



Ater Gorizia

BILANCIO CONSUNTIVO

ESERCIZIO 2018



		Esercizio in corso	Esercizio precedente
STATO PATRIMONIALE ATTIVO			
A	CREDITI VERSO SOCI		
A.I	per versamenti ancora dovuti		
A.II	per versamenti già richiamati		
B	IMMOBILIZZAZIONI		
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	22.768	46.195
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		
	TOTALE	B.I	22.768
			46.195
B.II	Materiali		
B.II.1	Terreni e fabbricati	148.784.548	136.072.866
B.II.2	Impianti e macchinario		
B.II.3	Attrezzature industriali e commerciali		
B.II.4	Altri beni	83.835	60.135
B.II.5	Immobilizzazioni in corso e acconti	18.089.151	32.836.218
	TOTALE	B.II	166.957.534
			168.969.219
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		
	TOTALE	B	166.980.302
			169.015.414
C	ATTIVO CIRCOLANTE		
C.I	Rimanenze		
C.I.1	Materie prime, sussidiarie e di consumo		
C.I.2	Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
C.I.3	Lavori in corso su ordinazione		
C.I.5	Acconti		
C.I.4	Prodotti finiti e merci		
C.II	Crediti		
C.II.1	Crediti verso clienti		
C.II.1.a	Crediti verso clienti entro dodici mesi	2.127.448	2.497.031
C.II.1.b	Crediti verso clienti oltre dodici mesi	1.863.786	2.093.106
	TOTALE	C.II.1	3.991.234
			4.590.137
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	151.339	851.263
C.II.5-ter	Imposte anticipate		
C.II.5-quater	Crediti verso altri		
C.II.5-quater.a	Crediti verso altri entro 12 mesi	2.973.007	2.667.339
C.II.5-quater.b	Crediti verso altri oltre 12 mesi	857.877	1.636.582
	TOTALE	C.II.5-quater	3.830.884
	TOTALE	C.II.5	3.982.223
	TOTALE	C.II	7.973.457
			9.745.321
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	2.911.879	2.871.698
	TOTALE	2.911.879	2.871.698
C.IV	Disponibilità liquide		
C.IV.1	Depositi bancari e postali		
C.IV.1.a	Banche	1.039.942	623.411
C.IV.1.b	Poste	290.085	177.814
	TOTALE	1.330.027	801.225
C.IV.3	Denaro e valori in cassa	6.535	7.577
	TOTALE	1.336.562	808.802
	TOTALE	12.221.898	13.425.821
D	Ratei e Risconti		
D.1	Ratei attivi	5.756	5.564
D.2	Risconti attivi	72.400	6.861
	TOTALE	78.156	12.425
	TOTALE ATTIVO	179.280.356	182.453.660

STATO PATRIMONIALE PASSIVO

A	PATRIMONIO NETTO		
A.I	Capitale		
A.II	Riserva da sovrapprezzo delle azioni		
A.III	Riserva di rivalutazione		
A.IV	Riserva legale	424	424
A.V	Riserva statutaria		
A.VI	Altre riserve, distintamente indicate		
A.VII	Riserva per operazione di copertura dei flussi finanziari attesi	123.506.772	122.858.140
A.VIII	Utili (Perdite) portati a nuovo	3.376.657	3.236.274
A.IX	Utile (Perdita) d'esercizio	2.627.678	140.383
A.X	Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio		
	TOTALE	129.511.531	126.235.221
B	FONDI PER RISCHI ED ONERI		
B.1	Fondi di trattamento di quiescenza e obblighi simili		
B.2	Fondi per imposte	140.021	264.091
B.3	Strumenti finanziari derivati passivi		
B.4	Altri	22.440.833	26.019.115
	TOTALE B	22.580.854	26.283.206
C	TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO LAVORO SUBORDINATO	2.033.583	2.113.762
D	DEBITI		
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	66.612	81.226
D.4.b	Debiti verso banche oltre 12 mesi	263.534	330.146
	TOTALE D.4	330.146	411.372
D.5	Debiti verso altri finanziatori		
D.5.a	Debiti verso altri finanziatori entro 12 mesi	963.491	984.988
D.5.b	Debiti verso altri finanziatori oltre 12 mesi	19.370.561	20.305.269
	TOTALE D.5	20.334.052	21.290.257
D.6	Acconti		
D.6.a	Acconti entro 12 mesi		399.439
D.6.b	Acconti oltre 12 mesi	793.220	794.036
	TOTALE D.6	793.220	1.193.475
D.7	Debiti verso fornitori		
D.7.a	Debiti verso fornitori entro 12 mesi	843.388	1.444.989
	TOTALE D.7	843.388	1.444.989
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	150.720	748.989
D.13	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	158.608	47.170
D.14	Altri Debiti	2.454.256	2.578.378
	TOTALE D	25.064.390	27.714.630

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
E	Ratei e Risconti		
E.1	Ratei passivi	5.582	5.824
E.2	Risconti passivi	84.416	101.017
		TOTALE E	106.841
		TOTALE PASSIVO E NETTO	182.453.660

CONTO ECONOMICO

A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.399.452	6.480.067
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	564.503	167.425
A.5	Altri ricavi e proventi		
A.5.a	Contributi in c/esercizio	1.869.534	1.844.160
A.5.b	Altri ricavi e proventi	3.472.548	774.291
		TOTALE A.5	2.618.451
		TOTALE A	9.265.943
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	16.923	10.274
B.7	Per servizi	1.429.425	1.411.970
B.8	Per godimento di beni di terzi	19.521	17.275
B.9	Per il personale		
B.9.a	Salari e Stipendi	2.290.166	2.229.725
B.9.b	Oneri sociali	663.341	646.156
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	194.642	195.340
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		
B.9.e	Altri costi	9.709	10.854
		TOTALE B.9	3.082.075
B.10	Ammortamenti e svalutazioni		
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.270	25.393
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	730.308	693.138
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disp. liquide	307.931	139.403
		TOTALE B.10	857.934
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		
B.12	Accantonamenti per rischi	70.000	240.598
B.13	Altri accantonamenti	2.562.000	2.286.000
B.14	Oneri diversi di gestione	810.839	703.105
		TOTALE B	8.609.231
		DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A - B)	656.712
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15	Proventi da partecipazioni		
C.15.a	in imprese controllate		
C.15.b	in imprese collegate		
C.15.c	in imprese controllanti		
C.15.d	in imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
C.16	Altri proventi finanziari:		
C.16.a	da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
C.16.a.1	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllate		
C.16.a.2	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese collegate		
C.16.a.3	Crediti iscritti nelle immobilizzazioni, da imprese controllanti		
C.16.a.4	Crediti iscritti nelle 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	58.694	61.636
C.16.d	proventi diversi dai precedenti	27.320	30.836
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		
		TOTALE C.16	92.472
C.17	Interessi e altri oneri finanziari	8.802	13.750
C.17Bis	Utili e perdite su cambi		
		TOTALE C.17	13.750
		TOTALE (15 + 16 - 17 ± 17 bis)	78.722

		Esercizio in corso	Esercizio precedente
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18	Rivalutazioni:		
D.18.a	di partecipazioni		
D.18.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.18.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.18.d	Strumenti finanziari derivati		
D.19	Svalutazioni		
D.19.a	di partecipazioni		
D.19.b	di immobilizzazioni finanziarie		
D.19.c	di titoli iscritti nell'attivo circolante		
D.19.d	Strumenti finanziari derivati		
	RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A - B ± C ± D)	3.253.174	735.436
	TOTALE DELLE RETTIFICHE (18 - 19)	0	0
E.20	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-625.496	-595.053
E.21	Utile (perdite) dell'esercizio	2.627.678	140.383



NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CHIUSO AL 31.12.2018

PREMESSA

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

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

ATTIVITÀ SVOLTE

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

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

Gli alloggi gestiti dall’ATER alla data del 31.12.2018 sono in totale n. 4.754 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. 495
- 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 31.12.2018 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 31.12.2018 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 ed 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.



IMMOBILIZZAZIONI

Immateriali

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

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

Aliquote di ammortamento applicate:

Procedure informatiche	20,00 %
Diritti d'autore	33,33 %

Materiali

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

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

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

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

Anche nell'esercizio 2018 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 ad una attività economica.

Per quanto riguarda gli immobili in diritto di superficie, si ricorda che essi concorrono al processo di ammortamento solo finanziario, in modo da compensare la perdita che si subirà alla scadenza dei 99 anni dell'atto convenzionale con il comune concedente il diritto di superficie, in forza delle afferenti obbligazioni



insite negli atti di convenzione che prevedono la devoluzione gratuita alla fine della concessione amministrativa stessa.

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

Aliquote di ammortamento applicate sul valore dei beni:

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

OPERAZIONI DI LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING)

Non sono in atto operazioni di locazione finanziaria.

CREDITI

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio 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.

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

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

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

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

DEBITI

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

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta in quanto trattasi in prevalenza di debiti nei confronti di



Amministrazioni pubbliche e quindi non svalutabili. I debiti sono quindi iscritti al valore nominale.

RATEI E RISCONTI

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

RIMANENZE DI MAGAZZINO

Non presenti al 31.12.2018.

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 31.12.2018.

FONDI PER RISCHI E ONERI

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

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

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

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

FONDO TRATTAMENTO FINE RAPPORTO

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

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

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

FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomo 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 2018) 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 2018 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 ad operazioni di compravendita con obbligo di retrocessione a termine e non ha operazioni in valuta.

GARANZIE, IMPEGNI, BENI DI TERZI E RISCHI

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

L'Azienda non ha rischi remoti da segnalare.

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

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

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

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

Organico	31.12.2018	31.12.2017	Variazioni
Dirigenti	3	3	---
Quadri	4	4	---
Impiegati	56	53	3
Operai	---	---	---
TOTALE	63	60	3

Dei 56 dipendenti della categoria Impiegati in servizio a fine 2018, n. 4 unità sono a tempo determinato e n. 6 unità lavorano a tempo parziale (83,33% dell'orario).

Il contratto vigente alla data del 31.12.2018 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 il CCNL CISPEL 2009-2013, (testo coordinato CCNL Dirigenti Cispel 9 febbraio 2012) con regolamento integrativo in vigore dal 01.07.2016.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono cessati tre rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato e due rapporti di lavoro a tempo pieno e determinato.

Nel mese di marzo sono stati assunti un dipendente a tempo pieno e indeterminato e due a tempo pieno determinato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di giugno sono stati assunti un dipendente a tempo pieno e indeterminato e un dipendente a tempo pieno determinato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di settembre sono stati assunti due dipendenti a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna e un dipendente a tempo pieno determinato a chiamata diretta da graduatoria di selezione esterna effettuata da altra ATER regionale, come previsto dal regolamento aziendale.

