

## **Ater di Trieste**

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

### **Relazione sulla Gestione del Bilancio al 31/12/2016**

#### **Premesse**

L'Esercizio chiuso al 31/12/2016 riporta un risultato d'Esercizio positivo pari ad Euro 867,80.

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.

#### **Attività svolte e condizioni operative**

L'Ater di Trieste opera nel territorio della ex Provincia di Trieste (ora UTI Giuliana) e le finalità istituzionali sono volte alla gestione, alla costruzione, al recupero e al mantenimento del patrimonio immobiliare di Edilizia Residenziale Pubblica.

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**

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

### **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

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

#### **Personale**

Nel corso dell'esercizio 2016 si sono verificati n. 3 infortuni a rispettivi dipendenti: 1 con una prognosi di 192 giorni e 1 in itinere con una prognosi di 70 giorni, entrambi con profilo amministrativo; 1 con prognosi di 51 giorni con profilo tecnico. Sono stati tutti riconosciuti.

#### **Ambiente**

Nel corso dell'esercizio 2016 non si sono verificati danni causati all'ambiente addebitabili all'Ater, né sono state inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

### **Documento programmatico sulla sicurezza**

Ai sensi dell'allegato B, punto 26, del D.Lgs. n. 196/2003 recante "Codice in materia di protezione dei dati personali", si dà atto che l'Ater di Trieste si è adeguata alle misure in materia di protezione dei dati personali secondo i termini e le modalità indicate nella citata normativa.

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

### **Attività di ricerca e di sviluppo**

Visto l'articolo 2428, comma 2, numero 1, del Codice Civile, si attesta che l'Ater di Trieste, qualificata come Ente Pubblico Economico a cui è demandata la realizzazione degli obiettivi definiti dalla programmazione regionale nei settori dell'abitazione e dei servizi residenziali e sociali, così

come espressamente indicato dagli artt. 37 e 38 della L.R. 1/2016, non svolge attività di ricerca e di sviluppo.

### **Investimenti immobiliari**

Gli investimenti dell'Esercizio sono rappresentati dalle acquisizioni immobiliari effettuate, dalle opere di manutenzione straordinaria realizzate sugli alloggi e dagli stati d'avanzamento relativi alle opere di costruzione e di recupero degli immobili.

Nel corso dell'Esercizio sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria per Euro 395.660,99 che hanno riguardato sia ripristino di alloggi che il rinnovo di impianti.

Nell'anno sono stati portati a conclusione e/o rendicontati i seguenti interventi di Nuova Costruzione, Recupero Edilizio e di Manutenzione Straordinaria:

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

Al 31/12/2016 risultano attivi, o comunque in fase di rendicontazione, i seguenti interventi incrementativi del patrimonio immobiliare:

#### **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 Parcheggi 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**

rog. 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 II 20 Alloggi Edil.Conv.  
 Prog.564 Nc Flavia Lotto II 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**

L.R. 2/06 Ascensore P. 665 Istria 30  
 L.R. 2/06 Ascensore P. 666 Istria 32  
 L.R. 2/06 Ascensore P. 675 Rio Storto 9 Muggia  
 L.R. 2/06 Ascensore P. 676 Vigneti 22/4  
 L.R. 2/06 Ascensore P.699 Pergolesi 2  
 L.R. 2/06 Ascensore P.700 Pergolesi 4  
 L.R. 2/06 Ascensore P.677 Vigneti 22/3  
 L.R. 2/06 Ascensore P.702 Colorni 2  
 L.R. 2/06 Ascensore P.691 Ghirlandaio 41  
 L.R. 2/06 Ascensore P.706 Zorutti 9  
 L.R. 2/06 Ascensore P.707 Zorutti 3  
 L.R. 2/06 Ascensore P.708 Zorutti 13  
 L.R. 2/06 Ascensore P.709 Zorutti 15  
 L.R. 2/06 Ascensore P.710 Zorutti 11

