

Ater di Trieste

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

Nota Integrativa al Bilancio al 31/12/2016

Premessa

Il Bilancio dell'Azienda, che viene portato all'approvazione del Direttore, è redatto, in base a quanto indicato dall'art. 45, della L.R. n. 1 dd. 19/2/2016, pubblicata sul supplemento ordinario n. 12 del B.U.R. della Regione F.V.G. il 22/02/2016, in conformità al disposto del Codice Civile.

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

Tutti i dati esposti nella presente Nota riferiti ad esercizi antecedenti al 2002, ad eccezione di quelli relativi alle rivalutazioni apportate negli anni 1977 e 1984, sono convertiti in Euro.

Attività svolte

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

Le finalità istituzionali, nell'ambito del sistema unico delle Ater regionali, sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero ed al mantenimento del patrimonio immobiliare. Inoltre, secondo quanto stabilito dall'art. 38 della L.R. 1/2016, relativa alla riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater della Regione F.V.G., l'Ater ha la funzione di realizzare gli obiettivi definiti dal Programma regionale nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali, nonché quella di fornire assistenza tecnica ed amministrativa retribuita nelle stesse materie e nell'ambito dell'assetto territoriale agli Enti locali, nonché a soggetti pubblici e privati.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n. 1 dd. 19/2/2016, art. 39, con Decreto n. 0133/Pres. dd. 30/06/2016, del Vice Presidente della Regione F.V.G., pubblicato sul B.U.R. n. 28 dd. 13/7/2016, con decorrenza 1/7/2016, è stato nominato Direttore Generale dell'ATER di Trieste il dott. Antonio Ius. Tale carica terminerà il 31/8/2018.

Nel corso dell'anno 2016, ai sensi della L.R. 1/2016 sopra citata, è proseguita unitamente alle altre Ater Regionali, l'attività per la realizzazione del Piano di Convergenza ai fini del contenimento delle spese e del miglioramento dell'efficacia operativa, nonché dell'uniformità di trattamento dell'Utenza, da attuarsi mediante la progressiva unificazione dei servizi generali e delle procedure adottate dalle Ater.

Nel corso del 2016, da parte dell'Amministrazione Regionale, con Decreto n. 770/TERINF dd. 7/3/2016, è stato concesso il Fondo Sociale ex art. 16 della L.R. 24/1999 per l'importo di Euro 5.439.788,80.

Tenuto conto delle normative di cui sopra e del Regolamento del Fondo Sociale approvato dall'Ater di Trieste con delibera n. 9, P.V. n. 605, dd. 28/11/2000, per l'anno 2016, tale finanziamento è stato destinato interamente a Manutenzione Ordinaria Stabili di Edilizia Sovvenzionata, rappresentando quindi contributo in c/Esercizio per Euro 5.439.788,80.

Ai sensi del D.L. 47/2014, convertito in Legge 80/2015, con decreto regionale n. 3924/TERINF dd. 22/9/2016 è stato concesso e quindi erogato il contributo di € 623.199,17 destinato a lavori di Manutenzione Ordinaria su alloggi di Edilizia Sovvenzionata.

Il Piano Finanziario 2016-2017 per l'utilizzo delle entrate da canoni di Edilizia Sovvenzionata e quelle del Fondo Sociale Regionale di cui all'art. 16 della L.R. 24/1999, è stato approvato con delibera del Direttore n. 20 dd. 27/6/2016. Tale documento contiene anche la programmazione del medesimo biennio sulla L.R. 47/91, che così risulta:

Piani Finanziari Preventivi biennio 2016-2017								
Programma interventi con fondi L.R. 47/91 - Biennio 2016-2017								
Disponibilità finanziaria da utilizzare				Programmazione				
Anno di incasso	Anno stanziamento regionale oppure economie disponibili	Importo stanziato / disponibilità Euro	Totale disponibilità Euro	Prog. ATER	Tipo lavori	Località	N. alloggi	Importo programmato per intervento Euro
Anni precedenti			1.915.396,17		M.S.	Serramenti Grego Via		1.189.432,35
	Biennio 2004 - 2005 Prog. 609 Via Capofonte n.ri 31%45 TS	624.823,69			M.S.	Serramenti comuni Melara parti Rozzol		600.000,00
	Biennio 2006 - 2007 Prog. 655 Via Fogazzaro n. 6 TS	189.743,89			M.S.	Autorimessa Melara Rozzol		1.050.000,00
	Prog. 658 Via Prato n.6 TS	310.661,09			M.S.	Alloggi Sovvenzionata		830.312,78

	Biennio 2008 – 2009 Prog.653 Via Orlandini n.ri 24-26-28 TS	343.959,20					
	Prog.654 Via Orlandini n. 34 TS	155.014,10					
	Biennio 2010 – 2011 Prog. 685 MS impianti surpressione Via Grego n.ri 34%44 TS	71.553,94					
	Biennio 2012 – 2013 M.S. alloggi località varie TS	219.640,26					
2016	2016	216.421,06					
	2016	64.275,94					
	2016	736.825,98	1.017.522,98				
2017	2017	736.825,98	736.825,98				
Totale disponibilità		3.669.745,13	3.669.745,13	Totale interventi programmati per biennio			3.669.745,13

Termine aggiudicazione lavori:
31.12.2019

Per quanto attiene l'Accordo di Programma tra Regione Friuli Venezia Giulia e Ater di Trieste dd. 07/07/2006, è ancora in sospeso la richiesta all'Amministrazione Regionale di utilizzo delle economie rilevate a seguito della rendicontazione dell'intervento di risanamento di Via del Prato 7 per Euro 154.593,00.

Si conferma inoltre che tutte le scadenze ivi previste, comprensive altresì delle proroghe dei termini relativi all'intervento di nuova costruzione di Via Cesare dell'Acqua a seguito delle problematiche sorte in merito ai lavori integrativi di bio edilizia, sono state rispettate e lo stato di avanzamento dell'Accordo aggiornato risulta dalla tabella di seguito riportata:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22							
Totale finanziamento		Euro					27.443.774,11
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note	
	ACQ.	Acquisizione -TS - Via della Tesa	17.431.865,98	n. 1803 dd.25/09/08	17.431.865,98	Intervento rendicontato - Nota prot. 21816 dd. 8/8/08	
450	R.U.	Androna Aldraga (integrazione)	892.932,01	n. 2670 dd. 15/11/06	892.932,01	Intervento rendicontato - Nota prot. 27290 dd.10/10/2008 - Liquidato con decreto n. 1173 dd. 31/7/09	
638	ACQ.+REC.	Casa Stofa - Duino Aurisina	1.348.755,65	n. 2676 dd. 15/11/06	1.348.755,65	Trasmessa rendicontazione nota 20118 dd. 9/6/11. Economie Euro 101.636,83 (nuova economia determinata dalla Regione per mancato riconoscimento spese acquisto stabile Euro 129.244,35) - decreto liquidazione n. 1694 dd.02/09/11	
628	R.E.	Risanamento edificio V. Balamonti	0,00	n. 2673 dd. 15/11/06	0,00	Intervento revocato con D.G.R. 3220 dd.	

		12 (interv. revocato)				21/12/07
651	R.E.	Risanamento edificio viale D'Annunzio 68-70 (interv. revocato)	0,00	n. 2671 dd. 15/11/06	0,00	Intervento revocato con D.G.R. 3220 dd. 21/12/07
656	R.E.	Risanamento edificio v.Ghirlandaio 29	812.556,16	n. 2672 dd. 15/11/06	812.556,16	Intervento rendicontato - Nota prot. 31487 dd. 04/10/11. Economie Euro 87.443,84 - Decreto liquidazione n. 2511 dd. 24/11/11
661	M.S.+ A.I.	Grego ascensori 34-44 (solo pari)	1.199.520,00	n. 2674 dd. 15/11/06 - n. 2791 dd. 27/11/09	1.199.520,00	Intervento rendicontato - Nota prot. 15914 dd. 18/05/2010 - Liquidato con decreto n. 1278 dd. 09/06/10
662	M.S.+ A.I.	Donaggio (caldaie e camini)	454.136,04	n. 2675 dd. 15/11/06	454.136,04	Intervento rendicontato - Nota prot. 2355 dd. 27/11/10 - Economie Euro 12.186,12 - Liquidato con decreto 2036 dd. 31/08/10
664	M.S.+ A.I.	Adeguamento impianti elettrici e riscaldamento Valmaura 45%79	2.390.636,44	n. 3032 dd. 13/12/06 - n. 2792 dd. 27/11/09	2.390.636,44	Intervento rendicontato - nota prot.38684 dd. 24/12/10 / economie su rendicontazione euro 276.936,11 / Liquidato con decreto reg. 522 dd. 22/03/11
660	N.C.	Nuova costruzione C. dell'Acqua - TS - Quota parte	1.521.075,60	n. 2848 dd. 10/12/07	1.521.075,60	Nuovi termini fissati per bioedilizia con decreto 1536/2013 dd. 28/03/13; termine aggiudicazione 30/09/13; termine fine lavori 31/01/16; termine rendicontazione 31/01/18 - Lavori aggiudicati con Determina Direttore n. 353 dd. 30/09/2013 - Lavori in corso - nota 2157 dd. 26/01/16 di richiesta proroga fine lavori al 31/07/17 e proroga rendicontazione al 31/07/19
648	R.E.	Risanamento edifici v.Orlandini 50%58 (solo pari) / quota parte	285.180,93	n. 2794 dd. 27/11/09	285.180,93	Certificato fine lavori 16/12/2012 - Rendicontazione trasmessa in Regione con nota prot. 45031 dd. 18/12/13, integrata con nota 27939 dd. 11/11/2014
650	R.E.	Risanamento edificio v.Battera 9-11 / quota parte	87.397,57	n. 2793 dd. 27/11/09	165.000,00	
682	M.S.-A.I.	Impianti termici Via Grego 34-44 / quota parte	353.673,41	n. 2795 dd. 27/11/09	353.673,41	Intervento rendicontato - Nota prot. 32611 dd. 12/10/2011 - Economie Euro 82.631,10 - Liquidato con decreto 2212 dd. 25/10/2011
			26.777.729,79		26.855.332,22	
Avanzo risorse su finanziamento			77.602,43			
D.P.Reg. 119/2004 - art. 23						
		<i>Totale finanziamento Euro</i>	17.172.936,90			
Interventi						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
566	R.U.	V. Flavia - Il lotto - TS	2.651.948,47	n. 2954 dd. 05/12/06	2.651.948,47	Intervento in corso
646	M.S.	M.S. area est., vani scala, all. Lorenzelli 2%30 (solo pari)	1.915.250,00	n. 3033 dd. 13/12/06	1.915.250,00	Intervento rendicontato nota prot. 22116 dd. 29/7/2013 - Decreto di liquidazione n. 1396 dd. 26/03/2014
648	R.E.	Risanamento edifici v.Orlandini 50-52-54-58 / quota parte	2.939.819,07	n. 2955 dd. 05/12/06 - n.2794 dd. 27/11/09	2.939.819,07	Certificato fine lavori 16/1/2012 - Rendicontazione trasmessa in Regione
649	M.S.	M.S. parti comuni e	145.000,00	n. 2956 dd. 05/12/06	145.000,00	

		alloggi proprietà v.Orlandini 56				con nota prot. 45031 dd. 18/12/13, integrata con nota 27939 dd. 11/11/2014
650	R.E.	Risanamento edificio v.Ballera 9-11 / quota parte	1.700.000,00	n. 2923 dd. 01/12/06	657.499,95	
					1.042.500,05	
652	R.E.	Risanamento V. Prato 7	1.375.126,66	n. 2545 dd. 16/11/07	1.529.719,66	Intervento rendicontato - Nota prot. 14860 dd. 21/5/2013
660	N.C.	Nuova costruzione C.dell'Acqua - TS - Quota parte di cui: - contributo in c/capitale per lavori - contributo per mutuo	2.478.924,40 3.812.275,30	n. 2848 dd. 10/12/07	6.291.199,70	Nuovi termini fissati per biodilizia con decreto 1536/2013 dd. 28/03/13: termine aggiudicazione 30/09/13; termine fine lavori 31/01/16; termine rendicontazione 31/01/18 - Lavori aggiudicati con Determina Direttore n. 353 dd. 30/09/2013 - Lavori in corso - nota 2157 dd. 26/01/16 di richiesta proroga fine lavori al 31/07/17 e proroga rendicontazione al 31/07/19
			17.018.343,90		17.172.936,90	
Avanzo risorse su finanziamento			154.593,00			
Totale utilizzo finanziamenti			44.028.269,12			
Economie rilevate			232.195,43			

Per quanto attiene l'Accordo di Programma tra Regione F.V.G. e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, si conferma che tutte le scadenze previste sono state rispettate. Lo stato di avanzamento dell'Accordo stesso risulta dalla tabella di seguito riportata:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
\	ACQ.	Acquisizione -TS - Via Udine	3.131.455,05	n. 518 dd. 03/04/09	3.131.455,05	Intervento rendicontato con nota prot. 3661 dd.08/02/08 - liquidata con decreto n. ALP.5/518/TS/EP/660 dd. 03/04/2009
585	R.E.	Via Flavia - Il lotto - 37 all. ed. sov. (quota parte)	3.294.267,47	n. 2907 dd. 10/12/09	3.294.267,47	Lavori conclusi - Nota 11163 dd. 27/10/2016 di richiesta proroga rendicontazione al 31/7/2018
		TOTALE	6.425.722,52		6.425.722,52	

Per quanto attiene l'utilizzo delle risorse di cui alla L.R. 6/2003, D.P.Reg. 119/2004 art. 22, relative all'anno 2008, si rileva che l'intervento previsto per acquisto area e N.C. di n. 22 alloggi in Trieste, ex Maddalena, è stato rendicontato e liquidato dalla Regione F.V.G. come risulta dalla tabella di seguito riportata:

D.P.Reg. 119/2004 - art. 22						
Totale finanziamento			5.666.590,78			
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
680	Acquisto area e N.C.	Trieste - ex comprensorio ospedaliero Maddalena - acquisto area	2.300.000,00	Decreto n. ALP. 5/2547/TS/EP/2547, dd. 16/11/09, rettificato con Decreto n. ALP.5/3093/TS/EP/663 dd. 28/12/09	5.666.590,78	decreto 38/2014 proroga fine lavori al 31/1/2014 e rendicontazione 31/12/2015- Nota 28/12/2015 prot. 43386 chiesta proroga rendicontazione al 31/01/2016 - trasmessa rendicontazione con nota dd 27/1/2016 prot. 2316 e nuova rendicontazione con nota dd. 11/2/2016 n. 3859- Decreto di liquidazione n. 1923 dd. 21/04/2016 - Intervento chiuso
		Trieste - ex comprensorio ospedaliero Maddalena - costruzione 22 alloggi	3.366.590,78			
TOTALE			5.666.590,78		5.666.590,78	
Differenza tra finanziamento e utilizzo per Interventi			0,00			

Per quanto attiene l'intervento di Bioedilizia ed integrazione della costruzione dei n. 48 alloggi in Trieste, via Cesare dell'Acqua, si evidenzia che lo stato di avanzamento dell'intervento risulta dalla tabella di seguito riportata:

L.R. 1/2005, art. 4, commi 57,58, 59		Contributo pluriennale Euro	250.000,00	x 15 anni	3.750.000,00	
L.R. 1/2007, art. 5, commi 45, 41		Contributo pluriennale Euro	40.000,00	x 15 anni	600.000,00	
Totale finanziamento					4.350.000,00	
N.ro Prog.	Categ. Interv.	Descrizione	Importo aggiornato intervento (compresi oneri finanziari mutuo per Euro 1.350.000,00)	Decreto Regionale di Concessione	Importo Concess.	Note
660	N.C.	Costruzione n. 48 alloggi, Via Cesare dell'Acqua, in Trieste (parte supplementare bioedilizia)	4.203.114,60	N. 2443 dd.30/09/2010 aggiornando con n. 616 dd. 5/4/2011 per aggiornamento a seguito minori necessità per pagamento rate mutuo	4.203.114,60	Nuovi termini fissati per bioedilizia con decreto 1536/2013 dd. 28/03/2013 - termine aggiudicazione 30/09/13 - termine fine lavori 31/01/16 - Termine rendicontazione 31/01/18 - Lavori aggiudicati con Determina Direttore n. 353 dd. 30/09/2013 - Lavori in corso - nota 2157 dd. 26/01/16 di richiesta proroga fine lavori al 31/07/17 e proroga rendicontazione al 31/07/19
TOTALE			4.203.114,60		4.203.114,60	

Per quanto riguarda l'intervento denominato Contratto ,di Quartiere II, riqualificazione complesso di Via Negri 9%15, in Trieste, lo stato di finanziamenti e del loro utilizzo risulta dalla tabella di seguito riportata:

CONTRATTO DI QUARTIERE II - Intervento "Via Negri" in Trieste													
Accordo di Programma Quadro tra Ministero delle Infrastrutture e Regione Friuli Venezia Giulia dd. 02/04/2007													
Protocollo d'intesa tra Ministero delle Infrastrutture, Regione Friuli Venezia Giulia, Comune di Trieste, Ater di Trieste dd. 04/03/2008													
DESCRIZIONE LAVORI						FINANZIAMENTO							
N.ro Prog. Ater	Intervento	N. all.	Importo intervento	Ris. Ater	P.I.	Enta finanziat. ore	Importo finanziamento	Allo di concessione del finanziamento	Importo concesso	Residuo finanziamento da concedere (totale finanziamento - importo concesso)	Importo erogato	Residuo finanziamento da incassare (totale finanziamento - importo erogato)	Note
614	Riqualificazione complesso Via Negri 9/15, in Trieste	71	9.370.000,00	Z	530	Regione Friuli Venezia Giulia (con utilizzo di fondi statali)	5.528.304,42	Decreti Regionali n. 1995 dd. 13/10/2009, n. 1430 dd. 22/08/2010, n. 684 dd. 07/06/2011, n. 4506 dd. 21/12/2015	5.528.304,42	-	4.536.805,51	991.498,91	Dichiarazione di spesa emmissibile per Euro 9.370.000,00 da parte Direzione Provinciale Lavori Pubblici dd. 07/07/09 / Delibera reg. 2477 dd. 11/12/15 x prenotazione fondi per Euro 1.419.222,53 - decreto concessione n. 4506 dd. 21/12/2015 - in corso lavori di completamento
						Regione Friuli Venezia Giulia (con utilizzo di fondi propri)	3.279.500,00	Decreto Regionale n. 1995 dd. 13/10/2009	3.279.500,00	-	3.279.500,00	-	
						Comune di Trieste (con fondi statali)	562.195,51	Delibera comune TS 4567/09 dd07/12/09	562.195,51	-	56.219,55	505.975,96	
	Totale intervento riqualificazione alloggi	71	9.370.000,00				9.369.999,93		9.369.999,93	-	7.872.525,06	1.497.474,87	
614	Presidio Socio sanitario		83.000,00	A	578	Ater di Trieste	83.000,00	P.I. 518	83.000,00	-	83.000,00	-	-
614	Sistemazione Via Negri		83.000,00	M	573	Comune di Trieste	83.000,00	Convenzione prot. 32/88-07	83.000,00	-	50.784,48	32.215,52	
614	Impianti tecnologici stradali		22.000,00	M	574	Comune di Trieste	22.000,00	Convenzione prot. 32/88-07	22.000,00	-	14.732,40	7.267,60	
614	Distribuzione a rete energia elettrica		122.600,00	M2	577	Acegas Aps	122.600,00	Convenzione prot. 32/88-07	122.600,00	-	53.363,20	69.236,80	
614	Distribuzione a rete acqua		101.300,00	M1	575	Acegas Aps - Comune di Trieste	101.300,00	Convenzione prot. 32/88-07	101.300,00	-	46.775,99	54.524,01	
614	Distribuzione a rete gas		93.400,00	M1	576	Acegas Aps - Comune di Trieste	93.400,00	Convenzione prot. 32/88-07	93.400,00	-	49.546,39	43.853,61	
	Totale altri Interventi		505.300,00				505.300,00		505.300,00	-	298.202,46	207.097,54	
	Totale complessivo Intervento	71	9.875.300,00				9.875.299,93		9.875.299,93	-	6.170.727,52	1.704.612,41	

Risulta ancora nelle fasi preliminari di progettazione/aggiudicazione il programma finalizzato al risparmio energetico di cui al finanziamento statale Decreto MEF dd. 26/1/2012 - L.R. 15/2014, come risulta dal prospetto di seguito riportato:

Finanziamento Statale Decreto MEF dd. 26/01/2012 - L.R. 04/08/2014 N. 15											
DESCRIZIONE LAVORI					FINANZIAMENTO						
N.ro Prog. Ater	Intervento	N.ro all.	Ris. Ater	Pren. di Inv.	Ammissione del finanziamento	Importo ammesso a finanziamento / IMPORTO CONCESSO	Documenti e termini concessione		% finanziamento richiesto In erogazione	Importo finanziamento incassato	Residuo finanziamento da incassare
745	M.S. sostituzione serramenti esterni via Grego n.ri 34%44		V3	755	Decreto Regione 26/08/2014	538.975,63	Delibera approvazione programma, progetto preliminare, relazione tecnica, Q.E., da inviare in Regione entro 31/05/2015 - Decreto concessione n. 3270 dd. 28/10/2015	Progetto preliminare approvato con Delibera A.U. n. 68 dd. 28/5/2015, trasmessa in Regione con nota n. 16033 dd. 28/5/2015			
						538.975,63				-	-

Nel corso del 2016, ai fini dei rispettivi finanziamenti, sono stati rendicontati i seguenti interventi:

Prog. 680 nuova costruzione di n. 22 alloggi in Santa Maria Maddalena a Trieste con utilizzo di finanziamento di cui alla LR 9/2008 LR 6/03 DPGR 119/04 art.22

Programma di recupero alloggi ed immobili di Edilizia Residenziale Pubblica - art. 4 del D.L. 47/2014, convertito in L. 80/2014 1 tranche

Lavori di manutenzione straordinaria di alloggi singoli in località varie, con utilizzo di finanziamento di € 2.000.000,00 di cui alla L.R. 24/1999, art.16, comma 2 lettera c) e comma 3 (Fondo Sociale Regionale) – Quota parte assegnazione Anno 2013

Lavori di manutenzione straordinaria di alloggi singoli in località varie, con utilizzo di finanziamento di € 492.406,40 derivante da cessioni di immobili di proprietà - Bilancio Ater PI 608

Nel corso del 2016 sono inoltre proseguiti i seguenti interventi:

Lavori finanziati con risorse di Bilancio

Bil.Ater Sup.Antic.Prog.563 564 Flavia 8-10-12 Traslochi E Utenze

Bil.Ater Prog.475 Via Del Prato 1 - Ricreatorio - Re

Bil.Ater Prog.508 L.Go Niccolini Locali Commerciali

Bil.Ater Sup.Antic.Prog.563-564 Oneri Di Urbanizz.Flavia 8-10-12

Bil.Ater Sup.Antic.Prog.563-564 Loc.Affari Oneri Di Urbanizz.Flavia 8-10-12

Bil.Ater Pru Flavia Risanamento Con Fondi Propri

Bil.Ater Pru Flavia I Lotto Spese Notarili Per Acquisto Aree

Bil.Ater Prog. 508 Niccolini Accordo Bonario Locali
 Bil.Ater Prog.508 Niccolini locali
 Bil.Ater Pru Flavia Prog.566 Integraz.Fin.to Pi 428 Bil Ater Pi 592
 Bil.Ater Prog 564/A Flavia II Lotto Locali Direzionali
 Bil.Ater Prog 563/C Flavia II Lotto Parcheggio Interrati
 Pru Flavia P.521 Stralcio B 40 All. Bil.Ater
 Bil.Ater Pru Flavia Ii Lotto Spese E Competenze Contrattuali
 Bil.Ater Ascensore P. 677 Vigneti 22/3
 Bil.Ater Ascensore P. 702 Colorni 2
 Bil.Ater Ascensore P. 691 Ghirlandaio 41

Lavori finanziati con risorse di cui al Fondo Unico regionale per l'Edilizia Residenziale

Progg.520-521-522/1 Via Flavia 2%12 - 90 All. - N.C.
 PRU Via Flavia 50 Alloggi
 PRU Flavia Prog.565 II stralcio 37 all.
 Prog.733 Ms 9 Alloggi Loc.Varie Trieste Fin Statale L. 159/07)

Lavori finanziati con risorse di cui alla L.R. 47/91

Prog. 471 P.Ce Scoglietto 26 - 1 Casa 12 Alloggi - Re
 Prog. 475 Via Del Prato 1 - 1 Casa 12 Alloggi - Re
 Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.702 Ascensore Colorni 2
 Prog.679 Gemona 1#13 gradisca 2#4

Lavori finanziati con risorse di cui alla L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/Pres. Art. 22

Prog.565 Flavia II lotto sovv.quota parte

Lavori finanziati con risorse di cui alla L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/Pres. Art. 23

Accordo Programma 7/7/06 Art.23 Flavia II Lotto
 P.660 NC 48 alloggi C.dell'Acqua acc.progr. 7/7/06 art.23

Lavori finanziati con risorse di cui alla L.R. 9/99

Prog.563 Nc Flavia Lotto 2 20 Alloggi Edil.Conv.
 Prog.564 Nc Flavia Lotto 2 25 Alloggi Edil.Conv.

Lavori finanziati con risorse di cui alla L.R. 27/2014

Lr 27/2014 Fin.2015 (Del. Rfvg 2261/15) Prog.608 Re 6 All.Mocenigo 4
 Muggia

Lavori finanziati con risorse di cui alla L.R. 2/06

Lr 2/06 Ascensore P. 665 Istria 30
 Lr 2/06 Ascensore P. 666 Istria 32
 Lr 2/06 Ascensore P. 675 Rio Storto 9 Muggia
 Lr 2/06 Ascensore P. 676 Vigneti 22/4

Lr.2/06 Ascensore P.699 Pergolesi 2
 Lr.2/06 Ascensore P.700 Pergolesi 4
 Lr.2/06 Ascensore P.677 Vigneti 22/3
 Lr.2/06 Ascensore P.702 Colorni 2
 Lr.2/06 Ascensore P.691 Ghirlandaio 41
 Lr.2/06 Ascensore P.706 Zorutti 9
 Lr.2/06 Ascensore P.707 Zorutti 3
 Lr.2/06 Ascensore P.708 Zorutti 13
 Lr.2/06 Ascensore P.709 Zorutti 15
 Lr.2/06 Ascensore P.710 Zorutti 11
 Lr.2/06 Ascensore P.711 Zorutti 5
 Lr.2/06 Ascensore P.690 Istria 24
 Lr.2/06 Ascensore P.692 Conti 19
 Lr.2/06 Ascensore P.693 D'Annunzio 38
 Lr.2/06 Ascensore P.714 Doccie 11/1
 Lr.2/06 Ascensore P.688 Schiaparelli 14
 Lr.2/06 Ascensore P.689 Von Bruck 14
 Lr.2/06 Ascensore P.705 Trissino 25
 Lr.2/06 Ascensore P.695 Abro 1
 Lr.2/06 Ascensore P.694 Abro 3
 Lr.2/06 Ascensore P.697 Riostorto 7 Muggia
 Lr.2/06 Ascensore P.698 D'Alviano 21
 Lr.2/06 Ascensore P.696 D'Alviano 19/1
 Lr.2/06 Ascensore P.704 Trissino 27
 Lr.2/06 Ascensore P.703 Trissino 23

Lavori finanziati con mutuo bancario

Prog. 660 C.dell'Acqua N.C. 48 alloggi oneri aggiuntivi (contributo su mutuo
 L.R. 1/2005 art. 4 e 1/2007 art. 5)

Lavori finanziati con L. 159/07

Prog. 733 MS 9 alloggi loc.varie Trieste Fin.Statale L.159/07

Lavori finanziati con DL. 47/14

Dl. 47/14 Ms Alloggi Edil.Sovv.Ta Alloggi Ater

Si fa presente che, come negli ultimi esercizi, molti interventi in corso hanno subito rallentamenti nell'esecuzione dei lavori a seguito di difficoltà finanziarie ed economiche delle imprese appaltatrici.

Nel corso del 2016, sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria di recupero di alloggi singoli e di rifacimento di impianti tecnologici per complessivi Euro 395.660,99, finanziati con risorse proprie:

Descrizione	Importo
Interventi MS P.I. 659 BIL.ATER	378.603,42
Interventi MS P.I. 652 FONDO SOCIALE LR 24/99	17.057,57
per un totale di Euro	395.660,99

Nel corso del 2016 sono stati costituiti e/o attivati, oppure sono cessati, i seguenti Condomini per i quali l'Ater è / era stato nominato Amministratore:

Condomini costituiti / attivati e cessati nel 2016	Costituzione/attivazione	Cessazione
VIA DELLE DOCCE 1/1	01/02/2016	
VIA DELLE DOCCE 11/1	01/02/2016	
SUPERCONDominio AREA ESTERNA VIA TOFFANI 1-3-5	01/03/2016	
VIA PONDARES 23 E VIA CAPITOLINA 3/2 E 3/3		31/03/2016

Per quanto attiene la situazione degli investimenti finanziari, al 31/12/2016, la situazione è la seguente:

INVESTIMENTI FINANZIARI ATTIVI ALLA DATA DEL 31/12/2016

Istituto di Credito	Importo	Tipo investimento	Rendimento	Data di inizio o di ultimo rinnovo investimento	Data scadenza investimento	Determinazione / Nota del Direttore
Medio Credito Friuli Venezia Giulia S.p.A.	24.000.000,00	deposito in c/c libero da vincoli temporali, senza spese, bollo a carico Banca / Nota: trattasi di importo originario investimento	1,350%	01/08/2016	libero - scadenza tasso 31/01/2017	Determina Direttore n. 321 dd. 26/07/2016 - Nota dd. 27/07/2016 prot. 20317
Banca Popolare di Cividale S.p.A.	5.000.100,00	deposito in c/c, senza spese, bollo Euro 100,00 a carico Ater / Nota: deposito integrativo Euro 100,00 per usufruire del tasso per importi superiori ad Euro 5.000.000,00	1,200%	03/08/2016	libero - scadenza tasso 03/02/2017	Determina Direttore n. 321 dd. 26/07/2016 - Nota dd. 02/08/2016 prot. 20860
Totale Investimenti finanziari	29.000.100,00					

Nota:

Il tasso attivo praticato dall'Istituto Cassiere è il Tasso Ufficiale di Riferimento maggiorato di punti 0,22
 Il T.U.R. rilevato al 31/12/2016 è 0,00%

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

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

- con Determinazione del Direttore Generale n. 1 dd. 23/1/2017 è stato assunto a tempo determinato n. 1 dipendente di livello C2 – profilo elettricista;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 2 dd. 24/1/2017 sono stati assunti i provvedimenti conseguenti al Ricorso in Cassazione dell'INPS avverso la sentenza della Corte d'Appello di Trieste n. 72/2016 per il pagamento delle contribuzioni per malattia e maternità;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 3 dd. 24/1/2017 è stato approvato il nuovo Regolamento Cambi;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 4 dd. 24/1/2017 sono stati assunti i provvedimenti il ricorso in Cassazione dell'INPS avverso la sentenza della Corte d'Appello di Trieste n. 71/2016, per pagamento contribuzione per malattia e maternità;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 5 dd. 31/1/2017 è stato approvato il Regolamento per l'affidamento dei lavori, servizi e fornitura di importi inferiori alla soglia di rilevanza comunitaria;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 6 dd. 1/3/2017 è stato assunto a tempo determinato n. 1 dipendente livello B3 – profilo amministrativo;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 7 dd. 1/3/2017 è stata approvata l'ipotesi transattiva con l'Impresa R.G.;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 8 dd. 1/3/2017 sono stati indetti i concorsi per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Sovvenzionata nei Comuni di Trieste, Muggia, Duino Aurisina, San Dorligo della Valle, Sgonico, Monrupino;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 9 dd. 22/3/2017 è stata indetta la selezione interna per la copertura di 1 posizione Q1 Area Legale;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 10 dd. 30/3/2014 è stato assunto n. 1 dipendente di livello B3 – profilo amministrativo;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 11 dd. 5/4/2017 è stata accettata la cessazione del rapporto di lavoro per esonero per comprovata incapacità lavorativa nelle more di pensione di invalidità di un Dipendente;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 12 dd. 19/4/2017 è stato approvato l'Accordo Aziendale per il Premio di Risultato per l'anno 2017 ai sensi del C.C.N.L. Federcasa 2013/2015;
- con Determinazione del Direttore Generale n. 13 dd. 28/4/2014 è stata approvata la graduatoria per la selezione interna per la copertura di n. 1 posizione di livello Q1 – Area Legale.

Criteria di formazione

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

Per quanto riguarda l'applicazione dei nuovi principi gli effetti derivanti dal cambiamento degli stessi sono stati determinati retroattivamente ma non hanno apportato modifiche sul saldo d'apertura del patrimonio netto dell'esercizio in corso.

Per quanto riguarda la prima applicazione del criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione dei crediti e debiti, secondo le disposizioni dell'art. 12 comma 2 del d.lgs. 139/2015 possono non essere applicati alle poste iscritte in bilancio antecedente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016. E' data perciò facoltà all'Azienda di applicare il costo ammortizzato esclusivamente ai crediti e debiti sorti successivamente all'esercizio avente inizio a partire dal 1 gennaio 2016 e dell'esercizio della facoltà occorre farne menzione in nota integrativa.

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

I valori dello schema di bilancio sono rappresentati in unità di Euro mediante arrotondamenti dei relativi importi. Le eventuali differenze da arrotondamento sono state indicate alla voce "Riserva da arrotondamento Euro" compresa tra le poste di Patrimonio Netto.

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

Criteria di valutazione

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

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2016 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

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

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

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

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

Si segnala che i finanziamenti (contributi) statali e regionali relativi a interventi di costruzione, recupero, manutenzione straordinaria ricevuti nell'esercizio sono stati accantonati tra le riserve del patrimonio netto. Tale contabilizzazione è stata conseguente a chiarimenti ed approfondimenti avvenuti sull'oggetto nel settore specifico in cui operano le ATER.

Deroghe

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

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

Riclassificazioni di voci

Per effetto dell'analisi eseguita sulle poste di Bilancio correlata alla modifica del Codice Civile, sono stati riclassificati alcuni conti inerenti crediti e debiti. Rispetto al Bilancio dell'Esercizio precedente è stata esposta la voce "anticipazioni" nell'ambito dei debiti "a breve".

Dette riclassificazioni non hanno comportato variazioni sui valori dei crediti e dei debiti esposti e tantomeno sui valori globali delle Sezioni Attività e Passività.

Le riclassificazioni inerenti il Conto Economico sono conseguenti all'applicazione del D.Lgs 139/2015 ed alla nuova formulazione dello schema come da Codice Civile. In particolare, essendo stata soppressa la Sezione "Proventi ed Oneri Straordinari", le poste ad essa precedentemente attribuite sono state riclassificate nelle voci di specifica appartenenza.

Effetti sui saldi di apertura derivanti dall'applicazione del D.Lgs. 139/2015 sul patrimonio

Non sono state evidenziate differenze sui saldi di apertura del patrimonio dovute all'applicazione del D.Lgs n. 139/2015.

Variazioni di stime

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

Immobilizzazioni

Immateriali

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

Il software è iscritto al valore di acquisizione dedotto il fondo di ammortamento. L'ammortamento è effettuato in base alla residua possibilità di utilizzazione che viene stimata in 4 anni.

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto di ammortamenti e di svalutazioni e, se del caso, rivalutate a norma di legge.

Le quote di ammortamento, imputate al Conto Economico, sono calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle aliquote appresso riportate:

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

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

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

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

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

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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

**Operazione di locazione finanziaria
(leasing)**

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

Crediti

Sono esposti al loro valore di realizzo.

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

Con riferimento ai crediti iscritti in bilancio antecedentemente all'esercizio avente inizio a partire dal 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.

Per i crediti assunti nel corso dell'anno il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli stessi sono con scadenza inferiore a 12 mesi e gli effetti del calcolo sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto tali crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione negli anni successivi.

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

Per quanto riguarda la morosità dell'utenza, si ritiene di integrare il Fondo Svalutazione Crediti per l'importo di Euro 236.920,47 attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 5.800.000,00. Tale valore corrisponde al 63,81% della morosità relativa agli utenti Ater, comprende tutta la morosità degli utenti cessati e copre il 48,79% della restante morosità.

Debiti

Sono rilevati al loro valore nominale.

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. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione negli anni successivi.

Non sono iscritti nuovi debiti di valore rilevante con scadenza oltre i 12 mesi.

Ratei e risconti	Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.
Rimanenze magazzino	Il materiale di consumo è stato valutato in base al costo specifico.
Titoli	Al 31/12/2016 non sussistono titoli iscritti a Bilancio.
Partecipazioni	Le partecipazioni sono iscritte al costo d'acquisto o di sottoscrizione. Qualora il loro valore risultasse durevolmente inferiore, andrà iscritto tale valore inferiore.
Fondi per rischi e oneri	<p>Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.</p> <p>Le passività potenziali sono rilevate in Bilancio ed iscritte nei Fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.</p> <p>Le variazioni e l'entità dei fondi sono esplicitati nella specifica sezione della presente Nota.</p>
Fondo TFR	<p>Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in attività alla data del 31/12/2006 e tuttora in servizio, in conformità di leggi e dei contratti di lavoro vigenti fino al 31/12/2006, oltre alla corrispondente rivalutazione.</p> <p>Le quote maturate dall'1/1/2007, ai sensi della nuova normativa in materia, sono versate, in base alle posizioni pensionistiche dei dipendenti interessati ed alle scelte dagli stessi effettuate, all'apposito Fondo presso l'I.N.P.S. o ad altri organismi di Previdenza Complementare.</p>
Finanziamenti E.R.P	I finanziamenti erogati dallo Stato e dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ed i contributi in conto capitale sono considerati apporti patrimoniali ed iscritti nel Patrimonio Netto in apposite riserve di capitale, distinte anche in relazione al differente regime di esenzione o imposizione fiscale.
Imposte sul reddito	<p>Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota I.R.E.S. ridotta al 50% per gli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/9/1973, n. 601.</p> <p>Per l'anno 2016 l'Ater sconta l'aliquota IRES del 27,50% ridotta del 50%, quindi 13,75%.</p>

Con il D.L. 30 settembre 2005, n. 203, è stato modificato l'art. 90 del D.P.R. 917/1986.

La formulazione della norma citata 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 per manutenzione ordinaria effettivamente sostenute. L'art. 185 dello stesso D.P.R. 917/1986 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%.

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

Al momento, nel calcolo dell'IRES, non si tiene conto della deduzione del 40% dei redditi derivanti dalla locazione di alloggi sociali, di nuova costruzione o per i quali sono stati realizzati interventi di manutenzione straordinaria o di recupero su fabbricato preesistente di alloggio sociale. Tale agevolazione è infatti subordinata all'autorizzazione della Commissione Europea, in riferimento all'art. 6, commi 1 e 2, del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. Di tale autorizzazione, al momento, non si riscontra notizia.

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

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

Tali poste vengono portate in tassazione nel corso di un quinquennio. Le quote accantonate per imposte differite, relative alle plusvalenze, sono contabilizzate in Bilancio direttamente nella sezione "Imposte sul Reddito" e riguardano solo I.R.E.S..

Le imposte correnti I.R.E.S. ed I.R.A.P. e quelle differite I.R.E.S., relative ai finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica, sono coperte mediante utilizzo diretto della Riserva stessa.

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

E' stato tenuto conto anche dell'eventuale spettanza delle deduzioni per incremento occupazionale di cui al comma 4-quater, così come sostituito dal comma 132, lett. a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147. In particolare tale deduzione spetta alla condizione che:

- vengano effettuate nuove assunzioni di personale con contratto di lavoro a tempo indeterminato;
- alla fine del periodo d'imposta in cui sono state effettuate le nuove assunzioni, risulti incrementato il numero dei lavoratori in forza con contratto a tempo indeterminato rispetto al numero medio dei lavoratori con medesimo contratto relativo al periodo d'imposta precedente e sussista quindi una differenza positiva tra la consistenza di fine periodo d'imposta e la media del periodo d'imposta precedente.

La deduzione spetta per il periodo d'imposta in cui è avvenuta l'assunzione con contratto a tempo indeterminato e per i due successivi periodi d'imposta, fatto salvo il mantenimento dei requisiti richiesti.

Per l'anno 2016 l'Ater sconta l'aliquota ordinaria I.R.A.P. del 3,90%.

Nel Bilancio chiuso al 31/12/2016 non sono state effettuate rettifiche di imposte differite per variazioni di aliquote.