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



COMMENTO ALLE VOCI DI BILANCIO

STATO PATRIMONIALE

ATTIVITÀ

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
0	0	0

B) Immobilizzazioni

B.I Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
22.768	46.195	(23.427)

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Descrizione costi	Valore 31.12.2017	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31.12.2018
B.I.1 - Impianto e di ampliamento	---	---	---	---	---
B.I.2 – Costi di sviluppo	---	---	---	---	---
B.I.3 - Diritti brevetti industriali	46.195	1.844	---	25.271	22.768
B.I.4 - Concessioni, licenze, marchi	---	---	---	---	---
B.I.5 - Avviamento	---	---	---	---	---
B.I.6 – Immobil. in corso e acconti	---	---	---	---	---
B.I.7 – Altre	---	---	---	---	---
TOTALE	46.195	1.844	---	25.271	22.768

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%).

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 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
166.957.534	168.969.219	(2.011.685)

B.II.1 Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo	
Costo storico	149.997.251	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione economica	---	
Ammortamenti esercizi precedenti	(13.924.385)	
Svalutazione esercizi precedenti	---	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2017	136.072.866	1.395.737
Acquisizione dell'esercizio		
Acquisti e reinserimenti patrimoniali	13.419.907	
Rivalutazione monetaria	---	
Rivalutazione econ. dell'esercizio	---	
Svalutazione dell'esercizio	---	
Cessioni dell'esercizio	(1.837)	
Giroconti positivi (riclassificazione)	---	
Giroconti negativi (riclassificazione)	---	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---	
Ammortamenti dell'esercizio	(706.388)	di cui terreni:
Saldo al 31.12.2018	148.784.548	1.395.737

Nella categoria **Terreni e Fabbricati** la posta di decremento pari a €1.837 è relativa alle cessioni di alloggi; la posta incrementativa di € 13.419.907 si riferisce invece alle acquisizioni immobiliari per €44.911 e alle capitalizzazioni per chiusura cantieri per € 13.374.996 effettuate nell'esercizio.

B.II.2 Impianti e macchinari

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

Non presenti in bilancio.

B.II.3 Attrezzature industriali e commerciali

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

Non presenti in bilancio.



B.II.4 Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	752.190
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica	---
Ammortamenti esercizi precedenti	(692.055)
Svalutazione esercizi precedenti	---
Saldo al 31.12.2017	60.135
Acquisizione dell'esercizio	48.610
Rivalutazione monetaria	---
Rivalutazione economica dell'esercizio	---
Svalutazione dell'esercizio	---
Cessioni dell'esercizio	(990)
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	---
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Ammortamenti dell'esercizio	(23.920)
Saldo al 31.12.2018	83.835

Nella categoria **Altri beni** la posta incrementativa di € 48.610 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 31.12.201	+Acquis.ni -Cessioni	Riclass.ni	Amm.ti	Fondi amm.to	Valore al 31.12.2018
Mobili e arredi uffici	339.392	18.173	---	6.441	(319.382)	38.183
Macchine contabili d'ufficio	285.586	29.049	----	17.267	(269.629)	45.006
Attrezz. tecniche e di manutenzione	31.333	-726	----	212	(29.961)	646
Automezzi e Autofurgoni	95.878	---	---	---	(95.878)	0
TOTALE	752.189	46.496	----	23.920	-714.850	83.835



B.II.5 Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

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

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2017	32.836.218
Acquisizione dell'esercizio	1.801.916
Cessioni dell'esercizio	---
Giroconti positivi (riclassificazione)	---
Giroconti negativi (riclassificazione)	(16.548.983)
Interessi capitalizzati nell'esercizio	---
Saldo al 31.12.2018	18.089.151

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 materiali ove da tempo non si sono riscontrate variazioni.

B.II.5 IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI IN CORSO E ACCONTI				
CANTIERI	Saldo al 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2018
Gorizia - via Formica 12 R.E. 8 alloggi - L. 179/92	252	0	252	0
Gorizia - via Mazzini R.E. 19 alloggi - L.R. 75/82	53.945	5.592	0	59.537
Gorizia - via Vittorio Veneto R.E. 39 alloggi - L.R. 75/82	4.378	0	4.378	0
Gorizia - Campagnuzza N.c. 60 alloggi e urb - C.d.Q. 2	2.239.317	0	0	2.239.317
Manut.straord.fondi L.R. 47/91	290.168	0	0	290.168
Cormons - via Sauro R.E. 13 alloggi	542.048	0	0	542.048
Monfalcone - via Valentinis R.E. 30 alloggi - L. 21/01 (conv.)	274.957	0	0	274.957
San Canzian d'Isonzo via Verzegnassi 30 - 32	52.529	6.978	59.507	0
Medea - via Trieste 13	107.504	13.612	121.116	0



Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2018
Cormons – via Conti Zucco 42	69.657	970	70.627	0
Cormons - via Conti Zucco 44	96.163	5	96.168	0
Capriva del Friuli - via Battisti 45	142.560	18.051	160.611	0
Staranzano - via Dobbia 3	101.544	2.353	103.897	0
M.S. L.R. 47/91 - Global 9/05	775	0	0	775
San Canzian d'Isonzo – Begliano N.c. 16 alloggi – L.R. 6/03	2.070.154	23.840	0	2.093.994
Adeguamento impiantistico sede	282.997	0	282.997	0
Romans d'Isonzo - via Sauro 7	153.509	18.548	172.057	0
M.S. alloggi L.R.47/91 - biennio 2006/2007	5.587	0	5.587	0
M.S. 18 alloggi Gruppo 1/07 – L.R. 47/91	791.456	25.657	817.113	0
M.S. 18 alloggi Gruppo 3/07 – L.R. 47/91	775.630	20.727	796.357	0
M.S. 17 alloggi Gruppo 4/07 – L.R. 6/03	606.032	15.094	621.126	0
M.S. 16 alloggi Gruppo 5/07 – L.R. 6/03	664.383	19.247	683.630	0
M.S. 15 alloggi Gruppo 6/07 – L.R. 6/03	673.286	14.698	687.984	0
Gorizia - via Trieste 65-de Brignoli 3	71.419	0	71.419	0
Gorizia - via Cicuta 20-26-32-36	43.409	10	43.419	0
MSA 05.1/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	559.774	38.969	598.743	0
MSA 05.2/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	701.441	39.768	741.209	0
MSA 05.3/09 – L.R. 47/91 Comuni vari	504.625	34.972	539.597	0
Gorizia - via Bellaveduta	20.078	1.269	21.347	0
MSA 01.1/12 – L.R. 47/91 Comuni vari	1.149.821	5.170	1.154.991	0
MSA 01.2/12 – L.R. 47/91 Comuni vari	1.114.423	4.492	1.118.915	0



Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2018
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 10 alloggi – Piano Casa	91.340	0	0	91.340
Turriaco - via Benco R.E. 4 alloggi - fondi cer	262.376	2.077	264.453	0
Gorizia – Campagnuzza N.C. 60 alloggi – C.d.Q. 2	5.908.115	48.731	0	5.956.846
Gorizia - via Campagnuzza N.C. 8 alloggi – Piano Casa	14.319	0	0	14.319
MSA 15/15 – 5 alloggi Gorizia	145.038	466	145.504	0
Gorizia - via Giustiniani 84-86 M.S. e riqualificazione energetica	327.139	5.668	0	332.807
Gorizia - via Ascoli 16 R.E. 6 alloggi	94.719	6.079	0	100.798
MSA 16-01 - 6 alloggi Monfalcone	49.500	97.997	0	147.497
MSA 16-02 – 5 alloggi Gradisca d'Isonzo	8.732	0	0	8.732
MSA 16-03 - 5 alloggi Gorizia	133.639	12.204	145.843	0
MSA 16-04 - 3 alloggi Monfalcone - Ronchi dei Legionari	82.495	192	82.687	0
MSA 16-05 - 1 alloggio Gorizia	25.074	0	25.074	0
MSA 16-06 - 3 alloggi Monfalcone	4.883	0	0	4.883
Monfalcone - via Valentinis 70 M.S. 20 alloggi	14.750	23.831	0	38.581
Accordo quadro alloggi 1	29.600	97.308	17.473	109.435
Gorizia - via Pola 1 R.E. 10 alloggi – Bando Periferie	14.500	22.196	0	36.696
Gradisca d'Isonzo - via Dante 37 M.S. 4 alloggi	4.799	90	0	4.889
MSA 16-07 - 5 alloggi Monfalcone	127.154	0	127.154	0
Gorizia - via Pola 5 Bando periferie	21.863	49.282	0	71.145
Gorizia - via Sile 5-7	113.053	0	0	113.053
Gorizia - via Rabatta M.S. 6 alloggi – L.R. 6/03	15.194	0	0	15.194
Monfalcone - via Valentinis 72	431.115	0	0	431.115



Ater Gorizia

CANTIERI	Saldo al 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2018
Romans d'Isonzo – via Lavoret N.C. 12 alloggi – L.R. 6/03	106.543	15.387	121.930	0
Ronchi dei Legionari - via Matteotti N.C. 10 alloggi – L.R. 6/03	21.942	47.663	69.605	0
Comuni vari MS 43 stabili – L.R. 6/03	1.957.861	30.363	0	1.988.224
Staranzano - via dei Madrani N.C. 8 alloggi – L.R. 6/03	2.543	42.162	44.705	0
Staranzano - via f.lli Zambon R.E. 5 alloggi – L.R. 6/03	6.106	0	6.106	0
Gradisca d'Isonzo - via Galilei 19-21 MSS 02.3/09 – L.R. 6/03	9.180	0	9.180	0
Monfalcone - via Carli 4-6-8 MSS 02.6/09 – L.R.6/03	11.596	1.357	12.953	0
Comuni vari MSA 03.01/09 - L.R.6/03	830.389	8.184	838.573	0
Comuni vari MSA 03.02/09 - L.R. 6/03	811.143	51.160	862.303	0
Comuni vari MSA 03.03/09 - L.R. 6/03	811.395	51.602	862.997	0
Comuni vari MSA 03.04/09 - L.R. 6/03	788.928	35.453	824.381	0
Gorizia - via del Carso N.C. 36 alloggi - L.R. 6/03	241.761	1.796	0	243.557
Cormons - via S. Daniele M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	234.210	0	0	234.210
Romans d'Isonzo - via Monache 2 M.S. impianti tecnologici – L.R. 6/03	46.284	0	0	46.284
M.S. alloggi sfitti 2012	199.778	0	199.778	0
Comuni vari M.S. 6 impianti tecnologici	611.006	25.017	0	636.023
Grado via Reparò Largo 2-4-6 M.S. centrale termica	763	0	0	763
Moraro piazza Sant'Andrea 1,2,5 M.S. centrale termica	1.300	0	0	1.300
Installazione contabilizzazione D.Lgs. 102/2014	115.792	20.029	0	135.821
Staranzano – via Gramsci M.S. 01/2013 – 5 alloggi	17.729	149	17.878	0
Cormons – via Bancaria M.S. 02/2013 - 10 alloggi	522.055	0	522.055	0
Monfalcone M.S. 03/2013 – 10 alloggi	537.106	1.766	538.872	0