L.R. 2/06 Ascensore P.711 Zorutti 5  
 L.R. 2/06 Ascensore P.690 Istria 24  
 L.R. 2/06 Ascensore P.692 Conti 19  
 L.R. 2/06 Ascensore P.693 D'Annunzio 38  
 L.R. 2/06 Ascensore P.714 Doccie 11/1  
 L.R. 2/06 Ascensore P.688 Schiaparelli 14  
 L.R. 2/06 Ascensore P.689 Von Bruck 14  
 L.R. 2/06 Ascensore P.705 Trissino 25  
 L.R. 2/06 Ascensore P.695 Abro 1  
 L.R. 2/06 Ascensore P.694 Abro 3  
 L.R. 2/06 Ascensore P.697 Riostorto 7 Muggia  
 L.R. 2/06 Ascensore P.698 D'Alviano 21  
 L.R. 2/06 Ascensore P.696 D'Alviano 19/1  
 L.R. 2/06 Ascensore P.704 Trissino 27  
 L.R. 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**

DI. 47/14 Ms Alloggi Edil.Sovv.ta Alloggi Ater

**Rivalutazione dei beni dell'impresa ai sensi di normative vigenti**

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

**Principali dati patrimoniali**

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Immobilizzazioni immateriali nette	2.389,72	5.662,12	-3.272,40
Immobilizzazioni materiali nette	475.749.722,77	475.157.245,16	592.477,61
Partecipazioni ed altre immobilizzazioni finanziarie (partecipazioni + crediti oltre 12 mesi)	5.488.390,83	8.410.177,31	-2.921.786,48
<b>Capitale immobilizzato</b>	<b>481.240.503,32</b>	<b>483.573.084,59</b>	<b>-2.332.581,27</b>
Rimanenze di magazzino	27.213,20	36.352,90	-9.139,70
Crediti verso clienti (entro 12 mesi)	11.919.141,20	11.376.188,74	542.952,46

Altri crediti (entro 12 mesi)	963.276,08	1.745.249,63	-781.973,55
Ratei e risconti attivi	334.549,67	347.623,01	-13.073,34
<b>Attività d'esercizio a breve termine</b>	<b>13.244.180,15</b>	<b>13.505.414,28</b>	<b>-261.234,13</b>
Debiti verso fornitori	-2.835.382,09	-3.655.432,40	820.050,31
Debiti per acconti	-7.346.092,42	-7.452.215,55	106.123,13
Debiti tributari e previdenziali	-567.254,55	-845.131,11	277.876,56
Altri debiti	-3.001.590,55	-2.992.078,17	-9.512,38
Ratei e risconti passivi	-1.157.716,38	-1.282.018,64	124.302,26
<b>Passività d'esercizio a breve termine</b>	<b>-14.908.035,99</b>	<b>-16.226.875,87</b>	<b>1.318.839,88</b>
<b>Capitale d'esercizio netto (Attività d'esercizio a breve termine - passività d'esercizio a breve termine)</b>	<b>-1.663.855,84</b>	<b>-2.721.461,59</b>	<b>1.057.605,75</b>
Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	-1.728.925,90	-1.844.177,05	115.251,15
Debiti tributari e previdenziali (oltre 12 mesi)	0,00	0,00	0,00
Altre passività a medio e lungo termine (altri debiti oltre 12 mesi + fondi per rischi e oneri)	-22.587.302,45	-25.214.563,42	2.627.260,97
<b>Passività a medio lungo termine</b>	<b>-24.316.228,35</b>	<b>-27.058.740,47</b>	<b>2.742.512,12</b>
<b>Capitale investito (Capitale immobilizzato + Attività d'esercizio a breve termine - Passività d'esercizio a breve termine - Passività a medio lungo termine)</b>	<b>455.260.419,13</b>	<b>453.792.882,53</b>	<b>1.467.536,60</b>
Patrimonio netto	-433.328.623,49	-428.093.439,51	-5.235.183,98
Posizione finanziaria netta a medio lungo termine (da tabella "Principali dati finanziari")	-52.277.425,96	-55.660.204,42	3.382.778,46
Posizione finanziaria netta a breve termine (da tabella "Principali dati finanziari")	30.345.630,32	29.960.761,40	384.868,92
<b>Mezzi propri e indebitamento finanziario netto</b>	<b>-455.260.419,13</b>	<b>-453.792.882,53</b>	<b>-1.467.536,60</b>

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

### Gestione finanziaria ed investimenti finanziari (Principali dati finanziari)

La posizione finanziaria al 31/12/2016, confrontata con i dati dell'esercizio precedente, è la seguente:

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Depositi bancari e postali	33.705.338,83	33.482.956,77	222.382,06
Denaro e altri valori in cassa	7.224,65	9.399,04	-2.174,39
<b>Disponibilità liquide</b>	<b>33.712.563,48</b>	<b>33.492.355,81</b>	<b>220.207,67</b>
<b>Attività finanziarie che non costituiscono Immobilizzazioni</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Debiti verso banche (entro 12 mesi)	-974.074,37	-1.136.664,69	162.590,32
Debiti verso altri finanziatori (entro 12 mesi)	-2.392.858,79	-2.394.929,72	2.070,93
<b>Debiti finanziari a breve termine</b>	<b>-3.366.933,16</b>	<b>-3.531.594,41</b>	<b>164.661,25</b>
<b>Posizione finanziaria netta a breve termine</b>	<b>30.345.630,32</b>	<b>29.960.761,40</b>	<b>384.868,92</b>
Debiti verso banche (oltre 12 mesi)	-6.806.531,07	-7.781.882,70	975.351,63
Debiti verso altri finanziatori (oltre 12 mesi)	-46.022.209,17	-48.433.920,56	2.411.711,39
Crediti finanziari (*)	551.314,28	555.598,84	-4.284,56

Posizione finanziaria netta a medio e lungo termine	-52.277.425,96	-55.660.204,42	3.382.778,46
Posizione finanziaria netta	-21.931.795,64	-25.699.443,02	3.767.647,38

(\*) trattasi dei crediti iscritti tra le immobilizzazioni finanziarie

Dalla Tabella di cui sopra, nel confronto con l'esercizio precedente, si evince:

- una aumentata disponibilità liquida;
  - la diminuzione dell'indebitamento a breve;
- quindi, il conseguente aumento del saldo finanziario a breve;*
- la riduzione dell'indebitamento a medio lungo termine, dovuta alla regolare estinzione delle quote annuali di mutui bancari e delle anticipazioni regionali;
  - la stabilità del valore dei crediti finanziari rappresenti per la loro totalità dalla polizza INA per il TFR del personale;

*quindi, il conseguente miglioramento del saldo finanziario a medio lungo termine, nonché il miglioramento della posizione finanziaria netta.*

Le disponibilità liquide evidenziano un saldo finale pari ad Euro 33.712.563,48.

La variazione positiva rispetto all'esercizio precedente, risultante anche dal Rendiconto Finanziario 2016, è pari ad Euro 220.207,67.

Di seguito si descrivono alcuni elementi significativi che hanno inciso sulla variazione stessa, ma che non hanno costituito entrate o uscite finanziarie attribuibili alla gestione economica e corrente.

**Principali variazioni in aumento:**

- sono state erogate, da parte dell'Amministrazione Regionale, le annualità 2016 dei contributi in c/capitale relativi alla L.R. 47/91, per Euro 1.017.522,98;
- sono state erogate, da parte dell'Amministrazione Regionale, le annualità 2016 dei contributi in c/capitale relativi alla L.R. 6/2003, D.P.Reg. 119/2004 art. 23, di cui all'Accordo di Programma tra Regione F.V.G. e Ater TS dd. 7/7/2006, per Euro 529.250,63;
- sono state erogate dall'Amministrazione Regionale, le annualità 2016 dei contributi in c/capitale ai sensi della L.R. 2/2006, gruppi I e II, per l'installazione di impianti ascensori in stabili vari di cui spettanti ad Ater rispettivamente Euro 55.915,80 ed Euro 138.363,68;
- nel 2016 sono stati erogati da parte dell'Amministrazione Regionale finanziamenti per Euro 3.021.532,86, ai sensi della Legge 457/78 e 179/92, di cui al Fondo Unico Regionale per l'Edilizia Sovvenzionata;
- nel 2016 è stata erogata, per il tramite dell'Amministrazione Regionale la quota di Euro 142.574,54 per il finanziamento di cui al "Contratto di Quartiere" II;