Riconoscimento ricavi

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

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

Criteri di rettifica

Gli ammortamenti dei beni materiali sono effettuati in base alla residua possibilità di utilizzazione dei beni stessi.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

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

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

Non sono iscritte poste nei Conti d'Ordine.

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

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

Non si tiene conto dei rischi di natura remota.

Dati sull'occupazione

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

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

Organico	31/12/2015	31/12/2016	Variazioni
Dirigenti	5	4	-1
Impiegati	131	132	+1
Operai	3	3	0
Altri	4	4	0
	143	143	0

Tra le 143 unità di cui sopra si evidenzia che n. 39 unità lavorano a tempo parziale.

In particolare si segnala che nel corso dell'anno si sono avviati 2 contratti di somministrazione di lavoro interinale e 2 contratti a tempo determinato, che dovrebbero concludersi presumibilmente nel 2017, mentre è cessato per pensionamento n. 1 dirigente e, per cause naturali, un dipendente a tempo indeterminato.

Il contratto vigente alla data del 31/12/2016 è il C.C.N.L. Federcasa 2013/2015, recepito in data 02/04/2014, nel mentre per i dirigenti è quello della CISPEL 2009-2013, da ultimo recepito in data 22/12/2009, implementato dal regolamento integrativo in vigore dal 01/07/2016.

Attività

A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0,00	0,00	0,00

B) Immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
476.308.426,77	475.723.506,12	584.920,65

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
2.389,72	5.662,12	-3.272,40

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

Il software è iscritto al valore di acquisizione dedotto il fondo di ammortamento.

L'ammortamento è effettuato in base alla residua possibilità di utilizzazione che viene stimata in 4 anni.

Totale movimentazione delle Immobilizzazioni Immateriali

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

Il valore storico delle Immobilizzazioni Immateriali è di Euro 575.502,53, mentre il Fondo Ammortamento al 31/12/2016 è pari ad Euro 573.112,81, per un valore residuo esposto a Bilancio di Euro 2.389,72.

Descrizione costi	Valore al 31/12/2015	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2016
Impianto ed ampliamento	0	0	0	0	0,00
Costi di sviluppo	0	0	0	0	0,00
Diritti brevetti industriali	5.662,12	0	0	3.272,40	2.389,72
Concessioni, licenze, marchi	0	0	0	0	0,00
Avviamento	0	0	0	0	0,00
Immobilizzazioni in corso ed acconti	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Altre	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	5.662,12	0,00	0,00	3.272,40	2.389,72

Analiticamente le immobilizzazioni immateriali per diritti e brevetti industriali sono così formate:

Descrizione costi	Valore al 31/12/2015	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore al 31/12/2016
Software	5.662,12	0	0	3.272,40	2.389,72

Al momento non sussistono acconti per software in corso di predisposizione non ancora messi in uso corrente.

Al 31/12/2016 le immobilizzazioni immateriali in corso e le altre Immobilizzazioni Immateriali risultano pari ad Euro 0,00.

Precedenti rivalutazioni e svalutazioni

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

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

Spostamento da una ad altra voce

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

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

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

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

Nell'anno non sono state effettuate rivalutazioni e/o svalutazioni di immobilizzazioni immateriali.

Costi di impianto e ampliamento

Non sono stati sostenuti costi di impianto o di ampliamento.

Costi di ricerca e di sviluppo

Non sono stati sostenuti costi di ricerca e di sviluppo.

Costi di pubblicità

Negli esercizi precedenti non sono stati sostenuti costi di pubblicità correlati ad una utilità protratta in più esercizi ed ammortizzati sistematicamente in relazione allo loro residua possibilità di utilizzazione.

Totale rivalutazioni immobilizzazioni immateriali alla fine dell'esercizio

Non sono iscritte a Bilancio rivalutazioni di immobilizzazioni immateriali.

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
475.749.722,77	475.157.245,16	592.477,61

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione al netto di ammortamenti e di svalutazioni e, se del caso, rivalutate a norma di legge.

Le quote di ammortamento, imputate al Conto Economico, sono calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si è ritenuto ben rappresentato dalle aliquote appresso riportate:

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

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

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

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

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

Le aree non vengono sottoposte al processo di ammortamento.

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

Terreni e fabbricati

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

Descrizione	Importo
Costo storico	530.088.868,45
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica	0,00
Ammortamenti esercizi precedenti	-78.040.453,34
Svalutazione esercizi precedenti	0,00
Saldo al 31/12/2015	452.048.415,11
Acquisizioni dell'esercizio - Acquisti e reinserimenti patrimoniali	88,43
Riacquisti con permuta	0,00
Rivalutazione monetaria	0,00
Rivalutazione economica dell'esercizio	0,00
Svalutazione dell'esercizio	0,00
Cessioni dell'esercizio – alloggi, locali e aree ceduti	-137.873,42
Cessioni con permuta	0,00
Storno valori stabili demoliti	0,00
Storno fondi ammortamento stabili demoliti	0,00
Inserimento aree stabili demoliti	0,00
Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione straordinaria capitalizzati a seguito conclusione lavori ed entrata in esercizio stabili	7.330.531,36
Lavori di manutenzione straordinaria alloggi singoli imputata direttamente ad immobilizzazioni	395.660,99
Giroconti positivi: storni fondo ammortamento per cessioni	15.870,69
Giroconti: storni fondo ammortamento per riclassificazioni	0,00

Giroconti positivi: riclassificazioni, ripristini e lavori imputati direttamente a stabili, altro	6.047,11
Giroconti negativi: riclassificazioni, altro	-6.047,11
Giroconti: storni fondo ammortamento per insussistenze	0,00
Giroconti negativi: insussistenze	0,00
Storno valori stabili in R.E.	-2.301.049,78
Storno f.do amm.to stabili in R.E.	0,00
Inserimento valori stabili in R.E.	2.301.049,78
Ammortamenti dell'esercizio	-5.047.876,84
Saldo al 31/12/2016	454.604.816,32

Nel corso del 2016 non ci sono state permutate di beni immobili.

Nell'anno 2016 sono state registrate complessivamente n. 2 alienazioni di unità immobiliari riguardanti cessioni di alloggi in base alla normativa di legge e cessioni di locali e più precisamente:

Legge di riferimento	Categoria del bene ceduto	Numero contratti registrati anno 2016	Valore di inventario beni ceduti	Valore di inventario aree cedute	Storno F.do Amm.to beni ceduti
LR 14/12	01-ALLOGGI PROPRIETA'	1	45.550,91	11.116,73	5.466,11
L.388/00	05-ALLOGGI P.F.V.	1	72.460,27	8.745,51	10.404,58
Totale		2	118.011,18	19.862,24	15.870,69
Totale valore di inventario					137.873,42
Totale valore F.do Ammortamento					15.870,69
Valore complessivo dei beni ceduti					122.002,73

Con decreto tavolare sub. G.N. 892/16 è stato valutato a favore dell'ATER di Trieste l'area sita nel Comune di Trieste Sezione E-Chiadino, particella n. 494/8 del valore stimato di € 88,43.

Oltre a tale acquisizione, lavori di nuova costruzione, di completamento, di manutenzione straordinaria, di recupero edilizio e di riassetto alloggi capitalizzati nell'anno 2016 sono i seguenti:

Interventi	Stato lavori al 31/12/2015	Incrementi 2016	Storno a c/stabli anno 2016
Ms Stabili In Amm.ne cond.le Esterna		-17.127,56	-17.127,56
Contratti Di Quartiere 2 Regione Prog 614 Re Via Negri	6.047.923,07	124.958,22	6.172.881,29
Contratti Di Quartiere 2 Stato Prog 614 Sperimentale Via Negri	356.674,08	10.944,85	367.618,93
Bil Ater Prog. 614 Negri Realizzazione Presidio Socio Sanitario	57.044,99	1.451,00	58.495,99
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.701 Ascensore Colorni 4		34.758,73	34.758,73
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.712 Ascensore Docce 7/1		25.881,65	25.881,65
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.713 Ascensore Docce 5		17.354,90	17.354,90
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.715 Ascensore Docce 1/1		21.571,47	21.571,47
Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore Perugino 5		18.790,56	18.790,56
Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore Toffani 2 P. 670		15.758,48	15.758,48

Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore Toffani 4 P.671		15.196,19	15.196,19
Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore P.674 Docce 11		21.370,52	21.370,52
Lr 2/06 Ascensore P. 667 Perugino 5		47.129,78	47.129,78
Lr 2/06 Ascensore P. 670 Toffani 2	1.698,82	48.704,92	50.403,74
Lr 2/06 Ascensore P. 671 Toffani 4	1.798,97	48.297,56	50.096,53
Lr 2/06 Ascensore P. 672 Zorutti 14	452,71	52.195,56	52.648,27
Lr 2/06 Ascensore P. 674 Docce 11	51.450,81	261,95	51.712,76
Lr.2/06 Ascensore P.701 Colomi 4	2.563,14	51.949,48	54.512,62
Lr.2/06 Ascensore P.712 Docce 7/1	61.589,16	-62,44	61.526,72
Lr.2/06 Ascensore P.713 Docce 5	43.849,28	-2.159,66	41.689,62
Lr.2/06 Ascensore P.715 Docce1/1	53.399,58	-875,82	52.523,76
Bil.Ater Ascensore P. 667 Perugino 5		11.795,27	11.795,27
Bil.Ater Ascensore P. 670 Toffani 2		12.614,59	12.614,59
Bil.Ater Ascensore P. 671 Toffani 4		12.537,73	12.537,73
Bil.Ater Ascensore P. 672 Zorutti 14		13.165,37	13.165,37
Bil.Ater Ascensore P. 674 Docce 11	12.957,07	-1,68	12.955,39
Bil.Ater Ascensore P. 701 Colomi 4		13.666,79	13.666,79
Bil.Ater Ascensore P. 713 Docce 5		10.448,08	10.448,08
Bil.Ater Ascensore P. 715 Docce1/1		13.152,35	13.152,35
Bil.Ater Ascensore P. 712 Docce 7/1	15.416,00	-15,16	15.400,84
Valore degli Interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2016	6.706.817,68	623.713,68	7.330.531,36

Gli altri interventi di manutenzione straordinaria su alloggi singoli o integrazioni di lavori imputati direttamente al patrimonio sono i seguenti:

Descrizione	Importo
Interventi MS P.I. 659 BIL.ATER	378.603,42
Interventi MS P.I. 652 FONDO SOCIALE LR 24/99	17.057,57
per un totale di Euro	395.660,99

I terreni e fabbricati, al 31/12/2016, risultano così suddivisi:

Descrizione	Importo
Aree	1.584.014,75
Aree su cui insistono i fabbricati	52.182.263,05
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in locazione	339.369.495,69
Alloggi in proprietà in patto futura vendita	65.717,90
Alloggi in proprietà edilizia sovvenzionata in diritto di superficie	106.663.030,83
Alloggi in proprietà edilizia convenzionata in locazione	9.484.117,42
Alloggi in proprietà in diritto di superficie edilizia convenzionata in locazione	4.791.520,58
Alloggi in proprietà edilizia privata in locazione	337.333,44
Alloggi parcheggio di proprietà ATER	1.834.472,88
Alloggi ad uso foresteria	2.462.227,18
Magazzini e locali d'affari di proprietà ATER	8.139.693,56
Magazzini e locali d'affari in diritto di superficie	3.136.089,02
Locali di proprietà ad uso ATER	1.793.353,04
Locali in diritto di superficie ad uso ATER	550.432,64
Aree stabili demoliti	578.094,72
Stabili in R.E. - alloggi	4.704.226,09
Stabili in R.E. - locali	1.193,02
Per un totale di Euro	537.677.275,81
Il Fondo Ammortamento ammonta ad Euro	83.072.459,49
Il valore complessivo dei beni Immobili ammonta ad Euro	454.604.816,32

Scorporo dei terreni

Già nel corso del 2006, ai sensi del D.L. 223/2006 e succ. mod., ed a seguito

di una revisione della stima della vita utile degli immobili, sono stati distinti contabilmente i valori delle aree su cui insistono i fabbricati di proprietà dai valori delle parti edificate.

Il medesimo criterio è stato mantenuto per le acquisizioni e le nuove costruzioni capitalizzate negli esercizi successivi.

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

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

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

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

Fonti: Art. 36, commi 7 e 8, del D.L. 223/2006, convertito in L. 248/2006
Circolare Agenzia delle Entrate n. 1/E dd. 19/01/2007

Normativa relativa alla deducibilità fiscale dell'ammortamento dei beni immobili strumentali, applicata, per analogia, a tutti i beni immobili di proprietà dell'Ater

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

Impianti e macchinari

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

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

Attrezzature industriali e commerciali

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

Descrizione	Importo
Costo storico	41.185,62
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	-38.566,48
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2015	2.619,14
Acquisizioni dell'esercizio	1.926,52
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica dell'esercizio	
Svalutazione dell'esercizio	
Cessioni dell'esercizio	
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione)	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Capitalizzazione iva indetraibile	250,02
Ammortamenti dell'esercizio	-2.286,91
Saldo al 31/12/2016	2.508,77

I beni di valore inferiore ad Euro 516,46 sono classificati tra le immobilizzazioni materiali e sono completamente ammortizzati nell'anno di acquisizione.

I beni trattati in questa categoria sono costituiti da attrezzature di modesto valore ad uso degli operai e degli altri dipendenti ATER.

Altri beni

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

Descrizione	Importo
Costo storico	2.055.886,71
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Ammortamenti esercizi precedenti	1.933.819,05
Svalutazioni esercizi precedenti	
Saldo al 31/12/2015	122.067,66
Acquisizioni dell'esercizio	51.432,92
Cessioni/ dismissioni dell'esercizio	-7.610,74
Rivalutazione monetaria	
Giroconti positivi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi per riclassificazioni ed altro	
Interessi capitalizzati nell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-53.754,41
Storni fondi ammortamento per dismissioni e cessioni	
Giroconti positivi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Giroconti negativi Fondi per riclassificazioni ed altro	
Capitalizzazione iva indetraibile	8.069,89
Saldo al 31/12/2016	120.205,32

I beni di valore inferiore ad Euro 516,46 sono classificati tra le immobilizzazioni materiali ed ammortizzati completamente nell'anno di acquisizione.

I beni trattati in questa sezione sono così suddivisi:

Descrizione	Valore Beni	Valore Fondo di Ammortamento	Valore beni al netto del Fondo Ammortamento
Mobili ed arredi	437.172,55	409.647,56	27.524,99
Mobili ed arredi di valore inf. ad Euro 516,46	50.344,89	50.344,89	0,00
Macchine ufficio e computer	1.190.718,35	1.116.816,46	73.901,89
Macchine ufficio e computer di valore inf. Ad Euro 516,46	66.172,78	66.172,78	0,00
Impianti telefonici	139.866,85	139.866,85	0,00
Impianti telefonici di valore inf. ad Euro 516,46	10.770,78	10.770,78	0,00
Autovetture	212.732,59	193.954,15	18.778,44
Totale	2.107.778,79	1.987.573,47	120.205,32

Immobilizzazioni in corso e acconti

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

Tale sezione comprende gli appalti per i lavori di costruzione, di manutenzione straordinaria e di recupero in corso di esecuzione, nonché le acquisizioni di beni immobili destinati al recupero edilizio.

L'incremento è dato dagli stati d'avanzamento dei lavori, mentre il decremento è dovuto allo storno del valore degli appalti conclusi ai conti relativi al patrimonio proprio, con l'avvertenza che, per i cantieri aperti al 31/12/2016, è quantificato lo stato di avanzamento per la sola parte ricompresa nella documentazione formalmente prevista dalla normativa sui Lavori Pubblici.

Nel dettaglio lo stato dei lavori risulta essere:

Interventi	Stato lavori al 31/12/2015	Incremento per lavori 2016	Storno a c/stabili anno 2016	Stato dei lavori al 31/12/2016
P.660 C.Dell'Acqua Nc 48 All.Oneri Aggiuntivi Lavori Mutuo Friuladria 452	546.035,00	0,00		546.035,00
Acc.Di Progr 17-18/2007 Lr 9/8 (Lr 6/3 Dpreg 119/04 Art 22)P.565 Pru Flavia li L. Integr.	2.183.808,42	572.501,82		2.756.310,24
Accordo Programma 7/7/06 Art.23 Flavia li Lotto	2.689.809,26	0,00		2.689.809,26
P.660 N.C. 48 All. C. Dell'Acqua Acc.Progr. 7/7/06 Art 23 Nuova Costruzione Quota Parte	1.254.390,83	435.316,86		1.689.707,69
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.702 Ascensore Colorni 2		2.458,56		2.458,56
Bil.Ater Sup.Antic.Prog.563 564 Flavia 8-10-12 Traslochi E Ulenze	6.859,24	0,00		6.859,24
Lr 47/91 Prog. 471 P.Ce Scoglietto 26 - 1 Casa 12 Alloggi - Re	362.127,69	0,00		362.127,69
Lr 47/91 Prog. 475 Via Del Prato 1 - 1 Casa 12 Alloggi - Re	567.275,69	0,00		567.275,69
Lr 47/91 Pif 08/09 Prog 679 Re Gemona 1%13-Gradisca 2 E 4 E8	602.663,69	500.000,00		1.102.663,69

Bil.Ater Prog.475 Via Del Prato 1 - Ricreatorio - Re	8.161,28	0,00	8.161,28
Bil.Ater Prog.508 L.Go Niccolini Locali Commerciali	273.488,60	1.079,17	274.567,77
Bil Ater Sup Antic.Prog.563-564 Oneri Di Urbanizz.Flavia 8-10-12	348.915,17	0,00	348.915,17
Bil Ater Sup Antic.Prog.563-564 Loc.Affari Oneri Di Urbanizz.Flavia 8-10-12	1.209.079,76	0,00	1.209.079,76
Bil.Ater Pru Flavia Risanamento Con Fondi Propri	19.321,57	6.668,53	25.990,10
Bil.Ater Pru Flavia I Lotto Spese Nolarili Per Acquisto Aree	1.744,42	0,00	1.744,42
Bil.Ater Prog. 508 Niccolini Accordo Bonario Locali	10.728,26	0,00	10.728,26
Bil.Ater Prog.508 Niccolini locali	75.279,99	193.140,78	268.420,77
Bil.Ater Pru Flavia Prog.566 Integraz.Fin.To Pi 428 Bil Ater Pi 592	130.696,46	3.586,12	134.282,58
Bil.Ater Prog 564/A Flavia II Lotto Locali Direzionali	23.447,30	0,00	23.447,30
Bil.Ater Prog 563/C Flavia II Lotto Parcheggi Interrati	21.487,74	0,00	21.487,74
Pru Flavia P.521 Stralcio B 40 All. Bil.Ater	347.436,87	319.787,58	667.224,45
Prog.733 Ms 9 Alloggi Loc.Varie Trieste Fin Statale L. 159/07)		17.298,18	17.298,18
Lr 9/99 Prog.563 Nc Pru Flavia Lotto 2 20 Alloggi Edil.Conv.	221.132,21	0,00	221.132,21
Lr 9/99 Prog.564 Nc Pru Flavia Lotto 2 25 Alloggi Edil.Conv.	221.743,96	0,00	221.743,96
Lr 27/2014 Fin.2015 (Del. Rfvg 2261/15) Prog.608 Re 6 All.Mocenigo 4 Muggia		1.488,74	1.488,74
Pru Flavia Progg.520-521-522/1 Via Flavia 2%12 - 90 All. - N.C. L.179/92	3.826.726,38	339.535,73	4.166.262,11
L.179/92 P.R.U. Via Flavia 50 Alloggi	348.274,02	0,00	348.274,02
L.179 F.Unico Pru Flavia P.565 li Stralcio 37 All	934.305,93	261.338,44	1.195.644,37
Lr 2/06 Ascensore P. 665 Istria 30	5.244,27	13.544,83	18.789,10
Lr 2/06 Ascensore P. 666 Istria 32	1.534,55	0,00	1.534,55
Lr 2/06 Ascensore P. 675 Rio Storto 9 Muggia		11.425,99	11.425,99
Lr 2/06 Ascensore P. 676 Vigneti 22/4	2.573,94	23,39	2.597,33
Lr.2/06 Ascensore P.699 Pergolesi 2	1.289,09	0,00	1.289,09
Lr.2/06 Ascensore P.700 Pergolesi 4	1.289,02	0,00	1.289,02
Lr.2/06 Ascensore P.677 Vigneti 22/3	375,51	45.973,46	46.348,97
Lr.2/06 Ascensore P.702 Colorni 2	2.526,40	52.470,39	54.996,79
Lr.2/06 Ascensore P.691 Ghirlandaio 41		42.989,00	42.989,00
Lr.2/06 Ascensore P.706 Zorutti 9	1.346,64	0,00	1.346,64
Lr.2/06 Ascensore P.707 Zorutti 3	1.346,64	0,00	1.346,64
Lr.2/06 Ascensore P.708 Zorutti 13	1.346,64	164,21	1.510,85
Lr.2/06 Ascensore P.709 Zorutti 15	1.346,64	0,00	1.346,64
Lr.2/06 Ascensore P.710 Zorutti 11	1.346,64	0,00	1.346,64
Lr.2/06 Ascensore P.711 Zorutti 5	1.346,64	0,00	1.346,64
Lr.2/06 Ascensore P.690 Istria 24	3.643,53	5.374,74	9.018,27
Lr.2/06 Ascensore P.692 Conti 19		1.930,54	1.930,54
Lr.2/06 Ascensore P.693 D'Annunzio 38		3.489,00	3.489,00
Lr.2/06 Ascensore P.714 Docce 11/1	1.618,14	0,00	1.618,14
Lr.2/06 Ascensore P.688 Schiaparelli 14		103,79	103,79
Lr.2/06 Ascensore P.689 Von Bruck 14		3.752,01	3.752,01