CANTIERI	Saldo al 31.12.2017	Incrementi	Decrementi	Saldo al 31.12.2018
Gorizia M.S. 04/2013 - 11 alloggi	550.053	31.976	582.029	0
Cormons – via Ara Pacis 13-15-17-21 M.S. 05/2013 - 6 alloggi	9.197	20.566	29.763	0
Staranzano - S. Pier - S. Canzian M.S. 06/2013 - 5 alloggi	234.587	309	234.896	0
Grado – Mossa - S. Lorenzo – Capriva M.S. 07/2013 - 5 alloggi	243.210	1.120	244.330	0
Medea – Romans – Villesse – Farra M.S. 09/2013 - 5 alloggi	180.974	2.808	183.782	0
Comuni vari M.S. da 01/2015 a 08/2015 - 15 alloggi	352.639	928	58.106	295.461
Comuni vari Accordo quadro 1	688.933	0	0	688.933
Comuni vari M.S. da 09/2015 a 11/2015 – 7 alloggi	138.134	1.403	139.537	0
Comuni vari M.S. da 12/2015 a 14/2015 - 5 alloggi	142.841	1.322	144.163	0
M.S. 3 alloggi in Savogna d’Is. via Bevk 12 MSA 13-08	136.216	0	136.216	0
Accordo quadro alloggi 2	185.800	718.920	83.610	821.110
Monfalcone - via Giacich M.S. copertura	5.006	477	0	5.483
S. Canzian d’Isonzo Rione F.lli Cervi Via Vespucci-Pellico – Bonifica amianto	0	12.415	0	12.415
Bando Periferie – Gorizia Via Campagnuzza - N.C. 18 alloggi	0	1.441	0	1.441
TOTALE	32.836.218	1.801.916	16.548.983	18.089.151

Si riferisce di seguito in merito alla situazione dei cantieri:

PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI ESECUZIONE

- Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti

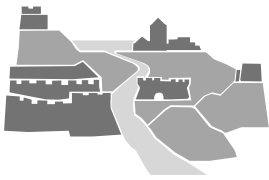
Nel corso del 2018 l’Azienda ha continuato a approfondire risorse ed impegno nell’attività di recupero degli alloggi sfitti a seguito di riconsegna da parte dell’utenza.

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono stati realizzati tramite l’accordo quadro stipulato a luglio 2017 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. 182 alloggi provenienti sia da manutenzione ordinaria che da manutenzione straordinaria.

- 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 e procedono con regolarità; la fine lavori è prevista per il mese di settembre 2019.

- **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 procedono con regolarità e la fine lavori è prevista per il mese di luglio 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 risulta essere l'impresa Gerometta di Spilimbergo.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI IN FASE DI PROGETTAZIONE

- **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.

L'inizio dei lavori è previsto entro l'anno 2019.

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

San Lorenzo Isontino - via Udine

Importo Totale Q.T.E.: € 600.000

E' in corso di redazione la progettazione preliminare dell'intervento necessaria anche per addivenire ad una minima quanto necessaria variante urbanistica. La progettazione esecutiva si completerà entro il 2019 ed entro il medesimo anno verranno aggiudicati i lavori.

- **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' in corso di redazione la progettazione preliminare dell'intervento.

- **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. Nel corso del 2017 è stata completata la progettazione esecutiva degli impianti in modo tale da poter procedere con l'affidamento dei lavori e la loro realizzazione



nel corso del 2019.

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 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
0	0	0

Non presenti in bilancio.

C) Attivo circolante

C.I Rimanenze

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

C.II Crediti

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
7.973.457	9.745.321	(1.771.864)

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 decremento di € 29.974 rispetto al passato esercizio; a tale proposito va segnalato che va ancora utilizzato l'intero Fondo Sociale Comuni-Ater pari a circa € 300.000.



Sempre con riferimento ai crediti verso l'utenza si segnala che il Fondo svalutazione crediti è stato utilizzato per l'importo di € 88.428 e in considerazione delle dinamiche relative alla morosità pregressa e del contestuale monitoraggio della stessa, si ritiene opportuno incrementare lo stanziamento residuo con un ulteriore accantonamento di € 307.931 al fine di portare la capienza del Fondo a € 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 € 857.877, in riduzione di € 778.705 rispetto all'esercizio precedente.

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Totale
C.II.1 – Crediti verso utenti e clienti	2.127.448	1.863.786	3.991.234
C.II.5-bis – Crediti tributari	151.339	0	151.339
C.II.5-quater - Crediti verso altri	2.973.007	857.877	3.830.884
TOTALE	5.251.794	2.721.663	7.973.457

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

C.II CREDITI			
VOCI/SOTTOVOCI	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
ENTRO 12 MESI			
VERSO CLIENTI	3.017.941	-150.080	2.867.861
Clienti	394.352	-26.276	368.076
Crediti vs.utenza c.to bollettazione	2.396.584	-29.974	2.366.610
Crediti per imp. reg. Comune Gorizia	0	6.329	6.329
Crediti per cessioni rateali	227.005	-100.159	126.846



VOCI/SOTTOVOCI	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
ENTRO 12 MESI			
VERSO ERARIO:	851.263	-699.924	151.339
Credito IRAP	89.003	0	89.003
Credito IRES	19.265	0	19.265
Erario c/ant.Imposte Dirette	727.535	-684.464	43.071
Erario c.to ritenute IRES	15.460	-15.460	0
VERSO ALTRI:	2.667.339	305.668	2.973.007
Anticipazioni e crediti diversi	516.026	303.868	819.894
Crediti v/INA per tfr dipendenti	2.148.301	0	2.148.301
Cauzioni	3.012	1.800	4.812
OLTRE 12 MESI			
VERSO CLIENTI	2.093.106	-229.320	1.863.786
Crediti per cessioni rateali	2.093.106	-229.320	1.863.786
VERSO ALTRI:	1.636.582	-778.705	857.877
Enti mutuatari per somme da erogare	1.636.582	-778.705	857.877
TOTALE	10.266.231	-1.552.361	8.713.870
Fondo svalutazione crediti	-520.910	-219.503	-740.413
TOTALE	9.745.321	-1.771.864	7.973.457

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
Saldo al 31.12.2017			520.910
Utilizzo nell'esercizio	---	88.428	(88.428)
Accantonamento esercizio	307.931	---	307.931
Saldo al 31.12.2018			740.413



A dettaglio della posta **Credito vs. utenza conto bollettazione** del valore complessivo di € 2.366.610 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 31.12.2018	
Anno	Importo
2009 e prec.	61.929
2010	31.165
2011	30.796
2012	37.355
2013	88.420
2014	131.591
2015	162.632
2016	182.726
2017	474.685
2018	1.165.311
TOTALE	2.366.610

di cui:

Assegnatari attivi	1.871.459
Assegnatari cessati	495.151
TOTALE MOROSITA'	2.366.610

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 2018, si evidenzia che:

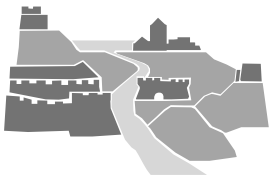
- una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2018, portando il valore da € 1.165.311 a € 886.609;
- non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2018, pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia.



Gli **Altri crediti** al 31.12.2018 risultano così costituiti:

ANTICIPAZIONI E CREDITI DIVERSI	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Anticipazioni per c.to imprese per contr.d'appalto	-43	-805	-848
Crediti per mo conv.com.grado	48.979	0	48.979
Crediti per mo conv.com.san floriano del collio	12.782	1.224	14.006
Crediti per mo propr.convenz.com.grado 2013	5.048	0	5.048
Crediti per mo propr.convenz.com.grado	12.219	0	12.219
Crediti per mo propr.convenz.quartiere di panzano	617	0	617
Crediti per ms conv.com.grado	19.338	-3.202	16.136
Crediti per ms conv.com.monfalcone	38.186	30.907	69.093
Crediti per ms conv.quartiere di panzano	49.570	0	49.570
Crediti per ms propr.conv.quartiere panzano	2.444	0	2.444
Anticipazioni diverse	445	0	445
Rfvg contributi d'esercizio	31.936	-21.691	10.245
Crediti diversi	26.490	1.486	27.976
Anticipo costi futuri	2.684	-2.545	139
Crediti per fatture da emettere	72.752	-67.902	4.850
Credito v/o inail per maggior pagamento del premio	375	-375	0
Omnitel-credito per rimborso sanzione	115	0	115
Anticipi ai dipendenti ed amministratori	50	0	50
Anticipaz.manutenzioni convenz.comuni diversi	2.636	0	2.636
Inps- anticipo imp.sost.11% tfr f.do di tesoreria	927	-614	313
Crediti v/condomini convenz.go via carducci 6..20	2.733	0	2.733
Crediti da sentenze	0	60.786	60.786
Anticipazioni per manutenzione straord.a condomini	-46.318	77.316	30.998
Anticip.per condomini - quote ater e proprietari	63.399	3.309	66.708
Anticipi per conto proprietari condomini panzano	5.863	0	5.863
Dep.to infrutt. contr.mutui ex edilaci	17.911	-17.911	0
Crediti servizi reversibili anno 2017	144.888	-144.888	0
Crediti servizi reversibili anno 2018	0	388.300	388.300
Crediti servizi reversibili anno 2019	0	473	473
TOTALE	516.026	303.868	819.894

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:

CAUZIONI	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Aziende municipalizzate	5	0	5
Consorzio acquedotto gradisca	41	0	41
E.n.e.l.	1.734	0	1.734
Telecom	101	0	101
Diverse garanzie depositarie	685	0	685
Cauzioni versate	446	1.800	2.246
TOTALE	3.012	1.800	4.812

I **Crediti verso enti mutuatari** per somme da erogare al 31.12.2018 risultano così costituiti:

CREDITI VERSO ENTI MUTUATARI	Saldo al 31.12.2017	Variaz.	Saldo al 31.12.2018
RFVG - RE 40 alloggi Gorizia – via Vittorio Veneto - GO/EP/759	423.705	-423.705	0
RFVG - RE 20 alloggi Gorizia – via Mazzini - GO/EP/766	246.393	0	246.393
RFVG - MS Comuni della Provincia di Gorizia - GO/EP/799	71.950	0	71.950
RFVG - NC 16 alloggi loc. Begliano - GO/EP/787	250.000	0	250.000
RFVG - NC 8 alloggi Staranzano – via dei Madrani - GO/EP/791	175.000	-175.000	0
RFVG - MS 6 alloggi Gorizia – via Rabatta - GO/E9/792	95.051	0	95.051
RFVG - NC 10 alloggi Ronchi dei Leg. – via Matteotti - GO/EP/797	180.000	-180.000	0
RFVG – Riqualficazione energ. Gorizia – via Cordaioli – GO/EP/802	0	0	0
RFVG - NC 12 alloggi Romans d’Isonzo – via Lavoret - GO/EP/794	191.000	0	191.000
Cassa Depositi Prestiti 368,5 (milioni di Lire)	3.483	0	3.483
TOTALE	1.636.582	-778.705	857.877

C.III Attività finanziarie

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
2.911.879	2.871.698	40.181

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2017	Incrementi	Decrementi	31.12.2018
Partecipazioni in imprese controllate	---	---	---	---
Partecipazioni in imprese collegate	---	---	---	---
Altre partecipazioni	---	---	---	---
Altri titoli	2.871.698	40.181	---	2.911.879
TOTALE	2.871.698	40.181	---	2.911.879



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

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, polizze che vengono di seguito descritte, con indicati i rispettivi valori al 31.12.2018:

Italiana Assicurazioni Activa Elite - polizza n. 603768.....	€	869.240
BG Vita/BG Stile Garantito - polizza n. 1.897.192	€	1.043.638
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 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
1.336.562	808.802	527.760

Le **Disponibilità Liquide** sono così costituite:

Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	801.225	528.802	1.330.027
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	7.577	-1.042	6.535
TOTALE	808.802	527.760	1.336.562

Nel dettaglio le variazioni sono dettagliate nella seguente tabella:

C.IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
C.IV.1 - Depositi bancari e postali	801.225	528.802	1.330.027
C.IV.a – Tesoreria Provinciale dello Stato	0	0	0
<i>Banca conto competenze</i>	814	-814	0
<i>Pagamenti Banca c.to</i>	1.180	-585	595
<i>Banca Popolare Friuladria c/c tesoreria</i>	621.417	417.930	1.039.347
C.IV.b – Banche	623.411	416.531	1.039.942
<i>C/C Postale 3590</i>	177.814	112.271	290.085
C.IV.c – Poste	177.814	112.271	290.085
C.IV.2 - Denaro e valori in cassa	7.577	-1.042	6.535
<i>Valori bollati</i>	262	164	426
<i>Cassa</i>	7.211	-1.174	6.036
<i>Fondo Registro Imprese Telemaco Pay</i>	104	-31	73
C.IV.2.a – Denaro e valori in cassa	7.577	-1.042	6.535
TOTALE	808.802	527.760	1.336.562



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 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
78.156	12.425	65.731

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 31.12.2018, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

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

Descrizione	Importo
Ratei attivi per cedole polizze	5.095
Ratei attivi per interessi attivi bancari	661
Risconti attivi su assicurazione incendio/RC stabili	34.623
Risconti attivi per buoni pasto non utilizzati	29.529
Risconti attivi per gestione sistemi informativi	4.095
Risconti attivi per spese pubblicazioni abbonamenti	3.941
Risconti attivi diversi	212
TOTALE	78.156

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

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

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
129.511.531	126.235.221	3.276.310

Di seguito viene dettagliata la composizione del Patrimonio Netto.

Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
Riserva ordinaria	424	0	424
Riserva in sosp. Imp. DPR 917/86	5.895.980	0	5.895.980
Riserva tassata DPR 917/86	3.639.564	0	3.639.564
Riserva contributi non tassati IRES	89.265.765	594.632	89.860.397
Contributi conto finanziamento L.R.13/2002	2.332.035	0	2.332.035
Patrimonio ex Demanio dello Stato	19.911.302	0	19.911.302



Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
Versamenti in conto capitale	15.494		15.494
Riserva tassata IRES/IRAP	1.798.000	54.000	1.852.000
Utili (perdite) portati a nuovo	3.236.274	140.383	3.376.657
Utile (perdita) dell'esercizio	140.383	2.487.295	2.627.678
TOTALE	126.235.221	3.276.310	129.511.531

Con riferimento alla **Riserva contributi non tassati IRES** si registra una variazione incrementativa di € 594.633, comunque inferiore all'esercizio precedente, imputabile alle consuete acquisizioni delle quote annuali dei finanziamenti concessi a valere sulla L.R. 47/1991, sulla L.R. 6/2003 – art. 23 D.P.Reg. 0119/2004, e su altri canali di finanziamento a fondo perduto.

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

L'utile d'esercizio, che ammonta a € 2.627.678 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 incremento dell'utile dell'esercizio è quasi totalmente attribuibile all'integrale utilizzo - iscritto tra le sopravvenienze attive - del Fondo plusvalenze reinvestite per € 2.451.793, di cui si dirà più ampiamente nella sezione relativa ai Fondi per rischi e oneri.

Al netto di tale posta di natura straordinaria, il risultato dell'esercizio 2018 ammonterebbe a € 175.885.

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
22.580.854	26.283.206	(3.702.352)

Nel dettaglio le variazioni sono spiegate nella seguente tabella:

Descrizione	31.12.2017	Incrementi	Decrementi	31.12.2018
Per trattamento di quiescenza	---	---	---	---
Per imposte, anche differite	264.091	---	124.070	140.021
Altri fondi	26.019.115	4.967.505	8.545.787	22.440.833
TOTALE	26.283.206	4.967.505	8.669.857	22.580.854

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 31.12.2018 risulta così costituita:

Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
Acconto rate mutuo dal 26° al 35° anno	29.689	-29.689	0
F.do sociale ex art.16 lr 24/99 per man. str.	2.769.627	-2.584.344	185.283
Fondo sociale regione FVG	3.171.638	0	3.171.638
Fondo sociale Comuni	1.199.836	76.177	1.276.013
Fondo manutenzioni stabili	4.440.505	1.558.657	5.999.162
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 già tassato	9.347.072	1.648.624	10.995.696
Fondo oneri futuri LR 75 a.70 da tassare	1.753.314	-1.753.314	0
Fondo plusvalenze reinvestite	2.423.744	-2.423.744	0
F.do variabile inc. dirigenti compreso oneri	240.834	30.813	271.647
F.do accantonamento rischi per imposte	350.142	70.000	420.142
Fondo rischi per cause pendenti	292.714	-171.462	121.252
TOTALE	26.019.115	-3.578.282	22.440.833

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, a seguito di un'importante attività di rendicontazione degli interventi ricompresi nelle immobilizzazioni materiali e di un'accurata verifica contabile su tali poste, già avviata negli anni precedenti e tuttora parzialmente in corso, sono state effettuate le seguenti movimentazioni:

- il Fondo acconto rate mutuo dal 26° al 35° anno è stato interamente stralciato e portato a sopravvenienze attive, in quanto non più necessario a coprire alcun rischio;
- il Fondo sociale ex art. 16 L.R. 24/99 è stato quasi completamente utilizzato a fronte della chiusura di alcuni cantieri inerenti la manutenzione di alloggi finanziati interamente con fondi dell'Ater. Lo stesso utilizzo potrà avere, negli esercizi a venire, anche il Fondo sociale Regione FVG, non movimentato nel 2018;
- il Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 da tassare è stato azzerato, girocontando l'intero importo al Fondo oneri futuri L.R. 75/82 art. 70 già tassato, in quanto le plusvalenze sulla cessione degli immobili che avevano originato tali fondi sono state interamente assoggettate a tassazione negli esercizi precedenti;
- il Fondo plusvalenze reinvestite è stato inizialmente incrementato di € 28.049, girocontando tale importo dal Fondo oneri futuri LR 75 art. 70 già tassato a seguito delle verifiche - tuttora in corso - volte a stabilire la quota parte dei cantieri chiusi in precedenti esercizi finanziati con fondi dell'Ater, e in seguito stralciato e portato a sopravvenienze attive per l'intero ammontare pari a € 2.451.793, in quanto di fatto già utilizzato in esercizi precedenti.
Tale provento, di natura straordinaria e non finanziaria nonché neutro dal punto di vista fiscale in quanto afferente a poste di ricavo già tassate in precedenti esercizi, genera pressoché interamente il rilevante incremento nell'utile di esercizio.



A chiusura dell'esercizio finanziario 2018 sono stati disposti accantonamenti nel **Fondo Manutenzione Stabili** per complessivi € 2.562.000 per far fronte a costi di competenza dell'Azienda che allo stato attuale sono allocati nello Stato Patrimoniale in attesa della loro ripartizione quali a titolo esemplificativo spese reversibili, manutenzioni su condomini, costi di amministrazione condominiale nonché ai costi degli interventi programmati e previsionati per l'anno 2018 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 2018.

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 € 121.252 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 2018 nel corso dell'anno 2019.

