

Ater Gorizia

---

# **BILANCIO CONSUNTIVO**

## **ESERCIZIO 2019**



		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>			
<b>A</b>	<b>CREDITI VERSO SOCI</b>		
A.I	per versamenti ancora dovuti		
A.II	per versamenti già richiamati		
<b>B</b>	<b>IMMOBILIZZAZIONI</b>		
B.I	Immateriali		
B.I.1	Costi d'impianto e di ampliamento		
B.I.2	Costi di sviluppo		
B.I.3	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno	34.820	22.768
B.I.4	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili		
B.I.5	Avviamento		
B.I.6	Immobilizzazioni in corso e acconti		
B.I.7	Altre immob.immateriali		
	<b>TOTALE</b>	<b>B.I</b>	<b>34.820</b>
B.II	Materiali		
B.II.1	Terreni e fabbricati	150.907.697	148.784.548
B.II.2	Impianti e macchinario		
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.4	Altri beni	98.155	83.835
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti	17.295.725	18.089.151
	<b>TOTALE</b>	<b>B.II</b>	<b>168.301.577</b>
B.III	Finanziarie		
B.III.1	Partecipazioni in:		
B.III.1.a	Partecipazioni in imprese controllate		
B.III.1.b	Partecipazioni in imprese collegate		
B.III.1.c	Partecipazioni in imprese controllanti		
B.III.1.d	Partecipazioni in Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.1.d-bis	Partecipazioni in altre imprese		
B.III.2	Crediti:		
B.III.2.a	Crediti verso imprese controllate		
B.III.2.b	Crediti verso imprese collegate		
B.III.2.c	Crediti verso controllanti		
B.III.2.d	Crediti verso Imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
B.III.2.d-bis	Crediti verso altri		
B.III.3	Altri titoli		
B.III.4	Strumenti finanziari derivati attivi		
	<b>TOTALE</b>	<b>B</b>	<b>168.336.397</b>
<b>C</b>	<b>ATTIVO CIRCOLANTE</b>		
C.I	Rimanenze		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione		
C.I.5	Acconti		
C.I.4	Prodotti finiti e merci		
C.II	Crediti		
C.II.1	Crediti verso clienti		
C.II.1.a	Crediti verso clienti entro dodici mesi	1.901.904	2.127.448
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	1.584.407	1.863.786
	<b>TOTALE</b>	<b>C.II.1</b>	<b>3.486.311</b>
C.II.2	Crediti verso imprese controllate		
C.II.3	Crediti verso imprese collegate		
C.II.4	Crediti verso controllanti		
C.II.5	Crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.II.5-bis	Crediti tributari	274.193	151.339
C.II.5-ter	Imposte anticipate		
C.II.5-quater	Crediti verso altri		
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	2.640.239	2.973.007
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	594.927	857.877
	<b>TOTALE</b>	<b>C.II.5-quater</b>	<b>3.235.166</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>C.II.5</b>	<b>3.509.359</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>C.II</b>	<b>6.995.670</b>
C.III	Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
C.III.1	Partecipazioni in imprese controllate		
C.III.2	Partecipazioni in imprese collegate		
C.III.3	Partecipazioni in imprese controllanti		
C.III.3-bis	Partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
C.III.4	Altre partecipazioni		
C.III.5	Strumenti finanziari derivati attivi		
C.III.6	Altri titoli	2.951.180	2.911.879
	<b>TOTALE</b>	<b>2.951.180</b>	<b>2.911.879</b>
C.IV	Disponibilità liquide		
C.IV.1	Depositi bancari e postali		
C.IV.1.a	Banche	1.315.134	1.039.942
C.IV.1.b	Poste	24.299	290.085
	<b>TOTALE</b>	<b>1.339.433</b>	<b>1.330.027</b>
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	6.494	6.535
	<b>TOTALE</b>	<b>1.345.927</b>	<b>1.336.562</b>
	<b>TOTALE</b>	<b>11.292.777</b>	<b>12.221.898</b>
<b>D</b>	<b>Ratei e Risconti</b>		
D.1	Ratei attivi	5.846	5.756
D.2	Risconti attivi	119.395	72.400
	<b>TOTALE</b>	<b>125.241</b>	<b>78.156</b>
	<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>179.754.415</b>	<b>179.280.356</b>

## STATO PATRIMONIALE PASSIVO

<b>A</b>	<b>PATRIMONIO NETTO</b>		
A.I	Capitale		
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III	Riserva di rivalutazione		
A.IV	Riserva legale	424	424
A.V	Riserva statutaria		
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate	125.218.772	123.506.772
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi		
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	6.004.334	3.376.657
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	68.424	2.627.678
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	<b>TOTALE</b>	<b>131.291.954</b>	<b>129.511.531</b>
<b>B</b>	<b>FONDI PER RISCHI ED ONERI</b>		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	126.177	140.021
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	22.549.354	22.440.833
	<b>TOTALE B</b>	<b>22.675.531</b>	<b>22.580.854</b>
<b>C</b>	<b>TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO</b>	<b>1.877.557</b>	<b>2.033.583</b>
<b>D</b>	<b>DEBITI</b>		
D.1	Obbligazioni		
D.2	Obbligazioni convertibili		
D.3	Debiti verso soci per finanziamenti		
D.4	Debiti verso banche		
D.4.a	Debiti verso banche entro 12 mesi	70.326	66.612
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi	193.208	263.534
	<b>TOTALE D.4</b>	<b>263.534</b>	<b>330.146</b>
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	955.937	963.491
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	18.422.324	19.370.561
	<b>TOTALE D.5</b>	<b>19.378.261</b>	<b>20.334.052</b>
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi	17.812	
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi	792.801	793.220
	<b>TOTALE D.6</b>	<b>810.613</b>	<b>793.220</b>
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	651.166	843.388
	<b>TOTALE D.7</b>	<b>651.166</b>	<b>843.388</b>
D.8	Debiti rappresentati da titoli di credito		
D.9	Debiti verso imprese controllate		
D.10	Debiti verso imprese collegate		
D.11	Debiti verso controllanti		
D.11-bis	Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
D.12	Debiti tributari	80.113	150.720
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	151.969	158.608
D.14	Altri Debiti	2.474.749	2.454.256
	<b>TOTALE D</b>	<b>23.810.405</b>	<b>25.064.390</b>

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>E</b>	<b>Ratei e Risconti</b>		
E.1	Ratei passivi	27.748	5.582
E.2	Risconti passivi	71.220	84.416
		<b>TOTALE E</b>	<b>89.998</b>
		<b>TOTALE PASSIVO E NETTO</b>	<b>179.280.356</b>

## CONTO ECONOMICO

<b>A</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE</b>		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.150.098	6.399.452
A.2	Variazione delle rimanenze di prod. in corso di lavorazione, semilav. e finiti		
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordianzione		
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	377.007	564.503
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	1.804.625	1.869.534
A.5.b	Altri ricavi e proventi	388.792	3.472.548
		<b>TOTALE A.5</b>	<b>5.342.082</b>
		<b>TOTALE A</b>	<b>12.306.037</b>
<b>B</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE</b>		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	19.424	16.923
B.7	Per servizi	1.727.897	1.429.425
B.8	Per godimento di beni di terzi	18.717	19.521
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.321.085	2.290.166
B.9.b	Oneri sociali	628.274	663.341
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	192.609	194.642
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	11.119	9.709
		<b>TOTALE B.9</b>	<b>3.157.858</b>
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.485	25.270
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	963.413	730.308
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide		307.931
		<b>TOTALE B.10</b>	<b>1.063.509</b>
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi	70.000	70.000
B.13	Altri accantonamenti	1.415.000	2.562.000
B.14	Oneri diversi di gestione	746.485	810.839
		<b>TOTALE B</b>	<b>9.130.075</b>
		<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)</b>	<b>3.175.962</b>
<b>C</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI</b>		
C.15	Proventi da partecipazioni		
C.15.a	in imprese controllate		
C.15.b	in imprese collegate		
C.15.c	in imprese controllanti		
C.15.d	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16	Altri proventi finanziari:		
C.16.a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.a.1	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllate		
C.16.a.2	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese collegate		
C.16.a.3	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllanti		
C.16.a.4	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16.b	da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni		
C.16.c	da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	56.127	58.694
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	20.683	27.320
C.16.d.1	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllate		
C.16.d.2	Proventi diversi dai precedenti, da imprese collegate		
C.16.d.3	Proventi diversi dai precedenti, da imprese controllanti		
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti, da imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
		<b>TOTALE C.16</b>	<b>86.014</b>
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	1.660	8.802
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
		<b>TOTALE C.17</b>	<b>8.802</b>
		<b>TOTALE (15 + 16 - 17 ± 17 bis)</b>	<b>77.212</b>

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
<b>D</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>		
D.18	Rivalutazioni:		
D.18.a	di partecipazioni		
D.18.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.18.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.18.d	Strumenti finanziari derivati		
D.19	Svalutazioni		
D.19.a	di partecipazioni		
D.19.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.19.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.19.d	Strumenti finanziari derivati		
	<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B ± C ± D)</b>	<b>661.164</b>	<b>3.253.174</b>
	<b>TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
E.20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-592.740	-625.496
E.21	Utile (perdite) dell'esercizio	68.424	2.627.678



## **NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2019**

### **PREMESSA**

Il Bilancio dell'Azienda è redatto in base a quanto indicato dall'art. 14 della L.R. 06.08.2019 n. 14 pubblicata sul S.O. n. 25 del 09.08.2019 al B.U. della Regione F.V.G. n. 32 di data 07.08.2019, in conformità al disposto del Codice Civile.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 14 dello Statuto di Ater Gorizia e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

### **ATTIVITÀ SVOLTE**

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

Le finalità istituzionali sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero e al mantenimento del patrimonio immobiliare. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art. 3 della L.R. 14/2019, relativa all'*Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla legge regionale 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica*, l'Azienda ha prioritariamente la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dalla programmazione regionale nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali.

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2019 sono in totale n. 4.741 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 4.186
- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata ..... n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 482
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata ..... n. 9

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

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

### **CRITERI DI FORMAZIONE**

I criteri utilizzati nella formazione e nella valutazione del bilancio chiuso al 31.12.2019 tengono conto delle novità introdotte nell'ordinamento nazionale dal D.Lgs. 139/2015, tramite il quale è stata data attuazione alla Direttiva 2013/34/UE. Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono stati modificati i principi contabili nazionali OIC.

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

I valori di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le



eventuali differenze da arrotondamento vengono indicate alla voce “Riserva da arrotondamento Euro” compresa tra le poste di Patrimonio Netto. Ai sensi dell’articolo 2423, sesto comma, del Codice civile, la nota integrativa è stata redatta in unità di euro.

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

## **CRITERI DI VALUTAZIONE**

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31.12.2019 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi. L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

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

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

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

## **DEROGHE**

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

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

## **VARIAZIONI DI STIME**

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



l'eccezione dell'innalzamento dell'aliquota di ammortamento relativa agli alloggi di proprietà, che passa da 0,3% a 0,5%, in quanto ritenuta più rappresentativa dell'effettivo deperimento di tale categoria di cespiti.

## **IMMOBILIZZAZIONI**

### ***Immateriali***

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

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

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

Procedure informatiche ..... 20,00 %

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

### ***Materiali***

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

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

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

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

Anche nell'esercizio 2019 si è proceduto a effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali. Ove il valore dell'area non costituisca autonomo valore contrattuale, la stessa viene valutata al 20% del valore dell'intera spesa costruttiva.