Lr.2/06 Ascensore P.705 Trissino 25		3.414,62		3.414,62
Lr.2/06 Ascensore P.695 Abro 1	2.075,35	164,21		2.239,56
Lr.2/06 Ascensore P.694 Abro 3	2.075,35	164,21		2.239,56
Lr.2/06 Ascensore P.697 Riostorto 7 Muggia		5.956,26		5.956,26
Lr.2/06 Ascensore P.698 D'Alviano 21	1.998,24	947,52		2.945,76
Lr.2/06 Ascensore P.696 D'Alviano 19/1	2.150,28	1.222,43		3.372,71
Lr.2/06 Ascensore P.704 Trissino 27		3.271,78		3.271,78
Lr.2/06 Ascensore P.703 Trissino 23		3.448,27		3.448,27
Bil Ater Pru Flavia li Lollo Spese E Competenze Contrattuali	5.912,32	0,00		5.912,32
Bil Ater Ascensore P. 677 Vigneti 22/3		9.291,85		9.291,85
Bil Ater Ascensore P. 702 Colorni 2		11.104,99		11.104,99
Bil.Ater Ascensore P. 691 Ghirlandalo 41		10.706,39		10.706,39
Di. 47/14 Ms Alloggi Edil.Sovv.Ta Alloggi Ater		1.736.849,08		1.736.849,08
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	16.277.325,57	4.621.983,47	0,00	20.899.309,04
Ms Stabili In Amm.Ne Cond.Le Esterna		-17.127,56	-17.127,56	0,00
Contratti Di Quartiere 2 Regione Prog 614 Re Via Negri	6.047.923,07	124.958,22	6.172.881,29	0,00
Contratti Di Quartiere 2 Stalo Prog 614 Sperimentale Via Negri	356.674,08	10.944,85	367.618,93	0,00
Bil.Ater Prog. 614 Negri Realizzazione Presidio Socio Sanitario	57.044,99	1.451,00	58.495,99	0,00
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.701 Ascensore Colorni 4		34.758,73	34.758,73	0,00
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.712 Ascensore Docce 7/1		25.881,65	25.881,65	0,00
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.713 Ascensore Docce 5		17.354,90	17.354,90	0,00
Lr 47/91 Pif 14/15 Prog.715 Ascensore Docce 1/1		21.571,47	21.571,47	0,00
Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore Perugino 5		18.790,56	18.790,56	0,00
Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore Toffani 2 P. 670		15.758,48	15.758,48	0,00
Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore Toffani 4 P.671		15.196,19	15.196,19	0,00
Lr 47/91 Pif 08/09 Ascensore P.674 Doccie 11		21.370,52	21.370,52	0,00
Lr 2/06 Ascensore P. 667 Perugino 5		47.129,78	47.129,78	0,00
Lr 2/06 Ascensore P. 670 Toffani 2	1.698,82	48.704,92	50.403,74	0,00
Lr 2/06 Ascensore P. 671 Toffani 4	1.798,97	48.297,56	50.096,53	0,00
Lr 2/06 Ascensore P. 672 Zorulti 14	452,71	52.195,56	52.848,27	0,00
Lr 2/06 Ascensore P. 674 Doccie 11	51.450,81	261,95	51.712,76	0,00
Lr.2/06 Ascensore P.701 Colorni 4	2.563,14	51.949,48	54.512,62	0,00
Lr.2/06 Ascensore P.712 Docce 7/1	61.589,16	-62,44	61.526,72	0,00
Lr 2/06 Ascensore P.713 Docce 5	43.849,28	-2.159,66	41.689,62	0,00
Lr.2/06 Ascensore P.715 Docce1/1	53.399,58	-875,82	52.523,76	0,00
Bil.Ater Ascensore P. 667 Perugino 5		11.795,27	11.795,27	0,00
Bil.Ater Ascensore P. 670 Toffani 2		12.614,59	12.614,59	0,00
Bil.Ater Ascensore P. 671 Toffani 4		12.537,73	12.537,73	0,00
Bil Ater Ascensore P. 672 Zorulti 14		13.165,37	13.165,37	0,00
Bil.Ater Ascensore P. 674 Docce 11	12.957,07	-1,68	12.955,39	0,00
Bil.Ater Ascensore P. 701 Colorni 4		13.666,79	13.666,79	0,00
Bil.Ater Ascensore P. 713 Docce 5		10.448,08	10.448,08	0,00

Bil.Ater Ascensore P. 715 Docce1/1		13.152,35	13.152,35	0,00
Bil.Ater Ascensore P. 712 Docce 7/1	15.416,00	-15,16	15.400,84	0,00
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati nel 2016	6.706.817,68	623.713,68	7.330.531,36	0,00

Le acquisizioni immobiliari dell'anno 2016 sono state le seguenti:

Acquisizioni Immobiliari	Stato dei lavori 31/12/2015	Incremento per lavori 2016	Storni per patrimonializz.	Stato dei lavori al 31/12/2016
Mutuo K2 Acquisto Prog.608 Re 6 All.Mocenigo 4 Muggia	0,00	122.883,32		122.883,32
Valore delle acquisizioni immobiliari	0,00	122.883,32	0,00	122.883,32

La sintesi delle immobilizzazioni in corso risulta essere la seguente:

RIEPILOGO	Stato dei lavori 31/12/2015	Incremento per lavori 2016	Storni per patrimonializz.	Stato dei lavori al 31/12/2016
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione ancora in corso	16.277.325,57	4.621.983,47		20.899.309,04
Valore degli interventi costruttivi, di recupero e di manutenzione patrimonializzati	6.706.817,68	623.713,68	7.330.531,36	0,00
Valore delle acquisizioni immobiliari in corso di perfezionamento	0,00	122.883,32		122.883,32
Totale Immobilizzazioni in corso	22.984.143,25	5.368.680,47	7.330.531,36	21.022.192,36

Rivalutazioni e svalutazioni effettuate nel corso dell'anno

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

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

Totale rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali alla fine dell'esercizio

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

Ai sensi dell'articolo 10 della legge n. 72/1983 si elencano le seguenti categorie di immobilizzazioni materiali, iscritte nel Bilancio dell'Azienda al 31/12/2016 sulle quali erano state effettuate rivalutazioni monetarie e deroghe ai criteri di valutazione civilistica ai sensi dell'ex art. 2427, comma I, del Codice Civile.

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

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

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

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

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

RIVALUTAZIONE LEGGE N. 576/75:

Con deliberazione dd. 1.12.1977, P.V. n. 231, il Consiglio di Amministrazione dell'Ente provvedeva alla rivalutazione dei costi delle aree, delle costruzioni in corso, degli stabili e dei relativi ammortamenti con metodo diretto, ai sensi della Legge n. 576, dd. 2.12.1975, adottando i coefficienti massimi ivi previsti.

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

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

esercizio 1977

CONTO	DESCRIZIONE	IMPORTO RIV.
0201009	Muggia ex Fonderia IV - B.C.	41.099.424
0201010	Rozzol Melara I-B.C.	452.685
0201011	Strada - Scala S. Pasquale - B.C.	88.500
0201012	Duino Aurisina - Località Cave - B.C.	9.998.570
0202005	Muggia ex Fonderia II -L.R. 26	31.079.818
0202008	Muggia ex Fonderia I -L.R. 15	90.059.817
0202009	S.M.M.Inf. - L.R. 15	145.988.997
0202010	S.M.M. Inf. I - 6 c. 66 all. - L.R. 27	61.823.595
0203001	S.M.M. Inf. II - L. 422	69.122.585
	Totale	449.713.991

PROSPETTO VARIAZIONE C/IMMOBILI DAL 1976 AL 1982

stabili in proprietà

ANNO	VALORE AL 31.12	RIVALUTAZIONE L. 576/75	VARIAZIONI POSITIVE	VARIAZIONI NEGATIVE
1976	6.974.196.006			
1977	13.716.026.701	2.404.622.125	4.338.201.282	- 992.712

1978	14.560.747.917		844.721.216	
1979	22.669.574.437		8.120.024.520	- 11.198.000
1980	22.750.639.547		155.187.963	- 74.122.853
1981	15.386.714.128		1.165.618.604	- 8.110.024.520
			a stab. in dir. sup	- 419.519.503
1982	21.055.322.553		6.561.188.312	- 892.579.887

stabili in p.f.v.

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

stabili in diritto di superficie

ANNO	VALORE AL 31.12	VARIAZIONI POSITIVE	
1981	8.883.634.998	8.110.024.520	Da stabili in proprietà
		47.024.714	
1982	48.023.581.293	39.139.946.295	

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

RIEPILOGO

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

RIVALUTAZIONE L. 72/83:

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

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

ANNO	PATRIMONIO	IMPORTO	%le	RIVALUTAZIONE
Descrizione	PROPRIO	RIVALUTATO		
1977				
Patrimonio proprio	1.243.124.600			
Riserve	266.158.007			
Contributi	10.937.643.329			
Perdite	3.173.714.722			
Totale	9.273.211.214	9.273.211.214	0,80	7.418.568.971
1978				

Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	13.792.233.025			
Perdite	3.466.338.761			
Totale	11.829.341.175	2.556.129.961	0,60	1.533.677.976
1979				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.276.199.710			
Perdite	4.005.963.558			
Totale	12.773.683.063	944.341.888	0,45	424.953.849
1980				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	15.532.640.925			
Perdite	4.301.612.326			
Totale	12.734.475.510	-39.207.553	0,30	-11.762.266
1981				
Patrimonio proprio	1.237.288.904			
Riserve	266.158.007			
Contributi	16.940.076.508			
Perdite	4.885.382.526			
Totale	13.558.140.893	823.665.383	0,15	123.549.807
TOTALE RIVALUTAZIONE L.72/83				Lire 9.488.988.337

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

Contributi in Conto Capitale e Finanziamenti di Edilizia Residenziale Pubblica

Nel corso dell'Esercizio chiuso al 31.12.2016, l'Azienda ha contabilizzato contributi in Conto Capitale regionali e statali per ammortamento mutui per Euro 621.441,14, mentre non ci sono stati contributi per acquisizioni immobiliari.

Le poste in oggetto sono iscritte in apposite Riserve Tassate al netto delle imposte correnti e differite I.R.E.S. e delle imposte correnti I.R.A.P. Sempre nel 2016 l'Azienda ha rilevato finanziamenti statali e regionali per lavori per complessivi Euro 4.905.160,49 così suddivisi:

CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE DA TASSARE IRAP			
ESERCIZIO 2016			
Descrizione	Importo contributo	Imposta dell'anno	Riserva netta
Fondo Unico	3.021.532,86	117.839,78	2.903.693,08
L.R. 47/91	1.017.522,98	39.683,40	977.839,58
L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04 art. 23	529.250,63	20.640,77	508.609,86
L.R. 2/06 - ascensori I	55.915,80	2.180,72	53.735,08
L.R. 2/06 - ascensori II	138.363,68	5.396,18	132.967,50
Contratto Quartiere	142.574,54	5.560,41	137.014,13
Totali	4.905.160,49	191.301,26	4.713.859,23

Tali poste sono iscritte nella voce "Capitale Netto", quali Riserve esenti

I.R.E.S. e tassate I.R.A.P., al netto di quest'ultima imposta.

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

Operazione di locazione finanziaria (leasing)

Non sussistono in bilancio operazioni di locazione finanziaria.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
556.314,28	560.598,84	-4.284,56

Partecipazioni

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2016
Imprese controllate	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese collegate	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre imprese	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00
	5.000,00	0,00	0,00	5.000,00

Al 31/12/2016 le partecipazioni sono costituite dalle quote di partecipazione alla T.C.D., Trieste Città Digitale S.r.l., sottoscritte nel 2003, per Euro 5.000,00.

Crediti

Descrizione	Valore al 31/12/2015	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Valore al 31/12/2016
Imprese controllate	0	0	0	0
Imprese collegate	0	0	0	0
Imprese controllanti	0	0	0	0
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0	0	0	0
Verso altri	555.598,84	40.237,20	44.521,76	551.314,28
Arrotondamento	0	0	0	0
Totale	555.598,84	40.237,20	44.521,76	551.314,28

Nella voce dei crediti è iscritto il credito verso l'I.N.A relativo alla polizza per il personale che, alla data del 31/12/2016, ammonta complessivamente ad Euro 551.314,28.

L'incremento è dato dal valore del premio annuo pagato e dalle rivalutazioni delle polizze, mentre il decremento è dato dagli incassi percepiti a fronte delle definizioni di pratiche di pensionamento e dalle erogazioni per anticipi su T.F.R. al netto delle ritenute per l'imposta sostitutiva sulla rivalutazione.

Strumenti finanziari derivati

Non sono presenti in Bilancio gli strumenti finanziari derivati, nemmeno se incorporati in altri strumenti finanziari.

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

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

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

C) Attivo circolante

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
52.105.584,79	55.055.324,39	-2.949.739,60

I. Rimanenze

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
27.213,20	36.352,90	-9.139,70

I criteri di valutazione adottati sono invariati rispetto all'esercizio precedente.

Tenuto conto dell'esigua fornitura del magazzino, il materiale di consumo è stato valutato in base al costo specifico.

Le rimanenze delle materie di consumo si riferiscono ai materiali elettrici ed edili depositati nei magazzini ad uso degli operai dell'ATER per lavori di manutenzione ordinaria.

II. Crediti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
18.365.808,11	21.526.615,68	-3.160.807,57

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

Per i crediti assunti nel corso dell'anno il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli stessi hanno scadenza inferiore a 12 mesi e gli effetti della loro attualizzazione sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto detti crediti sono esposti al presumibile valore di realizzo, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

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

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. Gli eventuali crediti originariamente incassabili entro l'anno e successivamente trasformati in crediti a lungo termine sono stati evidenziati nello stato patrimoniale tra le immobilizzazioni finanziarie.

I crediti sono cancellati dal bilancio quanto 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 di integrare il Fondo Svalutazione Crediti per l'importo di Euro 236.920,47 attribuendo allo stesso l'importo complessivo di Euro 5.800.000,00.

Il saldo dei crediti è così suddiviso secondo le scadenze:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Verso utenti e clienti	11.919.141,20	2.558.161,73		14.477.302,93
Imprese controllate				0,00
Imprese collegate				0,00
Imprese controllanti				0,00
Imprese sottoposte a controllo delle controllanti				0,00
Crediti tributari	131.760,00	0,00		131.760,00
Imposte anticipate				0,00
Altri	831.516,08	2.925.229,10		3.756.745,18
Arrotondamento				0,00
Totale	12.882.417,28	5.483.390,83	0,00	18.365.808,11

I crediti verso utenti e clienti ammontano ad Euro 14.477.302,93.

I crediti verso utenti e clienti entro i 12 mesi, per Euro 11.919.141,20 sono così costituiti:

Descrizione	Importo
Crediti documentati da fatture verso clienti	57.628,82
Crediti per fatture da emettere	404.408,00
Crediti v/inquilini per spese appalto riscaldamento	1.121.036,43
Crediti v/inquilini per fatture servizi ascensore rendiconto 2016	225.750,50
Crediti v/inquilini per fatture servizi pulizia vani scale e aree esterne appalto 2016	1.166.907,65
Crediti v/inquilini per fatture servizi pulizia vani scale e aree esterne extra appalto	4.128,48
Crediti v/inquilini per fatture servizi acquedotto de carso rendiconto 2016	5.671,58
Crediti v/inquilini per fatture servizi gestione aree scoperte extra appalto 2016	43.732,12
Crediti v/inquilini per fatture servizi impianti e dotazioni diverse rendiconto 2016	1.290,98
Crediti v/inquilini per fatture acqua (Acegas) rendiconto 2016	664.896,11
Crediti v/inquilini fatture servizi ESTENERGY gas e compagnie varie rendiconto 2016	568.429,50
Crediti v/inquilini per fatture servizi BLUERGY luce rendiconto 2016	874.500,65

Crediti v/inquilini per fatture servizi autogestione rendiconto 2016	42.964,85
Crediti v/inquilini per fatture servizi vari U.O. amministrazioni 2016	813,99
Crediti v/inquilini per fatture servizi UO manutenzione rendiconto 2016	57.262,49
Crediti v/inquilini per conguagli	61.442,37
Crediti v/ Comune di Trieste per saldo gest.cess.all.sovv. eserc.rendicontati	671.782,38
Crediti v/inquilini per morosità pregresse	9.089.931,32
Crediti v/inquilini per morosità pregresse Comune di Ts	510.822,44
Crediti v/inquilini per fatture servizi ascensore rendiconto 2017	568,94
Crediti v/Comune di Trieste per spese condominiali (alloggi sfrattati)	103.968,83
Crediti v/ Comune di Trieste PRU Flavia I.2-lavori in acc.oneri conc. (fatt. comune)	245.590,75
Crediti v/Comune di Trieste ms D.L. 47/14 alloggi ed.sovvenzionata	30.501,41
Crediti v /condomini vari per spese reversibili	1.762.942,01
Crediti per pagamenti anticipati su preventivi lavori	2.168,60
Fondo svalutazione crediti	-5.800.000,00
Totale	11.919.141,20

I crediti verso utenti per spese reversibili costituiscono la sommatoria delle spese sostenute per conto dell'utenza oggetto di rendicontazione. Tali conti saranno chiusi, previa verifica, contestualmente all'approvazione del Rendiconto delle spese reversibili per l'anno 2016, presumibilmente nel mese di giugno 2017.

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

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

Il Fondo Svalutazione Crediti al 31/12/2016 ammonta a complessivi Euro 5.800.000,00. e corrisponde al valore dell'esercizio precedente.

Tale importo copre interamente la quota di morosità ATER riferita agli utenti cessati, ritenuta di difficile recupero, nonché il 48,79% della restante morosità dell'utenza Ater. Il valore del Fondo corrisponde al 63,81% della morosità degli utenti Ater.

E' da evidenziare ancora che il valore globale della "morosità" verso l'utenza ammonta ad Euro 9.289.997,05 di cui Euro 9.089.931,32 per morosità inquilini e assegnatari Ater ed Euro 510.822,44 nei confronti degli inquilini del Comune di Trieste, mentre nella sezione del Passivo sono rilevate le poste di debito Ater verso l'utenza per Euro 310.756,71.

Complessivamente ed in relazione alla corrispondente deducibilità ai fini delle imposte dirette, i Fondi Svalutazione Crediti sono così movimentati:

Descrizione	Fondo svalutazione ex art. 2426 Codice Civile	Fondo svalutazione ex art. 71 D.P.R. 917/1986	Totale
Saldo al 31/12/2015	5.756.280,80	43.719,20	5.800.000,00
Utilizzo nell'esercizio	-193.201,27	-43.719,20	-236.920,47
Accantonamento esercizio	191.470,81	45.449,66	236.920,47
Saldo al 31/12/2016	5.754.550,34	45.449,66	5.800.000,00

I crediti verso clienti oltre i 12 mesi, per complessivi Euro 2.558.161,73, sono costituiti dai Crediti v/cessionari per il pagamento rateale del prezzo di cessione per Euro 2.513.237,83, e più precisamente:

Descrizione	Importo
Cessione alloggi L.R. 75/82	175.756,66
Cessione alloggi ex ENLRP	52.180,74
Cessione alloggi L.R. 24/99 Piani di vendita	909.040,22
Cessione alloggi L.R. 6/03 Piano di vendita 2010	1.376.260,21
per un totale di	2.513.237,83

oltre agli altri crediti verso clienti oltre 12 mesi, per Euro 44.923,90, che sono così suddivisi:

Descrizione	Importo
Crediti per incassi rateali vari	2.902,75
Crediti v/GPL per spese anticipate Prog. 508	36.465,46
Crediti v/proprietari via Doccie 5 - PI 688 - ascensore L.R. 2/2006	4.507,97
Crediti v/proprietari via Ghirlandaio 41 - PI 694	1.047,72
Crediti v/proprietari via Severi 2 - PI 673 - ascensore - L.R. 2/2006	0,00
Totale	44.923,90

La notifica dei crediti agli assegnatari per cessione alloggi avviene su base annuale e, in caso di mancato pagamento, la quota scaduta viene trasferita tra i crediti a breve nella voce "Morosità verso l'utenza". La posta risulta pertanto coperta dal Fondo Svalutazione.