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

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

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
2.033.583	2.113.762	(80.179)

La variazione è così costituita:

Descrizione	31.12.2017	Incrementi	Decrementi	31.12.2018
TFR - movimenti del periodo	2.113.762	135.744	215.923	2.033.583

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



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

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

D) Debiti

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

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
25.064.390	27.714.630	(2.650.240)

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	450.228	0	450.228
Debiti verso banche	66.612	263.534	330.146
Debiti verso altri finanziatori	963.491	19.370.561	20.334.052
Acconti	0	793.220	793.220
Debiti verso fornitori	843.388	0	843.388
Debiti tributari	150.720	0	150.720
Debiti verso istituti di previd. e di sicurezza	158.608	0	158.608
Altri debiti	2.004.028	0	2.004.028
TOTALE	4.637.075	20.427.315	25.064.390

I debiti al 31.12.2018 risultano così costituiti:

Debiti verso il personale

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Debito vs dipendenti premio risultato e varie	305.218	-76.802	228.416
Debito vs dipendenti ferie non godute	232.011	-10.199	221.812
TOTALE	537.229	-87.001	450.228



Mutui

I Mutui sono così suddivisi:

Mutui con Istituti di Credito

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2018
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527743	147.603
Intesa San Paolo (già CARIGO) pos. 53527741	182.543
TOTALE	330.146

Debiti verso RAFVG per anticipazioni

Descrizione	Debito residuo al 31.12.2018
Decr. 3585/2012 – NC 20 alloggi Monfalcone - via Bagni	861.534
Decr. 1590/2000 – Anticipazione integrativa 11 alloggi via del Santo	25.939
Decr. 577/2002 – RE 14 alloggi Gorizia – via del Santo	144.281
Decr. 578/2002 - Decr. 2916/2005 - RE 40 alloggi Gorizia – via V. Veneto	3.180.398
Decr. 2917/2005 – NC 6 alloggi Monfalcone - via Volta	537.604
Decr. 961/2011 – NC 4 alloggi Turriaco - via Bellomia	281.242
Decr. 2919/2005 – RE 20 alloggi Gorizia – via Maziini	1.478.358
Decr. 2802/2009 - Acquisto 8 alloggi Gorizia - via Corsica	843.130
Decr. 2817/2009 - Acquisto 11 alloggi Gradisca d'Isonzo - via Battisti	1.058.674
Decr. 1541/2015 – MS Comuni Provincia di Gorizia	671.530
Decr. 820/2010 - NC 16 alloggi San Canzian d'Isonzo - Begliano	1.916.667
Decr. 821/2010 – NC 8 alloggi Staranzano - via dei Madrani	1.339.527
Decr. 822/2010 - MS 6 alloggi Gorizia - via Rabatta	728.721
Decr. 823/2010 - RE 2 alloggi Staranzano - via Zambon	299.920
Decr. 824/2010 - NC 10 alloggi Ronchi dei Legionari - via Matteotti	1.380.000
Decr. 825/2010 – Riqualficazione energetica Gorizia - via Cordaioli	325.805
Decr. 826/2010 - MS 53 alloggi Comuni Provincia di Gorizia	729.120
Decr. 2611/2011 – NC 60 alloggi Gorizia - via del Carso (CdQ II)	1.455.952
Decr. 1969/2013 - Acquisto edificio Gorizia - via Sile 5/7	97.979
Decr. 1970/2013 - Acquisto edificio Monfalcone - via Valentinis 72	373.459
Decr. 1971/2013 - Acquisto edificio Gorizia – via Rabatta 13	124.045
Decr. 2317/2014 – NC 6 alloggi Cormons - P.le degli Alpini	697.500
Decr.1540/2015 – NC 12 alloggi Romans d'Isonzo - via Lavoret	1.782.667
TOTALE	20.334.052



Acconti

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Anticipi quota capitale in c.to prezzo – riscatti	426.450	0	426.450
Saldi quota capitale in c.to prezzo – riscatto	315.363	0	315.363
Rate quota capitale in c.to prezzo – riscatto	29.316	0	29.316
Rate quota capitale in c.to prezzo l.r. 75/82	22.623	0	22.623
Conto rettifiche sezionale ante esercizio corrente	284	-816	-532
Acconti man. ordinaria a partire dal 2008	269.890	-269.890	0
Conguaglio servizi reversibili condominiali	129.549	-129.549	0
TOTALE	1.193.475	-400.255	793.220

Debiti Tributari

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Ritenute erar. dipendenti ed assimilati	0	66.604	66.604
Ritenute erar. a terzi	3.777	-1.726	2.051
IRES-IRAP	713.010	-640.758	72.252
Ritenute IRPEF condomini cod. 1019	-38	367	329
Ritenute IRES condomini cod. 1020	3.607	-2.535	1.072
Erario c/imposta sostitutiva TFR	2.109	-575	1.534
Debito IVA	26.524	-19.646	6.878
TOTALE	748.989	-598.269	150.720

Debiti verso Istituti di Previdenza e Sicurezza Sociale

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Ritenute INPS a collaboratori	0,00	593	593
Riduz. Compensi dipend. Pubblici l. 662/96	1.008	0	1.008
Ritenute previdenziali a dipendenti	-4.810	118.665	113.855
INPDAP-debito per dipendenti cessati	8.607	-7.820	787
INPDAP dipendenti	42.365	0	42.365
TOTALE	47.170	111.438	158.608



Altri debiti

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Cauzioni inquilini	536.777	30.127	566.904
Cauzioni imprese	14.048	0	14.048
Cauzioni impresa a partire dall'anno 2000	600	0	600
Debito verso il pers. rend. polizza INA e altro	377.603	220.737	598.340
Fondo convenzione Comune Gorizia	140.686	-102.228	38.458
Fondo convenzione Comune Grado	220.876	-127.169	93.707
Fondo convenzione Comune Monfalcone	360.086	0	360.086
Fondo convenzione Comune S. Floriano del Collio	33.220	2.910	36.130
Fondo convenzione quartiere Panzano	6.627	0	6.627
Fondo vendita alloggi Comune di Grado	23.136	0	23.136
Piano di vendita 2010-Comune Monfalcone	117.353	-72.863	44.490
Piano di vendita Comune Monfalcone-Panzano	52.599	-21.776	30.823
Alloggi Stato ceduti	34.681	0	34.681
Quote sindac. addeb. acc. mensile	10.037	-358	9.679
Diverse	2.857	-2.111	746
Debiti per Fatture da ricevere	94.043	-5.424	88.619
Debiti dell'esercizio	4.220	40.493	44.713
Ritenute diverse a dipendenti ed assimilati	12.338	183	12.521
Ritenute a dipendenti per ricongiunzione e riscatti	-639	359	-280
TOTALE	2.041.148	-37.120	2.004.028

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 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
89.998	106.841	(16.843)

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

Sussistono al 31.12.2018 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	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
Ratei passivi	5.824	-242	5.582
Risconti passivi	101.017	-16.601	84.416
TOTALE	106.841	-16.843	89.998

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	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
CER f. di impegni l. 865-166-513-457	37.039.711	0	37.039.711
Alloggi comunali in gestione	3.246.171	0	3.246.171
Garanzie reali rilasciate	4.684.420	0	4.684.420
TOTALE	44.970.302	0	44.970.302

CONTO ECONOMICO

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
12.306.037	9.265.943	3.040.940

Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
A.1 – Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.480.067	-80.615	6.399.452
A.4 - Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	167.425	397.078	564.503
A.5 - Altri ricavi e proventi diversi	2.618.451	2.723.631	5.342.082
TOTALE	9.265.943	3.040.094	12.306.037

A.1 Ricavi vendite e prestazioni

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Canoni locazione alloggi	5.836.348	17.041	5.853.389
Canoni locazione locali ad uso diverso	148.541	-3.036	145.505
Affitti delle aree	6	0	6
Compensi gestione alloggi comunali	70.135	-70.135	0
Quote di amministrazione	317.513	-2.065	315.448



Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Rimborsi da inquilini per danni	3.637	-777	2.860
Compensi per rendicontazione riscatti	9.308	-219	9.089
Rimborsi per istruttoria pratica	1.927	-1278	649
Rendicontazione servizi	26.215	4.437	30.652
Diritti recapito fatture	30.915	2.289	33.204
Regie diverse	30.584	-27.540	3.044
Diritti segreteria appalti	4.938	668	5.606
TOTALE	6.480.067	-80.615	6.399.452

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 € 5.836.348 dell'esercizio precedente, un incremento di € 17.041.

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 € 564.503 come da dettaglio di seguito evidenziato:



Ater Gorizia

INTERVENTO	Importo
Romans d'Isonzo Via Lavoret NC 12 alloggi	15.387
San. Canzian d'Isonzo Via Verzegnassi 30,32	6.248
Medea Via Trieste 13	12.718
Cormons Via Conti Zucco 44	-9.847
Capriva Via Battisti 45	16.865
Staranzano Via Dobbia 3	945
Romans d'Isonzo Via Sauro 7	18.038
Gorizia Via Bellaveduta 15 MS	1.269
Comuni vari MS 8 alloggi	24.710
Gorizia MS 18 alloggi	20.365
Monfalcone MS 17 alloggi	14.508
Monfalcone MS 16 alloggi	19.085
Comuni vari MS 15 alloggi	14.199
Ronchi dei Legionari Via Matteotti	47.663
Staranzano Via dei Madrani 8 alloggi	42.162
Monfalcone Via Carli 4-6-8	1.357
Turriaco Via Benco RE 4 alloggi	1.548
Comuni vari MS A01.2/12	4.492
Comuni vari MS A.03.02/09	51.160
Comuni vari MS A.03.03/09	51.602
Comuni vari MS A.03.04/09	35.453
Comuni vari MS A.05.02/09	39.768



INTERVENTO	Importo
Comuni vari MS A.05.03/09	34.972
Comuni vari MS A.05.01/09	38.969
Gorizia MS 11 alloggi	24.530
Comuni vari MS A.03.01/09	8.184
Comuni vari alloggi sfitti MS A.01.01/12	5.170
Medea-Romans d'Isonzo-Villesse-Farra d'Isonzo MS 5 alloggi	2.723
Staranzano MS 5 alloggi	149
Cormons Via Ara Pacis MS	20.111
TOTALE	564.503

A.5 Altri ricavi e proventi

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Altri proventi e ricavi diversi	241.873	-156.118	85.755
Rimborsi inail ed enti diversi	126	3.077	3.203
Rimborsi da assicurazione per danni ai fabbricati	39.876	-3.517	36.359
Sopravvenienze attive	230.159	2.866.758	3.096.917
Proventi da spese legali incassate	13.093	-1.737	11.356
Rimborso imposta di registro, bolli e varie	166.745	147	166.892
Contributi f.do sociale regione fvg	1.844.160	25.374	1.869.534
Rimborsi da sentenze	0	65.276	65.276
Plusvalenze da alienazione immobili	82.419	-75.629	6.790
Plusvalenze alienazione beni mobili ammort.li	0	0	0
TOTALE	2.618.451	2.723.631	5.342.082

Ricavi e proventi diversi

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

In questo ambito si segnala in particolare l'importo derivante dalla vendita di titoli di efficienza energetica TEE pari a euro 69.481.

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; oltre a dette poste si segnala la sopravvenienza attiva - di natura straordinaria e non finanziaria - relativa allo stralcio del Fondo plusvalenze reinvestite di cui si è già fatta menzione in precedenti sezioni della presente nota integrativa.

Plusvalenze da cessione di beni immobili

Il valore dell'attuale esercizio è pari ad € 6.790, relativo alla cessione di un terreno e di un diritto di superficie su un terreno.

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 € 1.869.534.