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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



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

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

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

Alloggi di proprietà.....	0,50 %
Alloggi in diritto di superficie .....	1,01 %
Unità immobiliari strumentali.....	3,00 %
Mobili e arredi.....	12,00 %
Macchine contabili d'ufficio.....	20,00 %
Attrezzature tecniche.....	15,00 %
Automezzi (autofurgoni).....	20,00 %
Autovetture.....	25,00 %

Si segnala l'innalzamento, avvenuto nell'esercizio 2019, dell'aliquota di ammortamento relativa agli alloggi di proprietà, che passa da 0,3% a 0,5%, in quanto ritenuta più rappresentativa dell'effettivo deperimento di tale categoria di cespiti.

## **OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)**

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

## **CREDITI**

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

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

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

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

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



## **DEBITI**

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

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

## **RATEI E RISCONTI**

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

## **RIMANENZE DI MAGAZZINO**

Non presenti al 31.12.2019.

## **TITOLI**

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

## **PARTECIPAZIONI**

Non presenti al 31.12.2019.

## **FONDI PER RISCHI E ONERI**

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

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

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

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

## **FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO**

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

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

Per parte del personale una quota di TFR viene versata in apposita polizza collettiva sottoscritta a suo



tempo con l'INA Assicurazioni, ora Assicurazioni Generali SpA, in forza di un accordo sindacale. Le quote versate in tale polizza sono annotate in una posta dell'attivo come credito nei confronti della compagnia assicurativa.

## **FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

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

## **IMPOSTE SUL REDDITO**

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

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

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota IRES ridotta al 50% (pari al 12,00% per l'esercizio 2019) per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29.09.1973, n. 601.

L'aliquota IRAP applicata risulta sempre quella ordinaria del 3,90%, in quanto anche per l'esercizio 2019 l'Azienda non beneficia dello sconto regionale dello 0,92%, non rientrando nei parametri previsti dalla Legge finanziaria regionale 2006 (LR 2/2006, art. 2, comma 2, lettere a e b), ossia aumento del valore della produzione netta e costo del personale.

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

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

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

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

L'IRAP, ai sensi dell'art. 2 del D.L. 201/2011, è stato portato in deduzione dal reddito imponibile IRES, in misura pari alla quota imponibile delle spese del personale dipendente, al netto delle deduzioni calcolate ai



sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 446/1997 (c.d. "Cuneo Fiscale").

## RICONOSCIMENTO RICAVI

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

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

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

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

## GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

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

L'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

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

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

## DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

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

Organico	31.12.2019	31.12.2018	Variazioni
Dirigenti	3	3	---
Quadri	3	4	(1)
Impiegati	57	56	1
Operai	---	---	---
<b>TOTALE</b>	<b>63</b>	<b>63</b>	---

Dei 57 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2019, n. 3 unità sono a tempo determinato di cui una con termine di servizio al 31.12.2019 e n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Nel corso dell'esercizio 2019:

-sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di quattro dipendenti di cui un quadro e tre impiegati e il rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato di un dipendente (termine contratto 31.12.2019);

-sono stati assunti quattro dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato; nel mese di



settembre a un dipendente è stato trasformato il rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa.

Il contratto vigente alla data del 31.12.2019 per il personale non dirigente è il CCNL Federcasa 2016-2018 dd. 28.12.2017.

Per il personale dirigente il contratto collettivo di riferimento è CCNL Dirigenti Federcasa-Federmanager (ex Cispel) rinnovato il 2018 con scadenza 31/12/2020.

## COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

### STATO PATRIMONIALE

#### ATTIVITÀ

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

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
---	---	---

##### B) Immobilizzazioni

###### B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
34.820	22.768	12.052

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

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2018	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2019
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 – Costi di sviluppo	---	---	---	---	---
B.I.3 - Diritti brevetti industriali	22.768	32.537	---	20.485	34.820
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 – Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 – Altre	---	---	---	---	---
<b>TOTALE</b>	<b>22.768</b>	<b>32.537</b>	<b>---</b>	<b>20.485</b>	<b>34.820</b>

I valori si riferiscono prevalentemente ai software in uso aziendale e in via residuale a un diritto



d'autore relativo a trattati in materia di diritto amministrativo acquisito nell'esercizio 2009 per iniziali € 10.000 completamente ammortizzato (33,33%). L'incremento si riferisce principalmente al nuovo software contabile-gestionale.

## Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

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

Per detti beni non sono state eseguite rivalutazioni e svalutazioni.

## B.II Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
168.301.577	166.957.534	1.344.043

### B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	<b>163.415.300</b>	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione economica	---	
Ammortamenti esercizi precedenti	(14.630.752)	
Svalutazione esercizi precedenti	---	di cui terreni:
<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>148.784.548</b>	1.395.737
Acquisizione dell'esercizio		
Acquisti e reinserimenti patrimoniali	3.057.306	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	---	
Giroconti positivi (riclassificazione)	---	
Giroconti negativi (riclassificazione)	---	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(934.157)	di cui terreni:
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>150.907.697</b>	1.395.737

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta incrementativa di € 3.057.306 si riferisce interamente a capitalizzazioni per chiusura cantieri effettuate nell'esercizio.

Si segnala che l'effetto dell'incremento del coefficiente di ammortamento dallo 0,3% allo 0,5% sulla categoria cespiti "Alloggi di proprietà" ammonta a € 218.126 (maggiore ammortamento).



## B.II.2 Impianti e macchinari

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

Non presenti in bilancio.

## B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali

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

Non presenti in bilancio.

## B.II.4 Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	798.686
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(714.851)
Svalutazione esercizi precedenti	---
<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>83.835</b>
Acquisizione dell'esercizio	45.447
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	(1.871)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Ammortamenti dell'esercizio	(29.256)
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>98.155</b>

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 45.447 si riferisce agli acquisti effettuati nell'esercizio.

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

B.II.4 ALTRI BENI						
	Costo storico al 31.12.2018	+Acquis.ni -Cessioni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2019
Mobili e arredi uffici	357.565	10.294	---	7.559	(326.941)	40.918
Macchine contabili d'ufficio	314.635	5.511	(1.871)	21.416	(263.267)	55.008
Attrezz. tecniche e di manutenzione	30.608	1.863	----	281	(30.242)	2.229
Automezzi e Autofurgoni	95.878	---	---	---	(95.878)	---
<b>TOTALE</b>	<b>798.686</b>	<b>17.668</b>	<b>(1.871)</b>	<b>29.256</b>	<b>(716.328)</b>	<b>98.155</b>



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

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

Descrizione	Importo
<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>18.089.151</b>
Acquisizione dell'esercizio	3.702.988
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	(4.496.414)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>17.295.725</b>

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

Nel corso dell'esercizio è proseguita la verifica delle immobilizzazioni in corso ove da tempo non si sono riscontrate variazioni.

B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI				
CANTIERI	Saldo al 31.12.2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2019
Gorizia - via Mazzini R.E. 19 alloggi – L.R. 75/82	59.537	---	---	59.537
Gorizia – Campagnuzza N.c. 60 alloggi e urb – C.d.Q. 2	2.239.317	---	---	2.239.317
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168	---	---	290.168
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	542.048	22.119	---	564.167
Monfalcone - via Valentinis R.E. 30 alloggi - L. 21/01 (conv.)	274.957	---	---	274.957
M.S. L.R. 47/91 - Global 9/05	775	---	---	775
San Canzian d'Isonzo – Begliano N.c. 16 alloggi – L.R. 6/03	2.093.994	27.107	(2.121.101)	---
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 10 alloggi – Piano Casa	91.340	---	---	91.340
Gorizia – Campagnuzza N.C. 60 alloggi – C.d.Q. 2	5.956.846	825.023	(383.952)	6.397.917



# Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2019
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 8 alloggi – Piano Casa	14.319	---	---	14.319
Gorizia - via Giustiniani 84-86 M.S. e riqualificazione energetica	332.807	3.455	(336.262)	---
Gorizia - via Ascoli 16 R.E. 6 alloggi	100.798	139.844	---	240.642
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	147.497	---	---	147.497
MSA 16-02 – 5 alloggi Gradisca d'Isonzo	8.732	161.913	---	170.645
MSA 16-06 - 3 alloggi Monfalcone	4.883	---	---	4.883
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	71.145	---	---	71.145
Monfalcone - via Valentinis 70 M.S. 20 alloggi	38.581	301.102	---	339.683
Bando Periferie – Gorizia Via Campagnuzza - N.C. 18 alloggi	1.441	384.185	---	385.626
Accordo quadro alloggi 1	109.435	653.224	---	762.659
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	36.696	45.000	---	81.696
Gradisca d'Isonzo - via Dante 37 M.S. 4 alloggi	4.889	92.891	---	97.780
Farra d'Isonzo – Manutezione straordinaria stabili	---	8.585	---	8.585
S. Lorenzo Isontino – Via Udine 38 - Recupero 4 alloggi	---	129	---	129
All_19-01 Accordo quadro M.S.	---	473.053	---	473.053
All_19-02 Accordo quadro M.S.	---	35.566	---	35.566
All_19-03 Accordo quadro M.S.	---	128.537	---	128.537
Capriva Via Dante 33 – Riqualificazione energetica n. 3 alloggi	---	2.160	---	2.160
San Canzian d'Isonzo Via Donati – Riqualificazione energetica n. 6 alloggi	---	1.800	---	1.800
Gorizia - via Sile 5-7	113.053	---	(113.053)	---
Gorizia - via Rabatta M.S. 6 alloggi – L.R. 6/03	15.194	40.577	(55.771)	---
Monfalcone - via Valentinis 72	431.115	5	(431.120)	---



CANTIERI	Saldo al 31.12.2018	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2019
Comuni vari MS 43 stabili – L.R. 6/03	1.988.224	---	---	1.988.224
Gorizia - via del Carso N.C. 36 alloggi - L.R. 6/03	243.557	---	---	243.557
Cormons - via S. Daniele M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	234.210	2.817	(237.027)	---
Romans d’Isonzo - via Monache 2 M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	46.284	---	(46.284)	---
Comuni vari M.S. 6 impianti tecnologici	636.023	---	(636.023)	---
Grado via Reparò Largo 2-4-6 M.S. centrale termica	763	---	---	763
Moraro piazza Sant’Andrea 1,2,5 M.S. centrale termica	1.300	---	---	1.300
Installazione contabilizzazione D.Lgs. 102/2014	135.821	---	(135.821)	---
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	295.461	---	---	295.461
Comuni vari Accordo quadro 1	688.933	17.041	---	705.974
Accordo quadro alloggi 2	821.110	206.875	---	1.027.985
Monfalcone - via Giacich M.S. copertura	5.483	129.202	---	134.685
S. Canzian d’Isonzo Rione F.lli Cervi Via Vespucci-Pellico – Bonifica amianto	12.415	---	---	12.415
Ronchi dei L. – Via Possessioni 2/24	---	403	---	403
All_19-90 Accordo quadro Riatto 3	---	375	---	375
<b>TOTALE</b>	<b>18.089.151</b>	<b>3.702.988</b>	<b>(4.496.414)</b>	<b>17.295.725</b>

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

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

### **- Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti**

Nel corso del 2019 l’Azienda ha continuato a approfondire risorse ed impegno nell’attività di recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell’utenza.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono stati realizzati parte tramite l’accordo quadro in conclusione, stipulato a luglio 2017 con 6 operatori economici, parte tramite una serie di affidamenti diretti in attesa della conclusione della procedura di aggiudicazione di un ulteriore accordo quadro con 6 operatori economici, mentre gli interventi di manutenzione straordinaria vengono realizzati sia tramite appalti distinti sia tramite accordi quadro.