Al 31/12/2016 i crediti tributari, per complessivi Euro 131.760,00, sono i seguenti:

Descrizione	Importo
Crediti tributari entro 12 mesi	131.760,00
Crediti v/Erario per IRAP	0,00
Crediti v/Erario per IRES	100.339,00
Crediti v/Erario per IVA	18.690,00
Crediti v/Erario per rimborso Imposta di Registro	12.731,00
Crediti tributari oltre 12 mesi	0,00
Credito v/Erario per IRES per mancata deduzione IRAP	0,00
Totale	131.760,00

I crediti verso altri per complessivi Euro 3.765.745,18 sono così suddivisi:

- crediti verso altri esigibili entro 12 mesi per Euro 831.516,08:

Descrizione	Importo
Crediti v/dipendenti	
Anticipi a dipendenti per rimodulazione stipendi	43.583,85
Anticipo su trasferte	0,00
Sottoscrizioni e abbonamenti	0,00
Per un totale di	43.583,85
Crediti v/altri soggetti	
Crediti per incassi pos	402,00
Crediti v/INPS per recupero imposta sostitutiva dipendenti	6.229,36

Credito v/INPS per contenzioso contributivo	161.140,81
Crediti v/Regione F.V.G. per contributi c/esercizio	12.910,95
Crediti v/INAIL per premio anticipato	331,84
Poste c/corrispondenza	11.786,24
Crediti diversi	4.508,91
Cauzioni attive	9.946,85
Crediti v/ C.C.I.A.A. per pagamento anticipato servizi e diritti vari	947,20
Crediti v/ assicurazioni per anticipo polizze	577.506,17
Crediti per anticipi fatture su presentivi acqua luce	788,12
Crediti per anticipi a fornitori in attesa di fattura	1.433,78
Per un totale di	787.932,23
Per un totale complessivo di	831.516,08

- crediti verso altri esigibili oltre 12 mesi per 2.925.229,10:

Descrizione		Importo
Crediti verso altri soggetti		1.001.598,45
Crediti v/Reg. F.V.G. per anti.ni L.R. 6/03 art. 22 Prog.660 NC Via C. Dell'Acqua da erogare	152.107,56	
Crediti v/Reg. F.V.G. per anti.ni L.R. 6/03 art. 22 Prog. 648 Orlandini 50%/54-58 solo pari	28.518,09	
Crediti v/Reg. F.V.G. per anti.ni L.R. 6/03 art. 22 Prog. 650 Baltera 9-11	16.500,00	
Crediti v/Reg. F.V.G. per anti.ni L.R. 6/03 art. 22 PRU Flavia P.565 37 all.	352.460,91	
Crediti v/Fondazione Caccia Burlo per antic.ni lavori PRU Flavia PROG. 521 PI 833	346.316,42	
Crediti v/Fondazione Caccia Burlo per antic.ni lavori PRU Flavia Lotto II PROG. 565 no determina PI 846	105.695,47	
Crediti verso Fondo Unico		1.923.630,65
Crediti per anti.ni F.do Unico in attesa di erog.ne Comune TS PRU FLAVIA I LOTTO URB	243.575,19	
Crediti per anti.ni F.do Unico in attesa di erog.ne PRU FLAVIA 37 ALL. (DI 47 ALL.)	369.695,24	
Crediti per anti.ni F.do Unico in attesa di erog.ne PRU FLAVIA LOTTO I	1.310.360,22	
Totale		2.925.229,10

I crediti per anticipazioni su Fondo Unico in attesa di erogazione, per complessivi Euro 1.923.630,65 riguardano spese già anticipate dall'ATER in attesa di liquidazione e/o erogazioni da parte della Regione.

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

I crediti verso la Regione per anticipazioni ai sensi della L.R. 6/2003, D.P.Reg.119/2004, art. 22, per complessivi Euro 549.586,56, costituiscono saldi di anticipazioni regionali da erogare a fine lavori. Tali poste sono comprese nei finanziamenti di cui all'Accordo di Programma tra Regione F.V.G. e Ater di Trieste stipulato in data 07/07/2007 e rinegoziato il 22/10/2009, all'Accordo di Programma tra Regione F.V.G. e Ater di Trieste dd. 17-18/12/2007, nonché riguardanti le risorse regionali assegnate per l'anno 2008.

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

III. Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0,00	0,00	0,00

Nel 2016 non sono iscritte a Bilancio attività finanziarie che costituiscono immobilizzazioni.

Descrizione	31/12/2014	Incrementi	Decrementi	31/12/2015
Imprese controllate	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese collegate	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00
Imprese sottoposte al controllo delle controllanti	0,00	0,00	0,00	0,00
Altri	0,00	0,00	0,00	0,00
Arrotondamento				0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00

IV. Disponibilità liquide

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
33.712.563,48	33.492.355,81	220.207,67

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Depositi bancari e postali	33.705.338,83	33.482.956,77	222.382,06
Denaro e valori in cassa	7.224,65	9.399,04	-2.174,39
Totale	33.712.563,48	33.492.355,81	220.207,67

Di seguito viene rappresentato il saldo complessivo di Euro 33.712.563,48 al 31/12/2016 e vengono evidenziate le variazioni rispetto all'anno precedente:

Descrizione	Importo al 31/12/2016	Importo al 31/12/2015	Variazioni
Cassa	7.224,65	9.399,04	-2.174,39
Banca Popolare di Cividale - conto cassiere	1.574.603,17	7.427.988,69	-5.853.385,52
ccp n. 15962343 incasso competenze	493.666,39	44.178,57	449.487,82
ccp n. 1347 incasso competenze	962.795,93	623.617,96	339.177,97
ccp n. 22760334 incasso competenze (pignoramenti a carico inquilini)	37.320,03	23.007,18	14.312,85
Banca Popolare Friuladria	2,94	1,56	1,38
Unicredit c/pigioni	254,36	0,00	254,36
Banca Mediocredito Friuli Venezia Giulia	25.618.501,41	25.364.162,59	254.338,82
Banca Popolare di Cividale c/servizio	0,00	0,22	-0,22
Banca Popolare di Cividale	5.018.194,60	0,00	5.018.194,60
Totale	33.712.563,48	33.492.355,81	220.207,67

La situazione risultante al 31/12/2016 è dettagliatamente descritta nella sezione "Fatti di rilievo" della presente Nota.

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

D) Ratei e risconti

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
334.549,67	347.623,01	-13.073,34

I ratei e i risconti attivi 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 di riscossione dei relativi proventi ed oneri comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

I criteri adottati nella valutazione di tali poste sono riportati nella prima parte della presente nota integrativa.

Non sussistono, al 31/12/2016, ratei e risconti attivi aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata:

DESCRIZIONE	Importo
Ratei attivi per regie su lavori di competenza dell'esercizio	0,00
Rateo attivo per interessi attivi su investimenti finanziari	0,00
Ratei attivi diversi	31.806,65
Totale ratei attivi	31.806,65
Risconti attivi diversi	58.527,14
Risconti attivi su polizze di assicurazione	0,00
Risconti attivi amministratori terzi	244.215,88
Risconti attivi pluriennali	0,00
Totale risconti attivi	302.743,02
Totale Ratei e Risconti attivi	334.549,67

E) Patrimonio netto

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
433.328.623,49	428.093.439,51	5.235.183,98

Nel Patrimonio Netto non sono presenti riserve per rivalutazione, quali:
 Riserva rivalutazione ex Legge n. 72/1983
 Riserva rivalutazione ex Legge n. 576/1975
 o altri fondi che possano concorrere alla formazione del reddito imponibile dell'Azienda indipendentemente dal periodo di formazione.

	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Fondo di dotazione	639.006,39	0,00	0,00	639.006,39
Riserve di rivalutazione	0,00	0,00	0,00	0,00
Riserva legale	0,00	0,00	0,00	0,00
Riserva statutaria	0,00	0,00	0,00	0,00
Altre riserve	0,00	0,00	0,00	0,00
Riserva straordinaria	0,00	0,00	0,00	0,00
Riserve in sospensione d'imposta per contributi in conto capitale	98.047.205,01	0,00	0,00	98.047.205,01
Riserva esente per finanziamenti esenti da imposte ex art. 55 T.U.I.R.	21.397.194,39	0,00	0,00	21.397.194,39
Riserva tassata IRPEG/IRES ed IRAP per contributi in conto capitale	35.431.761,56	621.441,14	100.984,19	35.952.218,51
Riserva esente IRPEG/IRES e tassata IRAP per contributi in conto capitale per lavori e per acquisizioni immobiliari a titolo gratuito	271.714.734,96	4.905.160,49	191.301,26	276.428.594,19
Utili portati a nuovo	862.758,19	779,01	0,00	863.537,20
Utile dell'esercizio	779,01	867,80	779,01	867,80
Perdita dell'esercizio	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	428.093.439,51	5.528.248,44	293.064,46	433.328.623,49

Il Patrimonio Netto è formato dal Fondo di Dotazione per Euro 639.006,39, dagli utili dei precedenti esercizi portati a nuovo per Euro 863.537,20, dal Risultato d'Esercizio 2016 pari ad Euro 867,80 e dalle Riserve.

Le Riserve in sospensione d'imposta per contributi in conto capitale ammontano ad Euro 98.047.205,01.

Le Riserve esenti per finanziamenti statali e regionali di Edilizia Residenziale Pubblica ammontano ad Euro 21.397.194,39.

Le Riserve tassate IRPEG/IRES e IRAP per contributi in conto capitale statali e regionali per l'Edilizia Residenziale Pubblica ammontano ad Euro 35.952.218,51.

Le Riserve esenti IRPEG/IRES e tassate IRAP per finanziamenti statali e regionali di Edilizia Pubblica ammontano ad Euro 276.428.594,19.

Nel patrimonio netto non sono presenti riserve per rivalutazione quali riserva rivalutazione ex legge n. 72/1983, riserva rivalutazione ex legge n. 576/1975 o altri fondi che possano concorrere alla formazione del reddito imponibile dell'Azienda indipendentemente dal periodo di formazione.

Riserva tassata IRPEG/IRES/IRAP

La Riserva Tassata (I.R.P.E.G./I.R.E.S. ed I.R.A.P.) per finanziamenti E.R.P. e contributi in conto capitale su mutui, ammontante ad Euro 35.952.218,51, è formata dai finanziamenti e dai contributi realizzati al netto delle imposte correnti e differite.

I finanziamenti ed i contributi in c/Capitale per mutui e per acquisizioni

patrimoniali che nell'anno 2016 sono stati rilevati in tale riserva sono i seguenti:

Descrizione	Importo
Contributi in c/Capitale su mutui	621.441,14
Finanziamenti E.R.P. per acquisizioni	0,00
Per un totale di Euro	621.441,14

Nel dettaglio tale Riserva tassata è così formata e utilizzata:

Anno realizzo contr.	Quota contributo da assoggettare ad Imposte dirette	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRPEG/RES	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRPEG/RES	Utilizzo diretto riserva per imposte correnti IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposte differite IRAP	Rettifiche positive riserve per variazioni aliquote d'imposta IRPEG / IRAP	Riserva tassata per finanziamenti ERP e contributi in c/ capitale iscritta a Bilancio
1998	3.660.327,41	225.720,19	439.239,29	51.854,64	103.709,28	0,00	2.839.804,01
1999	5.758.602,20	266.335,35	770.213,04	61.185,15	183.555,45	0,00	4.477.313,21
2000	1.694.304,86	62.689,28	240.591,29	14.401,59	57.606,37	0,00	1.319.016,33
2001	1.692.649,77	60.935,39	238.663,62	14.387,52	57.550,09	0,00	1.321.113,15
2002	1.524.417,26	54.879,02	207.320,76	12.957,55	51.830,20	15.664,82	1.213.094,55
2003	15.886.689,65	540.147,45	2.097.043,04	135.036,86	540.147,44	9.652,87	12.583.967,73
2004	1.324.314,69	43.702,38	174.809,52	11.256,67	45.026,68	0,00	1.049.519,44
2005	2.596.524,05	85.685,29	342.741,16	22.070,45	88.281,80	0,00	2.057.745,35
2006	991.159,33	32.708,26	130.833,04	8.424,85	33.699,40	0,00	785.493,78
2007	707.892,28	23.360,44	77.868,16	6.017,08	22.086,24	38.949,65	617.510,01
2007 variazione	- 320.866,06	-10.588,58	-35.295,28	-2.727,36	-10.011,04	19.893,52	-242.350,28
2008	808.761,07	22.240,93	88.963,72	31.541,68	0,00	0,00	666.014,74
2009	933.008,43	25.657,73	102.630,92	36.387,33	0,00	0,00	768.332,45
2010	1.517.899,49	41.742,24	166.968,92	59.198,08	0,00	0,00	1.249.990,25
2011	836.930,93	23.015,60	92.062,40	32.640,31	0,00	0,00	689.212,62
2012	775.149,66	85.266,48	21.316,62	30.230,84	0,00	0,00	638.335,72
2013	714.462,51	19.647,72	78.590,88	27.864,04	0,00	0,00	588.359,87
2014	730.892,85	20.099,55	80.398,20	28.504,82	0,00	0,00	601.890,28
2015	2.637.397,67	72.978,44	282.421,06	102.216,68	-7.616,86	0,00	2.207.398,35
2016	621.441,14	17.089,63	59.658,36	24.236,20	0,00	0,00	520.456,95
Totali	45.091.959,19	1.713.312,79	5.637.038,72	707.684,98	1.165.865,05	84.160,86	35.952.218,51

Riserva tassata IRAP

Dall'esercizio 2003 viene iscritta nel patrimonio netto anche la Riserva per finanziamenti E.R.P. esente I.R.P.E.G./I.R.E.S. e tassata I.R.A.P..

Tale Riserva è stata incrementata nel tempo dai finanziamenti al netto delle imposte correnti e differite I.R.A.P.

Nell'esercizio 2003 sono registrate le quote relative all'anno 2002 portate a tassazione dopo la chiusura del Bilancio di riferimento e le quote relative all'anno 2003.

A decorrere dal 2008, per effetto della modifica della normativa I.R.A.P., che non consente più la tassazione differita dei contributi, la riserva viene iscritta al netto delle sole imposte correnti.

Nel 2016 tale Riserva è movimentata con i finanziamenti destinati a lavori incrementativi del patrimonio, realizzati ai sensi della L.R. 47/91, della L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/2003 art. 23 e della L.R. 2/06 del Fondo Unico Regionale, del finanziamento "Contratto di Quartiere" per installazione impianti ascensori, annualità 2008 e 2009, come di seguito specificato e di seguito dettagliato:

Descrizione	Importo contribuito
Fondo Unico	3.021.532,86
L.R. 47/91	1.017.522,98
L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04 art. 23	529.250,63
L.R. 2/06 - ascensori I	55.915,80
L.R. 2/06 - ascensori II	138.363,68
Contratto Quartiere	142.574,54
Totali	4.905.160,49

La Riserva è così formata:

Anno realizzo contr.	Importo finanziamento ERP	Utilizzo diretto riserva per imposta corrente IRAP	Utilizzo diretto riserva per imposta differita IRAP	Rettifiche positive per variazioni aliquote d'imposta IRAP e altre variazioni	Riserva tassata per finanziamenti ERP iscritta a Bilancio
2002	179.668.744,45	1.527.184,25	6.108.737,00	0,00	172.032.823,20
2003	5.372.422,16	45.665,59	182.662,36	0,00	5.144.094,21
2004	6.037.757,59	51.320,94	205.283,76	0,00	5.781.152,89
2004 variazione	-2.618.025,09	-111.266,07	0,00	0,00	-2.506.759,02
2005	8.727.744,21	74.185,83	296.743,32	0,00	8.356.815,06
2006	7.493.523,55	63.694,96	254.779,84	0,00	7.175.048,75
2006 variazione	-201.717,22	-8.572,98	0,00	0,00	-193.144,24
2007	11.748.636,35	77.505,46	284.490,56	32.181,76	11.418.822,09
2007 variazione	-2.630.347,54	0,00	0,00	0,00	-2.630.347,54
2008	14.748.553,08	575.193,57	0,00	0,00	14.173.359,51
2009	14.563.705,86	567.984,52	0,00	0,00	13.995.721,34
2010	15.697.035,01	612.184,36	0,00	0,00	15.084.850,65
2011	6.659.776,34	259.730,55	0,00	0,00	6.400.045,79
2012	4.929.883,36	194.261,71	0,00	1.995,54	4.737.617,19
2013	5.524.508,10	215.455,82	0,00	0,00	5.309.052,28
2014	4.338.769,46	169.212,01	0,00	0,00	4.169.557,45
2015	3.398.569,57	132.544,22	0,00	0,00	3.266.025,35
2016	4.905.160,49	191.301,26	0,00	0,00	4.713.859,23
Totali	288.364.699,73	4.637.586,00	7.332.696,84	34.177,30	276.428.594,19

Si evidenzia pertanto che il Patrimonio Netto, oltre che dal Fondo di Dotazione di Euro 639.006,39, dagli utili portati a nuovo per Euro 863.537,20 e dal Risultato d'Esercizio 2016 pari ad Euro 867,80 è composto dalle seguenti poste con l'indicazione del relativo trattamento fiscale:

Descrizione	Valore
Riserva in sospensione d'imposta	98.047.205,01
Riserve esenti da imposta	21.397.194,39
Riserva tassata IRPEG/IRES e IRAP per finanziamenti ERP e contributi in c/capitale	35.952.218,51
Riserva esente IRPEG/IRES e tassata IRAP per finanziamenti ERP	276.428.594,19
Riserva rivalutazione ex Legge n. 72/1983	0,00
Riserva rivalutazione ex Legge n. 576/1975	0,00
Totale	431.825.212,10

B) Fondi per rischi e oneri

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
16.779.459,42	17.748.671,95	-969.212,53

Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Per imposte differite	533.959,55	60.514,36	215.519,29	378.954,62
Altri	17.214.712,40	417.291,73	1.231.499,33	16.400.504,80
Totale	17.748.671,95	477.806,09	1.447.018,62	16.779.459,42

Gli incrementi sono relativi ad accantonamenti dell'esercizio. I decrementi sono relativi a utilizzi dell'esercizio.

Gli accantonamenti a Fondo Imposte Differite sono effettuati in relazione alle poste che, ai sensi del T.U.I.R., sono portate a tassazione nel periodo di 5 anni

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

Il dettaglio degli accantonamenti al F.do Imposte Differite, tenuto conto delle aliquote di imposte previste per i quattro anni successivi al 2016 è il seguente:

Descrizione	Valore
Accantonamento imposte differite IRES per plusvalenze patrimoniali	856,00
Storno da riserva tassata IRES ed IRAP per contributi in c/capitale su mutui (IRES)	59.658,36
Storno da riserva tassata IRES ed IRAP per contributi in c/capitale su acquisizioni (IRES)	-
Totale incremento del F.do Imposte differite	60.514,36

Gli utilizzi del Fondo Imposte Differite sono effettuati in relazione alla tassazione delle poste corrispondenti in sede di dichiarazione dei redditi:

Descrizione	Importo
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali	81.926,96
Utilizzo Fondo Imposte differite IRAP per tassazione plusvalenze patrimoniali	0,00
Utilizzo Fondo Imposte differite IRPEG / IRES per tassazione contributi in c/ capitale	133.592,33
Utilizzo Fondo Imposte differite IRAP per tassazione contributi in c/ capitale	0,00
Totale decremento del F.do Imposte differite utilizzo	215.519,29

I Fondi Imposte Differite, al 31/12/2016, sono così distinti:

- F.do Imposte Differite IRES per differimento tassazione plusvalenze: Euro 77.173,69;
- F.do Imposte Differite IRAP per differimento tassazione plusvalenze: Euro 0,00;
- F.do Imposte Differite IRES per differimento tassazione contributi c/capitale: Euro 301.780,93;
- F.do Imposte Differite IRAP per differimento tassazione contributi c/capitale: Euro 0,00;

per complessivi Euro 378.954,62.