Tale contributo, che nel corso dell'esercizio è stato incrementato di € 25.374, 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 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
9.130.075	8.609.231	520.844

Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
B.06 - Materie prime, sussidiarie e merci	10.274	6.649	16.923
B.07 - Servizi	1.411.970	17.455	1.429.425
B.08 - Godimento di beni di terzi	17.275	2.246	19.521
B.09 - Costi per il personale	3.082.075	75.783	3.157.858
B.10 - Ammortamenti e svalutazioni	857.934	205.575	1.063.509
B.12 - Accantonamenti per rischi	240.598	-170.598	70.000
B.13 - Altri accantonamenti	2.286.000	276.000	2.562.000
B.14 - Oneri diversi di gestione	703.105	107.734	810.839
TOTALE	8.609.231	520.844	9.130.075

B.07 Servizi

Evidenziano complessivamente un incremento pari a € 17.455.

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



Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Spese per amministratori e sindaci	11.350	-980	10.370
Spese funzionamento uffici	89.202	1.774	90.976
Spese postali	9.977	1.605	11.582
Spese telefonia cellulare	6.063	-2.901	3.162
Spese telefonia fissa	13.351	-121	13.230
Manut. E ripar. Macchine/attrezzature	72	-72	0
Gestione sistemi informativi	40.258	6.824	47.082
Legali e consulenze relative a utenza	0	2.074	2.074
Spese di rappresentanza	703	1.067	1.770
Spese gestione autoveature	7.060	1.010	8.070
Spese per corsi seminari e convegni	3.706	535	4.241
Incarichi professionali e consulenze	63.120	-3.201	59.919
Collaborazioni e prestazioni varie	714	36	750
Attrezzature costo inf.516,46 euro	902	3.559	4.461
Pubblicazioni ed avviso di gare varie	7.326	1.539	8.865
Spese per sicurezza, medico e simili	2.554	3.245	5.799
Buoni pasto	63.487	-4.429	59.058
Spese per servizi vari bancari e postali	14.366	612	14.978
Spese varie e indeducibili	59	1.404	1.463
Spese per componenti e commissioni	4.102	-2.221	1.881
Assicurazioni varie dipendenti	14.335	3.192	17.527
Spese assicurative generali	37.800	-12.500	25.300
Contributi al circolo ricreativo	1.281	-21	1.260
Rimborsi piè di lista trasferte dipendenti	3.267	-1.318	1.949
Assicurazioni incendio rc stabili	92.805	33.053	125.858
Spese varie di amministrazione patrimonio	13.609	2.352	15.961
Manutenzione stabili quota residenziale	687.443	-53.260	634.183
Spese riscossione canoni	31.782	-11.681	20.101
Spese gestione furgoni	826	-376	450
Contributi all'utenza per migliorie	62.005	23.653	85.658
Manutenzione sede	17.036	2.283	19.319
Manutenzione stabili quota non residenziale	7.943	-2.383	5.560
Risarcimento danni a terzi	8.384	-5.201	3.183
Spese professionali tecniche	2.600	14.546	17.146
Spese varie per interventi edilizi	63	-63	0
Diritti e spese varie gestione patrimonio	1.995	-543	1.452
Spese per immobili condomini amm.ne esterna	36.011	10.936	46.947
Costo traslochi e sgomberi	34.938	4.418	39.356
Spese immobili in condomini amministr. Ater	19.475	-991	18.484
TOTALE	1.411.970	17.455	1.429.425



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	634.148
Manutenzione sede	19.319
Manutenzione stabili quota non residenziale	5.560
Contributi all'utenza per miglorie	85.658
TOTALE	744.685

FONTI DI FINANZIAMENTO

Descrizione	Importo
Contributi Fondo Sociale Regione F.V.G.	1.869.534
TOTALE	1.869.534

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 € 54.677 nonché gli accantonamenti disposti per complessivi € 2.562.000, secondo quanto indicato nel paragrafo relativo alla voce "Altri accantonamenti".

Incarichi professionali

La spesa sostenuta nell'anno 2018 per incarichi professionali esterni ammonta ad € 59.919, importo pressoché in linea con quanto speso nell'esercizio precedente pari ad € 63.120.

Professionisti Tecnici incluse prestazione per conto terzi

I costi rilevati in detto conto, pari a € 17.146, 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 2018 sono cessati tre rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato e due rapporti di lavoro a tempo pieno e determinato.

Nel mese di marzo sono stati assunti un dipendente a tempo pieno e indeterminato e due a tempo pieno determinato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di giugno sono stati assunti un dipendente a tempo pieno e indeterminato e un dipendente a



tempo pieno determinato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di settembre sono stati assunti due dipendenti a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna e un dipendente a tempo pieno determinato a chiamata diretta da graduatoria di selezione esterna effettuata da altra ATER regionale, come previsto dal regolamento aziendale.

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 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Salari e stipendi	2.021.644	55.917	2.077.561
Lavoro straordinario	19.576	14.780	34.356
Retribuzioni incentivanti	149.576	0	149.576
Accantonamento retribuzioni incentivanti	38.929	-10.256	28.673
Oneri sociali e previdenziali	646.156	-30.422	615.734
Oneri su retribuzioni incentivanti	0	40.106	40.106
Acc.to oneri su retribuzioni incentivanti	0	7.502	7.502
Trattamento di fine rapporto	195.340	-698	194.642
Rimborsi vari ai dipendenti	600	0	600
Sussidi al personale	10.254	-1.146	9.108
TOTALE	3.082.075	75.783	3.157.858

Anche nel corso dell'anno 2018 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 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Ammortamento sist. inform. e opere ingegno	25.393	-123	25.270
Ammortamento tecnico stabili	385.061	35.195	420.256
Ammortamento finanziario stabili	282.885	3.247	286.132
Ammortamento macchine contabili ufficio	17.915	-648	17.267
Ammortamento mobili arredi ufficio	7.021	-580	6.441
Ammortamento attrezzature tecniche	256	-44	212
TOTALE AMMORTAMENTI	718.531	37.047	755.578
Svalutazione dei crediti	139.402	168.529	307.931
TOTALE SVALUTAZIONI	139.402	168.529	307.931

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 2018 si è proceduto ad un ulteriore accantonamento, come precedentemente evidenziato.

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 31.12.2016	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Accantonamenti per manutenzioni	2.286.000	276.000	2.562.000
TOTALE	2.286.000	276.000	2.562.000

Gli **accantonamenti per manutenzioni** ammontano a complessivi € 2.562.000, e come fatto cenno in precedenza, sono stati disposti per la copertura dei costi sostenuti nel corso dell'anno 2018 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 2018 il cui iter tecnico-amministrativo non si è concluso entro l'esercizio stesso. Sono infine stati accantonati i fondi per futuri interventi di manutenzione sugli stabili di via Marega a Gorizia e per gli interventi di demolizione delle c.d. Case Pater a Ronchi dei Legionari relativamente alle unità completamente sfitte.

B.14 Oneri diversi di gestione

Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
Imposte indirette e tasse	3.086	100	3.186
Imposta di registro	140.964	8.195	149.159
Contributi associativi diversi	19.560	-1.649	17.911
Acquisto pubblicazioni e abbonamenti	5.255	1.870	7.125
Imposta di bollo	100.384	8.338	108.722
Altri oneri di gestione	7.783	2.345	10.128
Sopravvenienze passive / insuss. Att. Ordinarie	51.988	64.232	116.220
Minusvalenze	0	990	990
Fondo sociale quota Ater	150.595	0	150.595
IVA indetraibile pro-rata	69.304	21.410	90.714
IVA indetraibile pro-rata manutenzioni	52.156	2.521	54.677



Ater Gorizia

Descrizione	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
IMU-TASI	102.028	-616	101.412,00
TOTALE	703.103	107.736	810.839

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

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

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

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

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

Il valore delle **sopravvenienze passive ordinarie** nell'anno 2018 è dovuto principalmente alla cancellazione di crediti non più sussistenti nei confronti dell'utenza venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate oltre che allo stralcio di alcuni importi erroneamente iscritti tra le immobilizzazioni in corso in precedenti esercizi.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
77.212	78.722	(1.510)

Descrizione	31.12.2017	Variazioni	31.12.2018
C.16.a - Altri proventi finanziari (contr. in c.to interesse da RFG)	31.336	0	31.336
C.16.c - Da titoli iscritti nell'attivo circolante	61.636	-2.942	58.694
C.16.d - Interessi attivi diversi	30.836	-3.516	27.320
C.17 - Interessi passivi e altri oneri finanziari	-45.086	4.948	-40.138
TOTALE	78.722	-1.510	77.212

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

L'importo di € 58.694 si riferisce al plusvalore generato dagli investimenti nelle n. 4 polizze descritte nelle attività finanziarie.

L'importo di € 27.320 si riferisce ad interessi attivi su giacenze bancarie e postali, su cessioni rateali ed



interessi di mora.

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
0	0	0

D.18 Rivalutazioni

Non presenti al 31.12.2018.

D.19 Svalutazioni

Non presenti al 31.12.2018.

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31.12.2018	Saldo al 31.12.2017	Variazioni
625.496	595.053	30.443

Imposte	Saldo al 31.12.2017	Variazioni	Saldo al 31.12.2018
E.22 Imposte sul reddito di esercizio			
IRES	465.001	57.218	522.219
IRAP	248.009	-20.661	227.348
TOTALE E.22	713.010	36.557	749.567
Imposte differite	-117.957	-6.114	-124.071
TOTALE E.23	-117.957	-6.114	-124.071
TOTALE IMPOSTE	595.053	-30.443	625.496

Sono state iscritte le imposte di competenza dell'esercizio.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Altre informazioni

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



Ater Gorizia

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

Qualifica	Compenso
Collegio Sindacale	10.370

Con riferimento agli adempimenti introdotti dalla L. 124/2017 (*Legge annuale per il mercato e la concorrenza*) - ed 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 ad 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 € 2.627.678.

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 31.12.2018

2018

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

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

Utile (perdita) dell'esercizio	€ 2.627.678
Imposte sul reddito	€ 625.496
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	-€ 77.212
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-€ 6.790

1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione € 3.169.172

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	€ 3.574.556
Accantonamenti ai fondi	€ 2.826.642
Ammortamenti delle immobilizzazioni	€ 755.578
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	€ 0
Altre rettifiche per elementi non monetari	-€ 7.664

2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn € 6.743.728

Variazioni del capitale circolante netto	-€ 803.879
Decremento/(incremento) delle rimanenze	€ 0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	€ 598.903
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori e acconti	-€ 1.001.856
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	-€ 65.731
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	-€ 16.843
Altre variazioni del capitale circolante netto	-€ 318.352

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn € 5.939.849

Altre rettifiche	-€ 3.911.504
Interessi incassati/(pagati)	€ 77.212
(Imposte sul reddito pagate)	-€ 523.841
Dividendi incassati	€ 0
Utilizzo dei fondi	-€ 3.464.875

4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche € 2.028.345

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) € 2.028.345

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali	-€ 1.888.647
(Investimenti)	-€ 1.895.437
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 6.790

Immobilizzazioni immateriali	-€ 1.843
(Investimenti)	-€ 1.843
Prezzo di realizzo disinvestimenti	€ 0

Immobilizzazioni finanziarie	€ 0
(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) -€ 1.890.490

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	-€ 14.614
Erogazione finanziamenti	€ 778.705
Rimborso finanziamenti	-€ 1.022.817

Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento	€ 0
Cessione (acquisto) di azioni proprie	€ 0
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati e apporti di capitale	€ 648.632

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) € 389.906

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) € 527.760

Disponibilità liquide al 1 gennaio € 808.802

Disponibilità liquide al 31 dicembre € 1.336.562



RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO 2018

PREMESSE

Il Bilancio dell'Azienda è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 45 della L.R. 19.02.2016 n. 1 pubblicata sul 4° S.O. n. 12 del 22.02.2016 al B.U. della Regione F.V.G. n. 7 di data 17.02.2016 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 31.12.2018 con particolare riguardo agli investimenti realizzati ed ai programmi avviati nel corso dell'esercizio medesimo.