Complessivamente gli interventi hanno reso disponibili all'assegnazione n. 47 alloggi provenienti da manutenzione ordinaria.

Nel corso del 2019 si è pervenuti all'aggiudicazione: di un Accordo Quadro di manutenzione ordinaria alloggi con 6 ditte (AQ 19-90) per l'importo lavori complessivo di € 888.000,00, di un Accordo Quadro di manutenzione straordinaria alloggi con 2 ditte (AQ 19-01) per l'importo lavori complessivo di € 960.000,00; di due Accordi Quadro, sempre di Manutenzione straordinaria alloggi (AQ 19-02; AQ 19-03) entrambi con 2 ditte dell'importo di € 980.000,00 cadauno.

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

**Gorizia - via Ascoli 16**

**Impresa Monticolo&Foti - Trieste**

**Importo Totale Q.T.E.: € 865.000**

I lavori sono stati consegnati nel mese di settembre 2018 a seguito della redazione di una perizia, delle proroghe concesse e della sospensione dei lavori per l'emergenza coronavirus, la fine lavori è stata aggiornata alla fine del mese di luglio 2020

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

**Gradisca d'Isonzo - via Dante 37**

**Impresa Edil Impianti Trieste - Trieste**

**Importo Totale Q.T.E.: € 165.000**

I lavori sono stati aggiudicati all'impresa Edil Impianti Trieste nel mese di ottobre 2018 e sono stati consegnati nel mese di dicembre. I lavori sono stati ultimati nel mese di Marzo 2019.

- **Intervento di manutenzione straordinaria della copertura di uno stabile**

**Monfalcone - via Giacich**

**Importo Totale Q.T.E.: € 130.000**

I lavori sono stati aggiudicati e consegnati all'impresa Rosso di Trieste che, a seguito di difficoltà operative, si è trovata nelle condizioni di dover ricorrere alla risoluzione consensuale del contratto. Stante la risoluzione del contratto, i lavori sono stati affidati al secondo classificato che risultava essere l'impresa Gerometta di Spilimbergo. I lavori si sono conclusi in data 19.04.2019.

- **Intervento di ristrutturazione di un edificio di 24 alloggi.**

**Monfalcone - via Valentinis 70**

**Importo Totale Q.T.E.: € 2.000.000**

E' stato completato il progetto esecutivo e nel mese di dicembre 2018 è stata assunta la determina a contrarre ai sensi dell'art. 32 del D.Lgs. 50/2016.

In data 30.09.2019 si è proceduto alla consegna dei lavori; gli stessi procedono con regolarità.

## **PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI PROGETTAZIONE**

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

**San Lorenzo Isontino - via Udine**

**Importo Totale Q.T.E.: € 600.000**

Nel corso del 2019 è stato redatto il progetto preliminare che è stato inoltrato



all'Amministrazione Comunale per l'approvazione e l'adozione della variante urbanistica.

Nel corso del 2019 l'Amministrazione Comunale ha rinnovato le cariche politiche; la nuova Giunta Comunale ha inteso riconsiderare il progetto al fine di mantenere parte dello stabile ad uso magazzini comunali; nel corso del 2020 si procederà alla progettazione definitiva-esecutiva dell'intervento.

- **Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio per 6 alloggi**

**San Canzian d'Isonzo - via Caduti Donati**

**Importo Totale Q.T.E.: € 450.000**

E' stato redatto il progetto preliminare e, nel corso del 2020, verrà redatto quello Definitivo-esecutivo.

- **Interventi di rifacimento di centrali termiche.**

**Importo Totale Q.T.E.: € 160.000**

Nell'ambito degli interventi di efficientamento energetico sono stati programmati n. 2 interventi di rifacimento delle centrali termiche a servizio di un complesso edilizio a Grado in via Riparo Largo e di un edificio a Moraro. Ottenute le autorizzazioni da parte dei condomini, a chiusura degli impianti termici, nel corso del 2020 si procederà con l'esecuzione dei lavori.

## **PROGRAMMI COSTRUTTIVI REALIZZATI PER CONTO TERZI**

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

**Importo Totale QTE: € 18.000.000**

E' stata completata la progettazione esecutiva dei due seguenti interventi inseriti nel Programma:

Ambito 1: via Campagnuzza, realizzazione di 18 alloggi;

Ambito 3: via Pola 1, realizzazione di 10 alloggi.

Ai fini dell'avvio delle procedure di gara si è in attesa di conoscere le nuove tempistiche e le nuove modalità operative che verranno introdotte con le modifiche dell'originaria Convenzione sottoscritta in data 18.12.2017 tra il Ministero e il Comune di Gorizia.

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

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
---	---	---

Non presenti in bilancio.



## C) Attivo circolante

### C.I Rimanenze

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

### C.II Crediti

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
6.995.670	7.973.457	(977.787)

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

### CREDITI ESIGIBILI ENTRO 12 MESI

Nella categoria dei **Crediti verso utenza conto bollettazione**, che esprime in sostanza la morosità verso gli affittuari, si riscontra un incremento di € 50.082 rispetto al passato esercizio; a tale proposito va segnalato che va ancora utilizzato l'intero Fondo Sociale 2019 Comuni-Ater pari a circa € 300.000, oltre che una quota del Fondo Sociale 2018 Comuni-Ater per circa € 180.000

Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza, si segnala che il Fondo svalutazione crediti non è stato movimentato nell'esercizio, né si è provveduto a effettuare ulteriori accantonamenti in quanto ritenuto capiente a fronteggiare il potenziale rischio di insolvenza dei creditori. L'ammontare rimane quindi invariato, attestandosi in € 740.413.

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

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

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



## **CREDITI ESIGIBILI OLTRE 12 MESI**

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

L'importo di detta voce ammonta complessivamente a € 594.927, in riduzione di €262.950 rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	1.901.904	1.584.407	3.486.311
C.II.5-bis – Crediti tributari	274.193	---	274.193
C.II.5-quater - Crediti verso altri	2.640.239	594.927	3.235.166
<b>TOTALE</b>	<b>4.816.336</b>	<b>2.179.334</b>	<b>6.995.670</b>

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

<b>C.II CREDITI</b>			
<b>VOCI/SOTTOVOCI</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>ENTRO 12 MESI</b>			
<b>VERSO CLIENTI</b>	<b>2.867.861</b>	<b>(225.544)</b>	<b>2.642.317</b>
Clienti	368.076	(337.082)	30.994
Crediti per fatture da emettere	---	17.189	17.189
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	2.366.610	50.082	2.416.692
Crediti per imp. reg. Comune Gorizia	6.329	(2.700)	3.629
Crediti per cessioni rateali	126.846	46.967	173.813
<b>VERSO ERARIO</b>	<b>151.339</b>	<b>122.854</b>	<b>274.193</b>
Credito IRAP	89.003	---	89.003
Credito IRES	19.265	---	19.265
Erario c/ant.Imposte Dirette	43.071	122.854	165.925
<b>VERSO ALTRI</b>	<b>2.973.007</b>	<b>(332.768)</b>	<b>2.640.239</b>
Anticipazioni e crediti diversi	819.894	146.319	966.213
Crediti v/INA per tfr dipendenti	2.148.301	(479.527)	1.668.774
Cauzioni	4.812	440	5.252
<b>OLTRE 12 MESI</b>			
<b>VERSO CLIENTI</b>	<b>1.863.786</b>	<b>(279.379)</b>	<b>1.584.407</b>
Crediti per cessioni rateali	1.863.786	(279.379)	1.584.407
<b>VERSO ALTRI</b>	<b>857.877</b>	<b>(262.950)</b>	<b>594.927</b>
Enti mutuatari per somme da erogare	857.877	(262.950)	594.927
<b>TOTALE</b>	<b>8.713.870</b>	<b>(977.787)</b>	<b>7.736.083</b>
Fondo svalutazione crediti	(740.413)	---	(740.413)
<b>TOTALE</b>	<b>7.973.457</b>	<b>(977.787)</b>	<b>6.995.670</b>

L'adeguamento del valore nominale dei crediti al valore di presunto realizzo è stato ottenuto



mediante apposito **Fondo svalutazione crediti** che ha subito, nel corso dell'esercizio, le seguenti movimentazioni:

Descrizione	Incremento	Decremento	Totale
<b>Saldo al 31.12.2018</b>			<b>740.413</b>
Utilizzo nell'esercizio	---	---	---
Accantonamento esercizio	---	---	---
<b>Saldo al 31.12.2019</b>			<b>740.413</b>

A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.416.692 di cui alla tabella Crediti, si evidenzia di seguito la suddivisione per anni di maturazione con specifica indicazione dell'importo complessivo del credito verso assegnatari cessati.

Riepilogo morosità al 31.12.2019	
Anno	Importo
2014 e prec.	276.106
2015	105.240
2016	105.785
2017	312.380
2018	566.835
2019	1.050.346
<b>TOTALE</b>	<b>2.416.692</b>

di cui:

Assegnatari attivi	1.857.361
Assegnatari cessati	559.331
<b>TOTALE MOROSITA'</b>	<b>2.416.692</b>

Il dato comprende:

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

Per quanto riguarda la morosità relativa all'anno 2019, si evidenzia che:

- una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2020, portando il valore da € 1.050.346 a € 783.806;
- non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2018 per circa € 180.000 e dell'intero Fondo sociale 2019 pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.



