Per Servizi	Spese funzionamento uffici e generali			
				686.662,63
		Spese per servizi e manutenzione uffici		285.883,37
		Illuminazione e forza motrice uffici (AFFARI GENERALI)	74.521,51	
		Manutenzione uffici	60.315,25	
		Pulizia uffici	27.769,98	
		Sicurtà uffici	23.745,24	
		Consumi e manutenzione impianti uffici (SERVIZI)	99.531,39	
		Spese postali e telefoniche		46.792,08
		Telefono	25.931,78	
		Poste e Telegrafo	20.860,30	
		Spese per gestione automezzi		17.688,03
		Spese auto totalmente deducibili (furgoni)	1.227,45	

	Spese auto parzialmente indeducibili (trasporto persone)	8.703,24	
	Spese manutenzione e riparazione auto totalmente deducibili (furgoni)	1.972,11	
	Spese manutenzione e riparazione auto parzialmente indeducibili (trasporto persone)	5.785,23	
	Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio		154.061,20
	Manutenzione macchine ufficio	200,00	
	Canoni di assistenza Hardware	26.307,92	
	Canoni di assistenza Software	127.553,28	
	Spese generali e spese varie di gestione		182.237,95
	Spese di rappresentanza MAX 2.850 X L.R. 14/2016 x 2016-17	3.401,20	
	Spese elaborazione dati e connettività	161.645,43	
	Spese generali diverse	7.192,25	
	Servizi amministrativi diversi	6.950,00	
	Oneri bancari relativi a c/c Tesorerie e ccp	3.049,07	
Spese gestione stabili e utenza			1.109.806,31
	Spese per assicurazioni stabili		575.326,00
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	500.794,48	
	Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	4.459,15	
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste edilizia sovvenzionata	46.629,97	
	Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia	2.325,13	
	Spese assicurazione alloggi Comune di Trieste in comodato Ater	21.117,27	
	Spese varie per gestione stabili		303.053,47
	Spese condominiali di amministr. alloggi di proprietà - Edilizia sovvenzionata	342.861,27	
	Rimborsi a utenza per danni fabbricati	18.682,50	
	Spese condominiali di amministr. alloggi di proprietà - Edilizia convenzionata	15.011,22	
	Variazione costi rendiconto preventivi condomini	-104.181,82	
	Spese condominiali di amministr. e servizi alloggi Comune di Trieste in comodato Ater	30.680,30	
	Spese varie per gestione utenza		231.426,84
	Spese per riscossione canoni e recupero morosità	109.255,11	
	Spese varie inquinato	13.562,50	
	Portierato sociale - Progetto Habitat	105.633,60	
	Altre spese tecniche	2.975,63	
Spese manutenzione fabbricati			7.333.366,20

Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater		7.312.042,97
Manutenzione ordinaria stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	3.899.835,15	
Adeguamento impianti patrimonio immobiliare proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	37.047,87	
Giardinaggio stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	140.559,11	
Int. manut. ord. per ripristino alloggi proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	1.746.466,27	
Manutenzione ordinaria Rozzol Melara (convenzione comune di Trieste)	209,29	
Manut. ord. in guardiania Ater stabili da recuperare	195,00	
Manutenzione impianti di riscaldamento stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	402.260,62	
Pulizie aree esterne a carico ATER stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	26.050,85	
Manutenzione impianti ascensori stabili ATER - Edilizia sovvenzionata	248.934,28	
Spese condominiali di manut. ordinaria Edilizia sovvenzionata Ater	682.184,65	
M.O. recupero pertinenze proprietà ATER - aree esterne Edilizia sovvenzionata	32.106,79	
Riqualificazione aree scoperte ATER - Edilizia sovvenzionata	94.994,96	
Altri servizi a ca rico Ater stabili vari	1.198,13	
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste		570.749,25
Spese manut. ordinaria stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	419.671,65	
Int. manut. ordinaria per ripristino alloggi propr. Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	138.501,51	
Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	1.096,09	
Giardinaggio stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	11.480,00	
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri		35.479,36
Spese manut. ordinaria stabili edilizia sovvenzionata proprietà Comune di Muggia	10.405,00	
Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Muggia	1.150,36	
Interv. manutenz. ordinaria per ripristino all. propr. Comune Muggia	23.924,00	
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater		286.680,17

	Ripristino Alloggi Ex Provincia TS	54.778,40	
	Manut. ordinaria stabili ATER Ex Provincia di Trieste	36.856,50	
	Spese manut. ordinaria stabili edilizia convenzionata	25.036,70	
	Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini Ater	140.981,13	
	Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini Comune Trieste	6.403,00	
	Interv. manutenz. ordinaria per ripristino all. propr. ATER - Edil. convenzionata	10.951,00	
	Spese condominiali di manut. ord. Stabili Ater - Edilizia convenzionata	8.287,44	
	Manutenz. ordin. impianti e dotaz diverse ATER edilizia convenzionata	991,00	
	Manutenzione impianti ascensori stabili ATER edilizia convenzionata	2.395,00	
	Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti		368.605,50
	Spese manutenzione e altri servizi alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	338.708,94	
	Spese condominiali di manutenzione alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	29.896,56	
	Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari		1.073.808,95
	MS quote C) stabili vari	104.956,49	
	Spese alloggi sfitti (di competenza dell'anno)	560.499,64	
	Man.ord. Progetto Energy care	367.284,00	
	Sopravvenienze passive per lavori e servizi (conguagli) alloggi sfitti esercizi precedenti	41.068,82	
	Utilizzo Fondi Manutenzione Edilizia Sovvenzionata		-2.314.000,00
	Utilizzo fondo manutenzione reinvestimento plusvalenze	2.314.000,00	
Spese attività tecnica			226.060,93
	Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie		217.662,93
	Consulenze tecniche	250,00	
	Spese tecniche (prog.,dir.lav, collaudo)	183.693,94	
	Servizi e incarichi progetto Energy Care	33.718,99	
	Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche		8.398,00
	Professionisti incarichi patrimonio	8.398,00	
Spese inerenti il personale			224.324,09
	Spese diverse per personale dipendente e interinale		224.324,09
	Viaggi e trasporti dipendenti	9.830,80	
	Spese mediche dipendenti	5.869,50	
	Costo mensa convenzionata	108.964,99	
	Partecipazione corsi, seminari e convegni dipendenti	68.632,58	
	Polizze assicurative diverse	18.298,24	

	dependenti			
	CRAI dipendenti	2.856,00		
	Costi per corrispettivi agenzia personale interinale	9.871,98		43.633,77
Spese per organi istituzionali	Compensi per amministratori e collegio sindacale		34.333,92	
	Indennità collegio sindacale	22.333,93		
	Compensi amministratori	11.999,99		
	Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni		9.299,85	
	Partecipazione a seminari amministratori, spese viaggio ed altre spese	913,81		
	INPS-INAIL Coll. Coordinate			
	Continuative - incarichi professionali e prestazioni occasionali	6.607,64		
	Compensi commissioni acc. requisiti soggettivi, commissioni varie	1.778,40		
Altre spese				182.088,26
	Spese varie		83.595,20	
	Pubblicazioni bandi gare e concorsi	5.111,32		
	Contributi associativi	38.758,00		
	Sopravv passive e insussistenze attive servizi	39.725,88		
	Spese legali		71.889,31	
	Spese legali	69.863,70		
	Spese legali alloggi Comune di Trieste in comodato ATER	2.025,61		
	Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie		26.603,75	
	Incarichi professionali legali vari	16.426,69		
	Incarichi notarili e altri incarichi	10.177,06		
		9.805.942,19	9.805.942,19	9.805.942,19

Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente, ivi compresi i passaggi di categoria, gli scatti di retribuzione, il costo delle ferie non godute e gli accantonamenti di legge, nonché gli aumenti derivanti dall'applicazione dei contratti collettivi.

Nel dettaglio i costi per il personale sono così determinati:

Descrizione	Importo per conto	Importo per voce
Retribuzioni		4.796.182,14
Stipendi	4.602.120,39	
Ore straordinarie	141.404,13	
Spese per il personale interinale	52.657,62	
Salario accessorio		895.457,36
Produttività e salario accessorio	895.457,36	
Oneri previdenziali ed assicurativi a carico dell'Azienda		1.496.354,11

INPS - ENPDEP	82.868,63	
INPDAP	1.215.752,06	
Prevlambiente - Previdenza complementare	25.188,14	
Contributi personale interinale	18.156,34	
Contributi personale per competenze da erogare anni successivi	154.388,94	
Oneri assistenziali		41.094,15
INAIL	41.094,15	
Trattamento fine rapporto		357.118,67
Trattamento fine rapporto	357.118,67	
Altri costi		30.702,18
Rimborsi trasferte ecc.	30.702,18	
Totale costi per il personale		7.616.908,61

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

E' stato eseguito l'ammortamento del software tenuto conto del periodo di utilizzo di quattro anni. La stima è stata eseguita in funzione della residua possibilità di utilizzazione dei beni.

Nella tabella viene riportata la quota annua di ammortamento e la percentuale applicata

Descrizione	Ammortamento 2019	% di ammortamento
Software	14.369,42	25,00

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

Come disposto dal D.L. 223/2006 e succ. mod., nonché dall'aggiornata valutazione degli immobili introdotta nel Bilancio d'Esercizio 2006, il valore degli immobili tiene conto della distinzione tra area e bene. Il valore delle aree non è sottoposto ad ammortamenti.

L'ammortamento tecnico degli alloggi di proprietà ammonta ad Euro 3.767.654,73 con l'applicazione dell'aliquota dell'1%.

Sugli immobili strumentali è stato eseguito l'ammortamento tecnico del 3% del loro valore, per l'importo complessivo di Euro 475.512,31.

Agli alloggi in diritto di superficie è stato applicato l'ammortamento finanziario per 1/99 del loro valore, per un importo complessivo di Euro 1.124.677,36.

Si fa presente che, per effetto dell'applicazione dell'art. 23 del D.P.R. 4 febbraio 1988 n. 42, che consentiva, ai sensi dell'art. 54 del previgente D.P.R. n. 597/1973, il reinvestimento delle plusvalenze precedentemente accantonate in apposito fondo, nell'anno 1988 l'ammontare del Fondo inerente l'accantonamento delle plusvalenze effettuato nel 1986 è stato trasferito al Fondo Ammortamento riguardante gli immobili entrati in esercizio nell'anno stesso.

Più precisamente, il Fondo Ammortamento, così costituito ed ammontante a Lire 3.084.418.762.-, è stato abbinato agli stabili edificati in diritto di superficie siti in Trieste, Via Don Bosco n.ri 23-25-27-29-31, per complessivi n. 60 alloggi.

Conseguentemente a quanto sopra, con la rilevazione delle residuali quote spettanti per l'anno 2005, i beni in questione risultano completamente ammortizzati.

Le quote d'ammortamento dei beni mobili sono state calcolate con l'applicazione dell'aliquota ordinaria, ridotta del 50% per l'anno di acquisizione ritenendo che tale quota rispetti l'effettivo utilizzo del cespite.

La seguente tabella illustra le quote d'ammortamento divise per categoria di beni mobili e distingue l'ammortamento dei beni acquistati nel 2019 da quello dei beni acquistati in precedenti periodi di imposta.

Descrizione per categoria beni mobili ammortizzati	Acquisizioni ante 2019 Quota ammortamento 2019	% applicata	Acquisizioni 2019 Quota ammortamento 2019	Totale per categoria	50% del coeff.
Attrezzature	1.793,78	12,5			6,25
Totale ammortamento Attrezzature				1.793,78	
Altri beni mobili					
1) Mobili ed arredi	5.419,94	12	575,39		6
2) macchine ufficio e computer		20			10
3) autovetture	4.721,54	25			12,5
4) Hardware e software di base	39.568,30	20	406,86		10
5) Impianti telefonici		20			10
6) Mobili ed arredi inferiori a 516 Euro		100	3.442,42		
7) macchine ufficio e computer inferiori a 516 Euro		100			
8) Hardware e software di base inferiori a 516 Euro		100	12.704,73		
9) Impianti telefonici inferiori a 516 Euro		100			
10) Attrezzature inferiori a 516 Euro		100			
Totale ammortamento altri beni				66.839,18	
Totale distinto per acquisti ante e post 2019	51.503,56		17.129,40		
Totale complessivo				68.632,96	

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Non sono state eseguite svalutazioni di immobilizzazioni

Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide

A fronte di crediti verso utenti elevati e di ammontare pari a Euro 11.255.508,22 l'Azienda ha ritenuto di accantonare al fondo rischi su crediti un importo di Euro 1.120.630,44.

Accantonamento per rischi

La voce accantonamento per rischi è di importo pari a Euro 600.000,00. L'accantonamento riguarda il fondo controversie legali di cui si è già dato ampiamente dettaglio.

Altri accantonamenti

Nel corso del 2019 sono stati effettuati i seguenti accantonamenti:

- accantonamento al fondo sociale LR 14/2019 pari a Euro 139.005,00;
- accantonamento al Fondo Manutenzione Straordinaria stabili di terzi – quote c) per Euro 185.818,32.

Oneri diversi di gestione

Tra gli oneri di gestione sono iscritte anche plusvalenze e sopravvenienze varie in conformità del disposto del D.Lgs. 139/2015 che ha soppresso gli oneri straordinari.

Nella tabella che segue un dettaglio degli oneri diversi di gestione per l'esercizio 2019.

IMU e TASI			
a1)	IMU e TASI		1.014.244,00
	Imu	744.918,00	
	Tasi	269.326,00	
Altre imposte indirette			
b1)	IVA indetraibile		1.107.290,79
	IVA indetraibile	1.107.290,79	
b2)	Imposte, tasse e diritti vari per attività amministrativa		195.502,95
	Imposta di bollo, tasse e diritti vari per attività amministrativa	194.831,30	
	Sanzioni su imposte	671,65	
b3)	Imposta di registro, bollo e diritti vari per gestione stabili		602.175,90
	Imposte registro e bollo per gestione stabili	600.038,40	
	Imposte di registro e bollo alloggi Comune TS in comodato Ater	2.137,50	
b4)	Imposte e diritti ipotecari, catastali e condono edilizio		3.288,10
	Imposte e diritti ipotecari e catastali	3.288,10	
Oneri diversi			
c1)	Oneri vari		34.121,33
	Abbonamenti, riviste, libri e giornali	12.145,25	
	Abbuoni, arrotondamenti passivi	3,51	
	Multe e ammende indeducibili	200,00	
	Costi per Convenzioni Comune	21.772,57	
Minusvalenze e varie			
d1)	Minusvalenze patrimoniali derivanti da cessione alloggi		0,00
	Minusvalenze patr. vendita alloggi ex ENLRP		
d2)	Minusvalenze patrimoniali derivanti da cessione di altri beni immobili		-
d3)	Plusvalenze e sopravvenienze per oneri di gestione		8.345,90
	Sopravvenienze passive e insussistenze attive	8.345,90	
		2.964.968,97	2.964.968,97

Dalla tabella si evince che l'Ente sostiene costi per imposte indirette di circa Euro 2.900.000,00. I costi per imposta di registro vengono in parte recuperati con addebito di quota parte agli utenti, il recupero è di circa Euro 488.000,00.

C) Proventi e oneri finanziari

Di seguito la tabella che rappresenta l'importo della voce proventi e oneri finanziari e la relativa variazione.

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
157.800,82	131.889,64	25.911,18

Nella tabella seguente viene riportato il dettaglio dei proventi e oneri.

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Da partecipazione	0,00	0,00	0,00
Altri proventi finanziari iscritti nell'attivo circolante	12.128,25	0,00	12.128,25
Altri proventi diversi dai precedenti	501.019,09	520.397,85	-19.378,76
(Interessi e altri oneri finanziari)	-355.346,52	-388.508,21	33.161,69
Totale	157.800,82	131.889,64	25.911,18

Sono compresi in questa sezione anche i contributi in conto esercizio che vanno a ridurre direttamente gli interessi sui mutui per complessivi Euro - 47.959,59.

Proventi da partecipazioni

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 11, C.C.)

Non sussistono proventi da partecipazioni.

Altri proventi finanziari

Nella tabella seguente il dettaglio della voce.

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nell'attivo circolante				12.128,25	12.128,25
Interessi su obbligazioni				0,00	0,00
Interessi su titoli				0,00	0,00
Interessi e rendimenti bancari e postali				164.739,07	164.739,07
Interessi da clienti				0,00	0,00
Altri proventi				336.280,02	336.280,02
Utili su cambi				0,00	0,00
Arrotondamento				0,00	0,00
Totali	0,00	0,00	0,00	513.147,34	513.147,34

Interessi e altri oneri finanziari

(Rif. art. 2427, primo comma, n. 12, C.C.)

Gli interessi e gli oneri finanziari da debiti verso altri sono dettagliati nella seguente tabella.

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui edilizia sovvenzionata	269.333,54
Interessi passivi su mutui altri interventi	123.181,96
Interessi di preammortamento mutui	0,00
Indennità di mora per ritardati pagamenti	197,18
Interessi passivi su depositi cauzioni inquilini	2.432,33
Interessi passivi diversi	3,85
Oneri bancari relativi a mutui e a investimenti finanziari	10,16
Sopravv. passive oneri e interessi finanziari	8.147,09
Contributi in c/esercizio per interessi su mutui	-47.959,59
Per un totale di Euro	355.346,52

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Nel Bilancio 2019 non sono state effettuate rettifiche di valore di attività finanziarie.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2019	Saldo al 31/12/2018	Variazioni
1.200.336,27	1.291.781,32	-91.445,05

La voce contiene le imposte dell'esercizio, l'imposta sostitutiva e le imposte differite rilevate per tener conto delle differenze temporanee sorte nell'esercizio.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015, sono rilevate eventuali imposte dirette riferite ad Esercizi precedenti.