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.

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

Risultano ancora iscritti a Bilancio i seguenti stanziamenti al Fondo Rischi:

- l'importo di Euro 350.000,00 accantonato nell'esercizio 2010 a fronte di una probabile soccombenza nella controversia con l'Impresa Riccesi S.p.A. appaltatrice dell'intervento di costruzione n. 180 alloggi in Trieste, Via Cumano;
- l'importo di Euro 290.000,00 a fronte di una possibile soccombenza con l'INPS in relazione agli oneri contributivi spettanti all'Azienda per maternità e per malattia di personale operaio.

Al 31/12/2016 il Fondo Rischi per controversie legali in corso ammonta ad Euro 640.000,00.

E' stata accantonata la quota di Euro 132.067,51 al Fondo Sociale ex art. 16, L.R. 24/99, mentre la quota di Fondo utilizzata nell'anno è pari ad Euro 134.709,28.

Al 31/12/2016 tale fondo ammonta ad Euro 154.800,00.

Nel 2016 è stato utilizzato il Fondo per future manutenzioni degli immobili per l'importo di € 868.000,00.

Al 31/12/2016 tale Fondo ammonta ad Euro 14.332.450,21.

Il Fondo Manutenzione Straordinaria immobili di terzi – quote c), è stato integrato con l'accantonamento di Euro 285.224,22 ed è stato utilizzato per € 2.330,53.

Al 31/12/2016 tale Fondo ammonta ad € 1.273.254,59.

Il F.do Manutenzione Alloggi Sovvenzionata Contributo D.L. 14/2014 non viene incrementato, mentre viene utilizzato l'importo di € 226.459,52 per manutenzione ordinaria alloggi di Edilizia Sovvenzionata.

Al 31/12/2016 tale fondo ammonta ad € 0.00.

Analiticamente gli altri Fondi Rischi ed Oneri subiscono le seguenti movimentazioni:

Descrizione	31/12/2015	Incrementi	Decrementi	31/12/2016
Fondo rischi per controversie legali in corso	640.000,00	0,00	0,00	640.000,00
Fondo oneri sociali art.16 L.R. 24/99	157.441,77	132.067,51	134.709,28	154.800,00
Fondo per manutenzioni beni immobili	15.200.450,21	0,00	868.000,00	14.332.450,21
Fondo manutenzione straordinaria immobili di terzi quote C)	990.360,90	285.224,22	2.330,53	1.273.254,59
Fondo manutenzione alloggi sovvenzionata D.L. 47/2014	226.459,52	0,00	226.459,52	0,00
Totale	17.214.712,40	417.291,73	1.231.499,33	16.400.504,80

C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.728.925,90	1.844.177,05	-115.251,15

La variazione è così costituita:

Variazioni	Valore
Fondo al 31/12/2015	1.844.177,05
Rivalutazione fondo risultante al 31/12/2016	31.574,91
Decremento per utilizzo nell'esercizio per liquidazioni	-192.160,37
Recuperi TFR cessati	50.656,66
Imposta sostitutiva 2016	-11.551,71
Recupero imposta sostitutiva su rivalutazione quota INPS	6.229,36
Arrotondamento	
Totale contabilità al 31/12/2016	1.728.925,90

Il Fondo accantonato, per Euro 1.728.925,90, rappresenta l'effettivo debito dell'Azienda al 31/12/2016 verso i dipendenti in forza a tutto il 2006 e fino al 31/12/2016, oltre alla rivalutazione fino al 2016 calcolata sul saldo 2006.

Come risulta dal dettaglio sotto riportato, le quote maturate nel 2016, sono versate alla Tesoreria INPS, a seguito della scelta del dipendente di mantenere il TFR in Azienda, o a Previambiente od altra Previdenza Complementare su indicazione del dipendente stesso.

Quota maturata 2016 versata all' INPS	252.558,29
Quota maturata 2016 versata a Previambiente	84.022,33
Quota TFR rimaste in Azienda	
	336.580,62
Accantonamento per rivalutazione su fondo al 31/12/2016	31.574,91
Arrotondamento	
Totale al 31/12/2016	368.155,53

D) Debiti

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

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
75.753.836,04	82.158.146,37	-6.404.310,33

Sono rilevati al loro valore nominale.

Il criterio del costo ammortizzato non è stato applicato in quanto gli effetti sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta. Pertanto i debiti sono esposti al valore nominale, salvo l'applicazione del processo di attualizzazione.

Nell'anno non sono iscritti nuovi debiti di valore rilevante con scadenza oltre i 12 mesi.

I debiti sono valutati al loro valore nominale e la scadenza degli stessi è così suddivisi:

Descrizione	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi	Oltre 5 anni	Totale
Obbligazioni				0,00
Obbligazioni convertibili				0,00
Debiti verso banche	974.074,37	6.806.531,07		7.780.605,44
Debiti verso altri finanziatori	2.392.858,79	46.022.209,17		48.415.067,96
Acconti	7.346.092,42			7.346.092,42
Debiti verso fornitori	2.835.382,09			2.835.382,09
Debiti costituiti da titoli di credito				0,00
Debiti verso imprese controllate				0,00
Debiti verso imprese collegate				0,00
Debiti verso controllanti				0,00
Debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti				
Debiti tributari	149.670,06			149.670,06
Debiti verso istituti di previdenza	417.584,49			417.584,49
Altri debiti	3.001.590,55	5.807.843,03		8.809.433,58
Totale	17.117.252,77	58.636.583,27	0,00	75.753.836,04

Debiti entro i 12 mesi

I debiti entro i 12 mesi, per Euro 17.117.252,77 sono così suddivisi:

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Istituti bancari in scadenza nell'esercizio successivo	974.074,37
Totale	974.074,37

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale rate mutui con Cassa DD.PP. in scadenza nell'esercizio successivo	169.520,03
Debiti per quote capitale anticipazioni regionali in scadenza nell'esercizio successivo	2.223.338,76
Totale	2.392.858,79

Debiti per acconti

Descrizione		Importo
Debiti per incassi competenza utenza		310.756,71
Restituzione competenze ad inquilini	310.756,71	
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili		5.569.303,05
Debiti per acconti utenza servizi vari rendiconto 2016	3.227.261,05	
Debiti per acconti utenza servizi riscaldamento rendiconto 2016	2.342.042,00	
Debiti verso utenza per acconti spese reversibili stabili amministrati da terzi		1.466.032,66
Debiti per acconti spese condominiali	1.466.032,66	
Totale		7.346.092,42

Debiti v/fornitori

Descrizione	Importo
Debiti v/impres e professionisti per fatture da pagare	1.537.142,24
Debiti v/fornitori per fatture in arrivo es. successivo	969.228,83
Debiti per fatture da ricevere per conto del Comune di Trieste	124.678,74
Debiti v/fornitori per fatture da ricevere (importo stimato)	204.332,28
Totale	2.835.382,09

Debiti Tributari

Descrizione	Importo
Debiti v/ Erario per IRES	0,00
Debito per IRAP	11.292,00
Debito per IVA	0,00
Ritenute d'acconto IRPEF dipendenti	122.372,45
Ritenute d'acconto IRPEF professionisti ed amministratori	13.051,69
Ritenuta alla fonte imposta sostitutiva	2.953,92
Totale	149.670,06

Debiti v/Istituti di Previdenza

Descrizione	Importo
Debiti v/ENPDEP per quote a carico dipendenti	205,64
Debiti v/INPDAP per quote a carico dipendenti	64.288,75
Debiti v/Previambiente per quote a carico dipendenti	1.817,39
Debiti v/INPS per contributi per amministratori e professionisti	3.103,30
Debiti v/INPS quote a carico ATER	11.897,64
Debiti v/ENPDEP per quote a carico ATER	619,17
Debiti v/INPDAP per quote a carico ATER	163.480,95
Debiti v/Previambiente per quote a carico ATER	1.774,97
Debiti v/INPS per TFR fondo tesoreria	0,00
Debiti v/Enti prev.diversi per contrib.su compet. Dipend. maturate negli anni precedenti	170.396,68
Totale	417.584,49

Altri debiti

Descrizione		Importo
Debiti vs Il personale		903.218,02
Debiti v/dipendenti per fondo produttività	580.157,04	
Debiti v/dipendenti per ferie non godute ed ore straordinarie da compensare anni succ.	322.430,48	
Debiti v/dipendenti per quote riscatto CPDEL e ricongiunzioni	630,50	
Debiti vs condomini amministrati da terzi		435.594,83
Debiti v/ condomini vari	435.594,83	
Debiti vs utenza		519.483,06
Debiti v/inquilini per recupero spese forfettarie antenne	14.947,28	
Debiti v/inquilini per conguagli servizi vari	0,00	
Debiti v/inquilini per conguagli servizi riscaldamento anni precedenti	0,00	
Debiti v/ inquilini per sfitti, rimborsi e mancati incassi vari	260.000,00	
Debiti vari	244.535,78	
Debiti vs Comuni per gestione alloggi		1.134.114,62
Debiti v/ Comune per canoni e rimb. Servizi (convenzione edilizia residenziale)	510.822,44	
Debiti v/ Comune di Trieste per incassi spese condominiali (alloggi sfrattati)	80.000,00	
Debiti v/ Comune di TS per convenzione (saldo)	496.957,87	
Debiti v/ Comune di TS per saldo gestione all. in amm.condom. (conv. 663 all.)	46.334,31	
Debiti vs altri soggetti		9.180,02
Debiti v/personale per cessione V stipendio	2.440,52	
Debiti v/Sindacati inquilini per quote sindacali da versare	6.739,50	
Totale		3.001.590,55

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

Tali importi, confrontati con i crediti di cui alle spese sostenute riferite ai Rendiconti 2016 tenuto conto delle spese a carico Ater per alloggi sfitti già rilevate in competenza per stimati Euro 260.000,00 daranno luogo ai conguagli per spese reversibili.

Il conto debiti verso Comune di Trieste per Convenzione, per Euro 496.957,87 rappresenta il saldo della gestione di n. 663 alloggi del Comune di Trieste come dal rendiconto al 31/12/2016 che sarà versato nel corso del 2017.

La morosità relativa a tale gestione pari ad Euro 510.822,44, viene esposta sia come debito verso il Comune di Trieste sia come morosità verso inquilini.

Debiti oltre i 12 mesi

I debiti oltre i 12 mesi, per Euro 58.636.583,27, sono così suddivisi:

Debiti v/banche

Descrizione	Importo
Debiti per quote capitale mutui bancari in scadenza nell'anno 2018 fino a conclusione del piano di ammortamento	6.806.531,07
Totale	6.806.531,07

Debiti v/altri finanziatori

Descrizione	Importo
Debiti per quote residue anticipazioni regionali ai sensi dell'art. 80 L.R. 75/82 e anticipazioni regionali ai sensi L.R. 6/03 - D.P.Reg. 119/04, art. 22, in scadenza nell'anno 2018 e successivi fino a conclusione del piano di ammortamento	45.129.121,47
Debiti v/Cassa DD.PP. per rate mutui in scadenza nell'anno 2018 e successivi e fino a conclusione del piano di ammortamento	896.087,70
Totale	46.022.209,17

Altri debiti

Descrizione	Importi
Debiti v/ Fondo Unico Regionale	2.278.748,92
Debiti v/ F.do unico in attesa di erogazione PRU Flavia lotto 1	1.310.360,22
Debiti v/ F.do unico in attesa di erogazione PRU Flavia 37 all (compl. 47)	369.695,24
Debiti v/ F.do unico in attesa di erogazione 3 all. Via D'Isella Orlandini	0,00
Debiti v/ F.do unico già erogato P 473 Cesare dell'Acqua	138.606,80
Debiti v/ F.do unico già erogato Comune TS PRU Flavia arredo	82.633,10
Debiti v/ F.do unico Fondo di riserva arrotondamenti e interessi c/c BIT	377.453,56
Debiti verso Comuni e altri Enti per lavori	540.363,69
Debiti v/Comune di Trieste Urbanizzazioni Largo Nicolini	69.348,83
Debiti v/Comune di Trieste Urbanizzazioni Cesare dell'Acqua	1.778,44
Debiti v/Comune di Trieste Urbanizzazioni Via Molino a Vento	333.760,69
Debiti v/Comune di Trieste Urbanizzazioni Via Carsia Opicina	135.475,73
Debiti v/ Fondaz. Caccia Burlo PRU FLAVIA II lotto P 565 Q.P. 10 all.	0,00
Debiti v/ proprietari per lavori	398.520,32
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Dell'Istria 32 P. 666	14.748,92
Debiti per contrib.impianto ascensore Piazza Perugino 5 P. 667	1.139,51
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Vasari 11 scala A P.668	24.693,20
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Vasari 11 scala B P.669	17.992,40
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Toffani 2 P. 670	34,57
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Toffani 4 P. 671	37,85
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Zorutti 14 P. 672	5.026,46
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Delle Docce 11 P. 674	8.797,47
Debiti per contrib.impianto ascensore Via Vigneti 22/4 P. 676	21.774,91
Debiti per contrib.impianto ascensore Rio Storto 9 Muggia P. 675	15.165,65
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore via Severi 2 P. 673	1.227,28
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 699 Pergolesi 2	8.454,88
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 700 Pergolesi 4	17.125,37
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 677 Vigneti 22/3	477,12
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 701 Colorni 4	6.972,50
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 665 Via dell'Istria 30	5.054,40
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 702 Colorni 2	5.173,94
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 691 Ghirlandaio 41	0,00
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 712 Docce 7/1	17.855,06
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 713 Docce 5	0,00

Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 715 Docce 1/1	2.974,81	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 706 Via Zorutti 9	17.506,94	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 711 Via Zorutti 5	4.742,34	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 710 Via Zorutti 11	9.684,73	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 709 Via Zorutti 15	15.085,77	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 708 Via Zorutti 13	17.067,96	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 690 Via dell'Istria 24	7.933,13	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 692 Via Conti 19	16.867,48	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 693 Via d'Annunzio 38	15.915,76	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 714 Docce 11/1	14.320,04	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 688 Via Schiaparelli 14	16.691,04	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 689 Via Von Bruk 14	7.699,87	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 678 P.zza Foraggi 3	5.627,49	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 705 Via Trissino 25	6.158,88	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 695 Via Abro 1	16.745,60	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 695 Via Abro 3	7.082,52	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 697 Via Riostorto 7 Muggia	11.749,92	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 696 Via D'Alviano 19/1	15.122,02	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 698 Via D'Alviano 21	6.271,50	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 704 Via Trissino 27	6.058,85	
Debiti per contributi LR 02/06 ascensore P 703 Via Trissino 23	5.462,18	
Debiti per cauzioni		1.884.133,27
Cauzioni inquilini	1.741.836,30	
Cauzioni inquilini fruttifere	35.968,98	
Cauzioni locali d'affari fruttifere	105.447,99	
Cauzioni passive per gare	880,00	
Debiti per vendite rateali immobili		706.076,83
c/transitorio vendita all. L.R. 75/82 - contratti in corso	700.007,70	
c/transitorio per vendita aree di proprietà ATER contratti in corso	4.062,00	
Debiti per cessione alloggi L.R. 6/2003 per contratti in corso	2.007,13	
Totale		5.807.843,03

Analisi di alcune poste di debito

Debiti v/Fondo Unico Regionale

I debiti verso Fondo Unico Regionale per lavori in attesa di erogazione e quindi di trasferimento a Riserva, per complessivi Euro 1.680.055,46, sono correlati, nella sezione dell'Attivo, dai crediti verso il Fondo Unico Regionale che evidenziano le anticipazioni Ater a fronte di interventi con finanziamenti di cui al Fondo Unico in attesa di erogazione.

Tali conti rappresentano la situazione dei finanziamenti in relazione ai lavori effettuati ed ai pagamenti anticipati dall'Ater.

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

I debiti verso il Fondo Unico per finanziamenti già erogati, per complessivi Euro 598.693,46, rappresentano debiti effettivi per finanziamenti già incassati in relazione a lavori ancora da eseguire.

Al momento del pagamento dei certificati tali quote saranno stornate alla corrispondente riserva per contributi in c/capitale.

Il debito v/Fondo Unico per € 138.606,80 è stato riversato alla Regione nel 2017 a seguito della rendicontazione/liquidazione dell'intervento di costruzione Via Cesare dell'Acqua prog. 473.

Debiti per mutui

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

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

Di seguito vengono indicate, in modo dettagliato, tutte le situazioni debitorie, riportando, per ognuna di esse, sia le finalità alle quali i mutui o le anticipazioni sono stati destinati, sia la consistenza del debito residuo alla data del 31/12/2016.

Debiti v/Istituti bancari per mutui

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

Descrizione	importo
Mutuo Cariplo Le Agavi N.401/238064 L.644.670.000 (411)	73.008,35
Mutuo Cariplo Duino Aurisina N.401/238063 L.400.000.000 (412)	96.530,19
Mutuo CR TS FRIE L.1.800.000.000 v.le XX Settembre 58 (445)	0,00
Mutuo Friuladria pos.707244 (450)	367.127,24
Mutuo Friuladria pos.04173002555050000 (451)	5.112.739,45
Mutuo Friuladria pos.041730026563400000 (452)	1.847.040,23
Mutuo Friuladria pos.041730026563500000 (453)	284.159,98
Totale	7.780.605,44

Debiti v/Cassa Depositi e Prestiti per mutui

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

Descrizione	importo
Mutuo CDDPP N.3050011 L.1413/64 PEEP Opicina L.163.000.000 (12)	0,00
Mutuo CDDPP N.3123572 362/74 C.F.T. L.700.000.000 (13)	0,00
Mutuo CDDPP N.3158965 L.865/71 R.M.2 L.253.113.000 (29)	10.647,05
Mutuo CDDPP N.3158966 R.M.2 L.1.029.000.000 (28)	52.079,38
Mutuo CDDPP N.4452757 Acq. Via Rismondo (49)	999.881,30
Totale	1.062.607,73

Debiti verso Regione Friuli Venezia Giulia per anticipazioni Art. 80 L.R. 75/82

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

Descrizione	importo
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 art. 80 Prog.496 Adeg.Imp. L.2.259.000.000 Decr.Reg. 684 (316)	43.098,98
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 art. 80 P.503 Fori Ventilaz. L.741.000.000 Decr.Reg.683 (317)	15.757,54

antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 art. 80 S.Giorgio 7 I.F. L.150.000.000 Decr.Reg. 804 (314)	4.189,82
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 art. 80 P.478 Meucci 6-10 L.2.600.000.000 Decr.Reg.685 (318)	71.723,37
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 art. 80 P.449 S.Giorgio 7 L. 160.000.000 Decr.Reg. 804 (319)	13.440,66
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 tit.VI acquisto 73 all.Lloyd TS es. 2000 (320)	1.783.520,60
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 tit.VI acquisto 73 all.Lloyd TS es. 2001 (322)	686.035,79
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 tit. IV acquisto stabile via Caprin 29 (321)	788.385,16
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 art. 80 via Artisti - prog. 406 (323)	403.070,24
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 tit.IV acquisto stabile via Seminario (324)	2.817.015,47
antic. Reg. F.V.G. L.R.75/82 art. 80 - prog. 553 - località varie (325)	642.944,26
antic. Reg. F.V.G. L.R.75/82 art. 80 - prog. 450 Androna Aldraga (328)	686.887,65
antic. Reg. F.V.G. L.R.75/82 art. 80 - prog. 486 Opicina V.Carsia (326)	413.050,48
antic. Reg. F.V.G LR. 75/82 tit.IV acquisto stabile Via Pondares /Capitolina (327)	4.328.608,31
Totale	12.697.728,33

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

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

Descrizione	importo
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog.450 Aldraga (500)	625.052,41
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog. 638 Casa Stolfa (502)	1.034.046,01
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog. 664 Valmaura impianti elettrici (508)	1.374.403,38
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog. 622 Donaggio (caldaie-camini) (506)	363.308,88
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog. 656 Ghirlandaio 29 (505)	650.044,96
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog. 661 Grego-Ascensori 34%44 (501)	881.666,62
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog. 660 N.C. C.dell'Acqua (507)	1.216.860,48
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Acquisto Via della Tesa (503)	13.364.430,58
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Acquisto V.Udine (504)	2.505.164,01
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog.661 Grego-Ascensori integrazione (510)	41.266,70
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 prog.664 Valmaura impianti elettrici integrazione (513)	498.280,34
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog.648 Orlandini 50%58 (509)	237.650,73
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog.650 Baltera 9-11 (516)	137.500,00
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog.682 Grego impianti termici (514)	294.727,81
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog.565 PRU Flavia 37 all. (512)	2.937.174,25
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Prog.680 acquisto area e N.C 22 alloggi ex Maddalena (511)	4.722.158,98
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 MS 6 alloggi (515)	153.286,82
antic. Reg. F.V.G. LR. 6/03 DPRReg.119/Pres. Art. 22 Acquisto Via Zara (517)	3.617.708,94
Totale	34.654.731,90

Alla data del 31/12/2016 i debiti per mutui e anticipazioni ammontano ad Euro 56.195.673,40.