Gli **Altri crediti** al 31.12.2019 risultano così costituiti:

<b>ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2019</b>
Anticipazioni per c.to imprese per contr.d'appalto	(848)	848	---
Crediti per mo conv.com.Grado	48.979	---	48.979
Crediti per mo conv.com.San Floriano del Collio	14.006	1.804	15.810
Crediti per mo propr.convenz.com.Grado 2013	5.048	---	5.048
Crediti per mo propr.convenz.com.Grado	12.219	---	12.219
Crediti per mo propr.convenz.quartiere di Panzano	617	---	617
Crediti per ms conv.com.Grado	16.136	(24.013)	(7.877)
Crediti per ms conv.com.Monfalcone	69.093	(43.807)	25.286
Crediti per ms conv.quartiere di Panzano	49.570	---	49.570
Crediti per ms propr.conv.quartiere Panzano	2.444	---	2.444
Anticipazioni diverse	445	---	445
Crediti per ms condomini propr. com. Grado	---	38.256	38.256
Rfvg contributi d'esercizio	10.245	---	10.245
Crediti diversi	27.976	1.997	29.973
Anticipo costi futuri	139	---	139
Crediti per fatture da emettere	4.850	(4.850)	---
Omnitel-credito per rimborso sanzione	115	---	115
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	50	---	50
Anticipaz.manutenzioni convenz.comuni diversi	2.636	---	2.636
Inps- anticipo imp.sost.11% tfr f.do di tesoreria	313	(313)	---
Crediti v/condomini convenz.go via carducci 6..20	2.733	---	2.733
Crediti da sentenze	60.786	(12.900)	47.886
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	30.998	(24.025)	6.973
Anticip.per condomini - quote ater e proprietari	66.708	92.830	159.538
Anticipi per conto proprietari condomini panzano	5.863	---	5.863
Crediti servizi reversibili anno 2018	388.300	(388.300)	---
Crediti servizi reversibili anno 2019	473	508.792	509.265
<b>TOTALE</b>	<b>819.894</b>	<b>146.319</b>	<b>966.213</b>

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



Le **Cauzioni** al 31.12.2018 risultano così costituite:

<b>CAUZIONI</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>
Aziende municipalizzate	5	---	5
Consorzio acquedotto gradisca	41	---	41
E.n.e.l.	1.734	---	1.734
Telecom	101	---	101
Diverse garanzie depositarie	685	---	685
Cauzioni versate	2.246	440	2.686
<b>TOTALE</b>	<b>4.812</b>	<b>440</b>	<b>5.252</b>

I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2019 risultano così costituiti:

<b>CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Variaz.</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>
RFVG - RE 20 alloggi Gorizia – via Mazzini - GO/EP/766	246.393	---	246.393
RFVG - MS Comuni della Provincia di Gorizia - GO/EP/799	71.950	(71.950)	---
RFVG - NC 16 alloggi loc. Begliano - GO/EP/787	250.000	---	250.000
RFVG - MS 6 alloggi Gorizia – via Rabatta - GO/E9/792	95.051	---	95.051
RFVG - NC 12 alloggi Romans d’Isonzo – via Lavoret - GO/EP/794	191.000	(191.000)	---
Cassa Depositi Prestiti 368,5 (milioni di Lire)	3.483	---	3.483
<b>TOTALE</b>	<b>857.877</b>	<b>(262.950)</b>	<b>594.927</b>

### C.III Attività finanziarie

<b>Saldo al 31.12.2019</b>	<b>Saldo al 31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>
2.951.180	2.911.879	39.301

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

<b>Descrizione</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>Incrementi</b>	<b>Decrementi</b>	<b>31.12.2019</b>
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	2.911.879	39.301	---	2.951.180
<b>TOTALE</b>	<b>2.911.879</b>	<b>39.301</b>	<b>---</b>	<b>2.951.180</b>

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

I titoli di cui alla precedente tabella consistono in n. 4 polizze di cui due a capitalizzazione e due che prevedono l'incasso di cedola a ricorrenza annuale - di immediata liquidabilità nel caso necessitate il



loro disinvestimento - polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2019:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	890.970
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192 .....	€	1.061.209
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.193 .....	€	679.321
BG Vita/BG Cedola Più - polizza n. 1.897.194 .....	€	319.680

## **C.IV Disponibilità liquide**

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
1.345.927	1.336.562	9.365

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	1.330.027	9.406	1.339.433
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	6.535	(41)	6.494
<b>TOTALE</b>	<b>1.336.562</b>	<b>9.365</b>	<b>1.345.927</b>

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

<b>C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE</b>			
	<b>31.12.2018</b>	<b>Variazioni</b>	<b>31.12.2019</b>
<b>C.IV.1 - Depositi bancari e postali</b>	<b>1.330.027</b>	<b>9.406</b>	<b>1.339.433</b>
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	---	---	---
<i>Banca conto competenze</i>	---	---	---
<i>Pagamenti Banca c.to</i>	595	(595)	---
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	1.039.347	275.787	1.315.134
C.IV.b – Banche	1.039.942	275.192	1.315.134
<i>C/C Postale 3590</i>	290.085	(265.786)	24.299
C.IV.c – Poste	290.085	(265.876)	24.299
<b>C.IV.2 - Denaro e valori in cassa</b>	<b>6.535</b>	<b>(41)</b>	<b>6.494</b>
<i>Valori bollati</i>	426	(16)	410
<i>Cassa</i>	6.036	38	6.074
<i>Fondo Registro Imprese Telemaco Pay</i>	73	(63)	10
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	6.535	(41)	6.494
<b>TOTALE</b>	<b>1.336.562</b>	<b>9.365</b>	<b>1.345.927</b>

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



## D) Ratei e risconti

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
125.241	78.156	47.085

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

Non sussistono, al 31.12.2019, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi per cedole polizze	4.539
Ratei attivi per interessi attivi bancari	826
Ratei attivi diversi	481
Risconti attivi su assicurazione incendio/RC stabili	97.330
Risconti attivi per buoni pasto non utilizzati	12.914
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	4.058
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	1.249
Risconti attivi diversi	3.844
<b>TOTALE</b>	<b>125.241</b>



## PASSIVITÀ

### A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
131.291.954	129.511.531	1.780.423

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2018
Riserva ordinaria	424	---	424
Riserva in sosp. Imp. DPR 917/86	5.895.980	---	5.895.980
Riserva tassata DPR 917/86	3.639.564	---	3.639.564
Riserva contributi non tassati IRES	89.860.397	1.658.000	91.518.397
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.035	---	2.332.035
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302	---	19.911.302
Versamenti in conto capitale	15.494	---	15.494
Riserva tassata IRES/IRAP	1.852.000	54.000	1.906.000
Utili (perdite) portati a nuovo	3.376.657	2.627.677	6.004.334
Utile (perdita) dell'esercizio	2.627.678	(2.559.254)	68.424
<b>TOTALE</b>	<b>129.511.531</b>	<b>1.780.423</b>	<b>131.291.954</b>

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 1.658.000, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sulla L.R. 47/1991, sulla L.R. 6/2003 – art. 23 D.P.Reg. 0119/2004, e su altri canali di finanziamento a fondo perduto.

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

L'utile d'esercizio, che ammonta a € 68.424 e che ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo, trova qui effettiva collocazione anche prima dell'approvazione del bilancio.

Il rilevante decremento dell'utile dell'esercizio è sostanzialmente attribuibile all'integrale utilizzo - iscritto tra le sopravvenienze attive nell'esercizio 2018, quale posta di natura straordinaria e non ricorrente - del Fondo plusvalenze reinvestite per € 2.451.793.



## B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
22.675.530	22.580.854	94.676

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.12.2019
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	140.021	60	(13.904)	126.177
Altri fondi	22.440.833	1.780.191	(1.671.670)	22.549.354
<b>TOTALE</b>	<b>22.580.854</b>	<b>1.780.251</b>	<b>(1.685.574)</b>	<b>22.675.531</b>

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

E' calcolato sulla rateizzazione delle plusvalenze e dei contributi in conto capitale.

La voce **Altri Fondi** al 31.12.2019 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
F.do sociale ex art.16 lr 24/99 per man. str.	185.283	(185.283)	---
Fondo sociale regione FVG	3.171.638	(861.392)	2.310.246
Fondo sociale Comuni	1.276.013	136.140	1.412.153
Fondo manutenzioni stabili	5.999.162	1.010.975	7.010.137
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	10.995.696	---	10.995.696
F.do variabile inc. dirigenti compreso oneri	271.647	(47.521)	224.126
F.do accantonamento rischi per imposte	420.142	70.000	490.142
Fondo rischi per cause pendenti	121.252	(14.398)	106.854
<b>TOTALE</b>	<b>22.440.833</b>	<b>108.521</b>	<b>22.549.654</b>

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

Nel corso dell'esercizio, proseguendo l'attività di rendicontazione degli interventi ricompresi nelle immobilizzazioni materiali e l'accurata verifica contabile su tali poste già avviata negli anni precedenti, tuttora parzialmente in corso, sono state effettuate le seguenti movimentazioni:

- il **Fondo sociale ex art. 16 L.R. 24/99** è stato completamente utilizzato a fronte della chiusura di alcuni cantieri inerenti la manutenzione di alloggi finanziati interamente con fondi dell'Ater;



- il **Fondo sociale Regione FVG** è stato del pari utilizzato a fronte della chiusura di alcuni cantieri inerenti la manutenzione di alloggi finanziati interamente con fondi dell'Ater, per l'ammontare di € 861.392.

A chiusura dell'esercizio finanziario 2019 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 1.415.000 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono parzialmente allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale nonché ai costi degli interventi programmati e previsionati per l'anno 2019 e non completati nel corso dell'esercizio stesso.

La voce **Fondo oneri e rischi per imposte** pari ad € 420.142 comprende un accantonamento eseguito nell'anno 2000 per € 71.161 relativamente ad avvisi di accertamento imposta ILOR anni 1981/1982. Si sta provvedendo, di concerto con l'ufficio legale, agli opportuni approfondimenti in ordine alla definitiva cancellazione dell'accantonamento. Un ulteriore importo pari ad € 38.980, accertato nell'anno 2011, riguarda un accantonamento di imposte per ammortamento finanziario stabili dedotto nell'anno 2008, accantonamento effettuato a seguito della decisione (anno 2011) di riprendere a tassazione l'ammortamento finanziario che in precedenza veniva per l'appunto dedotto ai fini delle imposte sul reddito. Inoltre a chiusura dell'esercizio finanziario 2017 è stato disposto un accantonamento prudenziale di € 240.000 per far fronte ad eventuali accertamenti in ordine alla TASI che potrebbero derivare in caso di interpretazione restrittiva della definizione delle unità immobiliari soggette a detta imposta in considerazione delle modifiche che i Comuni hanno portato e stanno portando ai regolamenti per la determinazione della stessa; tale importo si è incrementato di ulteriori € 70.000 per la quota di competenza dell'esercizio 2019.

Nel **Fondo Rischi per Cause Pendenti** sono accantonate somme a fronte di cause/vertenze pendenti, in relazione alle quali è stata valutata la sussistenza di un rischio più o meno importante di soccombenza, totale o parziale. Complessivamente l'importo accantonato ammonta a € 106.854 e comprende somme stanziare a fronte di cause in materia di diritto del lavoro e controversie pendenti di diverso tipo.

Infine si segnala il **Fondo Sociale Comuni** ove confluiscono le quote versate dai Comuni e la corrispondente quota versata dall'ATER ai sensi dell'art. 44 – comma 2 lettere a) e b) della L.R. 1/2016. Tale fondo viene di prassi prioritariamente destinato alla copertura della morosità e per la parte residuale ad interventi di manutenzione del patrimonio. Si evidenzia che le Amministrazioni comunali stanno provvedendo al versamento delle quote di loro competenza per l'esercizio 2019 nel corso dell'anno 2020.