Il debito per imposte o l'eventuale credito è rilevato alla voce Debiti/Crediti tributari al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Variazioni
Imposte correnti:	1.447.483,02	1.562.109,14	-114.626,12
IRES	1.351.151,00	1.468.455,28	-117.304,28
IRAP	92.159,00	89.864,00	2.295,00
Imposte esercizi precedenti IRES	0,00	0,00	0,00
Imposte esercizi precedenti IRAP	0,00	0,00	0,00
Imposte sostitutive	4.173,02	3.789,86	383,16
Imposte differite (anticipate):	-247.146,75	-270.327,82	23.181,07
IRES	-247.146,75	-270.327,82	23.181,07
IRAP	0,00	0,00	0,00
Totale	1.200.336,27	1.291.781,32	-91.445,05

Si evidenzia che le imposte dell'esercizio potrebbero subire modifiche in sede di redazione di dichiarazione annuale. Di ciò sarà tenuto conto, riportando le eventuali differenze, nel Conto Consuntivo del successivo Esercizio.

Il contributo a favore dell'Ater denominato Fondo Sociale, disciplinato dall'art. 13 della L.R. 14/2019, è destinato specificatamente a manutenzione ordinaria degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata pertanto tenuto conto di quanto previsto dall'art. 88 del T.U.I.R., dall'esercizio 2006, tale posta non viene sottoposta a tassazione ai fini I.R.E.S., mentre rimane tassata ai fini I.R.A.P..

Imposte Differite

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile si evidenzia quanto segue:

le imposte differite, rilevate a seguito di differenze temporanee sorte nell'esercizio, sono state calcolate applicando le aliquote vigenti per il 2019,

La tabella seguente espone il dettaglio della movimentazione della voce Imposte Differite.

Descrizione	Accantonamenti per imposte differite anno 2019	Utilizzi per imposte differite anno 2019	Rettifiche per variazione aliquota	Saldo movimentazione conti imposte differite 2019
Imposte differite IRES	0,00	247.146,75	0,00	-247.146,75
Totale	0,00	247.146,75	0,00	-247.146,75

A seguito della modifica normativa dell'I.R.A.P., avvenuta nel 2008 non risulta più possibile dilazionare in cinque anni la tassazione dei contributi in c/capitale e le plusvalenze patrimoniali. Pertanto non sono più accantonate imposte differite IRAP, mentre quelle da utilizzare si sono esaurite nell'esercizio 2011.

L'utilizzo del Fondo Imposte Differite per I.R.E.S. per plusvalenze e per contributi accantonati negli esercizi precedenti ammonta ad Euro 247.146,75.

Nell'esercizio 2019 non sono state rilevate rettifiche a seguito variazione aliquote.

Nel dettaglio i Fondi sono così utilizzati:

Descrizione	Importo	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali	7.056,94	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale	240.089,81	
Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRPEG / IRES		247.146,75
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali per variazione aliquota	0,00	
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale per variazione aliquota	0,00	
Totale decremento Fondo Imposte differite IRPEG / IRES per variazione aliquota		0,00
Utilizzo Fondo Imposte differite IRAP per tassazione plusvalenze su cessione alloggi	0,00	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRAP per tassazione contributi in c/capitale	0,00	

Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRAP		0,00
	Per un totale di Euro	247.146,75

Utilizzo Riserve Tassate per Imposte Correnti e Differite

Sia le imposte correnti che le imposte differite accantonate nell'anno, riferite alla tassazione dei Contributi in Conto Capitale e dei finanziamenti, sono state imputate direttamente in diminuzione della relativa Riserva.

La tabella seguente riporta il dettaglio dei contributi incassati nel 2019 ed espone il valore della riserva al netto delle imposte:

Descrizione	Importo contributi iscritti a riserva nell'anno 2019	Importo riserva utilizzato per imposte nell'anno 2019	Importo riserva iscritta nel 2019 al netto delle imposte correnti e differite
Contributi relativi al 2019 per mutui tassati ai fini IRES ed IRAP:	213.057,23		179.181,14
IRES anno 2019		5.113,37	
IRAP anno 2019		8.309,23	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		20.453,48	
Finanziamenti per lavori relativi al 2019 tassati ai fini IRAP:			
<i>Finanziamento LR 1/16</i>	2.520.000,00		2.421.720,00
		98.280,00	
<i>Finanziamenti L.R. 6/2003 d.p.Reg. 119/2004 art. 23</i>	493.666,66		474.413,66
IRAP anno 2019		19.253,00	
<i>Finanziamenti L.R. 2/2006 - ascensori (1)</i>	5.751,74		5.527,42
IRAP anno 2019		224,32	
<i>Finanziamenti L.R. 2/2006 - ascensori (2)</i>	148.210,47		142.430,26
IRAP anno 2019		5.780,21	
<i>Contributi in conto capitale DL 47/2014 destinati a MS</i>	1.784.793,17		1.715.186,24
		69.606,93	
Totale	5.165.479,27	227.020,55	4.938.458,72

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice Civile si evidenzia quanto segue:

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono state operate rettifiche di valore che hanno riguardato le voci del Conto Economico o dello Stato Patrimoniale.

Nel presente Bilancio non ricorrono le condizioni per le quali necessiti dare dimostrazione del disinquinamento fiscale di cui al D.Lgs 6/2003.

Accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono stati eseguiti accantonamenti operati esclusivamente in applica-

zione di norme tributarie.

Fiscalità anticipata

In via prudenziale, come già nei precedenti Esercizi, non si ritiene di iscrivere nel presente bilancio imposte anticipate a valere su componenti negativi di reddito che producono il rinvio della deducibilità.

Fiscalità differita

La fiscalità latente relativa alle rettifiche di valore ed agli accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie viene espressa dall'accantonamento effettuato al Fondo Imposte differite e dal suo utilizzo negli anni successivi alla rilevazione di plusvalenze e incasso di contribuiti in conto capitale.

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 agli Amministratori e ai membri del Collegio dei Revisori (art. 2427, primo comma, n. 16, C.C.).

Qualifica	Compenso
Compensi Amministratori	11.999,99
Indennità Collegio dei Revisori	22.333,93

Ai compensi indicati vanno aggiunti i costi per rimborsi spese che ammontano a Euro 913,81 e i costi per oneri previdenziali a carico dell'Ente per Euro 6.607,64.

Informazioni ex art. 1, comma 125, della legge 4 agosto 2017 n. 124

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) - ed in particolare all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa del bilancio di esercizio le informazioni relative a sovvenzioni, sussidi, vantaggi, contributi o aiuti, in denaro o in

natura, non aventi carattere generale e privi di natura corrispettiva, retributiva o risarcitoria, erogati dalle pubbliche amministrazioni - considerato che in virtù dell'essere Enti strumentali della Regione, operanti nel settore dell'ERP e, quindi, operanti di fatto fuori mercato e fuori concorrenza, quanto le stesse ricevono dalle pubbliche amministrazioni non è riconducibile a vantaggio economico, bensì derivante da adempimenti di legge. Pur non ritenendo la norma in argomento applicabile all'Ater si ritiene per completezza di esposizione di allegare la tabella relativa ai contributi incassati nel 2019.

Ente erogatore	legge di riferimento	decreto di concessione	finalità/causale	competenza importo anno 2019
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 06/03 art. 23	ALP.5/2545/TS/EP/658 dd.16/11/2007	Risanamento edificio via del Prato 7 (TS) 13 alloggi - (+ M.S. D'Alviano n.ri 68 e 70 3 alloggi)	101.981,31
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 06/03 art. 23	ALP.5/2954/TS/EP/655 dd.05/12/2006	Risanamento complesso edilizio di via Orlandini n.ri 50-52-54-58 36 alloggi	193.333,33
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 06/03 art. 23	ALP.5/2923/TS/EP/654 dd.01/06/2006	Risanamento complesso edilizio di via Battera n.ri 9 e 11 (TS) 20 alloggi	43.833,34
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 06/03 art. 23	ALP.5/2848/TS/EP/659 dd.10/12/2007	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi	144.852,02
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 06/03 art. 23	ALP.5/2956/TS/EP/656 dd.05/12/2006	MS VIA Orlandini n. 56 5 alloggi	9.666,66
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54- LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e per i relativi lavori di valorizzazione ambientale	26.754,98
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54- LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Costruzione Via C. dell'Acqua 48 alloggi con criteri e tecniche di edilizia sostenibile di cui al protocollo VEA e per i relativi lavori di valorizzazione ambientale	173.907,28
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 55 dd.26/08/77- LR 48 dd.11/09/74- LR 48 dd.05/75	LL.PP./1544/TS/EP/70	Costruzione edificio 12 alloggi comune Dulno Aurisina loc.Aurisina Cave	12.394,97
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54- LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	6.403,61
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale ambiente e lavori pubblici)	LR 01/05 art. 4 c.57- LR 02/06 art. 6 c.54- LR 01/07 art. 5 c.45	ALP.5/2443/TS/EP/668 dd.30/09/2010	Contributo c/esercizio a fronte di interessi passivi su mutui	41.564,98

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	637 ED/1/21 A -78 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog. 677-Vigneti 22/3	6.240,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	602 ED/1/21 A -56 dd.17/11/2010	Installazione ascensore-Prog.678-Foraggi 3	5.436,07
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	613 ED/1/21 A -56 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.688-Schiaparelli 14	3.846,33
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	603 ED/1/21 A -57 dd.17/11/2010	Installazione ascensore-Prog.689-von Bruck 14	5.139,45
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	595 ED/1/21 A -55 dd.17/11/2010	Installazione ascensore-Prog.690-Istria 24	6.240,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	653 ED/1/21 A -84 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.691-Ghirlandaio 41	5.400,46
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	643 ED/1/21 A -81 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.692-Conti 19	3.830,36
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	619 ED/1/21 A -70 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.693-D'Annunzio 38	3.881,40
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	655 ED/1/21 A -85 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.694-Abro 3	5.228,21
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	622 ED/1/21 A -73 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.695-Abro 1	3.847,77
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	622 ED/1/21 A -73 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.696-D'Alviano 19/1	4.079,71
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	620 ED/1/21 A -71 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.697-Riostorto 7	4.561,44

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	639 ED/1/21 A -79 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.698-D'Alviano 21	5.344,07
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	642 ED/1/21 A -80 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.699-Pergolesi 2	4.989,50
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	642 ED/1/21 A -80 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.700-Pergolesi 4	3.750,86
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	615 ED/1/21 A -66 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.701-Colomi 4	4.325,25
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	610 ED/1/21 A -61 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.702-Colomi 2	4.648,86
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	652 ED/1/21 A -83 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.703-Trissino 23	5.459,68
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	633 ED/1/21 A -77 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.704-Trissino 25	5.374,44
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	628 ED/1/21 A -76 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.705-Trissino 28	5.360,16
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	618 ED/1/21 A -69 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.706-Zorutti 9	3.739,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	617 ED/1/21 A -68 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.707-Zorutti 3	6.240,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	616 ED/1/21 A -67 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.708-Zorutti 13	3.801,72
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	614 ED/1/21 A -65 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.709-Zorutti 15	4.084,89

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	612 ED/1/21 A -63 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.710-Zorutti 11	4.856,46
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	608 ED/1/21 A -60 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.711-Zorutti 5	5.562,52
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	645 ED/1/21 A -82 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.712-Doccie 7/1	6.240,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	624 ED/1/21 A -74 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.713-Doccie 5	4.221,81
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	606 ED/1/21 A -59 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.714-Doccie 11/1	6.240,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02//06 art. 2 commi 52 e 53	621 ED/1/21 A -72 dd.18/11/2010	Installazione ascensore-Prog.715-Doccie 1/1	6.240,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture, mobilità pianificazione territoriale e lavori pubblici)	LR 02/2016	Decreti n.ri 3231/TERINF dd.19/07/19 e 4903/TERINF dd. 08/11/19	Fondo Sociale	6.002.468,26
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale finanze)	Regolamento UE N. 1301/2013 (Fondi FESR) - Programma di Cooperazione approvato dalla Commissione Europea con decisione C(2017) 6247 del 14/09/17- Delibera CIPE 10/2015 dd. 28/01/2015 -Legge p.to 1.6	Decreto n. 1351/ FIN dd.12/06/2019	Progetto Energy Care - Efficienza energetica di edifici pubblici e mobilità sostenibile col coinvolgimento della comunità	33.290,09
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale finanze)	Regolamento UE N. 1301/2013 (Fondi FESR) - Programma di Cooperazione approvato dalla Commissione Europea con decisione C(2017) 6247 del 14/09/17	Decreto N.2373/ FIN dd.04/11/19	Progetto Energy Care -Efficienza energetica di edifici pubblici e mobilità sostenibile col coinvolgimento della comunità	50.872,75
Comune di Trieste	L. 248 dd. 04/08/06 - Convenzione dd. 17/10/10 tra Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dip.Gioventù e Comune di Trieste	Comunicazione Comune di Trieste	Progetto Trieste - locale socio assistenziale	108.114,00
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e territorio)	MIT DL 47/14	2951/TERINF dd. 02/07/19	MS Alloggi località varie	85.819,61
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale infrastrutture e territorio)	MIT DL 47/14	3634/TERINF dd.24/0819	MS Alloggi località varie	675.486,18

Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e territorio)	MIT DL 47/14	7101/TERINF dd. 06/10/19	MS Alloggi località varie	1.371.815,44
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia (Direzione Centrale Infrastrutture e territorio)	LR.1/16 DdReg.208/2016	6732/TERINF dd. 16/12/16	MS Alloggi località varie	1.170.000,00

Destinazione del risultato d'esercizio

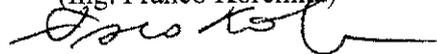
Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 2.793,62.

Nota conclusiva

Il presente Bilancio, composto da Stato Patrimoniale, Conto Economico Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'Esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Direttore

(Ing. Franco Korenika)



Il Funzionario Direttivo

(Dott.ssa Valentina Parapat)



Ater di Trieste

Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE (TS)

Relazione sulla Gestione del Bilancio al 31/12/2019

Premesse

Il Bilancio dell'Azienda, che viene portato all'approvazione del Consiglio di Amministrazione è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 14 Legge regionale 6 agosto 2019, n. 14 pubblicata sul B.U.R. della Regione F.V.G. il 09/08/2019, in conformità al disposto del Codice Civile, secondo lo schema tipo elaborato dal Collegio di concerto con la Conferenza del sistema regionale delle Ater..

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine del 30 maggio dell'esercizio successivo, come indicato nella stessa legge.

L'Esercizio chiuso al 31/12/2019 riporta un risultato d'Esercizio positivo pari ad Euro 2.793,62.

Attività svolte e condizioni operative

Le finalità istituzionali dell'Ater di Trieste, nell'ambito del sistema regionale delle Ater, sono volte realizzare gli obiettivi definiti dal Programma regionale delle politiche abitative.

In particolare, secondo quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 14/2019, relativa all'ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla L.R. 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica, l'Ater provvede alla realizzazione di interventi di edilizia socio-abitativa, di interventi edilizi, servizi residenziali, sociali, opera di urbanizzazione e infrastrutture per conto di Enti Locali, enti pubblici e privati nel settore dell'edilizia universitaria, al recupero ed alla gestione del patrimonio immobiliare di proprietà e di quello di proprietà dello Stato, degli Enti Locali e di enti pubblici e privati affidato in gestione, fornisce assistenza tecnica ed amministrativa retribuita agli Enti locali nelle stesse materie e nell'ambito dell'assetto territoriale, nonché a soggetti pubblici e privati.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'Esercizio

I fatti di rilievo intervenuti nel corso dell'esercizio sono dettagliatamente esposti nella Nota Integrativa.

Informazioni attinenti all'ambiente e al personale

Pur tenendo conto del ruolo sociale dell'Azienda, così come evidenziato anche dal documento redatto in merito alla Relazione sulla Gestione dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, si ritiene opportuno fornire le seguenti informazioni attinenti all'ambiente e al personale.

Personale

Al 31/12/2019 l'Ente conta 140 dipendenti di cui 34 a tempo parziale.

Si segnala che nel corso dell'anno sono stati sottoscritti 3 contratti di somministrazione di lavoro interinale di cui 2 si sono conclusi nei primi due mesi dell'anno e 1 scadrà nella prima metà del 2020.

Nel corso dell'anno 2019 sono cessati 10 dipendenti: 9 per pensionamento e 1 per dimissioni volontarie e nel contempo sono stati assunti 8 dipendenti con contratto a tempo indeterminato e 1 dipendente con contratto a tempo determinato.

Nel corso dell'esercizio 2019 si sono verificati due infortuni, uno di 21 giorni e uno di 7 giorni.

Ambiente

Nel corso dell'esercizio 2019 non si sono verificati danni causati all'ambiente addebitabili all'Ater, né sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

Documento programmatico sulla sicurezza

Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 recante "Codice in materia di protezione dei dati personali" aggiornato con il nuovo decreto legislativo D.Lgs. 101/2018 contenente le disposizioni per l'adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del Regolamento (UE) 679/2016, si dà atto che l'Ater di Trieste si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali secondo i termini e le modalità indicate nella citata normativa.

In particolare si segnala che il Documento Programmatico sulla Sicurezza è stato approvato, con Determinazione del Direttore n. 286, dd. 18/04/2004, conservata agli atti presso la sede dell'Ater e periodicamente aggiornata.