E) Ratei e risconti

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.157.716,38	1.282.018,64	-124.302,26

I ratei e i risconti passivi rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate con il criterio della competenza temporale. Sono determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

- I risconti passivi di durata superiore a cinque anni sono quelli relativi a:
- contributo in conto impianti, di originari Euro 826.331,04, erogato dal Comune di Trieste per l'acquisizione di n. 49 alloggi già di proprietà del Lloyd Adriatico;
 - contributo in conto impianti, di originari Euro 115.000,00 e ridotto successivamente ad Euro 93.885,53, erogato dal Comune di Trieste per il recupero dei locali siti in via dell'Istria n. 44, da adibire a Portierato Sociale;
 - gli interessi attivi di dilazione riguardanti le cessioni rateali degli alloggi di cui al piano di vendita 2010 fatturati nel 2011 e di competenza di esercizi successivi per originari Euro 428.416,78 al netto della quota 2011;
 - il riscontro passivo per canoni di locazione tetti ad uso antenne fatturati alla Vodafone S.p.A. fino al 2017 per originari Euro 128.465,01.

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

La composizione della voce Ratei e Risconti passivi è così dettagliata:

Descrizione	importo
Ratei passivi su interessi mutui	97.990,47
Ratei passivi per fatture MS c/to terzi quote C	0,00
Ratei passivi diversi	0,00
Totale Ratei passivi	97.990,47
Risconti pass. contr.c/cap. Comune TS acq. alloggi Lloyd	692.782,74
Risconti passivi pluriennali contr. Comune TS per realizz. portierato Istria 44	62.903,26
Risconti passivi pluriennali per contributo rollamazione	0,00
Risconti passivi pluriennali per interessi attivi cessione alloggi	259.935,06
Risconti passivi plurinuali per canoni locazione tetti uso antenne	27.369,25
Risconti passivi diversi	16.735,60
Totale Risconti passivi	1.059.725,91
Totale Ratei e Risconti passivi	1.157.716,38

Conti d'ordine

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

Non sono iscritti a Bilancio Conti d'Ordine.

Al 31/12/2016 l'Azienda ha in essere le seguenti ipoteche prestate a garanzia di assunzione di mutui bancari:

N. ATER	Ente o Banca erogante	Causale mutuo Località	Importo originario mutuo (capitale) Euro	Interessi su mutuo Euro	Totale Euro	debito residuo al 31/12/16 (capitale) Euro	decreto tavolare ipoteca	Dati tavolari	Importo ipoteca Euro
412	CA.R.I.P.L.O.	Nuova costruzione Duino Aurisina Cave 12 alloggi	206.582,75	103.291,37	309.874,12	96.530,19	G.N. 1154/2005	P.T.1945 di Aurisina c.t.1° p.c.n-1324/155	309.874,00
445	FRIE CRT	Recupero edilizio su immobile acquistato V.le XX Settembre 58	929.622,42	557.773,45	1.487.395,87	0,00	G.N. 6975/1994	P.T. 31359 di Trieste c.t. 1° p.c.n. 1521 c.t. 2° p.c.n. 1522	1.487.395,87 <i>debito estinto - ipoteca in corso di estinzione</i>
			1.136.205,17	661.064,82	1.797.269,99	96.530,19			1.797.269,87

Conto Economico

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

Analoga riclassificazione, che non incide il Risultato d'Esercizio 2015 e che non porta variazioni sul Capitale Netto iniziale 2016, è stata eseguita per i conti dell'Esercizio 2015.

A) Valore della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
29.679.738,08	29.980.734,40	-300.996,32

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Ricavi vendite e prestazioni	21.347.950,50	21.858.704,26	-510.753,76
Variazioni rimanenze prodotti	0,00	0,00	0,00
Variazioni lavori in corso su ordinazione	0,00	0,00	0,00
Incrementi immobilizzazioni per lavori interni	805.201,12	423.470,19	381.730,93
Altri ricavi e proventi	7.526.586,46	7.698.559,95	-171.973,49
Totale	29.679.738,08	29.980.734,40	-300.996,32

Ricavi delle Vendite e delle Prestazioni

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

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

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

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

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

Si precisa che sono iscritte in tale sezione, per complessivi Euro 14.398,47 le plusvalenze realizzate dalla cessione dei beni patrimoniali di proprietà in quanto attinenti alla normale attività dell'Azienda.

Nel 2016, ai sensi del D.L. 139/2015, sono iscritte nella Sezione ricavi anche le plusvalenze e sopravvenienze attive riguardanti esercizi precedenti per complessivi € 271.241,95.

Per quanto attiene la quota 2016 del contributo "Fondo Sociale Regionale ex art. 16 L.R. 24/1999", l'importo di Euro 5.439.788,80 è interamente destinato a lavori di Manutenzione Ordinaria degli stabili ed è rilevato tra i Ricavi in quanto contributo in c/Esercizio.

Il contributo in conto /Esercizio ai sensi del D.L. 47/2014 per Manutenzione Ordinaria alloggi Edilizia Sovvenzionata, per complessivi Euro 623.199,17, unitamente all'utilizzo dell'intero Fondo Manutenzione accantonato nell'Esercizio precedente di € 226.459,52, trova correlazione nella corrispondente Voce di Spesa per Euro 1.490.157,09.

Descrizione	importo
Canoni alloggi in proprietà Ater Edilizia Sovvenzionata	16.298.213,57
Canoni alloggi proprietà Comune di Trieste Edilizia Sovvenzionata	1.050.645,85
Canoni alloggi proprietà Comune di Muggia Edilizia Sovvenzionata	54.110,31
Totale canoni alloggi Edilizia Sovvenzionata	17.402.969,73
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Convenzionata	614.027,43
Canoni alloggi proprietà Ater Edilizia Privata	12.382,26
Canoni alloggi proprietà Ater uso foresteria	0,00
Canoni alloggi proprietà Ater parcheggio	149.533,84
Totale altri canoni alloggi	775.943,53
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. sovvenzionata	1.003.217,94
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Ater stabili ed. convenzionata	22.800,00
Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Trieste stabili ed. sovvenzionata	214.554,30

Canoni negozi e locali d'affari proprietà Comune Muggia stabili ed. sovvenzionata	2.508,12
Totale canoni locali	1.243.080,36
Canoni concessioni terreni e diritti diversi	111.695,89
Canoni socio assistenziali stabili ATER	144.324,80
Canoni socio assistenziali stabili del Comune di Trieste	13.728,00
Totale altri canoni	269.748,69
Quote amministrazione alloggi ceduti	383.931,27
Quote manutenzione alloggi ceduti	750.783,05
Corrispettivo gestione spese reversibili	115.593,39
Totale ricavi per amministrazione e manutenzione alloggi ceduti	1.250.307,71
Regie su lavori c/terzi Comune TS	1.200,00
Regie su lavori per conto terzi Caccia Burlo PRU Via Flavia 1	23.912,43
Regie su lavori c/terzi Comune di Muggia	0,00
Regie su lavori per conto terzi	35.256,15
Regie lavori c/ terzi ERDISU	0,00
Totale ricavi per regie lavori	60.368,58
Compensi amministrazione condominiale	76.670,29
Corrispettivi per gestione stabili di proprietà del Comune di Trieste	182.058,29
Sopravvenienze attive per incassi per cessione alloggi demaniali	20.720,52
Totale ricavi per corrispettivi gestioni varie	279.449,10
Diritti di segreteria	63.437,09
Consulenze amministrative e tecniche a favore di terzi	2.645,71
Totale altri ricavi	66.082,80
Totale	21.347.950,50

Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Descrizione	importo
Regie su lavori con utilizzo finanziamenti	754.438,08
Regie su lavori con utilizzo di risorse proprie	50.763,04
Totale	805.201,12

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

Altri Ricavi e Proventi

Altri ricavi e proventi:					
a)	Proventi diversi				55.112,87
	a1)	Diritti e proventi vari		55.112,87	
		Diritti su quote ass. sindacali riscosse	4.281,58		
		Rivalutazione polizza personale	20.280,29		

		Proventi diversi	25.863,69		
		Arrotondamenti attivi diversi	52,06		
b)	Rimborsi spese	Penali su lavori	4.635,25		801.801,08
	b1)	Rimborsi da utenza		602.819,32	
		Rimborso spese esazione diritti	295.307,31		
		Recupero spese lavori e danni	7.529,19		
		Recupero forfettario spese pozzi neri	52.790,00		
		Rimborso imposta registro e bolli	247.192,82		
	b2)	Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie		21.255,37	
		Recupero spese varie	4.324,26		
		Recupero spese imprese	533,50		
	b3)	Rimborso spese amministrative forfettarie amministrazioni condominiali	16.397,61		
		Rimborsi per spese legali		70.788,94	
		Rimborso spese legali	70.788,94		
	b4)	Risarcimenti per danni a stabili da assicurazioni e da altri		84.038,00	
		Rimborsi da assicurazioni e da altri per danni fabbricati	84.038,00		
	b5)	Risarcimenti e rimborsi vari		22.899,45	
		Recuperi INAIL	18.307,38		
		Rimborsi per cariche pubbliche dipendenti	4.592,07		
c)	Ricavi e plusvalenze da cessione unità immobiliari				14.398,47
	c1)	Plusvalenze patrimoniali derivanti da cessioni di alloggi		14.398,47	
		Plusvalenze patrimon. Cessione all. l.r. 14/2012	14.398,47		
d)	Contributi in conto esercizio				6.372.868,75
	d1)	Contributi diversi in conto esercizio		6.372.868,75	
		Contributi region. c/es.sup.quota interessi mutui	41.464,56		
		Contributo Region. c/es. Fondo Sociale L.R. 24/99	5.439.788,80		
		Contributi c/es. Progetto S.HO.W.	268.416,22		
		Contributi c/es.D.L. 47/2014 (=spesa)	623.199,17		

e)	Altri contributi				11.163,34	
	e1)	Contributi in conto impianti		11.163,34		
f)	e2)	Quote contributi c/imp. Acquisizione alloggi Lloyd Adriatico	8.346,77			
		Quote contributi c/imp. Costruzione Portierato Sociale	2.816,57			
	f1)	Utilizzo quota contributi in conto capitale				271.241,95
		Ricavi riferiti a esercizi precedenti			271.241,95	
		Sopravvenienze attive diverse	87.418,29			
	f2)	Sopravvenienze attive per capitalizzazione IVA indetraibile su interventi costruttivi	5.676,20			
Sopravvenienze attive per conguagli condomini c/terzi		178.147,46				
	f3)	Utilizzo Fondo M.S. lavori stabili di terzi con utilizzo "Quote e")		-		
			7.526.586,46	7.526.586,46	7.526.586,46	

B) Costi della produzione

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
28.397.715,22	28.747.236,06	-349.520,84

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Materie prime, sussidiarie e merci	33.622,95	33.039,91	583,04
Servizi (nel caso al netto dell'utilizzo del fondo di manutenzione ordinaria stabili)	11.824.718,84	10.386.954,53	1.437.764,31
Godimento di beni di terzi	0,00	0,00	0,00
Costi per il personale	7.636.197,54	7.611.062,43	25.135,11
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	3.272,40	6.583,39	-3.310,99
Ammortamento immobilizzazioni materiali	5.111.528,90	5.018.406,26	93.122,64
Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00	0,00	0,00
Svalutazioni crediti attivo circolante	236.920,47	348.456,17	-111.535,70
Variazione rimanenze materie prime	9.139,70	-638,00	9.777,70
Accantonamento per rischi	0,00	0,00	0,00
Altri accantonamenti	417.291,73	632.935,91	-215.644,18
Oneri diversi di gestione	3.125.022,69	4.710.435,46	-1.585.412,77
Totale	28.397.715,22	28.747.236,06	-349.520,84

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

Sono strettamente correlati a quanto esposto nella parte della Relazione sulla gestione e all'andamento del punto A (Valore della produzione) del Conto economico.

Nel dettaglio i Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci sono così determinati:

Descrizione	Importo
Cancelleria e stampati	20.550,28
Vestiaro dipendenti	204,50
Materiali e attrezzature di consumo	3.394,87
Carburanti	9.473,30
Totale	33.622,95

Costi per servizi

Nel dettaglio i costi per servizi sono così determinati:

Per Servizi	Spese funzionamento uffici e generali				
a)	a1)	Spese per servizi e manutenzione uffici		311.366,69	661.367,80
		Illuminazione e forza motrice uffici (AFFARI GENERALI)	77.448,51		
		Manutenzione uffici	39.127,93		
		Pulizia uffici	25.623,64		
		Sicurtà uffici	21.195,38		
		Consumi e manutenzione impianti uffici (SERVIZI)	147.971,23		
	a2)	Spese postali e telefoniche		66.969,49	
		Telefono	31.044,19		
		Poste e Telegrafo	35.925,30		
	a3)	Spese per gestione automezzi		20.095,09	
		Spese auto totalmente deducibili (furgoni)	3.471,70		
		Spese auto parzialmente indeducibili (trasporto persone)	7.122,99		
		Spese manutenzione e riparazione auto totalmente deducibili (furgoni)	4.005,31		
		Spese manutenzione e riparazione auto parzialmente indeducibili (trasporto persone)	5.495,09		
	a4)	Spese per manutenzione, assistenza e noleggio hardware/software e macchine ufficio		160.624,59	
		Manutenzione macchine ufficio	817,00		

		Canoni di assistenza Hardware	41.685,15		
		Canone noleggio attrezzature ufficio	36.760,64		
		Canoni di assistenza Software	81.361,80		
	a5)	Spese generali e spese varie di gestione		102.311,94	
		Spese di rappresentanza MAX 2.850 X L.R. 14/2016 x 2016-2017	530,70		
		Spese elaborazione dati e connettività	69.715,77		
		Spese generali diverse	17.747,05		
		Servizi amministrativi diversi	11.906,00		
		Sopravvenienze passive per spese generali e di funzionamento	0,00		
		Oneri bancari relativi a c/c Tesorerie e ccp	2.412,42		
b)	Spese gestione stabili e utenza				1.220.136,25
	b1)	Spese per assicurazioni stabili		554.319,88	
		Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia sovvenzionata	501.462,03		
		Assicurazioni stabili proprietà ATER -Edilizia convenzionata	3.168,23		
		Assicurazioni stabili proprietà Comune di Trieste edilizia sovvenzionata	47.329,60		
		Assicurazioni stabili proprietà Comune di Muggia	2.360,02		
	b2)	Spese varie per gestione stabili		461.635,05	
		Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia sovvenzionata	335.727,90		
		Rimborsi a utenza per danni fabbricati	21.375,00		
		Spese condominiali di amministrazione alloggi di proprietà di edilizia convenzionata	12.447,55		
		Sopravvenienze passive per conguagli negativi spese condomini c/terzi	92.084,60		
	b3)	Spese varie per gestione utenza		204.181,32	
		Spese per riscossione canoni e recupero morosità	103.736,67		
		Spese varie inquinato	11.608,75		
		Sopravvenienze passive per spese gestione utenza	0,00		
		Portierato sociale - Progetto Habitat	88.835,90		
c)	Spese manutenzione fabbricati				9.336.365,41
	c1)	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater		8.607.062,94	
		Manutenzione ordinaria stabili proprietà ATER Edilizia sovv.	3.325.420,21		
		Adeguamento impianti patrimonio immobiliare di	62.768,74		

		proprietà ATER edilizia sovvenzionata			
		Giardinaggio stabili proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	134.197,63		
		Int.man.ord.per ripristino alloggi proprietà ATER - Edilizia sovvenzionata	1.972.575,60		
		Manutenzione ordinaria Rozzol Melara (convenz. comune di TS)	484,74		
		Manutenzione impianti di riscaldamento stabili ATER edilizia sovvenzionata	357.482,31		
		Pulizie aree esterne a carico ATER stabili ATER edilizia sovvenzionata	39.485,00		
		Manutenzione impianti ascensori stabili ATER edilizia sovvenzionata	194.865,86		
		Spese condominiali di Man. Ord. Edilizia sovvenz. Ater	496.448,91		
		M.O. immobili in guardiania ATER - Stabili ed. sovvenzionata da recuperare con cantieri non ancora attivati	500,00		
		M.O. recupero pertinenze proprietà ATER - aree esterne edilizia sovvenzionata	49.737,85		
		Manutenzioni impianti e dotazioni diverse stabili ATER ed. sovvenzionata	31.011,15		
	c2)	Riqualificazione aree scoperte ATER - edilizia sovvenzionata	99.999,50		
		Manutenzione ordinaria alloggi sovvenzionata Ater D.L. 47/2014 (fino a capienza finanziamento)	1.224.586,09		
		Manutenzione ordinaria alloggi sovvenzionata Ater D.L. 47/2014 per eccedenza finanziamento	617.499,35		
		Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste		1.086.669,09	
		Spese manut. Ordinaria stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	433.011,81		
		Adeguamento impianti patrimonio immobiliare di proprietà Comune Trieste edilizia sovvenzionata	5.405,61		
		Int.man.ord.per ripristino alloggi propr.Comune TS edilizia sovvenzionata	239.725,58		
		Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Trieste - ed.sovv.	2.126,83		
		Giardinaggio stabili proprietà Comune di Trieste - Edilizia sovvenzionata	19.660,00		
		Pulizie aree esterne a carico ATER stabili Comune di Trieste edilizia sovvenzionata	2.980,00		
		Manutenzione impianti ascensori stabili Comune di Trieste edilizia sovvenzionata	1.690,00		
		Manutenzione ordinaria alloggi sovvenzionata Comune Trieste D.L. 47/2014 (fino a capienza finanziamento)	265.571,00		
		Manutenzione ordinaria alloggi sovvenzionata Comune Trieste D.L. 47/2014 per eccedenza finanziamento	116.498,26		

	c3)	Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri		27.988,28	
		Spese manut. Ordinaria stabili edilizia sovvenzionata proprietà Comune di Muggia	6.331,11		
		Manutenzione impianti di riscaldamento stabili proprietà Comune di Muggia	1.241,67		
	c4)	Int.man.ord.per ripristino all. propr.Comune Muggia	20.265,50		
		Manutenzioni impianti e dotazioni diverse stabili Comune di Muggia	150,00		
		Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater		360.230,20	
		Spese manut. Ordinaria stabili edilizia convenzionata	59.094,72		
		Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini Ater	230.868,73		
		Manutenzione ordinaria locali d'affari e magazzini Comune Trieste	9.669,00		
		Int.man.ord.per ripristino all. propr.ATER Convenzionata	48.552,00		
	c5)	Spese condominiali di Man. Ord. Edilizia convenz.stabili Ater	11.263,17		
		Altri servizi e lavori locali d'affari e magazzini	782,58		
		Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti		0,00	
	c6)	Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari		351.204,95	
		M.S. "quote c)" per prog. 701 ascensore via Colorni 4	2.330,53		
		Materiali vari	13.688,47		
		Spese alloggi sfitti (di competenza dell'anno)	260.000,00		
		Sopravvenienze passive per lavori e servizi (conguagli) alloggi sfitti esercizi precedenti	75.185,95		
	c7)	Utilizzo Fondi Manutenzione Edilizia Sovvenzionata		-868.000,00	
		Utilizzo fondo manutenzione reinvestimento plusvalenze	-868.000,00		
	c8)	Utilizzo altri Fondi Manutenzione Stabili		-228.790,05	
		Utilizzo fondo manutenzione D.L. 47/2014 L. 80/2014	-226.459,52		
		Utilizzo Fondo M.S. lavori e IVA ind. stabili di terzi "quote c)" per prog. 701 ascensore via Colorni 4	-2.330,53		
d)	Spese attività tecnica				291.828,17
	d1)	Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie		226.076,65	
		Spese progettazione	113.107,91		
		Rilievi e indagini	18.410,97		
		Collaudi	4.420,00		