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

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

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
1.877.557	2.033.583	(156.026)

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2018	Incrementi	Decrementi	31.12.2019
TFR - movimenti del periodo	2.033.583	179.313	(335.339)	1.877.557



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

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

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

## D) Debiti

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

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
23.810.405	25.064.390	(1.253.985)

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

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
Debito verso il personale	451.272	---	451.272
Debiti verso banche	70.326	193.208	263.534
Debiti verso altri finanziatori	955.937	18.422.324	19.378.261
Acconti	17.812	792.801	810.613
Debiti verso fornitori	651.166	---	651.166
Debiti tributari	80.113	---	80.113
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	151.969	---	151.969
Altri debiti	2.023.477	---	2.023.477
<b>TOTALE</b>	<b>4.402.072</b>	<b>19.408.333</b>	<b>23.810.405</b>

I debiti al 31.12.2019 risultano così costituiti:

### Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	228.416	8.120	236.536
Debito vs dipendenti ferie non godute	221.812	(7.076)	214.736
<b>TOTALE</b>	<b>450.228</b>	<b>1.044</b>	<b>451.272</b>



## Mutui

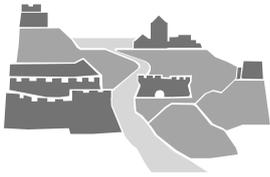
I Mutui sono così suddivisi:

### Mutui con Istituti di Credito

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2019
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527743	113.649
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527741	149.885
<b>TOTALE</b>	<b>263.534</b>

### Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2019
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	801.609
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	23.944
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	135.318
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	2.999.518
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	507.737
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	265.617
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Maziini	1.396.227
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	804.806
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	1.010.553
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	647.547
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.833.333
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.280.542
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	697.037
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	286.880
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.320.000
Decr. 825/2010 – Riqualficazione energetica Gorizia - via Cordaioli	311.639
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	697.420
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.395.287
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	94.211
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	359.095
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	119.274
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	671.667
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.719.000
<b>TOTALE</b>	<b>19.378.261</b>



## Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Debiti servizi reversibili utenza anno 2018	---	17.812	17.812
Anticipi quota capitale in c.to prezzo – riscatti	426.450	---	426.450
Saldi quota capitale in c.to prezzo – riscatto	315.363	---	315.363
Rate quota capitale in c.to prezzo – riscatto	29.316	---	29.316
Rate quota capitale in c.to prezzo l.r. 75/82	22.623	---	22.623
Conto rettifiche sezionale ante esercizio corrente	(532)	(419)	(951)
<b>TOTALE</b>	<b>793.220</b>	<b>17.393</b>	<b>810.613</b>

## Debiti Tributari

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Anticipo imposta sost. TFR c/INPS	---	(37)	(37)
Ritenute erar. dipendenti e assimilati	66.604	(16.728)	49.876
Ritenute erar. a terzi	2.051	3.848	5.899
IRES-IRAP	72.252	(72.252)	---
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	329	995	1.324
Ritenute IRES condomini cod. 1020	1.072	310	1.382
Erario c/imposta sostitutiva TFR	1.534	(2.590)	(1.056)
Debito IVA	6.878	15.847	22.725
<b>TOTALE</b>	<b>150.720</b>	<b>(70.607)</b>	<b>80.113</b>

## Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Ritenute INPS a collaboratori	593	2.723	3.316
Riduz. Compensi dipend. Pubblici l. 662/96	1.008	---	1.008
Ritenute previdenziali a dipendenti	113.855	(1.657)	112.198
INPDAP-debito per dipendenti cessati	787	(7.820)	(7.033)
INPDAP dipendenti	42.365	115	42.480
<b>TOTALE</b>	<b>158.608</b>	<b>(6.639)</b>	<b>151.969</b>



## Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Cauzioni inquilini	566.904	21.876	588.780
Cauzioni imprese	14.048	2.001	16.049
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	600	---	600
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	598.340	112.243	710.583
Fondo convenzione Comune Gorizia	38.458	---	38.458
Fondo convenzione Comune Grado	93.707	---	93.707
Fondo convenzione Comune Monfalcone	360.086	---	360.086
Fondo convenzione Comune S. Floriano del Collio	36.130	1.980	38.110
Fondo convenzione quartiere Panzano	6.627	---	6.627
Fondo vendita alloggi Comune di Grado	23.136	---	23.136
Piano di vendita 2010-Comune Monfalcone	44.490	1.219	45.709
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	30.823	5.984	36.807
Alloggi Stato ceduti	34.681	---	34.681
Quote sindac. addeb. acc. mensile	9.679	(639)	9.040
Diverse	746	263	1.009
Debiti per Fatture da ricevere	88.619	(88.619)	---
Debiti dell'esercizio	44.713	(43.971)	742
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	12.521	7.112	19.633
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	(280)	---	(280)
<b>TOTALE</b>	<b>2.004.028</b>	<b>19.449</b>	<b>2.023.477</b>

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

## **E) Ratei e risconti**

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
98.968	89.998	8.970

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

Sussistono al 31.12.2019 risconti aventi durata superiore ai 5 anni, che riguardano la cessione rateale di alloggi con l'emissione di fattura comprensiva di tutti gli interessi e contabilizzati per la quota di competenza annua.



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

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
Ratei passivi	5.582	22.166	27.748
Risconti passivi	84.416	(13.196)	71.220
<b>TOTALE</b>	<b>89.998</b>	<b>8.970</b>	<b>98.968</b>

## CONTI D'ORDINE

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31.12.2018 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche/garanzie:

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
CER f. di impegni l. 865-166-513-457	37.039.711	---	37.039.711
Alloggi comunali in gestione	3.246.171	---	3.246.171
Garanzie reali rilasciate	4.684.420	---	4.684.420
<b>TOTALE</b>	<b>44.970.302</b>	<b>---</b>	<b>44.970.302</b>

## CONTO ECONOMICO

### A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
8.720.522	12.306.037	(3.585.515)

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.399.452	(249.354)	6.150.098
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	564.503	(187.496)	377.007
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	5.342.082	(3.148.665)	2.193.417
<b>TOTALE</b>	<b>12.306.037</b>	<b>(3.585.515)</b>	<b>8.720.522</b>

### A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Canoni locazione alloggi	5.853.389	(266.159)	5.587.230
Canoni locazione locali ad uso diverso	145.505	(12.302)	133.203
Affitti delle aree	6	0	6
Quote di amministrazione	315.448	1.804	317.252
Ricavi su convenzioni alloggi comunali	---	2.003	2.003



Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Rimborsi da inquilini per danni	2.860	(1.358)	1.502
Rimborsi per manutenzioni c/terzi	---	10.394	10.394
Compensi per rendicontazione riscatti	9.089	(804)	8.285
Rimborsi per istruttoria pratica	649	(323)	326
Rendicontazione servizi	30.652	406	31.058
Diritti recapito fatture	33.204	(2.642)	30.562
Regie diverse	3.044	6.861	9.905
Diritti segreteria appalti	5.606	12.766	18.372
<b>TOTALE</b>	<b>6.399.452</b>	<b>(249.354)</b>	<b>6.150.098</b>

## Canoni locazione alloggi

I canoni, calcolati sulla base del criterio temporale di maturazione, indipendentemente dalla data del loro effettivo incasso, presentano, rispetto al valore di € 5.853.389 dell'esercizio precedente, un decremento di € 266.159.

## Regie diverse

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

Sono ivi ricompresi i corrispettivi per prestazioni tecniche nei confronti dei condomini amministrati dall'ATER.

## Recupero imposta di registro

La voce recupero imposta di registro deriva dall'importo bollettato nell'esercizio a rimborso dell'imposta sostenuta e rilevata negli Oneri diversi di gestione. Il valore dipende strettamente dall'entità dei nuovi canoni locativi; le variazioni sono pertanto fisiologiche e conseguenti ai costi anno per anno sostenuti e a tale titolo recuperabili.

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

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

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

L'importo complessivamente consuntivato nell'anno 2018 è pari ad € 377.007 come da dettaglio di seguito evidenziato:



# Ater Gorizia

<b>INTERVENTO</b>	<b>Importo</b>
Cormons Via S. Daniele 5,7/A-B – M.S. Impianti	2.817
San Canzian d’Isonzo Begliano – N.C. Alloggi	23.554
Gorizia Via Giustiniani – M.S. efficient. energetico	3.449
Gorizia Via Rabatta – M.S. 6 alloggi	40.578
Accordo Quadro Riatto 1	17.041
Accordo Quadro Riatto 2	37.065
Bando periferie Ambito 3 Gorizia Via Pola 1	45.000
Monfalcone Via Valentinis 70/A-B – M.S.	33.750
Gradisca Via Dante 37 – M.S. 4 alloggi	3.840
Capriva Via Dante 33 – Riq. energetica 4 alloggi	2.160
Accordo Quadro M.S. 18-1	59.373
Accordo Quadro M.S. 19-1	52.320
Accordo Quadro M.S.A. 2-TT2	29.400
Accordo Quadro M.S.A. 2-TT3	14.700
Farra d’Isonzo Via Trento 5 – M.S.	5.400
San Canzian d’Isonzo Via Donati 2 – Riq. en. 6 alloggi	1.800
Gorizia Via Ascoli 16 - Ristrutturazione	4.760
<b>TOTALE</b>	<b>377.007</b>



## A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Altri proventi e ricavi diversi	85.755	65.660	151.415
Rimborsi inail ed enti diversi	3.203	(2.093)	1.110
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	36.359	(16.738)	19.621
Sopravvenienze attive	3.096.917	(3.084.690)	12.227
Proventi da spese legali incassate	11.356	23.410	34.766
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	166.892	2.751	169.643
Contributi f.do sociale regione fvg	1.869.534	(64.909)	1.804.625
Rimborsi da sentenze	65.276	(65.276)	---
Plusvalenze da alienazione immobili	6.790	(6.790)	---
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	---	10	10
<b>TOTALE</b>	<b>5.342.082</b>	<b>(3.148.665)</b>	<b>2.193.417</b>

### Ricavi e proventi diversi

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

In questo ambito si segnala in particolare l'importo derivante dalla vendita di titoli di efficienza energetica TEE pari a € 17.733.

### Rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati

Riguardano i risarcimenti assicurativi a seguito della definizione dei sinistri.

### Sopravvenienze attive

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

Tra queste, si segnalano in particolare gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti sia nei confronti dell'utenza, in quanto venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate, sia nei confronti dei Comuni relativamente ad alcune convenzioni.

### Plusvalenze da cessione di beni immobili

Nulla da segnalare.

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

Nell'ambito dei contributi il valore più rilevante è costituito dal contributo della Regione F.V.G. - Fondo Sociale, pari ad € 1.804.625.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio si è ridotto di € 64.909, rappresenta lo stanziamento da parte della Regione F.V.G. per finanziare interventi di manutenzione del patrimonio dell'Azienda.