Attività di ricerca e di sviluppo

(Rif. art. 2428, comma 3, n. 1, C.c.)

L'Ater non svolge attività di ricerca e di sviluppo, essendo qualificato come Ente Pubblico Economico a cui è demandata la sola realizzazione degli obiettivi definiti dalla programmazione regionale nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali, così come espressamente indicato dagli artt. 3 della L.R. 14/2019.

Investimenti immobiliari

Gli investimenti dell'Esercizio, rappresentati dalle acquisizioni immobiliari effettuate, dalle opere di manutenzione straordinaria realizzate sugli alloggi e dagli stati d'avanzamento relativi alle opere di costruzione e di recupero degli immobili ammontano a Euro 7.473.245,09 e sono stati realizzati con l'utilizzo di finanziamenti regionali, statali e di terzi per gli importi qui di seguito indicati:

	Incremento per lavori 2019
FINANZIAMENTO RISORSE DERIVANTI DA CESSIONE ALLOGGI	727.951,92
MUTUI	3.903.940,96
FINANZIAMENTO LR 9/2008	135.741,74
FINANZIAMENTO LR 2/06 ASCENSORI	205.931,00
FINANZIAMENTO LR 47/91	179.148,37
FINANZIAMENTO DA ACCORDI DI PROGRAMMA	506.964,63
FINANZIAMENTO LR 1/2016	562.729,83
FINANZIAMENTO STATALI	1.112.836,36
FINANZIAMENTO FONDO UNICO EX L.179/92 e L. 457/1978	138.000,28
Valore degli investimenti per interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione	7.473.245,09

Gli investimenti riguardanti gli interventi che nell'anno sono stati portati a conclusione e/o rendicontati ammontano ad Euro 1.280.034,75, come risulta dal dettaglio riportato in Nota Integrativa.

Al 31/12/2019 risultano attivi, o comunque in fase di rendicontazione amministrativa, i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare suddivisi per finanziamento come indicato di seguito.

- P. 688 SCHIAPARELLI 14 ASC pi 777
- P. 696 D'ALVIANO 19/1 ASC pi 788
- P. 697 RIOSTORTO 7 MUGGIA ASC pi 786
- PRU FLAVIA P.566 PI 168 LOC.COMM.
- P.475 PRATO 1 RICREATORIO PI 45
- PRU FLAVIA 2 LOCALI pi 593
- PRU FLAVIA 2 PARCHEGGI pi 594

PRU FLAVIA 2 pi 616
PRU FLAVIA 2 TRASLOCHI pi 167
PRU FLAVIA 2 ONERI pi 888
P. 660 C. DELL'ACQUA PI 869

FINANZIATI CON RISORSE DERIVANTI DA CESSIONE ALLOGGI

P.608 ACQ MOCENIGO 4 pi 832
P.660 DELL'ACQUA ONERI pi 590
P.660 DELL'ACQUA AMBIENTE pi 591
P.660 DELL'ACQUA LAVORI K1 pi 546
PI 659 MS ALL VARI K2
P.749 PRIUS ASC. MELARA MUTUO K5 pi 877

FINANZIATI CON MUTUI

PRU FLAVIA 2 pi 163
PRU FLAVIA 2 pi 259
FINANZIATI CON LA LR 9/99

P.678 FORAGGI 3 ASC pi 808
P.688 SCHIAPARELLI 14 ASC pi 773
P.694 ABRO 3 ASC pi 807
P.695 ABRO 1 ASC pi 809
P.696 D'ALVIANO 19/1 ASC pi 804
P.697 RIOSTORTO 7 MUGGIA ASC pi 806
P.698 D'ALVIANO 21 ASC pi 805
P.703 TRISSINO 23 ASC pi 802
P.704 TRISSINO 27 ASC pi 801
P.705 TRISSINO 25 ASC pi 803

FINANZIATI CON LA LR 2/06 ASCENSORI

P.471 P.CE SCOGLIETTO 26 pi 582
P.475 PRATO 1 pi 582
P.679 GEMONA GRADISCA pi 491
MS LOC. VARIE PF 16/17 pi 838
P.688 SCHIAPARELLI 14 ASC pi 775
P.696 D'ALVIANO 19/1 ASC pi 819
P.697 RIOSTORTO 7 MUGGIA ASC pi 821
P.698 ASCENSORE D'ALVIANO 21 ASC pi 820
FINANZIATI CON LA LR 47/91

P.660 DELL'ACQUA art 23 pi 434
P.660 DELL'ACQUA art 22 pi 424
FINANZIATI COME DA ACCORDI DI PROGRAMMA

MS 3 ALL. MUGGIA pi 841
MS 29 ALL. TRIESTE pi 856
FINANZIAMENTO LR 1/2016

P.608 MOCENIGO 4 LR 27/2014 pi 828
MS ALL. SOVV. DL. 47/14 pi 829
FINANZIATI CON FINANZIAMENTI STATALI

PRU FLAVIA 1 97 all. pi 113
 PRU FLAVIA 2 25 ALL pi 213
 FINANZIAMENTO FONDO UNICO L. 179/92

Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi di normative vigenti

Nell'esercizio non sono state eseguite rivalutazioni e/o svalutazioni di immobilizzazioni.

Principali dati patrimoniali

Lo Stato Patrimoniale dell'Azienda riclassificato e confrontato con quello del precedente esercizio è il seguente:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	28.984,31	39.285,10	-10.300,79
Immobilizzazioni materiali nette	485.010.816,98	482.944.243,66	2.066.573,32
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni + crediti oltre 12 mesi)	6.692.781,24	4.931.771,41	1.761.009,83
Capitale immobilizzato	491.732.582,53	487.915.300,17	3.817.282,36
Rimanenze di magazzino	46.362,39	37.952,12	8.410,27
Crediti verso clienti (entro 12 mesi)	14.878.930,81	13.633.595,02	1.245.335,79
Altri crediti (entro 12 mesi)	641.064,00	1.490.249,73	-849.185,73
Ratei e risconti attivi	342.855,51	398.787,17	-55.931,66
Attività d'esercizio a breve termine	15.909.212,71	15.560.584,04	348.628,67
Debiti verso fornitori	-3.411.908,79	-3.335.906,21	-76.002,58
Debiti per acconti	-5.009.396,16	-7.781.297,32	-228.098,84
Debiti tributari e previdenziali	-600.433,97	-728.632,79	128.198,82
Altri debiti	-2.461.284,75	-2.360.352,56	-100.932,19
Ratei e risconti passivi	-1.111.750,63	-1.331.387,13	219.636,50
Passività d'esercizio a breve termine	-15.594.774,30	-15.537.576,01	-57.198,29
Capitale d'esercizio netto (Attività d'esercizio a breve termine - passività d'esercizio a breve termine)	314.438,41	23.008,03	291.430,38
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.148.824,68	-1.361.382,93	212.558,25
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0	0	0,00
Altre passività a medio e lungo termine (altri debiti oltre 12 mesi + fondi per rischi e oneri)	-20.942.186,28	-22.613.793,61	1.671.607,33
Passività a medio lungo termine	-22.091.010,96	-23.975.176,54	1.884.165,58
Capitale Investito (Capitale immobilizzato + Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine - Passività a medio lungo termine)	469.956.009,98	463.963.131,66	5.992.878,32
Patrimonio netto	-449.667.953,19	-444.726.700,84	-4.941.252,35
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (da tabella "Principali dati finanziari")	-43.198.063,50	-46.186.087,89	2.988.024,39
Posizione finanziaria netta a breve termine (da tabella "Principali dati finanziari")	-20.288.056,79	-19.236.430,82	-1.051.625,97
Mezzi propri e indebitamento finanziario netto	-513.154.073,48	-510.149.219,55	-3.004.853,93

L'analisi viene riportata dopo l'esposizione della Gestione finanziaria.

Gestione finanziaria ed investimenti finanziari (Principali dati finanziari)

La posizione finanziaria al 31/12/2019, confrontata con i dati dell'esercizio precedente, è la seguente:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Depositi bancari e postali	25.966.891,10	29.987.298,48	-4.020.407,38
Denaro e altri valori in cassa	10.206,78	10.359,05	-152,27
Disponibilità liquide	25.977.097,88	29.997.657,53	-4.020.559,65
Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-843.749,27	-831.736,00	-12.013,27
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	-2.223.341,90	-2.216.264,46	-7.077,44
Debiti finanziari a breve termine	-3.067.091,17	-3.048.000,46	-19.090,71
Posizione finanziaria netta a breve termine	22.910.006,71	26.949.657,07	-4.039.650,36
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-4.187.916,39	-5.031.665,64	843.749,25
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	-39.376.120,11	-41.599.987,11	2.223.867,00
Crediti finanziari (*)	365.973,00	445.564,86	-79.591,86
Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-43.198.063,50	-46.186.087,89	2.988.024,39
Posizione finanziaria netta	-20.288.056,79	-19.236.430,82	-1.051.625,97

Dalla Tabella di cui sopra si evince una diminuzione della disponibilità liquida e un indebitamento a breve pressoché costante.

Migliora l'indebitamento a lungo in seguito al regolare pagamento delle quote annuali di mutui e anticipazioni.

Analisi dei principali dati patrimoniali

Dallo Stato Patrimoniale riclassificato emerge la solidità patrimoniale e la solvibilità dell'Azienda.

Di seguito un'analisi della composizione del patrimonio dell'Azienda, riclassificando per prudenza tra le immobilizzazioni Euro 10.866.791,78 che corrisponde ai Crediti per morosità al netto dei debiti verso l'utenza.

IMPIEGHI			
Disponibilità liquide	25.977.097,88	4,86%	DI
Liquidità differite	4.996.058,54	0,94%	Ld
Rimanenze	46.362,39	0,01%	Rm
Attivo circolante	31.019.518,81	5,81%	Ac = (DI+Ld+Rm)
Immobilizzazioni	502.965.347,31	94,19%	Im
Totale Impieghi	533.984.866,12	100,00%	

FINANZIAMENTI			
Debiti a breve	18.661.865,47	3,49%	Pb
Debiti a medio lungo termine	22.091.010,96	4,14%	Pc
Mutui e anticipazioni	43.564.036,50	8,16%	Pcbanche
Capitale di terzi (a lungo termine)	65.655.047,46	12,30%	(Pc+Pcbanche)
Capitale netto	449.667.953,19	84,21%	Cp
Capitale di terzi	84.316.912,93	15,79%	Ct=(Pb+Pc+Pcbanche)
Capitale proprio	449.667.953,19	84,21%	Cp
Debiti a breve	18.661.865,47	3,49%	Pb
Capitale netto e debiti a medio lungo termine	515.323.000,65	96,51%	(Cp+Pc+Pc banche)
Totale fonti	533.984.866,12	100,00%	

Dalla tabella si nota che il margine di struttura secondario (Cp+Pc+Pcbanche-Im) è positivo. Il capitale proprio e i debiti a lungo termine pertanto non solo finanziano le immobilizzazioni ma possono anche contribuire alla copertura finanziaria dell'attivo circolante tenendo l'Azienda lontana da criticità riguardanti la situazione della liquidità.

Il Capitale circolante netto (Ac-Pb) risulta positivo ad evidenza della solidità finanziaria dell'Azienda nel breve periodo, solidità che esprime la capacità di pagare fornitori, banche e altri debiti correnti con la liquidità immediata e differita (cassa e crediti).

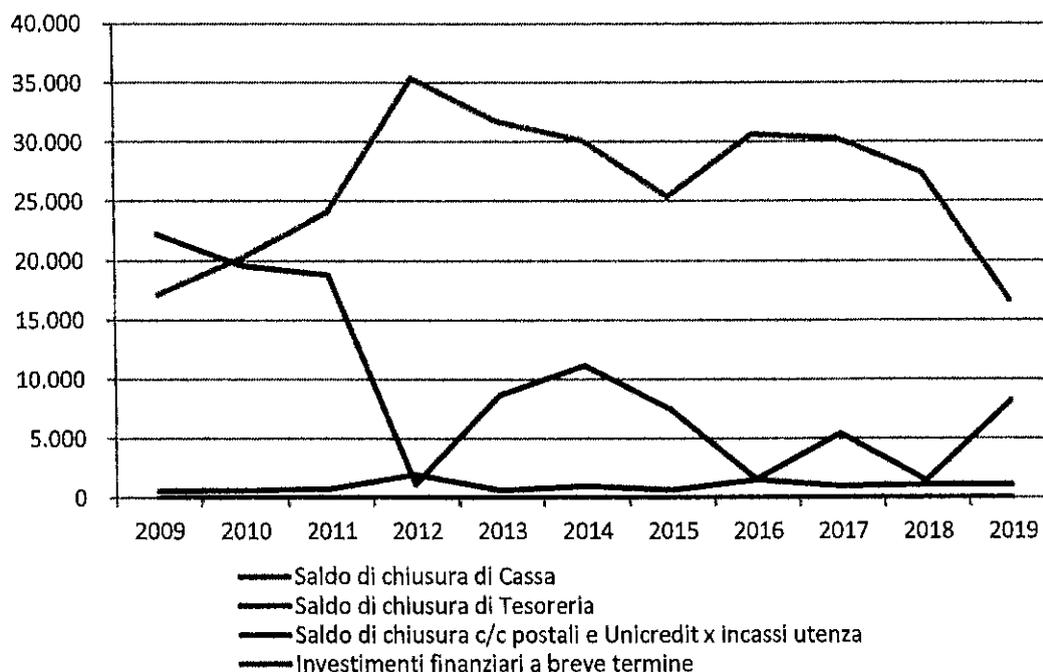
Il margine di tesoreria (DI+Ld- Pb) positivo esprime la capacità dell'Ente di sostenere le passività a breve scadenza utilizzando le disponibilità liquide e le attività prontamente liquidabili.

Il grado di capitalizzazione (Cp/Ct) è superiore a uno segnalando ai creditori una buona capacità dell'Azienda di fronteggiare i suoi debiti.

L'evoluzione nel tempo della situazione finanziaria viene di seguito graficamente illustrata:

valori espressi in migliaia di Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Saldo di chiusura di Cassa	8	4	8	8	7	10	9	7	11	10	10
Saldo di chiusura di Tesoreria	22.230	19.546	18.765	1.145	8.617	11.116	7.428	1.575	5.384	1.474	8.180
Saldo di chiusura c/c postali e Unicredit x incassi utenza	587	640	768	1.974	639	965	691	1.494	1.000	1.080	1.108
Investimenti finanziari a breve termine	17.101	20.258	24.111	35.426	31.743	30.104	25.364	30.637	30.338	27.434	16.679
totale	39.926	40.448	43.652	38.553	41.006	42.195	33.492	33.713	36.733	29.998	25.977



La disponibilità monetaria trova correlazione con i fondi per finanziamenti statali e regionali assegnati e già accreditati, nonché con i fondi di terzi già introitati, per lavori ed interventi costruttivi, di recupero o per acquisizioni immobiliari attualmente in corso, programmati o da programmare, ma non ancora effettivamente utilizzati, così come risulta dalla situazione finanziaria delle Risorse alla data del 31/12/2019, di seguito riportata:

Tipo Fin.to		Risorsa	Assegnazione (A)	Prenotazioni (B)	Disponibilità (A-B)	Accrediti (C)	Pagamenti (D)	Saldo Finanziario (C-D)	Pagamenti su prenotazioni (B-D)
1	FONDI DI BILANCIO	A ENTRATE DERIVANTI DA CESSIONI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'	44.384.145,15	44.164.056,94	220.088,21	44.384.145,15	40.749.928,44	3.634.216,71	3.414.128,50
		C FONDI DERIVANTI DA RICAVI PER QUOTE DI MANUTENZIONE ASSEGNATARI (QUOTE C)	9.323.066,83	5.284.436,26	4.038.630,57	9.323.066,83	4.812.267,47	4.510.799,36	472.168,79
		TOTALE	53.707.211,98	49.448.493,20	4.258.719,78	53.707.211,98	45.562.195,91	8.145.016,07	8.896.297,29
2	FINANZIAMENTO REGIONALE	F FIN.TO REG.LE - L.R. 3/98	967.542,62	967.542,62	0,00	967.542,62	967.542,62	0,00	
		FS FIN.TO REG.LE - FONDO SOCIALE L.R. 24/99 ART.16	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
		G FIN.TO REG.LE - L.R. 9/99	3.316.885,68	3.316.885,68	0,00	3.316.885,68	976.900,53	2.339.985,15	2.339.985,15
		H FIN.TO REG.LE - L.R. 13/02 ART. 16	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	0,00
		XX L.R. 1/2016 DGR 0208/2016	7.857.200,00	7.857.200,00	0,00	2.520.000,00	2.975.007,04	-455.007,04	4.882.192,96
		TOTALE	33.023.964,33	32.608.511,87	415.452,46	27.684.764,33	24.384.333,76	3.300.430,57	8.222.178,11
3	FINANZIAMENTO REGIONALE SU FONDI STATALI - FONDO UNICO EDILIZIA SOVVENZIONATA	I FIN.TO REG.LE SU FONDI STATALI - FONDO UNICO PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA	77.816.988,02	76.828.571,18	988.416,84	72.020.978,22	73.672.784,68	-1.651.806,46	3.155.786,50
		X D.L.47/14 L.80/14-DGR 1603/15 DGR 1766/15 LETT.B	7.193.006,12	7.302.197,58	-109.191,46	4.685.405,23	5.864.462,62	-1.179.057,39	1.437.674,96
		TOTALE	85.009.994,14	84.130.768,76	879.285,38	76.706.383,45	79.537.247,30	2.830.863,85	4.593.461,46