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

ATTIVITÀ E PROGRAMMI DELL'ESERCIZIO

Investimenti immobiliari

Come già evidenziato nella Nota Integrativa che accompagna il Bilancio, si riporta il dato relativo agli investimenti in alloggi di proprietà effettuati nel corso del 2018 che evidenzia un incremento complessivo di 1,8 milioni di euro, inferiore rispetto all'incremento di 3,1 milioni dell'esercizio precedente.

La motivazione del decremento va ricercata nell'ultimazione di numerosi cantieri ma si ritiene che nel corso del 2019 tali investimenti possano registrare una ripresa a fronte dell'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 - che nel 2018 ha stanziato € 253.090,83 - si segnala che, proprio in virtù del totale utilizzo delle risorse e del rispetto dei termini previsti, alla Regione è stato concesso un'ulteriore tranche di finanziamento per complessivi € 9.159.511,43 dei quali all'Ater Gorizia per l'anno 2019 sono stati assegnati € 634.824,38.

Inoltre vanno evidenziate le D.G.R. 343/2018 e 772/2018 con le quali sono stati rispettivamente approvati il "Piano annuale 2018" 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. 40 alloggi	€	692.000
- San Canzian d'Isonzo – via Caduti Donati		
Manutenzione straordinaria di n. 6 alloggi	€	450.000
- Comuni vari		
Manutenzione straordinaria di n. 30 alloggi	€	692.000



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 per l'intervento di Gorizia in via Campagnuzza (nuova costruzione n. 18 alloggi) stralciato dalla programmazione poiché troppo oneroso.

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 € 1.869.534 lievemente superiore a quanto concesso nell'anno precedente in virtù di una minima rimodulazione delle quote destinata a ciascuna Ater.

Un ultimo cenno va al "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, relativamente al quale si evidenzia che recentemente è stata sottoscritta tra il Ministero e il Comune di Gorizia la Convenzione di modifica dell'originario atto, sottoscritto nel mese di gennaio 2018, con la quale sono stati rimodulati tempi e modalità di erogazione dei finanziamenti e che dovrebbe consentire di riavviare le attività sia progettuali che realizzative. Si ricorda che questo Programma, del valore complessivo di € 18.000.000, è di particolare importanza per l'Azienda in quanto la vede coinvolta in tre dei quattro interventi che lo costituiscono:

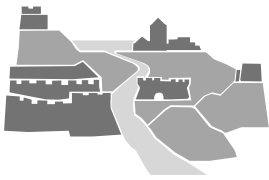
- Ambito 1: via Campagnuzza, realizzazione di 18 alloggi (€ 4.000.000) per il quale è già stato approvato il progetto esecutivo;
- Ambito 2: via Pola 5 ex Collegio Filzi, realizzazione di un centro polifunzionale comprendente una palestra, un ostello, alloggi per le emergenze abitative e per utenze fragili (€ 10.400.000) per il quale è già stato approvato lo studio di fattibilità;
- Ambito 3: via Pola 1, realizzazione di 10 alloggi (€ 2.400.000) per il quale è già stato approvato il progetto esecutivo.

Al 31.12.2018 risultano in corso di esecuzione i seguenti interventi:

- Comuni vari
Interventi di manutenzione degli alloggi sfitti
- Gorizia – via Ascoli 16/int
Intervento di ristrutturazione di un edificio per 6 alloggi
- Monfalcone – via Giacich
Intervento di manutenzione straordinaria della copertura di uno stabile
- Gradisca d'Isonzo – via Dante 37
Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio per 4 alloggi

Al 31.12.2018 inoltre risultano in corso di progettazione o di affidamento i seguenti interventi:

- Monfalcone – via Valentinis 70
Intervento di ristrutturazione di un edificio di 20 alloggi
- San Lorenzo Isontino – via Udine
Intervento di ristrutturazione di un edificio di 4 alloggi
- San Canzian d'Isonzo – via Caduti Donati
Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio di 6 alloggi
- Comune di Grado e di Moraro
Interventi di rifacimento di centrali termiche.



Anche nel corso del 2018 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 182 alloggi che hanno garantito un soddisfacente numero di abitazioni disponibili all'assegnazione e quindi di introiti all'Azienda derivanti dai canoni.

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.

Con riferimento agli stabili in condominio, pur permanendo una certa difficoltà nel far approvare interventi di manutenzione che eccedano l'ordinario, si rileva un incremento delle attività, a fronte del quale nei primi mesi del 2019 si è ritenuto necessario potenziare l'Ufficio condomini tramite un'assunzione a tempo determinato.

In questa sezione si ritiene opportuno evidenziare positivamente l'attività finalizzata alla rendicontazione degli interventi edilizi ultimati nel corso degli anni e che si trovavano ancora annoverati nelle immobilizzazioni materiali; detta attività, oltre a portare alla chiusura contabile di 52 interventi per oltre € 16.500.000, ha consentito di utilizzare per oltre € 2.500.000 gli accantonamenti disposti nel passato e di rilevare consistenti ricavi per attività tecniche-amministrative per il cui dettaglio si rimanda alla sezione 3. *Attività tipica.*

Acquisizioni e vendite

Nel corso del 2018 si è conclusa l'alienazione di un terreno e della concessione del diritto di superficie su un terreno da destinare a cabina elettrica di trasformazione.

Inoltre nel corso dell'esercizio si è proceduto al riacquisto di un alloggio al fine di razionalizzare la gestione degli stabili e più precisamente:

- Gorizia – via Garzarolli 36 € 40.800

Per quanto attiene ai dettagli delle alienazioni avvenute nel corso del 2018 si rimanda alla sezione 2. *Plusvalenze.*

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 dovrebbe avvenire nel corso del 2019 o, al massimo, nei primi mesi del 2020.

Sempre con riferimento alle attività in ambito informatico, nell'ultimo trimestre del 2018 si è intrapresa la sostituzione del software per la gestione della contabilità generale, civilistica e fiscale e del controllo di gestione in quanto quello utilizzato per un triennio si è rivelato inadeguato alle peculiari necessità dell'Azienda e non idoneo alla gestione delle continue novità normative contabili e fiscali che si stanno susseguendo nel tempo; la sostituzione del predetto applicativo, progetto e avviato in sinergia con Ater Trieste, ha portato all'individuazione di un prodotto sviluppato da Team Data System S.r.l. peraltro già fornitore di ITEA (Istituto Trentino Edilizia Abitativa) S.p.A.

Nel corso del 2018 sono state completate le attività conseguenti alla chiusura dei **bandi** di concorso per Gradisca d'Isonzo e Grado, nell'ambito dei quali sono state raccolte quasi 150 domande, che hanno portato alla pubblicazione di entrambe le graduatorie definitive.

Relativamente alla determinazione dei **canoni**, l'anno 2018 ha visto la conferma di tutti i parametri fissati



nell'anno precedente, anno che aveva visto la piena applicazione dei disposti dell'art.17 del D.P.Reg. 0208/2016.

COMMENTO AI DATI ECONOMICI DELL'ESERCIZIO

Il bilancio consuntivo dell'anno 2018 si chiude con un utile di € 2.627.678 dopo aver computato imposte sul reddito per complessivi € 625.496 e accantonato risorse per € 2.939.931, di cui € 307.931 a incremento del fondo svalutazione crediti, € 70.000 a incremento del fondo rischi per imposte e € 2.562.000 a incremento del fondo manutenzione stabili.

Il rilevante aumento dell'utile è attribuibile, pressoché totalmente, all'utilizzo del Fondo plusvalenze reinvestite per € 2.451.793, posta di natura straordinaria non finanziaria e fiscalmente neutra iscritta tra le sopravvenienze attive, di cui si fa ampio riferimento nella nota integrativa del bilancio d'esercizio, cui si rimanda.

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 2.627.678.

Nel seguito si esaminano gli aspetti più rilevanti che hanno caratterizzato la gestione dell'esercizio 2018 e la conseguente formazione del bilancio.

1. Canonici

I ricavi per canonici, che ammontano a complessivi € 5.998.901 sono così suddivisi:

1. Edilizia Pubblica Sovvenzionata	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 5.228.546
- Alloggi di proprietà dei Comuni	€ 443.246
2. Edilizia Pubblica Convenzionata	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 162.341
3. Altre tipologie	
- Alloggi di proprietà ATER	€ 19.257
4. Unità immobiliari ad uso diverso	
- U.I.D. di proprietà ATER	€ 145.505
5. Aree	
- Aree di proprietà ATER.....	€ 6

Per quanto riguarda i canonici di locazione delle unità immobiliari diverse (negozi, uffici ecc) si evidenzia una trascurabile diminuzione rispetto all'esercizio 2017 pari ad euro € 3.036 a fronte della disdetta di alcuni contratti di locazione; in tale ambito però si segnala che nel corso del 2018 sono stati pubblicati due distinti bandi per la locazione di unità immobiliari non residenziali suddivise tra negozi-uffici e box-magazzini a fronte dei quali si ipotizza di poter incrementare il numero dei contratti di locazione di siffatte unità immobiliari.

La continua attività di monitoraggio della morosità ha portato ad una riduzione di € 1.195.286 di quella formata sino al 2017, mentre per quella corrente relativa al 2018 si evidenzia che una quota sensibile della stessa è già rientrata alla data del 31 marzo 2019 portando il valore da € 1.165.311 a € 886.609 e che non si è ancora provveduto all'utilizzo del Fondo sociale 2018 pari a circa € 300.000 tra quota Comuni e quota Ater Gorizia. Si evidenzia inoltre una minima riduzione della morosità complessiva per circa € 30.000,



ma molto significativa in termini di risultato operativo.