## B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
8.134.508	9.130.075	(995.567)

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	16.923	2.501	19.424
B.07 - Servizi	1.429.425	298.472	1.727.897
B.08 - Godimento di beni di terzi	19.521	(804)	18.717
B.09 - Costi per il personale	3.157.858	(4.771)	3.153.087
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	1.063.509	(79.611)	983.898
B.12 - Accantonamenti per rischi	70.000	---	70.000
B.13 - Altri accantonamenti	2.562.000	(1.147.000)	1.415.000
B.14 - Oneri diversi di gestione	810.839	(64.354)	746.485
<b>TOTALE</b>	<b>9.130.075</b>	<b>(995.567)</b>	<b>8.134.508</b>

### B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un incremento pari a € 298.472.

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Spese per amministratori e sindaci	10.370	8.527	18.897
Spese funzionamento uffici	90.976	212	91.188
Spese postali	11.582	(1.750)	9.832
Spese telefonia cellulare	3.162	1.349	4.511
Spese telefonia fissa	13.230	(328)	12.902
Manut. e ripar. macchine/attrezzature	---	687	687
Gestione sistemi informativi	47.082	3.906	50.988
Legali e consulenze relative a utenza	2.074	(2.074)	---
Spese di rappresentanza	1.770	(1.360)	410
Spese gestione autovetture	8.070	(1.328)	6.742
Spese per corsi seminari e convegni	4.241	9.212	13.453
Incarichi professionali e consulenze	59.919	(6.778)	53.141
Collaborazioni e prestazioni varie	750	12.503	13.253
Attrezzature costo inf.516,46 euro	4.461	(4.461)	---
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	8.865	16.332	25.197
Spese per sicurezza, medico e simili	5.799	(4.237)	1.562
Buoni pasto	59.058	25.985	85.043
Spese per servizi vari bancari e postali	14.978	2.205	17.183



Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Spese varie e indeducibili	1.463	(1.164)	299
Spese per componenti e commissioni	1.881	(171)	1.710
Assicurazioni varie dipendenti	17.527	3.629	21.156
Spese assicurative generali	25.300	---	25.300
Contributi al circolo ricreativo	1.260	(1.260)	---
Rimborsi pi� di lista trasferte dipendenti	1.949	3.472	5.421
Altre erogazioni a favore del personale	---	198	198
Assicurazioni incendio rc stabili	125.858	101.995	227.853
Spese varie di amministrazione patrimonio	15.961	(2.602)	13.359
Manutenzione stabili quota residenziale	634.183	176.144	810.327
Spese riscossione canoni	20.101	4.026	24.127
Spese gestione furgoni	450	(30)	420
Contributi all'utenza per miglione	85.658	(43.667)	41.991
Manutenzioni su beni di terzi	---	260	260
Manutenzione sede	19.319	(208)	19.111
Manutenzione stabili quota non residenziale	5.560	11.348	16.908
Risarcimento danni a terzi	3.183	(3.183)	---
Spese professionali tecniche	17.146	(12.873)	4.273
Diritti e spese varie gestione patrimonio	1.452	535	1.987
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	46.947	3.588	50.535
Costo traslochi e sgomberi	39.356	(241)	39.115
Spese immobili in condomini amministr. Ater	18.484	59	18.543
Commissioni bancarie varie	---	15	15
<b>TOTALE</b>	<b>1.429.425</b>	<b>298.472</b>	<b>1.727.897</b>

## Spese per manutenzione

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

### COSTI MANUTENZIONE

Descrizione	Importo
Manutenzione stabili quota residenziale	810.327
Manutenzione sede	19.111
Manutenzione stabili quota non residenziale	16.908
Contributi all'utenza per miglione	41.991
<b>TOTALE</b>	<b>888.337</b>

### FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.804.625
<b>TOTALE</b>	<b>1.804.625</b>



Va specificato che, per dare un esatto termine di confronto tra costi e fonti di finanziamento, ai costi delle manutenzioni sopra evidenziati va aggiunta l'IVA indetraibile che sulle voci di spesa sopra elencate ammonta a complessivi € 85.012 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 1.415.000, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

## Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2019 per incarichi professionali esterni ammonta ad € 53.141, importo pressoché in linea con quanto speso nell'esercizio precedente pari ad € 59.919.

## Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 4.273, attengono esclusivamente agli incarichi i cui costi non possono essere considerati incrementativi del patrimonio (progettazioni urbanistiche, progettazione opere di urbanizzazione, incarichi svolti da professionisti esterni nell'ambito di prestazioni che ATER svolge per conto terzi).

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

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

Come accennato in prefazione, nel corso dell'esercizio 2019:

-sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di quattro dipendenti di cui un quadro e tre impiegati e il rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato di un dipendente (termine contratto 31.12.2019);

-sono stati assunti quattro dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato; nel mese di settembre a un dipendente è stato trasformato il rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa.

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Salari e stipendi	2.077.561	26.542	2.104.103
Lavoro straordinario	34.356	2.331	36.687
Retribuzioni incentivanti	149.576	---	149.576
Accantonamento retribuzioni incentivanti	28.673	2.046	30.719
Oneri sociali e previdenziali	615.734	(36.497)	579.237
Oneri su retribuzioni incentivanti	40.106	894	41.000
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	7.502	535	8.037
Trattamento di fine rapporto	194.642	(2.033)	192.609
Rimborsi vari ai dipendenti	600	832	1.432
Sussidi al personale	9.108	579	9.687
<b>TOTALE</b>	<b>3.157.858</b>	<b>(4.771)</b>	<b>3.153.087</b>



Anche nel corso dell'anno 2019 sono pervenuti rimborsi da parte dell'I.N.P.S. per compensi anticipati dall'Azienda a fronte di dipendenti in maternità obbligatoria e/o in congedo parentale, nonché in congedo ex D.Lgs. 51/2001 e in permesso ex L. 104/1992 per assistenza a familiari disabili; la contabilizzazione di detti contributi avviene in detrazione del costo del personale.

## B.10 Ammortamenti e svalutazioni

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

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Ammortamento sist. inform. e opere ingegno	25.270	(4.785)	20.485
Ammortamento tecnico stabili	420.256	227.770	648.026
Ammortamento finanziario stabili	286.132	(1)	286.131
Ammortamento macchine contabili ufficio	17.267	4.149	21.416
Ammortamento mobili arredi ufficio	6.441	1.118	7.559
Ammortamento attrezzature tecniche	212	69	281
<b>TOTALE AMMORTAMENTI</b>	<b>755.578</b>	<b>228.320</b>	<b>983.898</b>
Svalutazione dei crediti	307.931	(307.931)	---
<b>TOTALE SVALUTAZIONI</b>	<b>307.931</b>	<b>(307.931)</b>	<b>---</b>

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

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

Per quanto riguarda gli **accantonamenti al fondo svalutazione crediti**, nell'anno 2019 non ha subito movimentazioni e il suo ammontare viene ritenuto congruo rispetto al potenziale rischio di insolvenza.

## B.12 Accantonamenti per rischi

Come già evidenziato nella sezione relativa ai conti del passivo, è stato disposto un ulteriore accantonamento di € 70.000 per eventuali accertamenti in ordine alla TASI.

## B.13 Altri accantonamenti

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Accantonamenti per manutenzioni	2.562.000	(1.147.000)	1.415.000
<b>TOTALE</b>	<b>2.286.000</b>	<b>(1.147.000)</b>	<b>1.415.000</b>

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 1.415.000, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2019 per interventi di manutenzione eseguiti su condomini e per spese reversibili di competenza di alloggi sfitti che, stante le modalità di ripartizione ai soggetti interessati, alla chiusura dell'esercizio contabile risultano ancora iscritti



nel conto dello Stato Patrimoniale; inoltre sono stati accantonati fondi per la copertura dei costi degli interventi programmati e previsionati nell'anno 2019 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso.

## B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
Imposte indirette e tasse	---	1.323	1.323
Imposte indirette e tasse	3.186	(1.948)	1.238
Imposta di registro	149.159	(10.900)	138.259
Contributi associativi diversi	17.911	540	18.451
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	7.125	1.012	8.137
Imposta di bollo	108.722	(2.584)	106.138
Altri oneri di gestione	10.128	(6.448)	3.680
Sopravvenienze passive / insuss. att. ordinarie	116.220	(10.242)	105.978
Minusvalenze	990	(990)	---
Fondo sociale quota Ater	150.595	(45.284)	105.311
	---	26	26
IVA indetraibile pro-rata	90.714	(17.459)	73.255
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	54.677	30.335	85.012
IMU-TASI	101.412	(1.735)	99.677
<b>TOTALE</b>	<b>810.839</b>	<b>(64.354)</b>	<b>746.485</b>

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

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

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

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

Il valore delle **sopravvenienze passive ordinarie** nell'anno 2019 è dovuto principalmente allo storno di bollette nei confronti dell'utenza emesse nell'esercizio 2018.



## C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
75.150	77.212	(2.062)

Descrizione	31.12.2018	Variazioni	31.12.2019
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFG)	31.336	---	31.336
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	58.694	(2.567)	56.127
C.16.d - Interessi attivi diversi	27.320	(6.637)	20.683
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	(40.138)	7.142	(32.996)
<b>TOTALE</b>	<b>77.212</b>	<b>(2.062)</b>	<b>75.150</b>

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

L'importo di € 56.127 si riferisce ai proventi generati dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 20.683 si riferisce a interessi attivi su giacenze bancarie e postali, su cessioni rateali e interessi di mora.

## D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
---	---	---

### D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2019.

### D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2019.



## Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2019	Saldo al 31.12.2018	Variazioni
592.740	625.496	(32.756)

Imposte	Saldo al 31.12.2018	Variazioni	Saldo al 31.12.2019
<b>E.22 Imposte sul reddito di esercizio</b>			
IRES	522.219	(82.470)	439.749
IRAP	227.348	(60.513)	166.835
<b>TOTALE E.22</b>	<b>749.567</b>	<b>(142.983)</b>	<b>606.584</b>
Imposte differite	(124.071)	110.227	(13.844)
<b>TOTALE E.23</b>	<b>(124.071)</b>	<b>110.227</b>	<b>(13.844)</b>
<b>TOTALE IMPOSTE</b>	<b>625.496</b>	<b>(32.756)</b>	<b>592.740</b>

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

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

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

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

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

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

### Altre informazioni

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

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

Qualifica	Compenso
Consiglio di Amministrazione	8.507
Collegio dei Revisori	10.390

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*) - e in particolare in merito all'obbligo di pubblicare nella nota integrativa che accompagna il bilancio di esercizio le informazioni relativi 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 – stante la natura dell'Azienda di Ente strumentale della Regione ne discende che quanto si riceve dalle pubbliche amministrazioni non è certamente riconducibile a un vantaggio economico bensì deriva da adempimenti di legge e atteso che le Ater operano fuori mercato e fuori concorrenza, si ritiene che la norma in argomento non trovi applicazione e che pertanto dette informazioni



non siano dovute.

Si dà comunque atto che i contributi ricevuti dalle pubbliche amministrazioni vengono puntualmente esposti nelle specifiche sezioni della presente nota integrativa.

### **Destinazione del risultato d'esercizio**

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 68.424.

### **Nota conclusiva**

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

**ATER GORIZIA**  
**RENDICONTO FINANZIARIO AL 31.12.2019**

**2019**

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

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

<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>€ 68.424</b>
Imposte sul reddito	€ 592.740
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	-€ 75.150
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-€ 10

**1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione € 586.004**

<b>Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto</b>	<b>€ 2.663.933</b>
Accantonamenti ai fondi	€ 1.677.609
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 983.898
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	€ 2.426

**2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn € 3.249.937**

<b>Variazioni del capitale circolante netto</b>	<b>€ 638.601</b>
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 504.923
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	-€ 174.829
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-€ 47.085
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	€ 8.970
Altre variazioni del capitale circolante netto	€ 346.622

**3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn € 3.888.538**

<b>Altre rettifiche</b>	<b>-€ 1.050.757</b>
Interessi incassati/(pagati)	€ 75.150
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 786.201
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 339.706

**4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche € 2.837.781**

**Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 2.837.781**

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

<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>-€ 3.748.425</b>
(Investimenti)	-€ 3.748.435
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 10

<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>-€ 32.537</b>
(Investimenti)	-€ 32.537
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>€ 0</b>
(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

**Attività Finanziarie non immobilizzate € 0**

(Investimenti)	€ 0
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

**Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) -€ 3.780.962**

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

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	€ 3.714
Erogazione finanziamenti	€ 262.950
Rimborso finanziamenti	-€ 1.026.117

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati e apporti di capitale	€ 1.711.999

**Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) € 952.546**

**Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) € 9.365**

**Disponibilità liquide al 1 gennaio € 1.336.562**

**Disponibilità liquide al 31 dicembre € 1.345.927**



## RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2019

### PREMESSE

Il Bilancio dell'Azienda è redatto in base a quanto indicato dall'art. 14 della L.R. 06.08.2019 n. 14 pubblicata sul S.O. n. 25 del 09.08.2019 al B.U. della Regione F.V.G. n. 32 di data 07.08.2019, e in conformità a quanto disposto dal Codice Civile, artt. 2423 e seguenti.