4	CONTO TERZI	B	FONDI DERIVANTI DA CESSIONI DI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TRIESTE	4.752.924,24	5.420.890,46	-667.966,22	4.752.924,24	5.420.890,46	-667.966,22	
		L	ANTICIPAZIONE PER CONTO CONDOMINI PROPRIETARI	141.870,67	141.870,67	0,00	141.870,67	141.870,67	0,00	0,00
		M	ANTICIPAZIONI CONV.NI COMUNE TS/ATER	3.103.019,64	3.103.019,64	0,00	3.066.495,26	2.887.850,18	178.645,08	215.169,46
		M1	ANTICIPAZIONI CONV.NI COMUNE/ACEGAS NEGRI	194.700,00	194.700,00	0,00	100.912,58	115.584,72	-14.672,14	79.115,28
		M2	ANTICIPAZIONI CONV.NI ACEGAS NEGRI	122.600,00	122.600,00	0,00	56.232,00	72.949,31	-16.717,31	49.650,69
		M3	ANTICIPAZIONI PER LAVORI CACCIA BURLO	122.600,00	122.600,00	0,00	56.232,00	72.949,31	-16.717,31	49.650,69
		P	ANTICIPAZIONI CONV.NI IN ATTESA STIPULA COMUNE TS	283.180,14	283.180,14	0,00	13.030,31	283.180,14	-270.149,83	0,00
		PP	MS ALLOGGI IN COMODATO COMUNE TS	300.000,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00	300.000,00	0,00
		UU	PROPRIETARI QUOTA FIN.TO REG.LE LR 02/06 ASCENSORI	596.583,54	590.831,84	5.751,70	590.831,98	314.387,53	276.444,45	276.444,31
			TOTALE	10.354.878,23	11.537.092,75	-1.182.214,52	5.842.297,04	10.781.116,48	638.819,44	755.576,27
5	FINANZIAMENTO REGIONALE CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE PLURIENNALI	E	FIN.TO REG.LE - L.R. 47/91 - RIFERIMENTO A PIANI FINANZIARI BIENNALI	87.652.373,19	87.652.373,19	0,00	87.652.373,19	68.661.989,31	18.990.383,88	18.990.383,88
		HH	FIN.TO REG.LE LR 27/91 27/2014 FIN.2015	837.200,00	837.200,00	0,00		10.450,81	-10.450,81	826.749,19
		D	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.23 DPGR 119/04)	13.360.661,60	13.360.661,60	0,00	12.620.161,61	13.547.061,66	-926.900,05	-186.400,06
		U	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2006)	576.215,00	581.966,79	-5.751,79	581.966,74	558.604,91	23.361,83	23.361,88
		U2	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2009)	1.448.001,42	1.448.001,42	0,00	1.448.000,74	1.389.205,91	58.794,83	58.795,51
			TOTALE	103.874.451,21	103.880.203,00	-5.751,79	102.302.502,28	84.167.312,60	18.135.189,68	19.712.890,40
6	CONTRIBUTO COMUNALE	Q	CONTRIBUTI COMUNALI	93.885,53	93.885,53	0,00	93.885,53	93.885,53	0,00	0,00
			TOTALE	93.885,53	93.885,53	0,00	93.885,53	93.885,53	0,00	0,00
7	MUTUI	K	MUTUI PER INTERVENTI	14.280.000,00	14.280.000,00	0,00	14.280.000,00	13.250.168,09	1.029.831,91	1.029.831,91
			TOTALE	14.280.000,00	14.280.000,00	0,00	14.280.000,00	13.250.168,09	1.029.831,91	1.029.831,91
8	ANTICIPAZIONI REGIONALI	D	FIN.TO REG.LE - L.R. 75/82 ART. 80	23.552.575,39	23.552.575,39	0,00	23.552.575,39	23.552.575,39	0,00	
		J	FIN.TO REG.LE DGR 1307 (ART.22 DPGR 119/04)	4.174.279,58	4.174.279,58	0,00	4.174.279,58	4.174.279,58	0,00	
		N	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 ART.22 DPGR 119/04)	26.855.332,22	26.855.332,22	0,00	26.703.224,66	27.264.623,05	-561.398,39	-409.290,83
		T	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.17-18/12/07 E LR 09/08 LEGGE ASSESTAMENTO (ART.22 DPGR 119/04)	6.656.064,10	6.656.064,10	0,00	6.303.603,19	6.411.753,72	-108.150,53	244.313,38
		W	FIN.TO REG.LE LR 30/07 ART.3 C.79- (ART.22 DPGR 119/04)	5.666.590,78	5.666.590,78	0,00	5.666.590,78	5.666.590,78	0,00	
		Y	FIN.TO REG.LE DGR 1607 ART.22 DPREG.119/04-STANZIAMENTO 2009	183.944,22	183.944,22	0,00	183.944,22	183.944,22	0,00	
			TOTALE	67.088.786,29	67.088.786,29	0,00	66.584.217,82	67.251.766,74	-669.548,92	164.980,45

9	FINANZIAMENTO STATALE	V	FIN.TO STATALE DL 159 DD.01/10/2007	4.300.000,00	4.300.000,00	0,00	4.300.000,00	4.300.000,00	0,00	
		V2	FIN.TO STATALE DL 112/08 PIANO CASA NAZIONALE	3.533.937,28	3.533.937,28	0,00	1.968.855,20	3.533.937,28	-1.565.082,08	
		V3	FIN.TO STATALE DECR.MEF 26/01/12-LR 15/14	538.975,63	538.975,63	0,00			0,00	538.975,63
		TOTALE		8.372.912,91	8.372.912,91	0,00	6.268.855,20	7.833.937,28	-1.565.082,08	538.975,63
10	FINANZIAMENTO STATO/REGIONE	Z	CONTRATTI DI QUARTIERE 2	9.369.999,93	9.370.000,00	-0,07	8.015.099,60	6.623.970,60	1.391.129,00	2.746.029,40
		TOTALE		9.369.999,93	9.370.000,00	-0,07	8.015.099,60	6.623.970,60	1.391.129,00	2.746.029,40
TOTALE GENERALE				385.176.084,55	380.810.594,31	4.365.490,24	365.527.217,23	339.489.934,29	26.037.282,94	41.320.660,02

La tabella di cui sopra espone una differenza tra risorse incassate e quelle non ancora utilizzate pari ad Euro 26.037.282,94. Tale importo rappresenta la liquidità vincolata agli interventi già programmati o da programmare in funzione dei finanziamenti stessi.

Come risulta dalla tabella successiva, la disponibilità finanziaria complessiva al 31/12/2019, comprensiva degli investimenti finanziari sopra descritti, è pari ad Euro 25.977.097,88.

La differenza tra la liquidità complessiva di cui sopra e la liquidità da mantenere per lavori per Euro 26.037.282,94 già detratte le anticipazioni Ater sui finanziamenti, di cui al Fondo Unico regionale per l'Edilizia Sovvenzionata, al D.L. 47/2014 - L. 80/2014, alla L.R. 27/91, al D.L. 112/2008 Piano Casa Nazionale, alla L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/2004 artt. 22 e 23, al D.L. 159/2007, nonché le anticipazioni per conto del Comune di Trieste, dell'AcegasApsAmga, della Fondazione Caccia Burlo per lavori PRU Flavia e dei condomini per complessivi Euro 7.444.075,56, è di Euro -60.185,06.

La situazione finanziaria sopra descritta viene sintetizzata nello schema di seguito riportato:

ATER DI TRIESTE		
SITUAZIONE DI CASSA AL 31.12.2019		
Situazione di Cassa in riferimento alle Risorse per interventi costruttivi e manutentivi		
Totale accrediti su Risorse		365.527.217,23
Totale pagamenti su Risorse		339.489.934,29
Differenza (liquidità derivante da Risorse già incassate ancora da utilizzare)		26.037.282,94
Situazione liquidità	Conto	Saldo
Saldo conto Tesoreria	24/0005/0005	8.180.149,48
Saldo conto Cassa	24/0015/0005	10.206,78
Saldo conto Friuladria (residuo)	24/0005/0030	5,87
Unicredit (utenza)	24/0005/0035	11.220,14
Saldo ccp 15962343	24/0005/0080	10.772,49
Saldo ccp 1347	24/0005/0085	1.029.945,60
Saldo ccp 22760334 (pignoramenti)	24/0005/0090	55.529,31
Totale liquidità al 31/12		9.297.829,67
Altri investimenti finanziari compresi i rendimenti maturati e/o capitalizzati	Conto	Importo investito comprensivo dei rendimenti maturati e contabilizzati
Investimento c/c libero Banca Mediocredito FVG (scadenza tasso 31/07/2019)	24/0005/0015	21.386,47
Investimento c/c vincolato Banca MPS (scadenza tasso 24/08/2019)	24/0005/0040	6.000.000,00
Investimento c/c libero Banca Cividale (scadenza tasso 30/06/2019)	24/0005/0020	10.657.881,74
Totale capitali investiti al 31/12 maggiorati dei rendimenti capitalizzati		16.679.268,21
Totale liquidità al 31/12 + Totale capitali investiti al 31/12 = Liquidità complessiva da confrontare con liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare		25.977.097,88
Differenza tra liquidità complessiva e liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare		-60.185,06

Dalla tabella emerge che tutte le disponibilità liquide sono impegnate per lavori già programmati.

Informazioni ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice civile

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, punto 6-bis, del Codice Civile di seguito si forniscono le informazioni in merito all'utilizzo di strumenti finanziari, in quanto rilevanti ai fini della valutazione della situazione patrimoniale e finanziaria.

La liquidità finanziaria rimane ancora apprezzabile e consente di non ricorrere ad anticipazioni di cassa.

I mutui iscritti tra le Passività dello Stato Patrimoniale sono tutti finalizzati ad acquisizioni immobiliari e ad interventi costruttivi o di recupero del patrimonio immobiliare. Tra questi, le cosiddette anticipazioni regionali ai sensi dell'art. 80 della L.R. 75/82 e della L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/2004 art. 22 sono concesse a tasso zero o al tasso annuo dell'1%.

Nella Nota Integrativa al Bilancio sono esplicitamente indicate tutte le posizioni debitorie per mutui contratti con Istituti Bancari, Cassa Depositi e Prestiti e per anticipazione regionali, con evidenziati i valori dei debiti residui al 31.12.2019.

Rischio di liquidità

Nel 2020 a fronte di un ambizioso programma di interventi denominato "PRIUS", solo in parte finanziato dallo Stato, è stato stipulato un mutuo di 8,5 milioni.

Gli investimenti finanziari in essere risultano tutti a breve scadenza o di immediata disponibilità. In ogni caso sono diversificati sia nelle quantità sia nell'aspetto temporale e ciò al fine di garantire la necessaria liquidità per far fronte agli impegni dell'Azienda alle scadenze ricorrenti. Inoltre, al fine di ridurre il rischio sono affidati a Istituti di Credito diversi.

Rischio di credito

In riferimento ai crediti esposti nella Sezione Attività dello Stato Patrimoniale, l'aspetto di maggior criticità è dato dai crediti verso l'utenza Ater per addebiti fatturati non ancora corrisposti.

E' allo studio dell'Ente una strategia per il recupero del credito, anche se va segnalato che l'utenza dell'Ater è rappresentata da persone con risorse limitate e talvolta in grosse difficoltà economiche. Questo fatto rende più oneroso il processo di recupero e non sempre attuabile per questioni di tenuta sociale. Non va dimenticato che l'Ente ha tra le sue funzioni prioritarie quella sociale dalla quale non può mai prescindere.

A salvaguardia del rischio di inesigibilità del credito verso utenti, che ammonta a Euro 11.255.508,22, nel 2019 è stato accantonato l'importo di Euro 1.120.630,44, portando il fondo svalutazione crediti da 6.815.450,00 a 6.846.725,15, al netto degli utilizzi nell'esercizio.

Il Fondo Svalutazione Crediti iscritto a Bilancio al 31.12.2019 corrisponde al 60,83% dei crediti verso utenti Ater.

Ricavi

I ricavi complessivamente realizzati sono così suddivisi:

Valore della Produzione:	Euro		29.019.379,64
di cui:			
- ricavi delle vendite e delle prestazioni	Euro	21.151.627,91	
- variazioni di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	Euro	-	
- variazioni dei lavori in corso su ordinazione	Euro		
- Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	Euro	498.333,14	
- altri ricavi e proventi	Euro	7.369.418,59	
Proventi finanziari	Euro		513.147,34
Rettifiche di valore di attività finanziarie - Rivalutazioni	Euro		0,00
Totale ricavi 2019			29.532.526,98

Costi

I costi complessivamente sostenuti sono qui di seguito indicati:

Costi della Produzione		27.974.050,57
di cui:		
- materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	73.010,58	
- per servizi	9.805.942,19	
- per godimento di beni di terzi	25.329,95	
- per il personale	7.616.908,61	
- ammortamenti e svalutazioni	6.571.477,22	
- variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-8.410,27	
- accantonamenti per rischi	600.000,00	
- altri accantonamenti	324.823,32	
- oneri diversi di gestione	2.964.968,97	
Oneri finanziari		355.346,52
Rettifiche di valore di attività finanziarie - Svalutazioni		0,00
Imposte sul reddito d'Esercizio		1.200.336,27
Totale costi 2019		29.529.733,36

Risultati delle specifiche gestioni

Differenza tra valore e costi della produzione	1.045.329,07
Totale proventi ed oneri finanziari	157.800,82
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	0
Imposte sul reddito d'Esercizio	-1.200.336,27
Utile/Perdita d'Esercizio	2.793,62

Il Conto Economico riclassificato, confrontato con quello dell'esercizio precedente, è il seguente:

	31/12/2019	31/12/2018	Variazione
Ricavi netti (ricavi tipici)	21.151.627,91	22.333.323,63	-1.181.695,72
Capitalizzazione costi per Incrementi di immobilizzazioni	498.333,14	353.330,43	145.002,71
Costi esterni	-14.906.295,18	-15.838.514,85	932.219,67
Valore Aggiunto	6.743.665,87	6.848.139,21	-104.473,34
Costo del lavoro	-7.616.908,61	-7.755.765,37	138.856,76
Margine Operativo Lordo	-873.242,74	-907.626,16	34.383,42
Ammortamenti	-5.450.846,78	-5.370.553,12	-80.293,66
Margine Operativo Netto / Risultato Operativo / Reddito operativo della gestione tipica	-6.324.089,52	-6.278.179,28	-45.910,24
Proventi diversi (altri ricavi)	7.369.418,59	7.439.336,13	-69.917,54
Proventi e oneri finanziari	157.800,82	131.889,64	25.911,18
Risultato Ordinario (Reddito di competenza)	1.203.129,89	1.293.046,49	-89.916,60
Risultato prima delle imposte	1.203.129,89	1.293.046,49	-89.916,60
Imposte sul reddito	-1.200.336,27	-1.291.781,32	91.445,05
Risultato netto	2.793,62	1.265,17	1.528,45

Il valore aggiunto, quale differenza tra ricavi operativi e costi operativi sostenuti, esprime la capacità dell'azienda di creare ricchezza per remunerare i fattori produttivi e i diversi portatori di interesse. Essendo i ricavi fissati dalla legge il valore aggiunto da solo non riesce a coprire i costi interni quali il costo del lavoro e l'ammortamento. Vengono in aiuto i proventi diversi che in concreto si sostanziano con i contributi in conto esercizio della Regione.

L'Ente sta valutando se altri business potrebbero apportare un miglioramento alla situazione presentata. Va tuttavia considerato che ogni azione va adeguatamente ponderata, sia per non diminuire la capacità di svolgere con efficacia ed efficienza l'azione amministrativa propria dell'Ente, che per contenere eventuali ricadute negative sugli altri attori che operano nel mercato.

Analisi delle risultanze economiche e patrimoniali

La differenza tra Valore della produzione e Costi della produzione evidenzia un risultato operativo positivo di Euro 1.045.329,07.

Tale dato è influenzato dai seguenti fattori:

- utilizzo del Fondo Future Manutenzioni per Euro 2.314.000,00;
- utilizzo del Fondo Manutenzione Straordinaria immobili di terzi quote C) per Euro 105.324,30.
- accantonamenti ai fondi rischi e oneri per complessivi Euro 924.823,32.

Gli utilizzi dei Fondi hanno permesso all'Ente di mantenere inalterato il livello degli interventi manutentivi nonostante il calo del fatturato dei canoni.

La Gestione Finanziaria risulta positiva per Euro 157.800,82 grazie al buon rendimento degli investimenti finanziari.

Nei paragrafi seguenti si indicano le principali poste che hanno influenzato il Risultato Economico.

Valore della Produzione

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
29.019.379,64	30.125.990,19	-1.106.610,55

- **Ricavi delle vendite e delle prestazioni**

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
21.151.627,91	22.333.323,63	-1.181.695,72

Tale sezione è composta dai ricavi tipici dell'Azienda quali i canoni di locazione degli alloggi e quelli dei locali commerciali, le quote forfettarie per amministrazione e manutenzione degli alloggi ceduti, le regie sui lavori eseguiti per conto terzi.

Dall'esercizio 2017 costituiscono ricavi ATER anche i canoni di n. 663 alloggi di proprietà del Comune di Trieste gestiti da ATER.