In questo ambito si segnala che, nel corso dell'esercizio 2018, le attività di analisi dei crediti inesigibili dell'utenza ha portato all'utilizzo dell'apposito Fondo per € 88.428.

2. Plusvalenze

Le plusvalenze per alienazione immobili dell'esercizio 2018 sono molto contenute e assolutamente irrilevanti ai fini del risultato economico dell'esercizio; i ricavi ottenuti ammontano infatti a €6.790, relativi alla cessione di un terreno e di un diritto di superficie su un terreno.

In quest'ambito si segnala comunque che nel corso del 2019 è prevista la pubblicazione di 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 € 355.837 al lordo della quota di competenza dell'Ater in qualità di proprietario nell'ambito condominiale.

Il decremento di € 69.260 rispetto a quanto fatto registrare lo scorso esercizio è da attribuire al fatto che nel 2017 era intervenuta la definizione dei rapporti intercorsi con il Comune di Gorizia relativamente a passate gestioni di alloggi di proprietà dello stesso Ente con la conseguente rilevazione dei compensi derivanti dalla suddetta attività.

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 € 584.509 e indica un consistente aumento rispetto a quanto fatto rilevare nello scorso esercizio (€ 216.040); tale aumento è da attribuire essenzialmente all'incremento delle immobilizzazioni per lavori interni a seguito della chiusura di numerosi cantieri di cui si è detto in altra sezione della presente relazione nonché nella Nota Integrativa.

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 2018 sono state aperte n. 56 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 € 36.359.

Nell'esercizio 2018 sono cresciuti i risultati finanziari derivanti dalla negoziazione dei titoli di efficienza energetica (TEE) che ha portato un risultato utile di € 69.481.

Parimenti a quanto fatto nell'esercizio 2017, anche per l'esercizio 2018 nei Ricavi diversi è stato annoverato il recupero dell'imposta di registro (€ 166.892) in analogia al costo che è stato rilevato negli Oneri diversi del conto economico.



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

Tra queste, si segnalano in particolare:

- gli importi derivanti dalla cancellazione di debiti non più sussistenti nei confronti dell'utenza venuti meno a seguito della chiusura delle contabilità condominiali arretrate
- gli importi derivanti dalla chiusura delle partite contabili generatisi nel corso di anni passati nell'ambito della oramai scaduta, ed attualmente rinnovata con diversi contenuti, convenzione di gestione degli alloggi di proprietà del Comune di Gorizia;
- sopravvenienza attiva - di natura straordinaria, non finanziaria e fiscalmente neutra - relativa allo stralcio del Fondo plusvalenze reinvestite di cui si è già fatto cenno in precedenza.

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 incremento di € 25.374 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 ed 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 € 77.212.

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

7. Servizi - Manutenzioni

Nel corso del 2018 sono stati aperti circa 2.300 ordini di lavoro a seguito di segnalazione di guasti che hanno dato luogo a spese per complessivi € 659.062, 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 2018 il cui iter tecnico-amministrativo non ha trovato completamento entro l'esercizio stimati in € 500.000.

Oltre agli interventi manutentivi sopra evidenziati sono stati concessi contributi all'utenza, principalmente per la sostituzione dei generatori di calore autonomi, per complessivi € 133.852 di cui € 85.658 registrati nel conto economico e € 48.194 nel Fondo manutenzione stabili.

Tale impegno economico è stato reso possibile dal mantenimento del fondo sociale erogato dalla Regione, con gli incrementi di cui si è detto in precedenza, e dalla conferma dell'esenzione IMU per gli alloggi sociali.

8. Costo del Personale

Il costo del personale è lievemente aumentato (€ 75.783) a seguito dell'incremento di personale di n. 3 unità.

Nel corso dell'esercizio 2018 sono cessati tre rapporti di lavoro a tempo pieno e indeterminato e due rapporti di lavoro a tempo pieno e determinato.



Nel mese di marzo sono stati assunti un dipendente a tempo pieno e indeterminato e due a tempo pieno determinato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di giugno sono stati assunti un dipendente a tempo pieno e indeterminato e un dipendente a tempo pieno determinato a seguito di selezione esterna.

Nel mese di settembre sono stati assunti due dipendenti a tempo pieno e indeterminato a seguito di selezione esterna e un dipendente a tempo pieno determinato a chiamata diretta da graduatoria di selezione esterna effettuata da altra Ater regionale, come previsto dal regolamento aziendale.

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 2018 si è proceduto ad 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 la medesima aliquota utilizzata nell'esercizio 2017 pari allo 0,30%.

10. Accantonamenti

Come già accennato, per quanto riguarda gli accantonamenti, il bilancio 2018 vede uno stanziamento di € 2.562.000 finalizzato alla copertura economica dell'attività manutentiva, uno di € 307.931 per l'incremento del fondo svalutazione crediti 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 € 625.496 e vedono un aumento di € 30.443 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 2018 è stato di € 101.412, in linea rispetto ai € 102.028 dell'esercizio 2017.

Si evidenzia infine che per il 2018 il carico derivante dall'IVA indetraibile ammonta complessivamente a € 145.391, di cui € 54.677 ascrivibili alle spese per manutenzioni ed € 90.714 relativi alle altre attività; il valore dell'imposta rilevata nell'esercizio 2018 è aumentato di € 23.931 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

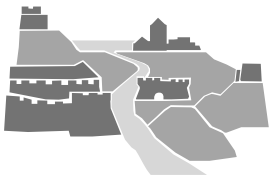
Gli alloggi gestiti dall'ATER alla data del 31.12.2018 sono in totale n. 4.754 così suddivisi:

- 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. 495
- alloggi di proprietà dei Comuni fuori ambito sovvenzionata n. 9

Oltre a questi l'Azienda gestisce ulteriori 1.220 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	382
Gradisca d'Isonzo	197	23	31
Grado	116	58	70
Mariano del Friuli	61	11	15
Medea	46		
Monfalcone	953	248	248
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	504	1.220
	4.754		
	5.974		



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

- Bandi pubblicati nel 2018..... 2
- Graduatorie definitive 2
 - * Gradisca d'Isonzo (69 domande)
 - * Grado (85 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..... 14
 - * Capriva del Friuli
 - * Cormons
 - * Farra d'Isonzo
 - * Fogliano Redipuglia
 - * Gorizia
 - * Monfalcone
 - * Romans d'Isonzo
 - * Ronchi dei Legionari
 - * Sagrado
 - * San Canzian d'Isonzo
 - * San Pier d'Isonzo
 - * Savogna d'Isonzo
 - * Staranzano
 - * Turriaco

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

La sintesi delle attività è riassunta nei dati seguenti:

- Contratti di edilizia sovvenzionata 125
 - di cui:
 - * Fascia A..... 116
 - * Fascia B..... 9
- Contratti di edilizia convenzionata..... ---
- Contratti di altro tipo (U.I.D. e progetti sociali) 11
- Contratti a seguito cambio alloggio 12
 - di cui:
 - * Cambi consensuali..... 1
 - * Cambi per casi peculiari e gravi..... 11
 - * Cambi a seguito bando..... ---
- Volture..... 87
- Pratiche di revisione canoni.....177



Al 31.12.2018 le domande di edilizia pubblica sovvenzionata inserite in graduatoria e non ancora soddisfatte sono così suddivise per Comune:

Capriva del Friuli.....	0
Cormons	70
Doberdò' del Lago.....	12
Dolegna del Collio.....	2
Farra d'Isonzo	17
Fogliano - Redipuglia	12
Gorizia.....	319
Gradisca d'Isonzo.....	57
Grado	79
Mariano del Friuli	17
Medea.....	10
Monfalcone	413
Moraro.....	11
Mossa	10
Romans d'Isonzo.....	41
Ronchi dei Legionari	144
Sagrado.....	26
San Canzian d'Isonzo	42
San Lorenzo Isontino	13
San Pier d'Isonzo.....	2
Savogna d'Isonzo	2
Staranzano.....	76
Turriaco.....	25
Villesse.....	<u>6</u>
TOTALI.....	1.406

CONCLUSIONI

Dopo le analisi effettuate, si può sostenere che l'esercizio 2018 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.

Proseguirà, per concludersi auspicabilmente nel corso del 2019, anche l'attività sulle partite in arretrato con conseguente cancellazione dei relativi conti di contabilità nonché le verifiche su crediti e debiti generatisi nei confronti dei Comuni nel corso di anni passati nell'ambito delle oramai scadute, ed



Ater Gorizia

attualmente rinnovate con diversi contenuti, convenzioni di gestione degli alloggi di loro proprietà non ancora giunte a definizione nel corso del 2018.

Nell'ambito dell'omogeneizzazione delle azioni amministrative messe in atto dalle singole Aziende nel 2018 è stato adottato il *Regolamento per il cambio di alloggio di edilizia sovvenzionata* e sono state approvate alcune minime e condivise modifiche ed integrazioni al *Regolamento per la rideterminazione del canone di locazione*, come approvato negli anni precedenti.

Quindi si può affermare che le attività finalizzate alla convergenza delle Ater regionali, come declinate dalla L.R. 20/2013 e dalla L. 1/2016, abbiano ad oggi prodotto un impianto consolidato come comprovato dallo Stato di attuazione al 31.12.2018 del Piano di convergenza approvato con D.G.R. n. 950 del 18.5.2015.

IL DIRETTORE GENERALE

(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 2018, 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 DI GORIZIA, costituito dallo stato patrimoniale al 31 dicembre 2018, 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 dell’Azienda al 31 dicembre 2018 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 all’Azienda 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 dell'Azienda 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 abbia valutato che sussistono le condizioni per la liquidazione dell'Azienda o per l'interruzione dell'attività o non abbia 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 dell'Azienda.

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 dell'Azienda;
- 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 dell'Azienda 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 l'Azienda 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, in-

cluse 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 DI GORIZIA è responsabile per la predisposizione della relazione sulla gestione dell'ATER DI GORIZIA al 31/12/2018, 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 DI GORIZIA al 31/12/2018 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 DI GORIZIA al 31/12/2018 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 2018 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 unico dei revisori dei conti.

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, 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 dalle sue controllate 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 dell'Azienda, 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 DI GORIZIA a 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.

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

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 Direttore di approvare il bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2018, così come redatto dagli uffici amministrativi.

Il collegio concorda con la proposta di destinazione del risultato d'esercizio fatta dall'ATER DI GORIZIA in nota integrativa.

Trieste, 13 maggio 2019

Il Collegio Unico dei Revisori dei Conti

Dott.ssa Marina Monassi

dott.ssa Martina Malalan

dott. Andrea Zampar