In particolare la presente Relazione, redatta a norma dell'articolo 2428 del Codice Civile, illustra l'andamento della gestione aziendale nel corso dell'esercizio ed evidenzia i principali dati del bilancio chiuso al 31.12.2019 con particolare riguardo agli investimenti realizzati e ai programmi avviati nel corso dell'esercizio medesimo.

Il Bilancio viene portato all'approvazione entro il termine statutario, così come previsto al comma 4 dell'art. 14 dello Statuto di Ater Gorizia approvato con D.P.Reg. n. 0159/Pres. dd. 16.09.2019 e secondo le indicazioni di convergenza del Collegio Unico dei Revisori.

### ATTIVITÀ E PROGRAMMI DELL'ESERCIZIO

#### *Investimenti immobiliari*

Come già evidenziato nella Nota Integrativa che accompagna il Bilancio, si riporta il dato relativo agli investimenti in alloggi di proprietà effettuati nel corso del 2019 che evidenzia un incremento complessivo di poco inferiore ai 2 milioni di euro e quindi lievemente superiore rispetto all'incremento di 1,8 milioni rilevato nell'esercizio precedente.

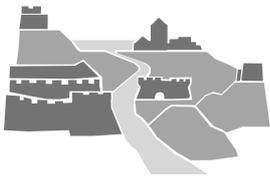
Questo incremento, seppur contenuto, conferma quanto auspicato lo scorso anno in merito ad una ripresa degli investimenti conseguente all'avvio dei nuovi cantieri finanziati con L.R. 1/2016 e con gli ulteriori stanziamenti della L. 80/2014.

Per quanto attiene agli interventi in corso, dettagliatamente descritti nella Nota Integrativa, in questa sede si evidenzia il costante impegno profuso nel recupero degli alloggi di risulta anche in considerazione degli stanziamenti della prima citata L. 80/2014 in riferimento alla quale sono stati rispettati tutti i termini e le scadenze previste per l'avvio e per la conclusione dei lavori; sempre con riferimento a quest'ultimo canale contributivo si segnala che all'Ater Gorizia per l'anno 2019 sono stati assegnati € 634.824,38 a valere sull'ulteriore tranche di finanziamento di € 9.159.511,43 concessa alla Regione proprio in virtù del rispetto delle tempistiche sopra evidenziate.

Inoltre vanno evidenziate le D.G.R. 999/2019 e 1868/2018 con le quali sono stati rispettivamente approvati il "Piano annuale 2019" di cui all'art. 4 – comma 4 della L.R. 1/2016 e l'ammissione a finanziamento ai sensi del D.P.Reg. 0208/2016 delle seguenti iniziative proposte dall'Azienda nell'ambito dei Tavoli Territoriali di propria competenza:

- Comuni vari		
Manutenzione straordinaria di n. 22 alloggi (TT2) .....	€	349.500
- Comuni vari		
Manutenzione straordinaria di n. 22 alloggi (TT3) .....	€	349.500

Si segnala anche l'intervento di Cormons in via Sauro (ristrutturazione di due edifici per la realizzazione di n. 13 alloggi) per il quale è prossima la conclusione l'iter del trasferimento del finanziamento concesso



nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e la consegna dei lavori.

Infine si menziona il Fondo Sociale di cui alla L.R. 1/2016, destinato prevalentemente alla manutenzione del patrimonio, che nel corso dell'esercizio ha visto l'erogazione di € 1.804.625 lievemente inferiore a quanto concesso nell'anno precedente a seguito della riduzione, stabilita dalle norme regionali, della quota riferita ai nuclei monocomponente.

Un cenno va al confermato "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" di cui al D.P.C.M. 25.05.2016, nell'ambito del quale sono state completate le progettazioni esecutive dei seguenti interventi:

- Ambito 1: via Campagnuzza, realizzazione di 18 alloggi (€ 4.000.000)
- Ambito 3: via Pola 1, realizzazione di 10 alloggi (€ 2.400.000)

e che nel corso del 2020 vedranno l'avvio dei lavori nel rispetto del cronoprogramma approvato.

Infine si segnala che, con D.G.R. 1866 del 31.10.2019, il progetto di riqualificazione del rione delle Case Pater a Ronchi dei Legionari è stato individuato quale candidato per fruire dei finanziamenti stanziati per i "Programmi integrati di edilizia residenziale sociale" di cui alla Delibera CIPE 22.12.2017 n. 127, che per l'intervento in argomento potrebbe ammontare a € 2.950.000.

Al 31.12.2019 risultano in corso di esecuzione i seguenti interventi:

- Comuni vari  
Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti
- Comuni vari  
Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti
- Gorizia - via Ascoli 16/int  
Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi
- Monfalcone - via Valentinis 70  
Intervento di ristrutturazione di un edificio di 20 alloggi.

Al 31.12.2019 inoltre risultano in corso di progettazione o di affidamento i seguenti interventi:

- San Lorenzo Isontino - via Udine  
Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio per 4 alloggi
- San Canzian d'Isonzo - via Caduti Donati  
Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio per 6 alloggi
- Grado e Moraro  
Interventi di rifacimento di centrali termiche.

Anche nel corso del 2019 c'è stata una particolare attenzione per l'attività di recupero degli alloggi sfitti, che nel corso dell'anno ha visto la messa a disposizione di 47 alloggi, inferiore a quella dell'anno precedente in quanto nel corso dell'anno le attività hanno maggiormente riguardato le attività progettuali e di affidamento per addivenire alla stipula di n. 4 nuovi Accordi quadro per la manutenzione ed il riatto degli alloggi sfitti per un importo complessivo di € 3.808.000.

Quale strumento che consente di accelerare e snellire l'attività di manutenzione degli alloggi sfitti, l'Azienda continua ad utilizzare l'Accordi Quadro a più operatori economici, che si è dimostrato uno strumento molto flessibile ed idoneo a tali fattispecie di interventi e che ha consentito di incrementare il numero degli alloggi resi disponibili.



In questa sezione si ritiene opportuno evidenziare positivamente il proseguimento, e di fatto la conclusione dell'attività finalizzata alla rendicontazione degli interventi edilizi ultimati nel corso degli anni e che si trovavano ancora annoverati nelle immobilizzazioni materiali.

## **Acquisizioni e vendite**

Nel corso del 2019 non vi sono state alienazioni di beni immobili e in merito si segnala che alla fine dell'anno sono stati pubblicati i Piani di Vendita sia di n. 36 alloggi sfitti che n. 64 alloggi locati.

## **Altre attività**

Nel **settore informatico** sono proseguite le attività di studio e di formazione propedeutiche all'introduzione del nuovo software gestionale "Resys Web" la cui introduzione è avvenuta a novembre 2019.

Nel corso del 2019 sono state completate avviate le attività conseguenti all'apertura dei **bandi** di concorso per Gorizia e Monfalcone, resesi necessarie a seguito delle intervenute modifiche legislative e regolamentari introdotte dalla L.R. 24/2018 e recepite dal D.P.Reg. 084/2019 (che ha modificato il D.P.Reg. 0208/2016) in ordine ai requisiti dei beneficiari e relativamente ai quali sono state raccolte oltre 400 domande.

Nel corso del 2019 è stato anche condotto il **censimento dei redditi** degli assegnatari che costituisce attività propedeutica alla determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata per il biennio 2020-2021.

Relativamente alla determinazione dei **canoni**, l'anno 2019 ha visto la conferma di tutti i parametri fissati nell'anno precedente in quanto secondo anno del biennio 2018-2019.

## **COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO**

Il bilancio consuntivo dell'anno 2019 si chiude con un utile di € 68.424 dopo aver computato imposte sul reddito per complessivi € 592.740 e accantonato risorse per € 1.485.000, di cui € 70.000 a incremento del fondo rischi per imposte ed € 1.415.000 a incremento del fondo manutenzione stabili.

La significativa contrazione dell'utile rispetto all'esercizio precedente è attribuibile, pressoché totalmente, all'utilizzo del Fondo plusvalenze reinvestite per € 2.451.793 operato nel 2018, posta di natura non ricorrente, straordinaria, non finanziaria e fiscalmente neutra iscritta tra le sopravvenienze attive.

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 68.424.

Nel seguito si esaminano gli aspetti più rilevanti che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2019 e la conseguente formazione del bilancio.

### **1. Canoni**

I ricavi per canoni, che ammontano a complessivi € 5.720.439 sono così suddivisi:

1. Edilizia Pubblica Sovvenzionata
  - Alloggi di proprietà ATER ..... € 4.951.527
  - Alloggi di proprietà dei Comuni ..... € 455.214
2. Edilizia Pubblica Convenzionata
  - Alloggi di proprietà ATER ..... € 148.597
3. Altre tipologie
  - Alloggi di proprietà ATER ..... € 31.892



4. Unità immobiliari ad uso diverso  
- U.I.D. di proprietà ATER ..... € 133.203
5. Aree  
- Aree di proprietà ATER..... € 6

Per quanto riguarda i canoni di locazione delle unità immobiliari diverse (negozi, uffici ecc) si evidenzia una diminuzione rispetto all'esercizio 2018 pari ad euro € 12.302 a fronte della disdetta di alcuni contratti di locazione.

La continua attività di monitoraggio della morosità ha portato ad una riduzione di € 1.000.264 di quella formatasi sino al 2018, mentre per quella corrente relativa al 2019 si evidenzia che una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2020 portando il valore da € 1.050.346 a € 783.806 e che non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2018 per circa € 180.000 e dell'intero Fondo sociale 2019 pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia. Per effetto di ciò, la morosità complessiva risulta incrementata di circa € 50.000, ampiamente coperta dal Fondo svalutazione crediti acceso per € 740.413.

## 2. Plusvalenze

Non si sono registrate nell'esercizio 2019 plusvalenze da alienazione immobili.

In quest'ambito si segnala comunque la già citata pubblicazione dei due piani di vendita, uno per alloggi locati e uno per alloggi sfitti, che si auspica possano dare i risultati attesi.

## 3. Attività tipica

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

### 1. Ricavi dalla gestione del patrimonio

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

Il gettito di queste attività ammonta a € 356.921 al lordo della quota di competenza dell'Ater in qualità di proprietario nell'ambito condominiale, importo in linea con il dato 2018 di € 355.837.

### 2. Ricavi per attività tecniche-amministrative

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

Il gettito di queste attività ammonta a € 440.050, in diminuzione rispetto a quanto fatto rilevare nello scorso esercizio (€ 584.509); tale decremento è da attribuire essenzialmente alla minore capitalizzazione di lavori interni sui cantieri.

## 4. Altri ricavi e proventi

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

Con riferimento a questa attività si evidenzia che nel corso del 2019 sono state aperte n. 94 pratiche per il rimborso di danni da sinistri agli alloggi o alle parti comuni dei fabbricati gestiti/amministrati dall'Ater.

Nel corso dell'anno sono invece state definite pratiche per un importo complessivo di risarcimenti di € 19.620.

Nell'esercizio 2019 sono diminuiti i risultati finanziari derivanti dalla negoziazione dei titoli di efficienza



energetica (TEE) che ha portato un risultato utile di € 17.733.

Parimenti a quanto fatto nell'esercizio 2018, anche per l'esercizio 2019 nei Ricavi diversi è stato annoverato il recupero dell'imposta di registro (€ 169.643) in analogia al costo che è stato rilevato negli Oneri diversi del conto economico.