Nella seguente tabella vengono evidenziate le principali variazioni relative ai canoni di locazione

Descrizione	Importo		Variazioni
	2019	2018	
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	16.424.819,28	17.606.388,55	-1.181.569,27
Totale altri canoni alloggi di proprietà Ater	996.299,37	967.224,50	29.074,87
Totale canoni alloggi Comune Trieste in comodato	1.049.846,21	1.053.758,60	-3.912,39
Totale canoni locali	1.183.164,49	1.191.271,93	-8.107,44
Canoni diversi	108.171,49	124.097,64	-15.926,15
	19.762.300,84	20.942.741,22	-1.180.440,38

Si ricorda che i canoni di Edilizia Sovvenzionata sono stati definiti, per il biennio 2018-2019, con Determinazione del Direttore Generale n. 45 dd. 21/12/2018, essenzialmente seguendo i nuovi parametri del canone oggettivo di ciascun alloggio e dell'Indicatore della Situazione Economica

Equivalente di ciascun assegnatario, così come indicato all'art. 17 del D.P.Reg. n. 208/2016.

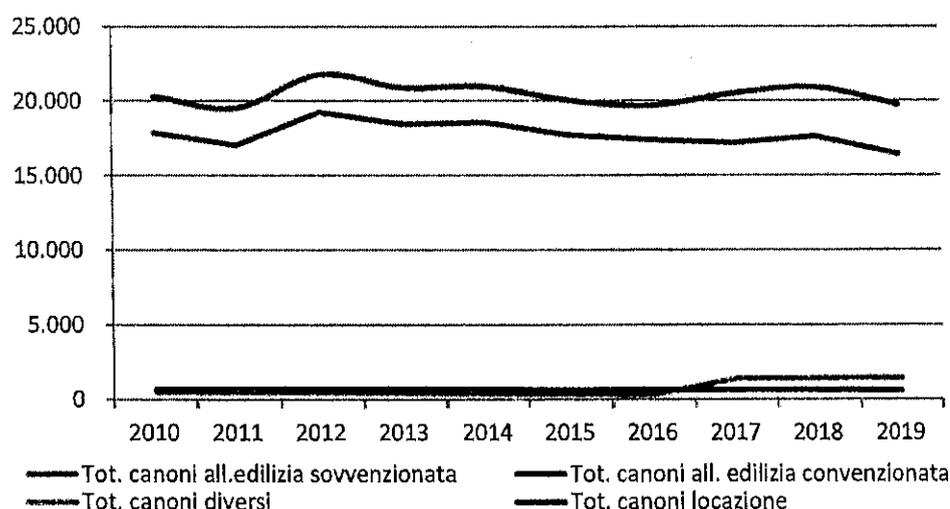
Nell'anno 2019 è stato effettuato il ricalcolo dei canoni per gli utenti non censiti nonché per gli utenti che ne abbiano fatto richiesta come da Regolamento D.P.Reg. 0208/2016 art. 17, c. 7, che ha portato un notevole ridimensionamento del fatturato: i canoni per edilizia sovvenzionata, come evidenziato nella tabella sotto riportata, si sono ridotti di Euro 1.181.569,27 rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Importo anno 2019	Importo anno 2018	Variazioni
Canoni alloggi in proprietà Ater Edilizia Sovvenzionata	15.271.045,72	16.350.198,54	-1.079.152,82
Canoni alloggi proprietà Comune di Trieste Edilizia Sovvenzionata	1.099.239,03	1.199.281,57	-100.042,54
Canoni alloggi proprietà Comune di Muggia Edilizia Sovvenzionata	54.534,53	56.908,44	-2.373,91
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	16.424.819,28	17.606.388,55	-1.181.569,27

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica che rappresenta, nel tempo, il valore dei ricavi per canoni di locazione degli alloggi e dei locali.

valori espressi in migliaia di Euro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Canoni Edilizia Sovvenzionata										
Canoni all. ATER edilizia sovvenzionata	16.645	15.877	17.913	17.198	17.322	16.574	16.298	15.963	16.350	15.271
Canoni all. del Comune di Trieste	1.184	1.102	1.277	1.183	1.192	1.113	1.051	1.167	1.199	1.099
Canoni all. del Comune di Muggia	42	46	54	52	61	57	54	54	57	55
Tot. canoni all.edilizia sovvenzionata	17.871	17.025	19.244	18.431	18.575	17.744	17.403	17.184	17.606	16.425
Canoni Edilizia Convenzionata										
Canoni all. edilizia convenzionata	680	674	685	663	644	629	614	630	633	609
Tot. canoni all. edilizia convenzionata	680	674	685	663	644	629	614	630	633	609
Canoni altri alloggi										
Canoni all. uso Foresteria	64	56	63	54	45	2	0	0	0	0
Canoni alloggi parcheggio	262	252	226	193	166	159	150	142	133	116
Canoni all. edilizia privata	27	28	25	20	15	14	12	12	76	146
Canoni alloggi assistenziali	121	136	145	159	162	159	158	130	125	125
Canoni alloggi in comodato								1.090	1.054	1.050
Tot. canoni diversi	474	472	459	426	388	334	320	1.374	1.388	1.437
Tot. canoni alloggi	19.025	18.171	20.388	19.520	19.607	18.707	18.337	19.188	19.627	18.471
Canoni locali terreni e diversi	1.321	1.364	1.397	1.403	1.395	1.367	1.355	1.357	1.315	1.291
Tot. canoni locazione	20.346	19.535	21.785	20.923	21.002	20.074	19.692	20.545	20.942	19.762



Nella tabella che segue vengono evidenziati gli altri ricavi tipici che compongono il valore della produzione e la variazione degli stessi rispetto all'anno precedente.

Altri ricavi tipici	2019	2018	Variazioni
Quote amministrazione alloggi ceduti	372.704,54	374.743,52	-2.038,98
Quote manutenzione alloggi ceduti	732.046,68	735.538,06	-3.491,38
Corrispettivo gestione spese reversibili	116.504,50	112.567,86	3.936,64
Totale ricavi per amministrazione e manutenzione alloggi ceduti	1.221.255,72	1.222.849,44	-1.593,72
Regie su lavori c/terzi Comune TS	1.960,41	400,88	1.559,53
Regie su lavori per conto terzi Caccia Burlo PRU Via Flavla 1	0,00	345,22	-345,22
Regie su lavori per conto terzi	7.897,30	18.562,77	-10.665,47
Totale ricavi per regie lavori	9.857,71	19.308,87	-9.451,16
Compensi amministrazione condominiale	82.167,60	78.499,42	3.668,18
Sopravvenienze attive per incassi per cessione alloggi demaniali	7.113,12	9.490,68	-2.377,56
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	89.280,72	87.990,10	1.290,62
Diritti di segreteria	68.932,92	60.434,00	8.498,92
Totale altri ricavi	68.932,92	60.434,00	8.498,92
Totale	1.389.327,07	1.390.582,41	-1.255,34

• **Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
498.333,14	353.330,43	145.002,71

Sono rilevate in questa voce le regie riconosciute sui lavori di costruzione, recupero edilizio e manutenzione straordinaria eseguiti su beni immobili di proprietà, sia con utilizzo di finanziamenti pubblici, sia con utilizzo di

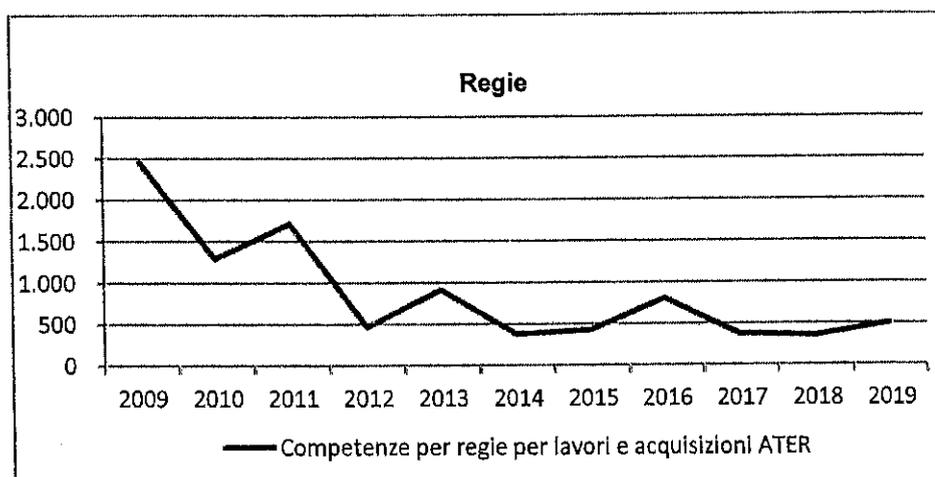
risorse proprie.

Le regie beneficiano del sistema di rilevazione temporale introdotto nel 2006, di cui alla determinazione del Direttore n. 226 dd. 08/05/2006, nonché dell'applicazione dei medesimi principi, oltre alle tariffe di cui al D.P.Reg. 0453/2005, sugli interventi eseguiti con fondi Ater.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, espressa nel tempo, dei ricavi per regie:

valori espressi in migliaia di Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Competenze per regie per lavori e acquisizioni ATER	2.457	1.290	1.711	461	908	370	423	805	371	353	498
Totale	2.457	1.290	1.711	461	908	370	423	805	371	353	498



Il grafico rileva la forte diminuzione, negli anni, dei corrispettivi tecnici percepiti a fronte del completamento degli interventi finanziati per la realizzazione di nuovi alloggi e per la ristrutturazione totale dei fabbricati.

La riduzione delle competenze per regie è determinata anche dalle nuove regole che disciplinano i canali di finanziamento che a rendicontazione non riconoscono un rimborso forfettario per spese tecniche, generali e di collaudo, ma i soli costi effettivamente sostenuti per la realizzazione del progetto finanziato.

• **Altri ricavi e proventi**

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
7.369.418,59	7.439.336,13	-69.917,54

Sono iscritte in questa voce le poste relative a rimborsi ed a recuperi diversi e più precisamente:

Rimborsi da utenze (imposte di registro, imposte di bollo, altre spese)	601.891,55
Rimborsi da imprese e da altri soggetti per spese contratti, lavori e varie	24.869,81

Rimborsi per spese legali	134.068,73
Risarcimento per danni a stabili da assicurazione e altri	123.112,00
Risarcimenti e rimborsi vari	1.179,12

Nel 2019 è stato utilizzato il Fondo Manutenzione Straordinaria su stabili di terzi – quote c) per interventi per Conto Proprietari per € 105.324,30.

Le quote annuali di utilizzo dei contributi in conto impianti ammontano complessivamente ad Euro 14.406,76. Tali quote di utilizzo dei contributi, erogati in origine dal Comune di Trieste, sono esposte a bilancio attraverso l'accreditamento graduale al conto economico con un criterio sistematico in connessione alla vita utile del bene. Qui di seguito il dettaglio degli utilizzi.

Utilizzo contributo in conto impianti per acquisto ALLOGGI LLOYD	8.346,77
Utilizzo contributo in conto impianti per la realizzazione POGAS FLAVIA	3.243,42
Utilizzo contributo in conto impianti per la realizzazione del PORTIERATO HABITAT	2.816,57
TOTALE CONTRIBUTI CONTO IMPIANTI	14.406,76

I contributi in conto esercizio ammontano complessivamente ad Euro 6.118.216,89. Tra questi è iscritto, per Euro 6.002.468,26, il contributo regionale per il Fondo Sociale di cui all'art. 13, della L.R. 14/2019, assegnato ed incassato nel 2019.

Tale contributo compensa le minori entrate nei canoni di locazione e nelle quote per i servizi accessori pagati dagli assegnatari degli alloggi di edilizia sovvenzionata ed è destinato anche a interventi di manutenzione degli immobili di edilizia sovvenzionata. Tale finanziamento anche se iscritto in Conto Economico, ai sensi dell'art. 88 del T.U.I.R. non viene sottoposto a tassazione ai fini I.R.E.S. perché nell'anno 2019 è stato utilizzato solo per interventi di manutenzione ordinaria.

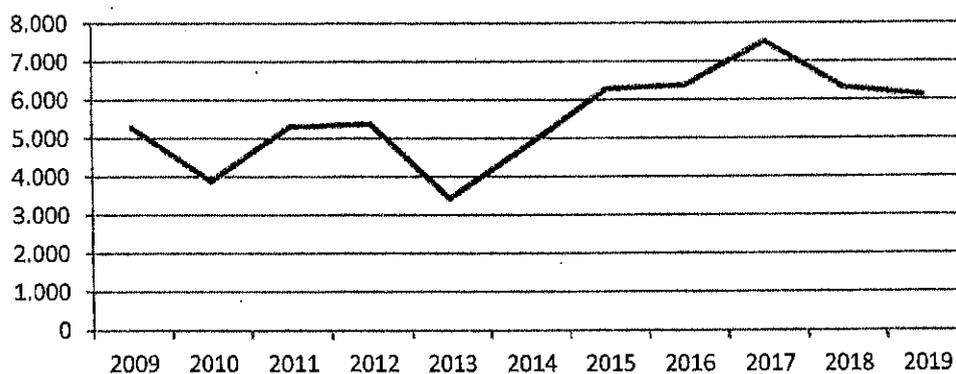
I contributi in c/esercizio destinati a pagamenti di rate di mutuo non direttamente correlati alle quote degli interessi passivi ammontano ad Euro 31.585,79.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, espressa nel tempo, dei contributi in conto esercizio:

valori espressi in migliaia di Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Contributi diversi in c/ esercizio	108	129	18	71	50	47	45	42	38	35	32
F.do Sociale ex art.13 L.R. 14/2019	5.171	3.740	5.271	5.300	3.307	4.442	5.444	5.440	6.351	6.254	6.002
D.L.47/14 lett.A manutenzione ordinaria alloggi							788	623	1.133		
Progetto Show					68	314	0	268	0		
Progetto Energy Care										16	84
Contributi in c/eserc per efficientam. energetico										13	
Tot. contrib. c/ Esercizio	5.279	3.869	5.289	5.371	3.425	4.803	6.277	6.373	7.522	6.318	6.118

Totale contributi in c/ esercizio

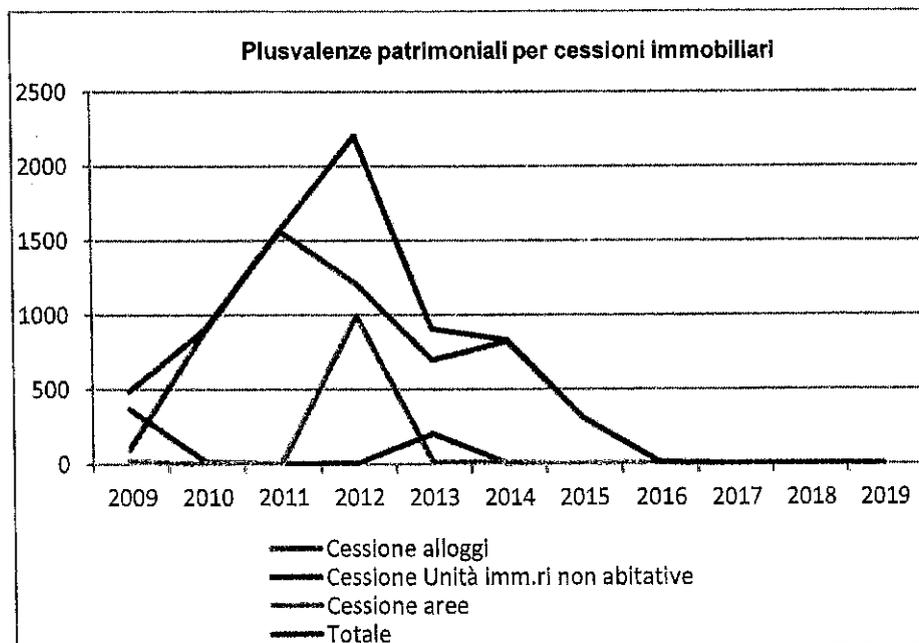


Come nei precedenti due esercizi anche nel 2019 non sono iscritte plusvalenze ordinarie per cessioni di alloggi di proprietà o per cessioni di altri beni strumentali.

Di seguito viene riportata la rappresentazione grafica nel tempo delle plusvalenze patrimoniali per la cessione di beni immobili.

valori espressi in migliaia di Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Cessione alloggi	101	885	1563	1207	696	820	308	14	0	0	0
Cessione Unità imm.ri non abitative	370	13	0	3	200	0	0	0	0	0	0
Cessione aree	16	0	2	992	9	9	0	0	0	0	0
Totale	487	898	1565	2202	905	829	308	14	0	0	0



Nei proventi diversi, in seguito alle norme introdotte dal D.Lgs. 139/2015, trovano collocazione anche altri ricavi di competenza di esercizi precedenti per Euro 201.269,04.

Costi della Produzione

La tabella indica il valore del costo della produzione e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
27.974.050,57	28.964.833,34	-990.782,77

- **Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci**

Si indica di seguito il costo per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci e la variazione di valore rispetto all'esercizio precedente.

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
73.010,58	58.500,34	14.510,24

I costi si riferiscono alle spese di cancelleria, per il vestiario dipendenti, per i materiali e le attrezzature di consumo, per i materiali elettrici ed edili, nonché per carburanti e lubrificanti ad uso dei veicoli di servizio.

- **Costi per servizi**

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
9.805.942,19	11.137.850,82	-1.331.908,63

In tale sezione sono compresi, tra l'altro, i costi generali e di funzionamento dell'Azienda, nonché i costi per l'attività amministrativa, che sono così suddivisi:

Spese funzionamento uffici e generali		726.388,51
Spese per servizi e manutenzione uffici	285.883,37	
Spese postali e telefoniche	46.792,08	
Spese per gestione automezzi	17.688,03	
Spese per manutenzione e assistenza hardware/software e macchine ufficio	154.061,20	
Spese generali e spese varie di gestione	182.237,95	
Sopravvenienze passive servizi	39.725,88	
Spese inerenti il personale		224.324,09
Spese diverse per personale dipendente e interinale	224.324,09	
Spese per organi istituzionali		43.633,77
Compensi per amministratori e collegio sindacale	34.333,92	
Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre	9.299,85	

Commissioni		
Altre spese		142.362,38
Spese varie	43.869,32	
Spese legali	71.889,31	
Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie	26.603,75	
Totale	1.136.708,75	1.136.708,75

Nei costi per servizi la voce più rilevante è costituita dalle spese di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare che comprende anche le spese relative al ripristino globale degli alloggi oggetto di riassegnazione.