		Consulenze tecniche	5.024,00		
		Direzione lavori e assistenza	85.113,77		
	d2)	Spese varie per interventi edilizi		28.382,02	
		Altre spese tecniche	28.382,02		
	d3)	Spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche		37.369,50	
e)	Spese inerenti il personale	Professionisti incarichi patrimonio	23.457,00		118.606,84
		Aggiornamento NCEU	13.912,50		
	e1)	Spese diverse per personale dipendente e interinale		118.606,84	
		Viaggi e trasporti dipendenti	1.529,16		
		Spese mediche dipendenti	3.794,40		
		Costo mensa convenzionata	74.050,20		
		Partecipazione corsi, seminari e convegni dipendenti	6.797,36		
f)	Spese per organi istituzionali	Polizze assicurative diverse dipendenti	23.399,08		29.381,92
		CRAI dipendenti	3.000,00		
		Costi per corrispettivi agenzia personale interinale	6.036,64		
	f1)	Compensi per amministratori e collegio sindacale		23.118,87	
		Indennità collegio sindacale	23.118,87		
	f2)	Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni		6.263,05	
		Partecipazione a seminari amministratori, spese viaggio ed altre spese	2.316,98		
		INPS-INAIL Coll. Coordinate Continuative - inc.professionali prestazioni occasionali	2.167,67		
		Compensi Commissioni soggettivi, Acc.Requisiti commissioni varie	1.778,40		
g)	Altre spese				167.032,45
	g1)	Spese varie		39.651,26	
		Arrotondamenti passivi diversi	2,95		
		Contributi associativi	37.500,00		
		Pubblicazioni bandi e gare	2.148,31		
	g2)	Spese legali		105.813,12	
		Spese legali	95.813,12		
		Soccombenze, transazioni	10.000,00		

	g3)	Incarichi professionali legali e anim.vi, consulenze amministrative e varie		21.568,07	
		Consulenze e prestazioni professionali amministrative	5.586,30		
		Incarichi professionali legali vari	15.981,77		
			11.824.718,84	11.824.718,84	11.824.718,84

Si precisa che nell'anno 2016 sono state utilizzate le seguenti quote di utilizzo Fondi Manutenzione per integrazione diretta dei costi:

- Fondo Manutenzione beni immobili € 868.000,00
- Fondo Manutenzione D.L. 47/2017 € 226.459,52
- Fondo Manutenzione Straordinaria stabili di terzi quote c) € 2.330,53

Costi per il personale

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

Nel dettaglio i costi per il personale sono così determinati:

Descrizione	Importo per conto	Importo per voce
Retribuzioni		4.853.185,44
Stipendi	4.693.257,23	
Ore straordinarie	130.343,99	
Spese per il personale interinale	29.584,22	
Salario accessorio		904.458,09
Produttività e salario accessorio	904.458,09	
Oneri previdenziali ed assicurativi a carico dell'Azienda		1.449.036,77
INPS - ENPDEP	94.608,38	
INPDAP	1.152.852,12	
Previambiente - Previdenza complementare	20.978,94	
Contributi personale interinale	10.200,65	
Contributi personale per competenze da erogare anni successivi	170.396,68	
Oneri assistenziali		49.579,77
INAIL	49.579,77	
Trattamento fine rapporto		368.155,53
Trattamento fine rapporto	368.155,53	
Altri costi		11.781,94
Rimborsi trasferte ecc.	11.781,94	
Totale costi per il personale		7.636.197,54

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali

E' stato eseguito l'ammortamento del software tenuto conto del periodo di utilizzo di quattro anni. La stima è stata eseguita in funzione della residua possibilità di utilizzazione dei beni e la quota 2016 è pari a Euro 3.272,40.

Descrizione	Ammortamento 2016	% di ammortamento
Software	3.272,40	25,00

Ammortamento delle immobilizzazioni materiali

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

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

L'ammortamento tecnico degli alloggi di proprietà ammonta ad Euro 3.534.876,30 con l'applicazione dell'aliquota dell'1%.

Sugli immobili strumentali è stato eseguito l'ammortamento tecnico del 3% del loro valore, per l'importo complessivo di Euro 406.290,75.

Agli alloggi in diritto di superficie è stato applicato l'ammortamento finanziario per 1/99 del loro valore, per un importo complessivo di Euro 1.106.709,79.

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

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

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

Per quanto riguarda le quote di ammortamento dei mobili, macchine ed arredi, macchine ufficio, autovetture e procedure per computer, le stesse sono state calcolate con l'applicazione dell'aliquota ordinaria, ridotta del 50% per l'anno di acquisizione, e più precisamente:

Descrizione	Acquisizioni ante 2016 Quota ammortamento 2016	%le	Acquisizioni 2016 Quota ammortamento 2016	50% del coeff.
1) Mobili ed arredi	9.869,15	12,00	724,88	6,00
2) macchine ufficio e computer	0,00	20,00	0,00	10,00
3) autovetture	8.883,56	25,00		12,50
4) Hardware e software di base	32.653,44	20,00	3.381,27	10,00
5) Impianti telefonici	64,02	20,00	0,00	10,00
6) Attrezzature	663,04	12,50	36,85	6,25
7) Mobili ed arredi inferiori a 516 Euro	0,00	100,00	3.118,08	

8) macchine ufficio e computer inferiori a 516 Euro	0,00	100,00	0,00
9) Hardware e software di base inferiori a 516 Euro	0,00	100,00	2.421,48
10) Impianti telefonici inferiori a 516 Euro	0,00	100,00	249,27
11) Attrezzature inferiori a 516 Euro	0,00	100,00	1.587,02
Totale	52.133,21		11.518,85
Totale complessivo			63.652,06

Complessivamente l'ammortamento delle attrezzature e degli altri beni materiali ammonta ad Euro 63.652,06 di cui Euro 2.286,91 per attrezzature ed Euro 61.365,15 per altri beni.

Altre svalutazioni delle immobilizzazioni

Non sono state eseguite svalutazioni di immobilizzazioni

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

Il saldo finale della morosità netta verso l'utenza, come risultante dalla Contabilità Sezionale, è pari ad Euro 9.289.997,05 ed è determinato dalla sommatoria tra i crediti verso inquilini ed assegnatari Ater per Euro 9.089.931,32, i crediti verso gli inquilini degli stabili di proprietà del Comune di Trieste per Euro 510.822,44 e i debiti verso l'utenza per Euro 310.756,71.

E' stato eseguito un accantonamento al Fondo su Svalutazione Crediti per Euro 236.920,47, ripristinando così il Fondo Svalutazione Crediti a complessivi Euro 5.800.000,00. Tale ultimo importo copre l'intera morosità attribuita agli utenti Ater cessati che ammonta ad Euro 2.665.734,42, nonché il 48,79% della restante morosità, per una copertura del 63,81% della morosità ATER.

Accantonamento per rischi

Nell'esercizio non vengono eseguiti accantonamenti per possibili soccombenze su controversie legali.

Altri accantonamenti

In conformità al disposto dell'art. 16 della L.R. 24/99, è istituito un Fondo Sociale per agevolazioni da concedere agli inquilini. La quota accantonata nell'anno, pari a Euro 132.067,51 è il valore necessario a garantire la quota a carico Ater così come stabilito dall'art. 16 della L.R. 24/1999.

Nel 2016 non vengono eseguiti accantonamenti al Fondo per future manutenzioni sugli stabili in gestione.

Viene accantonato a specifico Fondo Manutenzione Straordinaria stabili di terzi - quote c) l'importo di Euro 285.224,22.

Oneri diversi di gestione

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

oneri straordinari
 Costituiscono gli oneri diversi di gestione le seguenti poste:

Oneri diversi di gestione a)	IMU e TASI a1)	IMU e TASI Imu Tasi	688.516,00 247.220,00	935.736,00
b)	Altre imposte indirette b1)	IVA indetraibile IVA indetraibile	1.186.003,14	1.186.003,14
	b2)	Imposte, tasse e diritti vari per attività amministrativa Imposta di bollo, tasse e diritti vari per attività amministrativa Sanzioni su imposte	49.515,03 30,72	49.545,75
	b3)	Imposta di registro, bollo e diritti vari per gestione stabili Imposte registro e bollo per gestione stabili Imposte di registro e bollo alloggi Comune TS in comodato Ater	645.066,71 0,00	645.066,71
c)	b4)	Imposte e diritti ipotecari, catastali e condono edilizio Condono edilizio Imposte e diritti ipotecari e catastali	0,00 7.221,70	7.221,70
	c1)	Oneri vari Perdite su crediti non coperte da Fondo Libri e riviste Spese impreviste	0,00 16.813,42 0,00	16.813,42
d)	Minusvalenze e varie d1)	Minusvalenze patrimoniali derivanti da cessione alloggi Minusvalenze patr. vendita alloggi DPR 2/59 Minusvalenze patr. vendita alloggi L.R. 75/82 Minusvalenze patr. vendita alloggi ex ENLRP Minusvalenze patr. vendita alloggi L. 24/99 - Piani di vendita Minusvalenze patr. vendita alloggi ex demaniali categoria "profughi" Minusvalenze patr. cessioni a seguito permuta Minusvalenze patr. cessioni alloggi L.R. 6/2003 Piani vendita Minusvalenze patr. cessioni alloggi L.R. 14/2012	0,00 0,00 50.077,30 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00	50.077,30
	d2)	Sopravvenienze passive per minusvalenze cessione alloggi es. precedenti Minusvalenze patrimoniali derivanti da cessione di altri beni immobili	0,00	0,00
	d3)	Minusvalenze patrimoniali vendita locali Plusvalenze e sopravvenienze varie Minusvalenze su vendita di macchine e mobili Insussistenze patrimoniali Sopravvenienze passive e insussistenze attive diverse Sopravvenienze passive deducibili diverse	0,00 0,00 0,00 0,00 234.558,67 0,00	234.558,67
			3.125.022,69	3.125.022,69

Incide nell'esercizio il costo per l'IMU, "Imposta Municipale propria" di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14/3/2011, applicato a decorrere dal 2012 ai sensi dell'art. 13 del D.L. n. 201, del 06/12/2011, convertito dalla Legge 22/12/2011 n. 214. Il costo per l'anno 2015 relativo alla tassazione degli

immobili di proprietà dell'ATER di Trieste, tenuto conto delle modifiche legislative intervenute per lo stesso esercizio, ammonta ad Euro 688.516,00.

Incide nell'esercizio anche costo per TASI "Tassa sui Servizi Indivisibili", applicata a decorrere dal 2014 ai sensi dell'art. 1, comma 639, della Legge 27/12/2013 n. 147 (Legge di Stabilità 2014).

Il costo per l'anno 2016 relativo alla tassazione degli immobili di proprietà dell'Ater di Trieste, tenuto conto delle aliquote applicate dai Comuni, ammonta ad Euro 247.220,00.

Il costo per I.V.A. indetraibile è determinato dal Pro Rata annuale di detraibilità, calcolato nel 15%, nonché dalle rettifiche derivanti dalla dichiarazione annuale ai sensi dell'art. 19 bis del D.P.R. 633/72 e viene esposto per il valore di Euro 1.186.003,14.

L'I.V.A. indetraibile complessiva dell'anno ammonta ad Euro 1.600.177,16 ed il valore capitalizzato ad incremento degli interventi costruttivi degli altri beni strumentali, oggetto di riduzione di costo per I.V.A. indetraibile, è pari ad Euro 414.174,02.

Nell'anno sono state rilevate minusvalenze per cessioni di beni immobili per complessivi Euro 50.077,30. Non sono rilevate minusvalenze per altri beni strumentali.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015, che ha soppresso la Voce Oneri Straordinari, le Sopravvenienze Passive vengono indicate tra gli Oneri di Gestione.

In tale voce sono iscritte prevalentemente poste relative a rideterminazioni competenze ad utenza e conguagli per spese di servizi vari.

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
246.234,02	353.990,86	-107.756,84

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Da partecipazioni	0,00	0,00	0,00
Altri proventi diversi dai precedenti	723.266,10	872.518,95	-149.252,85
(Interessi e altri oneri finanziari)	-477.032,08	-518.528,09	41.496,01
Utili e perdite su cambi	0,00	0,00	0,00
Totale	246.234,02	353.990,86	-107.756,84

Sono compresi in questa sezione anche i contributi in conto esercizio che vanno a ridurre direttamente gli interessi sui mutui per complessivi Euro 110.042,51.

Proventi da partecipazioni

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

Non sussistono proventi da partecipazioni.

Altri proventi finanziari

Descrizione	Controllanti	Controllate	Collegate	Altre	Totale
Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni				0,00	0,00
Interessi su titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni				0,00	0,00
Interessi su titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni				0,00	0,00
Interessi e rendimenti bancari e postali				419.986,79	419.986,79
Interessi da clienti				0,00	0,00
Altri proventi				303.279,31	303.279,31
Utili su cambi				0,00	0,00
Arrotondamento				0,00	0,00
Totali	0,00	0,00	0,00	723.266,10	723.266,10

Interessi e altri oneri finanziari

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

Gli interessi e gli oneri finanziari sono così suddivisi:

Descrizione	Importo
Interessi passivi su mutui edilizia sovvenzionata	423.340,39
Interessi passivi su mutui altri interventi	162.139,45
Interessi di preammortamento mutui	0,00
Indennità di mora per ritardati pagamenti	1.349,01
Interessi passivi su depositi cauzioni inquilini	245,12
Interessi passivi diversi	0,62
Oneri bancari relativi a mutui e a investimenti finanziari	0,00
Perdite su cambi	0,00
Contributi in c/esercizio per interessi su mutui	-110.042,51
Per un totale di Euro	477.032,08

D) Rettifiche di valore di attività finanziarie

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
0,00	0,00	0,00

Rivalutazioni

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Totali	0,00	0,00	0,00

Svalutazioni

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Di partecipazioni			
Di immobilizzazioni finanziarie			
Di titoli iscritti nell'attivo circolante			
Totali	0,00	0,00	0,00

Imposte sul reddito d'esercizio

Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015	Variazioni
1.527.389,08	1.586.710,19	-59.321,11

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

- le imposte 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 eventuali rettifiche ai saldi delle imposte differite per tenere conto delle variazioni delle aliquote nel caso fossero intervenute nel corso dell'esercizio.

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

Il debito per imposte è rilevato alla voce Debiti tributari al netto degli acconti versati e delle ritenute subite.

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Imposte correnti:	1.742.052,37	1.766.352,69	-24.300,32
IRES	1.647.389,37	1.702.306,56	-54.917,19
IRAP	93.451,54	62.936,10	30.515,44
Imposte esercizi precedenti IRES	0,00	380,00	-380,00
Imposte esercizi precedenti IRAP	0,00	0,00	0,00
Imposte sostitutive	1.211,46	730,03	481,43
Imposte differite (anticipate):	-214.663,29	-179.642,50	-35.020,79
IRES	-214.663,29	-179.642,50	-35.020,79
IRAP	0,00	0,00	0,00
Totale	1.527.389,08	1.586.710,19	-59.321,11

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

Da evidenziare che, a seguito della modifica del comma 3, dell'art.16 della L.R. 24/1999, di cui all'art. 6, comma 49 della L.R. 2/2006, il contributo a favore dell'Ater denominato Fondo Sociale è destinato specificatamente a manutenzione degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata, così come il contributo in conto esercizio di cui al D.L. 14/2014.

Pertanto, tenuto conto di quanto previsto dall'art. 88 del T.U.I.R., dall'esercizio 2006, tali poste, se destinate a Manutenzione Ordinaria, non vengono sottoposte a tassazione ai fini I.R.E.S., mentre rimangono tassate ai fini I.R.A.P..

Imposte Differite

Nel dettaglio la movimentazione della voce Imposte Differite risulta:

Descrizione	Accantonamenti per imposte differite anno 2016	Utilizzi per imposte differite anno 2016	Rettifiche per variazione aliquota	Saldo movimentazione conti imposte differite 2016
Imposte differite IRES	856,00	215.519,29	0,00	-214.663,29
Imposte differite IRAP	0,00	0,00	0,00	0,00
Totale	856,00	215.519,29	0,00	-214.663,29

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

L'accantonamento per imposte differite I.R.E.S. per tassazione delle plusvalenze realizzate nell'anno ammonta ad Euro 856,00.

L'utilizzo del Fondo per I.R.E.S. per plusvalenze e per contributi accantonati negli esercizi precedenti ammonta ad Euro 215.519,29.

Nell'esercizio 2016 non sono state rilevate rettifiche a seguito variazione aliquote.

Nel dettaglio i Fondi sono così utilizzati:

Descrizione	Importo	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali	81.926,96	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale	133.592,33	
Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRPEG / IRES		215.519,29
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione plusvalenze patrimoniali per variazione aliquota	0,00	
Variazione Fondo Imposte differite IRES per tassazione contributi in c/capitale per variazione aliquota	0,00	
Totale decremento Fondo Imposte differite IRPEG / IRES per variazione aliquota		0,00
Utilizzo Fondo Imposte differite IRAP per tassazione plusvalenze su cessione alloggi	0,00	
Utilizzo Fondo Imposte differite IRAP per tassazione contributi in c/capitale	0,00	
Totale utilizzo Fondo Imposte differite IRAP		0,00
Per un totale di Euro		215.519,29

Utilizzo Riserve Tassate per Imposte Correnti e Differite

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

In particolare si riportano le seguenti evidenze:

Descrizione	Importo contributi iscritti a riserva nell'anno 2016	Importo riserva utilizzato per imposte nell'anno 2016	Importo riserva iscritta nel 2016 al netto delle imposte correnti e differite
Contributi relativi al 2016 per mutui tassati ai fini IRES ed IRAP:	621.441,14		520.456,95
IRES anno 2016		17.089,63	
IRAP anno 2016		24.236,20	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		59.658,36	
Finanziamenti Fondo Unico per acquisizioni patrimoniali relativi al 2016 tassati ai fini IRES ed IRAP:	0,00		0,00
IRES anno 2016		0,00	
IRAP anno 2016		0,00	
Accantonamento IRES a Fondo Imposte Differite		0,00	
Finanziamenti per lavori relativi al 2016 tassati ai fini IRAP:			
Finanziamenti Fondo Unico	3.021.532,86		2.903.693,08
IRAP anno 2016		117.839,78	
Finanziamenti L.R. 47/91	1.017.522,98		977.839,58
IRAP anno 2016		39.683,40	
Finanziamenti L.R. 6/2003 d.p.Reg. 119/2004 art. 23	529.250,63		508.609,86
IRAP anno 2016		20.640,77	
Finanziamenti Contratto di Quartiere II	142.574,54		137.014,13
IRAP anno 2016		5.560,41	
Finanziamenti L.R. 2/2006 - ascensori (1)	55.915,80		53.735,08
IRAP anno 2016		2.180,72	
Finanziamenti L.R. 2/2006 - ascensori (2)	138.363,68		132.967,50
IRAP anno 2016		5.396,18	
Per un totale utilizzo riserve per imposte pari ad Euro	5.526.601,63	292.285,45	5.234.316,18

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

Rettifiche di valore operate esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono state operate rettifiche di valore che hanno riguardato le voci del Conto Economico o dello Stato Patrimoniale, oltre alle riclassificazioni dovute all'applicazione dei nuovi Principi Contabili come da D.Lgs. 139/2015.

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

Accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie

Non sono stati eseguiti accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie.

Fiscalità anticipata

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

Fiscalità differita

La fiscalità latente relativa alle rettifiche di valore ed agli accantonamenti operati esclusivamente in applicazione di norme tributarie viene espressa dall'accantonamento effettuato al Fondo Imposte per tassazione pluriennale ai fini IRES della cessione alloggi per l'importo di Euro 856,00 e dall'utilizzo delle Riserve Tassate ai fini IRES per contributi in Conto Capitale e Finanziamenti ad incremento del Fondo Imposte differite IRES per Euro 59.658,36.

Informazioni relative al fair value degli strumenti finanziari derivati

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

Non sono stati utilizzati strumenti finanziari derivati.

Informazioni relative agli accordi non risultanti dallo Stato Patrimoniale

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

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

Altre informazioni

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli

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

Qualifica	Compenso
Amministratori	0,00
Collegio Sindacale	23.118,87

Per tutte le attività poste in essere da Ater nell'esercizio, non risultano rapporti con parti correlate.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi del D.Lgs. 139/2015 si propone di portare a nuovo l'utile d'esercizio pari ad € 867,80.

Nota conclusiva

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

Il Funzionario Direttivo
(rag. Marisa Troian)