Per quanto riguarda le sopravvenienze attive ordinarie, a partire dall'esercizio 2016 accolgono le componenti attive straordinarie riclassificate ai sensi del D.Lgs. 139/2015, ammontanti a complessivi € 12.227.

## **5. Fondo Sociale**

Il contributo per il Fondo Sociale, che copre la differenza tra il canone che l'Azienda dovrebbe percepire dalle fasce più deboli dell'utenza e quello effettivamente percepito, ha registrato un decremento di € 64.908 rispetto a quello dell'esercizio precedente a seguito di una rimodulazione delle quote attribuite a ciascuna Ater.

Si evidenzia come tale risorsa risulti essere sempre più necessaria e indispensabile per mantenere un adeguato livello di manutenzione ordinaria degli alloggi e dei fabbricati.

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

Nonostante il trend in riduzione dei tassi di interesse e la progressiva diminuzione della liquidità disponibile conseguente all'utilizzo per le attività manutentive e costruttive, si evidenzia un risultato positivo della gestione finanziaria che rileva un saldo netto di € 75.150.

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

## **7. Servizi - Manutenzioni**

Nel corso del 2019 sono stati aperti circa 2.500 ordini di lavoro a seguito di segnalazione di guasti che hanno dato luogo a spese per complessivi € 810.327, a cui si aggiungono quelli relativi alla quota di competenza dell'Ater per lavori eseguiti su condomini, i cui stanziamenti sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione stimati in € 500.000, nonché ai lavori di manutenzione eseguiti nel corso del 2019 il cui iter tecnico-amministrativo non ha trovato completamento entro l'esercizio stimati in € 600.000.

Oltre agli interventi manutentivi sopra evidenziati sono stati concessi contributi all'utenza, principalmente per la sostituzione dei generatori di calore autonomi, per complessivi € 49.797 di cui € 41.991 registrati nel conto economico e € 7.806 nel Fondo manutenzione stabili.

Tale impegno economico è stato reso possibile dal mantenimento del fondo sociale erogato dalla Regione e dalla conferma dell'esenzione IMU per gli alloggi sociali.

## **8. Costo del Personale**

Il costo del personale è diminuito di € 4.771.

Nel corso dell'esercizio 2019:

-sono cessati i rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato di quattro dipendenti di cui un quadro e tre impiegati e il rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato di un dipendente (termine contratto 31.12.2019);

-sono stati assunti quattro dipendenti con rapporto di lavoro a tempo pieno e determinato; nel mese di



settembre a un dipendente è stato trasformato il rapporto di lavoro da tempo determinato a tempo indeterminato.

Non si sono verificate trasformazioni di rapporto di lavoro da tempo pieno a tempo parziale e viceversa.

## **9. Ammortamenti**

Per quanto riguarda gli ammortamenti, anche nell'esercizio 2019 si è proceduto a effettuare l'ammortamento tecnico sugli immobili di proprietà a destinazione residenziale, in analogia al comportamento adottato dalle altre Aziende regionali e in ottemperanza a quanto previsto dalle linee di convergenza, utilizzando l'aliquota dello 0,50%, incrementata rispetto allo 0,30% utilizzata nel 2018 e negli anni precedenti in quanto ritenuta più idonea a rappresentare l'effettivo deperimento del patrimonio immobiliare residenziale di proprietà.

## **10. Accantonamenti**

Come già accennato, per quanto riguarda gli accantonamenti, il bilancio 2019 vede uno stanziamento di € 1.415.000 finalizzato alla copertura economica dell'attività manutentiva e uno di € 70.000 per l'incremento del fondo rischi per imposte.

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

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

## **12. Imposte**

Le imposte sul reddito di esercizio ammontano complessivamente a € 592.740 e vedono una diminuzione di €°32.756 rispetto a quelle dell'esercizio precedente.

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

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

Complessivamente il carico di IMU e TASI nell'esercizio 2019 è stato di € 99.677, in linea rispetto ai € 101.412 dell'esercizio 2018.

Si evidenzia infine che per il 2019 il carico derivante dall'IVA indetraibile ammonta complessivamente a € 158.267, di cui € 85.012 ascrivibili alle spese per manutenzioni ed € 73.255 relativi alle altre attività; il valore dell'imposta rilevata nell'esercizio 2019 è aumentato di €°12.876 rispetto a quello dell'esercizio precedente.

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

## **ALTRE INFORMAZIONI**

Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2018 sono in totale n. 4.741 così suddivisi:

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 4.186



# Ater Gorizia

- alloggi in proprietà destinati all'edilizia convenzionata ..... n. 64
- alloggi di proprietà dei Comuni destinati all'edilizia sovvenzionata ..... n. 482
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata ..... n. 9

Oltre a questi l'Azienda gestisce ulteriori 1.216 alloggi ai fini della ripartizione delle spese reversibili per servizi e per manutenzioni.

Gli alloggi sono così suddivisi per Comune:

COMUNE	PROPRIETA'		PROPRIETÀ DI TERZI
	ATER	COMUNI	Gestione Spese Reversibili
Capriva del Friuli	46		11
Cormons	201	40	70
Doberdò del Lago	12		4
Dolegna del Collio	10	4	3
Farra d'Isonzo	37		21
Fogliano - Redipuglia	50		6
Gorizia	1.452	88	383
Gradisca d'Isonzo	197	23	31
Grado	116	58	64
Mariano del Friuli	61	11	15
Medea	46		
Monfalcone	953	235	249
Moraro	19	3	6
Mossa	39	10	18
Romans d'Isonzo	96		38
Ronchi dei Legionari	288	10	105
Sagrado	51		29
San Canzian d'Isonzo	252		87
San Floriano del Collio	0	9	
San Lorenzo Isontino	12		6
San Pier d'Isonzo	60		11
Savogna d'Isonzo	13		3
Staranzano	149		25
Turriaco	55		14
Villesse	35		17
TOTALI	4.250	491	1.216
	4.741		
	5.957		



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

- Bandi pubblicati nel 2019..... 2
  - \* Gorizia (239 domande)
  - \* Monfalcone (219 domande)

Per quanto riguarda le attività afferenti all'inserimento nelle graduatorie esistenti delle domande presentate dai soggetti che ne hanno diritto (anziani e sfrattati), l'Azienda si è dotata di una prassi operativa che prevede che entro ciascun anno vengano esaminate, con cadenza semestrale, tutte le istanze pervenute entro il 31 ottobre di ciascun anno. Questa costante attività si è concretizzata nella pubblicazione delle seguenti graduatorie integrative:

- Graduatorie integrative..... 16
  - \* Cormons
  - \* Fogliano Redipuglia
  - \* Gradisca d'Isonzo
  - \* Grado (2 integrazioni)
  - \* Gorizia (2 integrazioni)
  - \* Monfalcone (2 integrazioni)
  - \* Romans d'Isonzo
  - \* Ronchi dei Legionari (2 integrazioni)
  - \* San Canzian d'Isonzo
  - \* Staranzano (2 integrazioni)
  - \* Villesse

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

La sintesi delle attività è riassunta nei dati seguenti:

- Contratti di edilizia sovvenzionata ..... 76
  - di cui:
    - \* Fascia A..... 68
    - \* Fascia B..... 7
    - \* Fascia C..... 1
- Contratti di edilizia convenzionata..... ---
- Contratti di altro tipo (U.I.D. e progetti sociali) ..... 21
- Contratti a seguito cambio alloggio ..... 16
  - di cui:
    - \* Cambi consensuali..... 4
    - \* Cambi per casi peculiari e gravi..... 12
    - \* Cambi a seguito bando..... ---
- Volture..... 71
- Pratiche di revisione canoni.....214



Al 31.12.2019 le domande di edilizia pubblica sovvenzionata inserite in graduatoria e non ancora soddisfatte sono così suddivise per Comune:

Capriva del Friuli.....	---
Cormons .....	66
Doberdò' del Lago.....	11
Dolegna del Collio.....	2
Farra d'Isonzo .....	12
Fogliano - Redipuglia .....	11
Gorizia.....	279
Gradisca d'Isonzo.....	47
Grado .....	75
Mariano del Friuli .....	14
Medea.....	9
Monfalcone .....	388
Moraro.....	9
Mossa .....	6
Romans d'Isonzo.....	39
Ronchi dei Legionari .....	135
Sagrado.....	23
San Canzian d'Isonzo .....	44
San Lorenzo Isontino .....	11
San Pier d'Isonzo.....	2
Savogna d'Isonzo .....	1
Staranzano.....	70
Turriaco.....	21
Villesse.....	<u>7</u>
<b>TOTALI.....</b>	<b>1282</b>

## CONCLUSIONI

Dopo le analisi effettuate, si può sostenere che l'esercizio 2019 è stato in sostanza positivo per quanto riguarda l'equilibrio economico, che dovrebbe essere garantito anche per i prossimi esercizi in considerazione che le principali poste di costo e di ricavo risultano allo stato attuale stabilizzate.

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

In questa sede si ritiene opportuno segnalare, come peraltro disposto dal D.Lgs. 139/2015, i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio; in particolare si evidenziano le ripercussioni già manifestatesi nei primi mesi del 2020, nonché quelle che potranno palesarsi in futuro, quali conseguenze dell'emergenza



epidemiologica connessa al Covid-19.

A seguito di detta emergenza, l'Azienda ha provveduto ad attuare le indicazioni dei DPCM e dei Protocolli succedutosi nel tempo, e quali misure organizzative è stato fatto ricorso sia all'utilizzo delle ferie arretrate sia alla modalità di "lavoro agile" che è stata resa immediatamente fruibile grazie agli investimenti ed alle innovazioni introdotte in campo informatico nel corso degli anni passati.

Per quanto invece riguarda gli interventi di manutenzione e di recupero del patrimonio è stato evidente un rallentamento delle attività anche in conseguenza dei blocchi disposti dal Governo e solo recentemente revocati; comunque, viste le misure introdotte finalizzate al contenimento del rischio di contagio, è ipotizzabile una dilatazione dei tempi di completamento delle opere nonché un incremento dei costi di realizzazione che in questo momento è però ancora prematuro stimare.

Meritano infine un cenno gli impatti derivanti dalla grave e diffusa crisi economica, conseguente all'epidemia, che si potranno avere sia sul fronte degli incassi dei canoni di locazione sia su un numero crescente di domande di accesso all'Edilizia Sovvenzionata.

Infine il 2019 ha visto l'entrata in vigore della L.R. 14/2019 – *Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche alla L.R. 1/2016 in materia di edilizia residenziale pubblica* che, quale punto cardine della riforma che troverà la piena attuazione e concretizzazione nel corso del 2020, ha visto l'introduzione del Presidente e del Consiglio di amministrazione; i nuovi Organi si sono insediati il 1° settembre 2019 e hanno provveduto ad approvare il nuovo Statuto dell'Azienda.

IL DIRETTORE  
(ing. Alessandra Gargiulo)

## *ATER – Azienda Territoriale per l’Edilizia Residenziale di Gorizia*

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

#### **Premessa**

Il Collegio Unico dei revisori dei conti, nell’esercizio chiuso al 31 dicembre 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 GORIZIA, 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 GORIZIA è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER GORIZIA 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 GORIZIA 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 GORIZIA 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 GORIZIA 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 GORIZIA 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