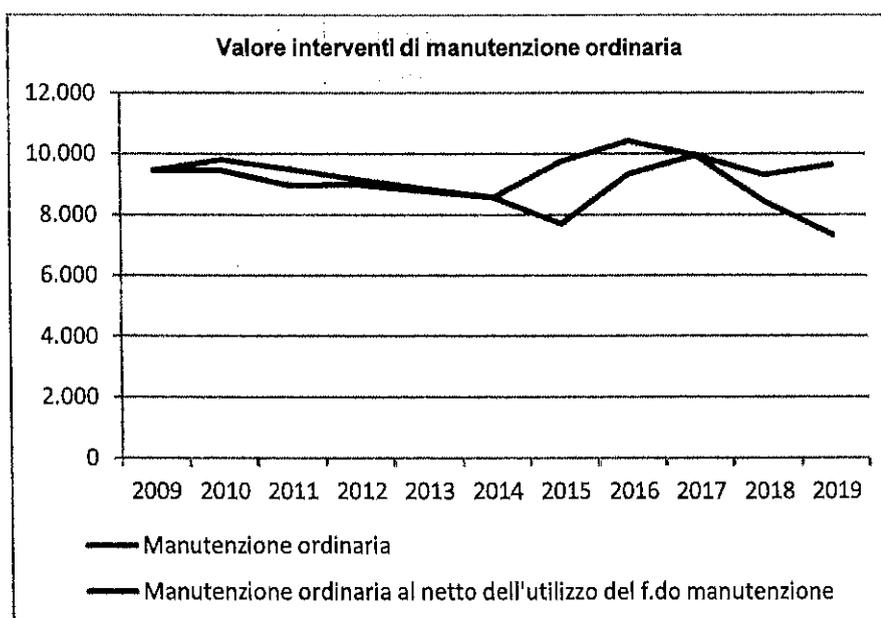
Complessivamente la manutenzione ordinaria degli stabili in gestione ammonta ad Euro 9.647.366,20 e registra un incremento rispetto all'anno precedente.

Nel Bilancio 2019 sono stati stimati ed imputati, per l'importo di Euro 560.499,64, anche i costi per i servizi degli alloggi sfitti che, in sede di rendicontazione, saranno attribuiti all'Ater. Tale imputazione permette di rispettare il principio della competenza economica e della prudenza.

La stima deriva dall'andamento storico dei costi rimasti a carico dell'Ente.

valori espressi in migliaia di Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Manutenzione ordinaria stabili	5.095	5.227	5.052	5.445	5.058	4.324	5.305	6.402	5.520	5.094	5.966
Impianti di riscaldamento ed impianti ascensore	822	572	852	788	695	862	1.096	1.115	1.306	1.253	694
Ripristino alloggi	3.119	3.246	2.636	2.180	2.341	2.805	2.614	2.281	2.405	2.061	2.007
Manutenzione giardini e spazi comuni	205	176	192	251	300	217	322	296	332	189	273
Manutenzione straordinaria stabili di terzi - quote c)	0	332	554	170	92	2	0	2	21	48	105
Altre manutenzioni	216	247	208	307	362	360	401	336	387	667	602
Totale interventi di manutenzione ordinaria	9.457	9.800	9.494	9.141	8.848	8.570	9.738	10.432	9.971	9.312	9.647
Utilizzo Fondo Manutenzioni stabili in gestione	0	38	0	0	0	0	2.048	868	0	484	2.314
Utilizzo Fondo Manutenzione alloggi Edilizia Sovvenzionata DL 47/14	0	0	0	0	0	0	0	228	0	404	0
Utilizzo Fondo Future Manutenzione Straordinaria stabili di terzi - quote c)	0	332	554	170	92	2	0	2	21	0	0
Totale costo esposto a bilancio per interventi di manutenzione ordinaria	9.457	9.430	8.940	8.971	8.756	8.568	7.690	9.336	9.950	8.424	7.333



Nella tabella vengono esposti i dati delle manutenzioni e le variazioni rispetto all'anno 2018.

Spese manutenzione fabbricati	2019	2018	Variazioni
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater	7.312.042,97	7.436.807,03	-124.764,06
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste	570.749,25	545.782,88	24.966,37
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri	35.479,36	25.370,10	10.109,26
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili	139.296,04	126.542,75	12.753,29
Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti	368.605,50	322.096,24	46.509,26
Manutenzione magazzini	147.384,13	147.553,82	-169,69
Manutenzione stabili vari	1.073.808,95	680.246,01	393.562,94
Totale manutenzioni	9.647.366,20	9.284.398,83	362.967,37
Utilizzo Fondo Manutenzione Stabili	-2.314.000,00	-888.310,40	-1.425.689,60
Totale manutenzioni dopo l'utilizzo del fondo	7.333.366,20	8.396.088,43	-699.754,86

Le spese per attività tecniche sono così composte:

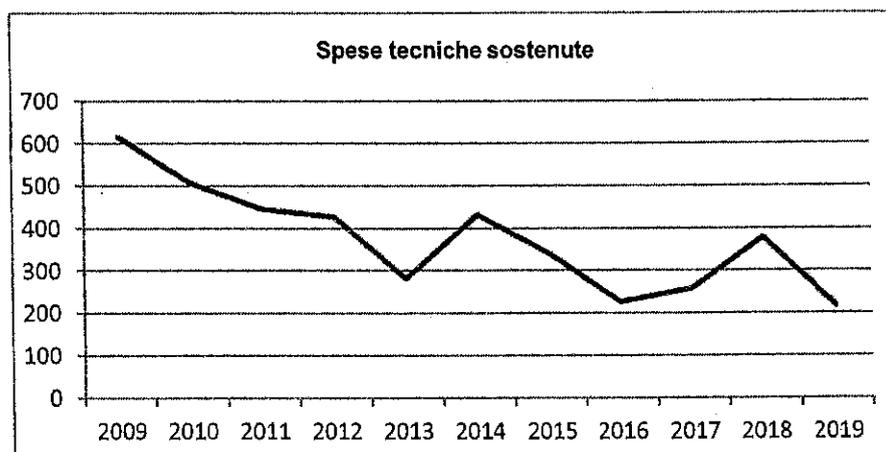
Spese per attività tecnica	2019	2018	Variazione
Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie	217.662,93	379.407,19	-161.744,26
Spese varie per interventi edilizi	0,00	3.174,76	-3.174,76
Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche	8.398,00	9.345,00	-947,00
Totale	226.060,93	391.926,95	-165.866,02

L'attività correlata agli interventi edilizi e di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria presenta una spesa pari ad Euro 217.662,93, con una diminuzione rispetto all'anno precedente di Euro 161.744,26.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica di tali spese:

valori espressi in migliaia di Euro

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
616	508	446	427	282	432	340	226	259	379	218



Le spese per la gestione degli stabili sono così suddivise:

Spese gestione stabili e utenza			1.109.806,31
Spese per assicurazioni stabili, di cui		575.326,00	
Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	500.794,48		
Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	4.459,15		
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste edilizia sovvenzionata	46.629,97		
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia edilizia sovvenzionata	2.325,13		
Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste in comodato Ater	21.117,27		
Spese varie per gestione stabili, di cui		303.053,47	
Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata	342.861,27		
Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia convenzionata	15.011,22		
Spese condominiali di amministrazione e servizi alloggi di proprietà Comune Trieste in comodato Ater	30.680,30		
Variazione costi relativi ai rendiconti preventivi condomini	-104.181,82		
Rimborsi a utenza per danni fabbricati	18.682,50		
Spese varie per gestione utenza, di cui		231.426,84	
Spese per riscossione canoni e recupero morosità	109.255,11		
Spese varie inquinato	13.562,50		
Portierato sociale - Progetto Habitat	105.633,60		
Altre spese tecniche	2.975,63		
Totale	1.109.806,31	1.109.806,31	1.109.806,31

• **Spese per il Personale**

La tabella espone il costo totale del personale e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

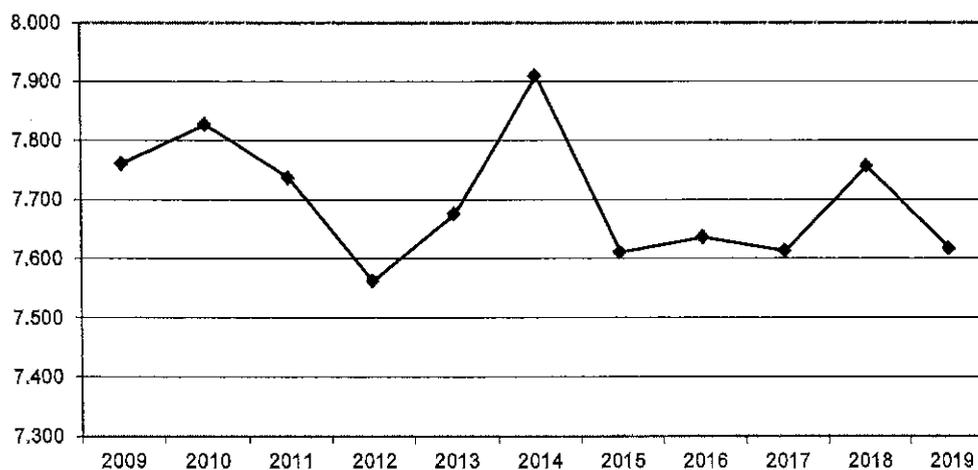
Anno 2019	Anno 2018	Differenza
7.616.908,61	7.755.765,37	-138.856,76

La rappresentazione grafica e l'andamento nel tempo delle spese per il personale sono di seguito riportati:

Valori espressi in migliaia di Euro

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Costo personale	7.761	7.827	7.737	7.562	7.676	7.910	7.611	7.636	7.613	7.756	7.617
Variazione annua		66	-90	-175	114	234	-299	25	-23	143	-139
Variazione annua in percentuale	0,00%	0,84%	-1,16%	-2,31%	1,49%	2,96%	-3,93%	0,33%	-0,30%	1,84%	-1,82%

Spese per il Personale



Ammortamenti e svalutazioni

La tabella seguente evidenzia il valore degli ammortamenti e la variazione rispetto all'esercizio precedente.

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
6.571.477,22	6.553.501,09	17.976,13

Ammortamenti

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per complessivi Euro 14.369,42 è riferito al software.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali riferiti alle attrezzature, ai mobili, all'hardware ed agli altri beni mobili ammontano ad Euro 68.632,96.

L'ammortamento degli alloggi di proprietà, effettuato con l'aliquota dell'1%, ammonta ad Euro 3.767.654,73.

Gli alloggi in diritto di superficie subiscono l'ammortamento finanziario per Euro 1.124.677,36.

L'ammortamento tecnico relativo agli altri beni strumentali (locali, magazzini, ecc.), con aliquota del 3%, è pari a Euro 475.512,31.

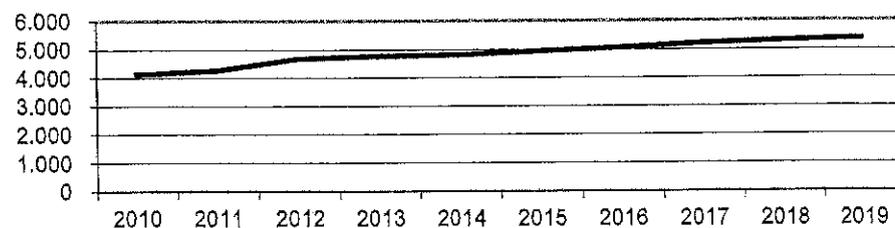
Per meglio evidenziare l'incidenza dell'ammortamento dei beni immobili, vengono di seguito riportati alcuni dati significativi riguardanti gli ultimi esercizi.

Si ricorda tra l'altro che nella rappresentazione del Bilancio 2006, in relazione alle aggiornate stime ed in ottemperanza anche alle nuove disposizioni fiscali in materia di ammortamento degli immobili, sono stati estrapolati i valori delle aree dai valori dei fabbricati di proprietà.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	aliquote 2019
Ammortam. alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata, di edilizia convenzionata ed altri alloggi	2.786	2.905	3.224	3.315	3.358	3.441	3.535	3.635	3.710	3.768	1,00%
Ammortam. alloggi in Diritto di superficie di edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata	1.037	1.054	1.054	1.057	1.057	1.107	1.107	1.110	1.117	1.125	1,99
Ammortamento locali d'affari, magazzini e altri locali	319	318	399	402	402	402	406	455	473	476	3,00%
Totale ammortamenti eseguiti	4.142	4.277	4.677	4.774	4.817	4.950	5.048	5.200	5.300	5.369	

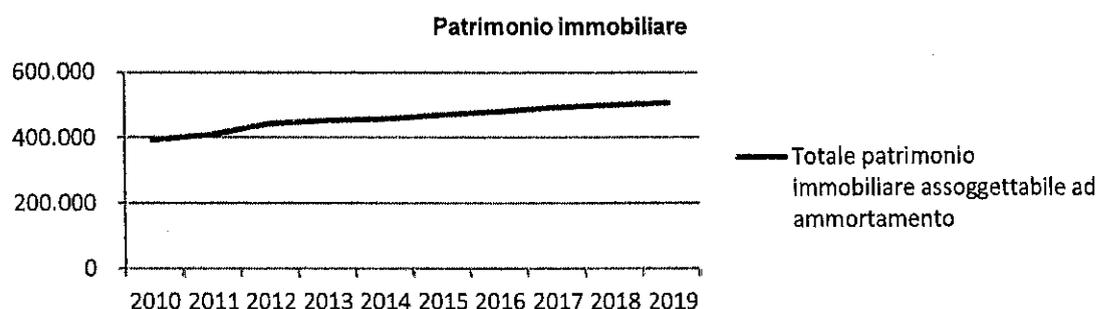
Ammortamenti



L'andamento degli ammortamenti in aumento è determinato dall'aumento del valore del patrimonio in seguito alla capitalizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, recupero e acquisizioni.

Nella tabella vengono riportati i dati del patrimonio dal 2010 fino al 2019

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata, di edilizia convenzionata e altri alloggi	278.594	290.487	322.366	331.537	335.795	344.100	353.488	363.470	371.011	376.766
Alloggi in Diritto di superficie di edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata	104.573	106.268	106.268	106.511	106.515	111.454	111.455	111.815	112.507	113.233
Locali d'affari, magazzini e altri locali	10.667	10.657	13.359	13.463	13.473	13.482	13.620	15.246	15.849	16.014
Totale patrimonio immobiliare assoggettabile ad ammortamento	393.834	407.412	441.993	451.511	455.783	469.036	478.563	490.531	499.367	506.013



Svalutazioni disponibilità liquide

A fronte dei crediti verso l'utenza viene registrato un accantonamento al Fondo Svalutazione crediti per euro 1.120.630,44.

L'argomento è stato trattato in modo dettagliato nel precedente paragrafo dedicato al "rischio di credito".

- **Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie di consumo e di merci**

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
-8.410,27	-12.924,05	4.513,78

La variazione negativa delle rimanenze indica un aumento del valore del magazzino.

- **Accantonamenti per rischi**

Nell'anno 2019 viene effettuato un accantonamento per rischi per Euro 600.000,00 per possibili soccombenze su controversie legali.

• Altri accantonamenti

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
324.823,32	431.664,64	-106.841,32

Nell'esercizio in oggetto è stato rilevato l'accantonamento della quota spettante all'Ater a fronte del Fondo Sociale ex art. 13 della L.R. 14/2019, determinata in base alle corrispondenti risorse messe a disposizione dai Comuni, per Euro 139.005,00.

Inoltre viene accantonato l'importo di € 185.818,32 per Manutenzione Straordinaria stabili di terzi, quota c).

Nel presente Bilancio non vengono effettuati altri accantonamenti ai fondi rischi e oneri.

Utilizzi di Fondi iscritti a Bilancio

Il Fondo Imposte Differite è stato utilizzato per la quota d'imposta riferita ai contributi in conto capitale ed ai finanziamenti di E.R.P., nonché per quella riferita alle plusvalenze patrimoniali, realizzate in anni precedenti e portate a tassazione nel corrente anno.

Di tali utilizzi, che complessivamente ammontano ad Euro 247.146,75, viene dato ampio dettaglio nella Nota Integrativa del presente Bilancio.

Il Fondo Svalutazione Crediti è stato utilizzato, per complessivi Euro 1.089.355,29, a fronte di crediti verso l'utenza per i quali è stata accertata l'inesigibilità.

Nel 2019 non è stato utilizzato il Fondo Rischi per oneri potenziali dovuti a possibili soccombenze riguardanti controversie legali in corso.

Il Fondo Sociale, ex art. 13 L.R. 14/2019, relativamente alla quota spettante all'Ater, è stato utilizzato a copertura di morosità di utenza per Euro 140.738,50. L'accantonamento di Euro 139.005,00 porta il valore del Fondo Sociale ad un importo pari ad Euro 137.271,50.

Nel 2019 è stato utilizzato il Fondo per Manutenzione Straordinaria su stabili di terzi - quote c) per Euro 105.324,30. Tenuto conto dell'accantonamento di Euro 185.818,32, al 31/12/2019 il Fondo è pari ad Euro 1.840.231,39.

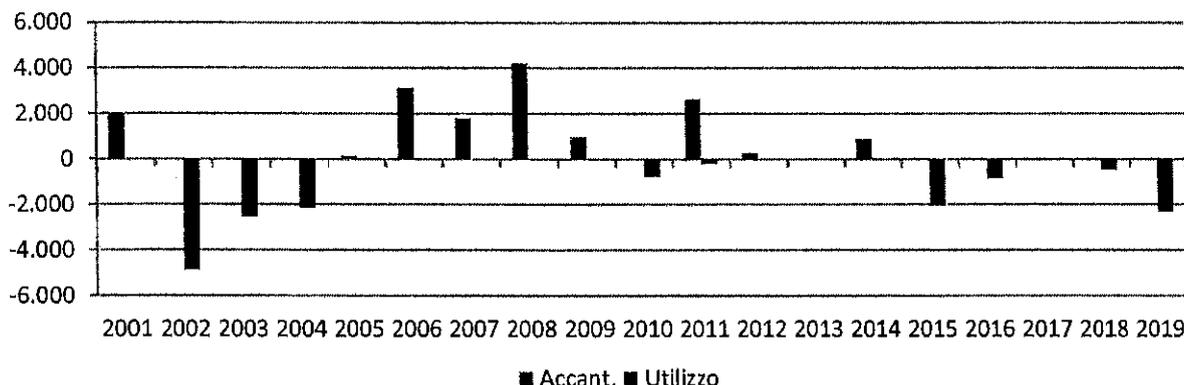
Nell'anno 2019 è stato utilizzato il Fondo per Future Manutenzioni su stabili gestiti da Ater per Euro 2.314.000,00. Il suo valore alla fine dell'esercizio ammonta ad Euro 11.534.100,21.

Si riporta di seguito il dettaglio della formazione, dell'utilizzo e della capienza del Fondo per future manutenzioni:

Valori espressi in migliaia di Euro

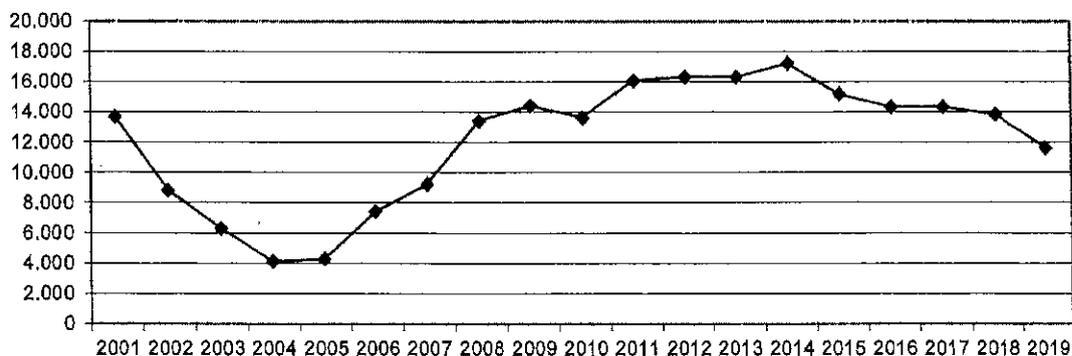
	Fondo manutenzione per future manutenzioni stabili gestiti da Ater																		
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Accant.	1.963	0	0	0	150	3.136	1.785	4.215	996	0	2.630	279	0	911	0	0	0	0	0
Utilizzo	0	4.859	2.530	2.160	0	0	0	0	0	-785	-198	0	0	0	-2048	-868	0	-484	-2314
F.do disp.le	13.678	8.819	6.289	4.129	4.279	7.415	9.200	13.415	14.411	13.626	16.058	16.337	16.337	17.248	15.200	14.332	14.332	13.848	11.534

Accantonamenti ed utilizzi Fondo Future Manutenzioni stabili in gestione Ater



Di seguito si indica l'andamento nel tempo della consistenza del fondo di manutenzione.

Consistenza del Fondo per future manutenzioni stabili in gestione Ater



Oneri diversi di gestione

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
2.964.968,97	3.015.247,43	-50.278,46

Si rappresenta di seguito un'analisi comparativa degli oneri diversi di gestione.

Oneri diversi di gestione	2019	2018	variazione
IMU	744.918,00	739.890,00	5.028,00
TASI	269.326,00	257.146,00	12.180,00
IVA indetraibile	1.107.290,79	1.139.635,78	-32.344,99
Imposta di registro e bollo per gestione stabili	602.175,90	733.257,23	-131.081,33
Altre imposte e diritti	198.119,40	43.745,29	154.374,11

Abbonamenti riviste e giornali	12.145,25	14.354,20	-2.208,95
Altri oneri diversi di gestione	30.993,63	87.218,93	-56.225,30
Totale	2.964.968,97	3.015.247,43	-50.278,46

Quasi la totalità degli oneri diversi di gestione è costituita da imposte indirette.

L'IMU "Imposta Municipale unica" di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14/3/2011 e la TASI "Tassa sui Servizi Indivisibili", applicata a decorrere dal 2014 ai sensi dell'art. 1, comma 639, della Legge 27/12/2013 n. 147 (Legge di Stabilità 2014), nel complesso ammontano a Euro 1.014.244,00.

Il costo per I.V.A. indetraibile, esposta in conto economico, è determinato dal Pro Rata annuale di detraibilità, calcolato nel 13%, nonché dalle rettifiche derivanti dalla dichiarazione annuale ai sensi dell'art. 19 bis del D.P.R. 633/72.

Si precisa che l'I.V.A. indetraibile complessiva dell'anno ammonta ad Euro 1.772.632,67, mentre il valore capitalizzato ad incremento degli interventi costruttivi e delle altre immobilizzazioni, oggetto di riduzione di costo per I.V.A. indetraibile, è pari ad Euro 665.341,88.

Proventi e Oneri Finanziari

Nella tabella seguente si evidenzia il risultato della gestione finanziaria e la variazione rispetto all'anno 2018.

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
157.800,82	131.889,64	25.911,18

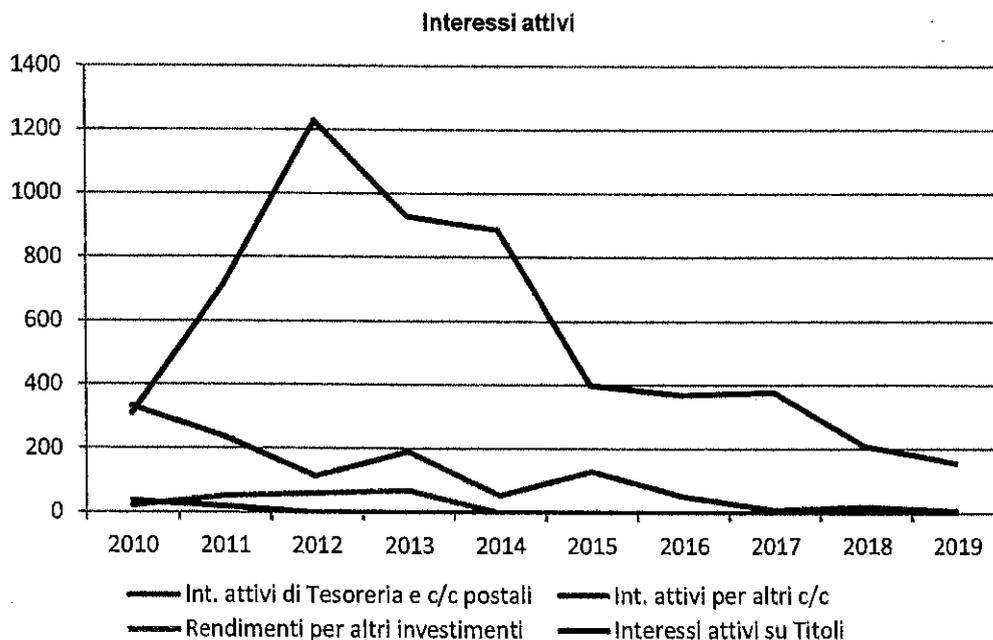
• Proventi Finanziari

I proventi finanziari ammontano complessivamente ad Euro 513.147,34 e rilevano una riduzione, rispetto all'esercizio precedente, di Euro 7.250,51. Tali proventi si sono ridotti in seguito al ridimensionamento degli investimenti finanziari e sono stati influenzati negativamente dalla riduzione dei tassi di interesse applicati dalle banche sui depositi di liquidità.

Di seguito, si riporta l'andamento degli interessi attivi e dei rendimenti derivanti dalla disponibilità finanziaria.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Int. attivi di Tesoreria e c/c postali	334	240	113	191	54	129	52	9	18	8
Int. attivi per altri c/c	310	713	1230	929	886	397	368	379	209	157
Rendimenti per altri investimenti	20	52	60	70	0	0	0	0	0	0
Interessi attivi su Titoli	36	18	0	0	0	0	0	0	0	0
Totale	700	1023	1403	1190	940	526	420	388	227	165



Gli altri proventi finanziari sono costituiti da interessi di mora corrisposti dagli inquilini per Euro 312.042,50 e da interessi su cessioni rateali di beni immobili per Euro 24.237,52.

• **Oneri Finanziari**

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 355.346,52 con una riduzione di Euro 33.161,69 rispetto all'esercizio precedente. La variazione è dovuta principalmente ai minori interessi corrisposti per mutui.

Gli interessi passivi su mutui e gli oneri finanziari per operazioni finanziarie ammontano ad Euro 392.515,5 e sono diminuiti rispetto all'esercizio precedente di Euro 47.776,59.

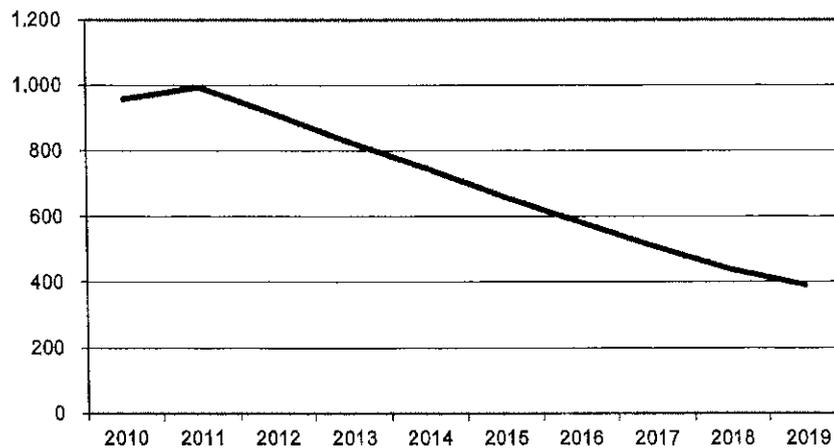
La voce è ridotta di Euro 47.959,59 per la rilevazione dei contributi in c/esercizio ricevuti dalla Regione a fronte del pagamento di interessi per mutui.

Di seguito si riporta l'andamento degli interessi passivi per mutui negli anni.

valori espressi in migliaia di Euro

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Interessi passivi su mutui	959	996	913	826	747	662	585	509	440	393

Interessi passivi su mutui



Proventi e Oneri Straordinari

I proventi e gli oneri straordinari sono stati riclassificati in base alla loro natura nelle altre voci di conto economico, così come disposto dal D.Lgs. 139/2015.

Imposte Dirette

Anno 2019	Anno 2018	Differenza
1.200.336,27	1.291.781,32	-91.445,05

Le imposte dirette correnti e differite sono esposte a Bilancio per complessivi Euro 1.200.336,27 al netto degli accantonamenti e degli utilizzi di Fondi Imposte e di Riserve Tassate.

Nell'esercizio 2019 non è stato necessario iscrivere imposte correnti riferite ad esercizi precedenti.

Come per gli esercizi precedenti, il contributo di cui all'art. 13 della L.R. 14/2019 "Fondo Sociale", oltre che compensare le minori entrate nei canoni, è destinato a interventi manutentivi ordinari. Pertanto ai sensi dell'art. 88 del T.U.I.R., tale contributo non viene sottoposto a tassazione IRES. L'importo complessivo di tale contributo è pari ad Euro 6.002.468,26.

E' da evidenziare come l'applicazione delle norme fiscali porta ad un aumento considerevole dell'imponibile rispetto al risultato civilistico effettivamente realizzato, con la conseguente elevata tassazione reddituale dell'Azienda.

Dall'anno 2002, inoltre, i finanziamenti di E.R.P., esenti da I.R.P.E.G./I.R.E.S, ai sensi dell'art. 88 del D.P.R. 917/86, sono assoggettati all'imposizione ai fini I.R.A.P..

L'aliquota I.R.E.S. applicata per il 2019 è del 12%, in seguito alla

riduzione del 50% ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera C bis), del D.P.R. 29/9/73 n. 601, applicata all'aliquota ordinaria.

Dal 2008, inoltre, a seguito della modifica della normativa I.R.A.P., non risulta più possibile dilazionare la tassazione dei contributi in c/capitale e delle plusvalenze patrimoniali in cinque anni, in analogia al regime I.R.E.S..

Pertanto, vengono tassati per intero tutti i contributi e le eventuali plusvalenze dell'esercizio 2019.

L'aliquota I.R.A.P. applicata per il corrente Esercizio è quella ordinaria del 3,9%.

Non essendo stata redatta in via definitiva la Dichiarazione dei Redditi per l'Esercizio 2019, il calcolo delle imposte è stato eseguito su base stimata e potrà essere assoggettato ad eventuali modifiche da rilevare nel prossimo bilancio.

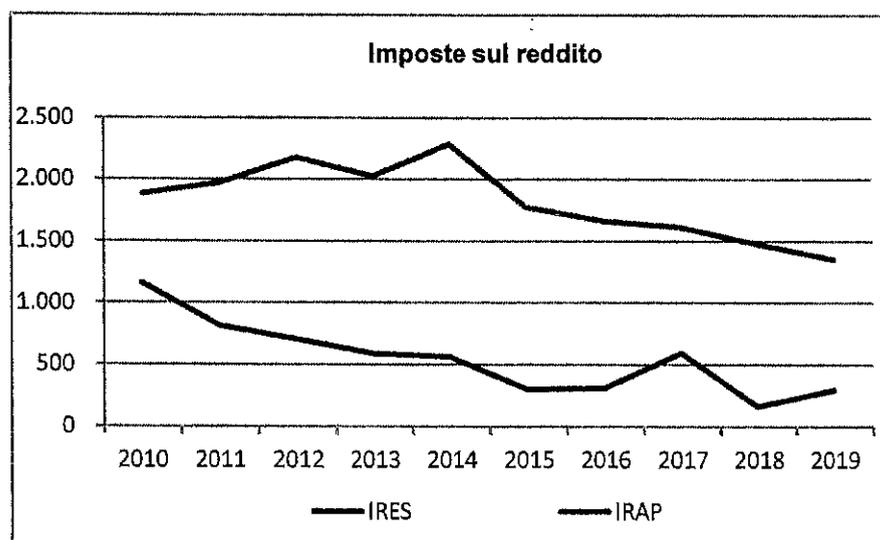
Di seguito, si riporta l'andamento nel tempo delle imposte dirette lorde, ossia quelle risultanti dalla dichiarazione senza considerare la detrazione degli utilizzi delle riserve tassate e del fondo imposte differite.

Valori espressi in migliaia di Euro

NOTA:

le imposte per l'anno 2019 devono intendersi provvisorie nelle more della stesura definitiva della dichiarazione dei redditi.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
IRES	1.878	1.971	2.177	2.027	2.287	1.775	1.664	1.612	1.478	1.356
IRAP	1.160	812	702	586	561	298	309	589	160	294
Totale imposte dirette	3.038	2.783	2.879	2.613	2.848	2.073	1.973	2.201	1.638	1.650



Risultato d'Esercizio e destinazione dello stesso

Il Bilancio chiude con il "Risultato d'Esercizio" pari ad Euro 2.793,62 che si propone di portare "a nuovo".

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

Come disposto a seguito del D.Lgs. 139/2015 i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio sono esposti nella Nota Integrativa.

In conseguenza dell'emergenza sanitaria conseguente all'epidemia Covid-19, sono state attuate alcune modifiche all'organizzazione interna dell'Azienda, in particolare come misura precauzionale è stata introdotta la modalità di "lavoro agile". L'emergenza epidemiologica ha determinato un generale rallentamento delle attività, in particolare quelle di manutenzione e recupero del patrimonio. L'impatto conseguente alle misure di distanziamento sociale assunte dal Governo ha provocato una situazione generale di crisi economica che presumibilmente si rifletterà sull'attività dell'Azienda ed in particolare potrebbe determinare un'importante flessione degli incassi dei canoni di locazione ed un contestuale incremento delle domande di accesso all'Edilizia Sovvenzionata.

E' inoltre previsto un incremento dei costi delle attività di manutenzione e di recupero edilizio conseguenti all'applicazione di maggiori oneri da parte delle imprese per adeguare il livello di sicurezza dei cantieri così come previsto dalle norme.

Di seguito si elencano alcuni importanti interventi di recupero e di manutenzione straordinaria che in parte vedranno la realizzazione nel 2020 e che dovranno tener conto del nuovo contesto economico e delle nuove norme imposte dall'emergenza.

- Il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" finalizzato alla realizzazione di interventi urgenti per la rigenerazione di aree urbane- PRIUS" che conta importanti interventi di riqualificazione;
- Il cantiere di Via Cesare dell'Acqua denominato progetto 660, costruzione di n. 48 alloggi, momentaneamente sospeso causa Covid-19, che a breve verrà riattivato e completato;
- La realizzazione degli alloggi nel Comune di Muggia, via Mocenigo, che presumibilmente verranno appaltati entro il 30 agosto 2020;
- Gli interventi di installazione degli ascensori che sono tutti in fase di ultimazione.

Si precisa che i lavori all'interno del PRU Flavia sono stati interrotti a causa dell'emergenza epidemiologica e riprenderanno appena l'impresa si renderà disponibile.

E' importante sottolineare che la SDA Bocconi ha inserito l'Ater di Trieste tra le 10 aziende operanti nel settore casa per la realizzazione del progetto "Modelli di governance e management delle Aziende casa". Perciò l'Amministrazione ha dato avvio all'accordo di collaborazione con l'Università milanese che, partendo dall'analisi dell'organizzazione dell'ente, consentirà di individuare criticità e punti di forza e di elaborare un progetto di riorganizzazione complessiva dell'azienda.

Inoltre al fine della migliore gestione delle molteplici attività che vengono svolte dall'Azienda, anche per il perseguimento delle finalità di pubblico interesse secondo principi di efficacia, efficienza, qualità ed economicità dell'azione amministrativa, l'Ente ha deciso di implementare un sistema organizzato di pianificazione e controllo di gestione.

Evoluzione prevedibile della gestione

In linea con le attività svolte e commentate nel presente Bilancio, è possibile preventivare, anche per l'anno in corso e per quelli successivi, la prosecuzione fino a completamento degli interventi incrementativi del patrimonio immobiliare da destinare alla locazione abitativa programmati negli esercizi precedenti e già attivati.

Si continuerà ad attuare interventi di manutenzione negli alloggi di risulta al fine di dare tempestiva risposta alle domande di assegnazione dell'utenza.

Per quanto attiene le attività per conto terzi proseguiranno le seguenti Convenzioni:

- Convenzione Sportello Casa fino alla fine del 2020;
- Convenzione per la gestione e l'amministrazione degli stabili di Edilizia Sovvenzionata di proprietà del Comune di Muggia - art. 16 L.R. 1/2016, fino al 30.8.2026;
- Convenzione per la gestione e l'amministrazione degli stabili di Edilizia Sovvenzionata di proprietà del Comune di Trieste, fino alla fine del 2023;
- Convenzione per la gestione e l'amministrazione degli stabili di Proprietà dell'A.S.P. Pro Senectute, fino a fine agosto 2023.

Conclusione

In conclusione, dopo l'analisi effettuata, si può affermare che l'esercizio in questione è stato sostanzialmente positivo.

Per quanto attiene al prorogarsi di una buona situazione economica-finanziaria dell'Ater di Trieste, è da sottolineare che ciò dipenderà sia dalla conferma o dall'aggiornamento da parte dei Comuni delle aliquote delle imposte locali sui beni immobili, sia dalle risorse che la Regione e lo Stato vorranno mantenere e/o assegnare al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, nonché dal mantenimento della riduzione del 50% dell'aliquota IRES, nonché dalle scelte della Regione in materia di canoni di locazione e di Fondo Sociale.

Il Direttore

(ing. Franco Korenika)



Ater di Trieste

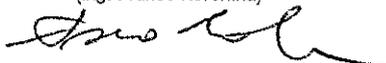
Sede in Piazza dei Foraggi n. 6 - 34139 TRIESTE

Rendiconto Finanziario 2019

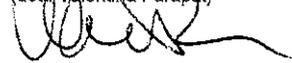
Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo Indiretto

		2019
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo Indiretto)		
	Utile (perdita) dell'esercizio	2.794,00
	Imposte sul reddito	1.200.336,00
	Totale Proventi e oneri finanziari	-157.800,00
	(Dividendi)	0,00
	(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	0,00
	1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e	1.045.330,00
<i>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</i>		
	Accantonamenti ai fondi	1.281.942,00
	Ammortamenti delle Immobilizzazioni	5.450.846,00
	Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0,00
	Altre rettifiche per elementi non monetari	0,00
	2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	6.732.788,00
<i>Variazioni del capitale circolante netto</i>		
	Incremento delle rimanenze	-8.410,00
	Incremento del crediti vs clienti	-859.737,00
	Incremento dei debiti verso fornitori	304.102,00
	Decremento ratei e risconti attivi	55.931,00
	Decremento ratei e risconti passivi	-219.636,00
	Decremento di altri crediti	916.747,00
	3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	188.997,00
<i>Altre rettifiche</i>		
	Interessi netti incassati	157.800,00
	imposte sul reddito pagate	-1.286.143,00
	Dividendi incassati	0,00
	Utilizzo dei fondi	-3.356.433,00
	4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	-4.484.776,00
	Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	3.482.339,00
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
<i>Immobilizzazioni materiali</i>		
	Investimenti in Immobilizzazioni	-7.503.051,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	7.503.051,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>		
	(Investimenti)	-4.068,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	4.068,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
<i>Immobilizzazioni finanziarie</i>		
	(Investimenti)	-79.592,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	79.592,00
<i>Attività Finanziarie non immobilizzate</i>		
	(Investimenti)	-1.965.304,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.965.304,00
	Prezzo di realizzo disinvestimenti	0,00
	Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	-9.392.831,00
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
<i>Mezzi di terzi</i>		
	Rimborso finanziamenti a breve termine	19.090,00
	Accensione finanziamenti	0,00
	Rimborso finanziamenti a lungo termine	-3.067.617,00
<i>Mezzi propri</i>		
	Aumento di capitale a pagamento	0,00
	Cessione (acquisto) di azioni proprie	0,00
	Contributi in c/capitale	4.938.459,00
	Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.889.932,00
	decremento delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	-4.020.560,00
	Disponibilità liquide al 1 gennaio 2019	29.997.657,00
	Disponibilità liquide al 31 dicembre 2019	25.977.098,00

Il Direttore
(ing. Franco Korenka)



Il Funzionario Direttivo
(dott. Valentina Parapat)



ATER – Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale di Trieste

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

Premessa

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 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 sulla revisione contabile del bilancio d’esercizio

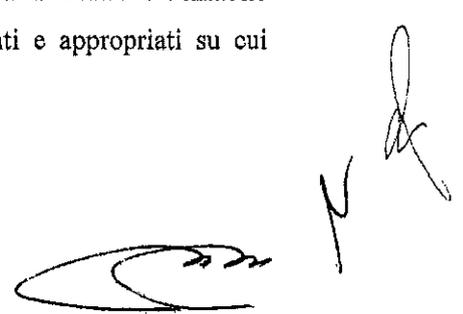
Giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile del bilancio d’esercizio dell’ATER TRIESTE, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2019, dal conto economico per l’esercizio chiuso a tale data, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa.

A nostro giudizio, il bilancio d’esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria della Società al 31 dicembre 2019 e del risultato economico per l’esercizio chiuso a tale data in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Elementi alla base del giudizio

Abbiamo svolto la revisione contabile in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia). Le nostre responsabilità ai sensi di tali principi sono ulteriormente descritte nella sezione Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d’esercizio della presente relazione. Siamo indipendenti rispetto alla Società in conformità alle norme e ai principi in materia di etica e di indipendenza applicabili nell’ordinamento italiano alla revisione contabile del bilancio. Riteniamo di aver acquisito elementi probativi sufficienti e appropriati su cui basare il nostro giudizio.



Responsabilità del Direttore e del collegio unico dei revisori dei conti

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 e, nei termini previsti dalla legge, per quella parte del controllo interno dallo stesso ritenuta necessaria per consentire la redazione di un bilancio che non contenga errori significativi dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali.

Il Direttore è responsabile per la valutazione della capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento e, nella redazione del bilancio d'esercizio, per l'appropriatezza dell'utilizzo del presupposto della continuità aziendale, nonché per una adeguata informativa in materia. Il Direttore utilizza il presupposto della continuità aziendale nella redazione del bilancio d'esercizio a meno che abbiano valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione della società o per l'interruzione dell'attività o non abbiano alternative realistiche a tali scelte.

Il collegio unico dei revisori dei conti ha la responsabilità della vigilanza, nei termini previsti dalla legge, sul processo di predisposizione dell'informativa finanziaria della Società.

Responsabilità del revisore per la revisione contabile del bilancio d'esercizio

I nostri obiettivi sono l'acquisizione di una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio nel suo complesso non contenga errori significativi, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali, e l'emissione di una relazione di revisione che includa il nostro giudizio. Per ragionevole sicurezza si intende un livello elevato di sicurezza che, tuttavia, non fornisce la garanzia che una revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia individui sempre un errore significativo, qualora esistente. Gli errori possono derivare da frodi o da comportamenti o eventi non intenzionali e sono considerati significativi qualora ci si possa ragionevolmente attendere che essi, singolarmente o nel loro insieme, siano in grado di influenzare le decisioni economiche prese dagli utilizzatori sulla base del bilancio d'esercizio.

Nell'ambito della revisione contabile svolta in conformità ai principi di revisione internazionali ISA Italia, abbiamo esercitato il giudizio professionale ed abbiamo mantenuto lo scetticismo professionale per tutta la durata della revisione contabile. Inoltre:

- abbiamo identificato e valutato i rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio, dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali; abbiamo definito e svolto procedure di revisione in risposta a tali rischi; abbiamo acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il nostro giudizio. Il rischio di non individuare un errore significativo dovuto a frodi è più elevato rispetto al rischio di non individuare un errore significativo derivante da comportamenti o eventi non intenzionali, poiché la



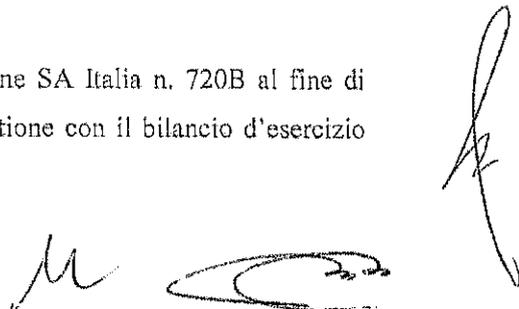
frode può implicare l'esistenza di collusioni, falsificazioni, omissioni intenzionali, rappresentazioni fuorvianti o forzature del controllo interno;

- abbiamo acquisito una comprensione del controllo interno rilevante ai fini della revisione contabile allo scopo di definire procedure di revisione appropriate nelle circostanze e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno della Società;
- abbiamo valutato l'appropriatezza dei principi contabili utilizzati nonché la ragionevolezza delle stime contabili effettuate dal Direttore, inclusa la relativa informativa;
- siamo giunti ad una conclusione sull'appropriatezza dell'utilizzo da parte del Direttore del presupposto della continuità aziendale e, in base agli elementi probativi acquisiti, sull'eventuale esistenza di una incertezza significativa riguardo a eventi o circostanze che possono far sorgere dubbi significativi sulla capacità della Società di continuare ad operare come un'entità in funzionamento. In presenza di un'incertezza significativa, siamo tenuti a richiamare l'attenzione nella relazione di revisione sulla relativa informativa di bilancio, ovvero, qualora tale informativa sia inadeguata, a riflettere tale circostanza nella formulazione del nostro giudizio. Le nostre conclusioni sono basate sugli elementi probativi acquisiti fino alla data della presente relazione. Tuttavia, eventi o circostanze successivi possono comportare che la Società cessi di operare come un'entità in funzionamento;
- abbiamo valutato la presentazione, la struttura e il contenuto del bilancio d'esercizio nel suo complesso, inclusa l'informativa, e se il bilancio d'esercizio rappresenti le operazioni e gli eventi sottostanti in modo da fornire una corretta rappresentazione.
- abbiamo comunicato ai responsabili delle attività di *governance*, identificati ad un livello appropriato come richiesto dagli ISA Italia, tra gli altri aspetti, la portata e la tempistica pianificate per la revisione contabile e i risultati significativi emersi, incluse le eventuali carenze significative nel controllo interno identificate nel corso della revisione contabile.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Il Direttore dell'ATER TRIESTE è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER TRIESTE al 31/12/2019, incluse la sua coerenza con il relativo bilancio d'esercizio e la sua conformità alle norme di legge.

Abbiamo svolto le procedure indicate nel principio di revisione SA Italia n. 720B al fine di esprimere un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio



dell'ATER TRIESTE al 31/12/2019 e sulla conformità della stessa alle norme di legge, nonché di rilasciare una dichiarazione su eventuali errori significativi.

A nostro giudizio, la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio dell'ATER TRIESTE al 31/12/2019 ed è redatta in conformità alle norme di legge.

Con riferimento alla dichiarazione di cui all'art. 14, comma 2, lett. e), del D.Lgs. 39/2010, rilasciata sulla base delle conoscenze e della comprensione dell'impresa e del relativo contesto acquisite nel corso dell'attività di revisione, non abbiamo nulla da riportare.

B) Relazione sull'attività di vigilanza ai sensi dell'art. 2429, comma 2, c.c.

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019 la nostra attività è stata ispirata alle disposizioni di legge e alle Norme di comportamento del collegio sindacale emanate dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, nel rispetto delle quali abbiamo effettuato l'autovalutazione, con esito positivo, per ogni componente il collegio sindacale.

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

Abbiamo vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione.

Abbiamo acquisito dal Direttore Generale e successivamente dal Consiglio d'Amministrazione, durante le riunioni svolte, informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggiore rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dall'azienda e, in base alle informazioni acquisite, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Sulla base delle informazioni disponibili, non abbiamo rilevato violazioni della legge e dello statuto, né operazioni manifestamente imprudenti, azzardate, in potenziale conflitto di interesse o tali da compromettere l'integrità del patrimonio sociale.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento dell'assetto organizzativo della società, anche tramite la raccolta di informazioni dai responsabili delle funzioni e a tale riguardo non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo acquisito conoscenza e vigilato, per quanto di nostra competenza, sull'adeguatezza e sul funzionamento del sistema amministrativo-contabile, nonché sull'affidabilità di quest'ultimo a rappresentare correttamente i fatti di gestione, mediante l'ottenimento di informazioni dai



responsabili delle funzioni e l'esame dei documenti aziendali, e a tale riguardo, non abbiamo osservazioni particolari da riferire.

Abbiamo effettuato la nostra attività di vigilanza convocando anche riunioni con la Regione del Friuli Venezia Giulia ed invitando l'ATER TRIESTE ad inviare, per competenza, i verbali redatti da questo Collegio alla stessa Regione Friuli Venezia Giulia. Il Collegio ha inoltre controllato che alla medesima Regione venissero inoltre inviate, in conformità a quanto previsto dalla legge e dallo statuto, le delibere assunte dal Direttore Generale e successivamente dal Consiglio d'Amministrazione.

Nel corso dell'esercizio non sono stati rilasciati dal collegio unico dei revisori dei conti pareri previsti dalla legge.

Abbiamo richiesto ed ottenuto dal Direttore e dagli Amministratori rassicurazioni che l'Azienda si è tempestivamente adeguata ai provvedimenti adottati d'urgenza dal Governo e dalle Autorità Pubbliche a far fronte all'emergenza sanitaria COVID-19 e che ha attivato le proprie strutture interne per l'attuazione dei contenuti del D.L. 17 marzo 2020, n. 18 recante disposizioni di sostegno economico per le famiglie, lavoratori ed imprese, della straordinarietà dell'evento, seppur successivo alla data di riferimento del bilancio, delle ipotetiche conseguenze e dei potenziali rischi connessi. Nella Relazione sulla Gestione e nella Nota integrativa risultano esposti i fatti principali che hanno caratterizzato la gestione ed il risultato dell'esercizio 2019, nonché quelli accaduti dopo la chiusura dell'esercizio, anche in relazione all'avvento della pandemia da COVID-19.

Nel corso dell'attività di vigilanza, come sopra descritta, non sono emersi altri fatti significativi tali da richiederne la menzione nella presente relazione.

B2) Osservazioni in ordine al bilancio d'esercizio

Per quanto a nostra conoscenza, il Direttore, nella redazione del bilancio, non ha derogato alle norme di legge ai sensi dell'art. 2423, comma 5, c.c.

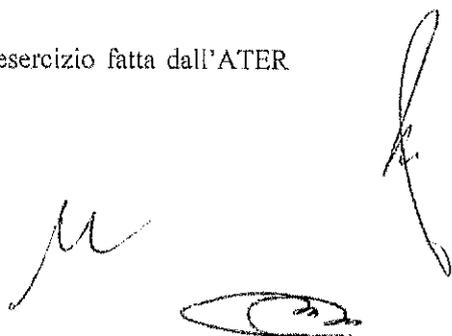
I risultati della revisione legale del bilancio da noi svolta sono contenuti nella sezione A) della presente relazione.

B3) Osservazioni e proposte in ordine alla approvazione del bilancio

Considerando le risultanze dell'attività da noi svolta il Collegio propone al Consiglio d'Amministrazione di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2019, così come redatto dal Direttore.

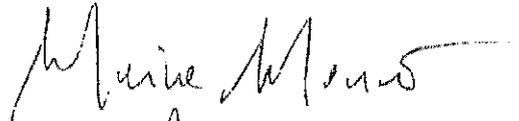
Il Collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER TRIESTE nella Nota integrativa.

Trieste, 19 maggio 2020



Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

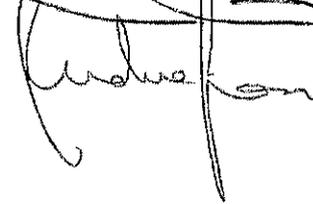
Dott.ssa Marina Monassi



dott.ssa Martina Malalan



dott. Andrea Zampar



omissis

I Consiglieri Sgai e Mosetti, a causa di precedenti impegni, devono uscire e la seduta viene chiusa.

Sono le ore 16:00.