- sono state erogate, da parte dell'Amministrazione Regionale, le annualità 2016 dei contributi in c/capitale su mutui per Euro 529.383,59;
- a seguito della liquidazione dell'intervento di acquisto area e costruzione di n. 22 alloggi in Trieste, ex Maddalena, è stato erogato, da parte dell'Amministrazione Regionale, il saldo dell'anticipazione ai sensi della L.R. 6/2003, art. 22 D.g.r. 114/2004, per Euro 566.659,08;
- nel corso del 2016 sono stati stipulati 2 contratti di cessione alloggi di proprietà Ater che, unitamente ai saldi anticipati e alla quota rateale, determinano un'entrata destinata a Risorsa per interventi del patrimonio immobiliare di Euro 491.703,44
- nel corso del 2016 è stato destinato a lavori di Manutenzione Straordinaria degli stabili di terzi l'importo di Euro 285.224,22, costituente quota parte dei ricavi per "quota c) manutenzione" degli alloggi ceduti;
- nel corso del 2016 sono stati incassati per cessione di alloggi di proprietà del Comune di Trieste Euro 2.896,68 completamente destinati a lavori di Manutenzione Straordinaria degli stabili comunali;
- è stato rilevato verso il Comune di Trieste il saldo del rendiconto per la gestione di 663 alloggi di proprietà dello stesso in Convenzione per Euro 496.957,87.

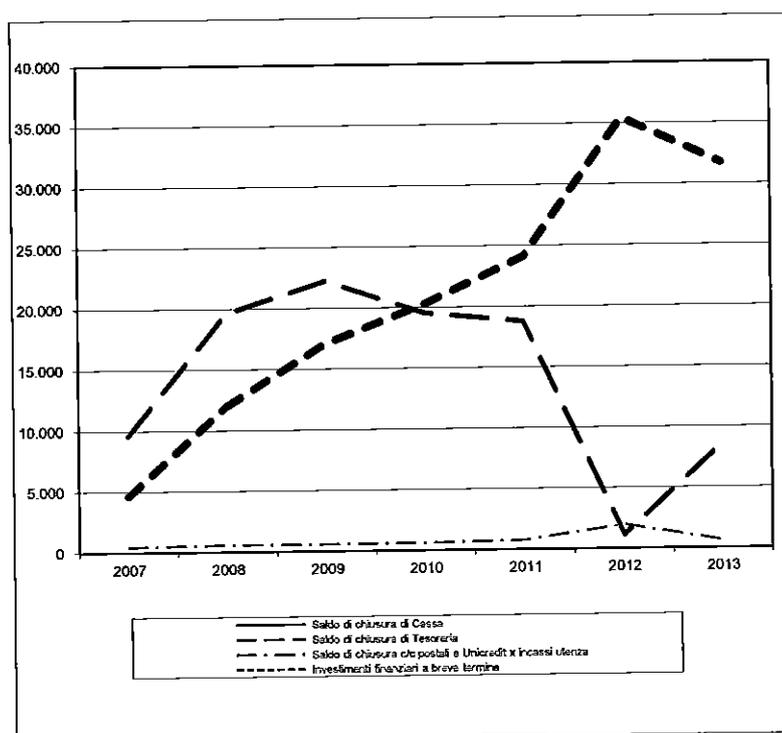
**Principali variazioni in diminuzione:**

- sono stati effettuati lavori di manutenzione straordinaria che hanno riguardato, tra l'altro, il ripristino di n. 66 alloggi per Euro 395.660,99;
- sono stati contabilizzati Euro 5.368.580,47 per lavori incrementativi del patrimonio. Tale importo corrisponde a:
  - Stati d'Avanzamento per lavori di costruzione, recupero edilizio e di manutenzione straordinaria su immobili di proprietà dell'Ater € 5.245.697,15
  - Valori attribuiti ad acquisizioni immobiliari in corso € 122.883,32
- sono state pagate quote capitale per rate di mutui e anticipazioni in ammortamento per Euro 3.492.875,38;
- incide sull'aspetto finanziario anche la variazione negativa annuale di complessivi Euro 496.991,10 del saldo finanziario della gestione di interventi per conto terzi (Comune TS, Istituto Caccia Burlo, Condomini);
- l'acquisizione di alcuni beni strumentali all'attività dell'Azienda per complessivi Euro 53.359,44;
- è stato corrisposto al Comune di Trieste il saldo a debito relativo al Rendiconto 2015 per la gestione di n. 663 alloggi in Convenzione per Euro 381.440,54.

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

Importi espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Saldo di chiusura di Cassa	9	8	8	4	8	8	7	10	9	7
Saldo di chiusura di Tesoreria	9.610	19.615	22.230	19.546	18.765	1.145	8.617	11.116	7.428	1.575
Saldo di chiusura c/c postali e Unicredit x incassi utenza	436	572	587	640	768	1.974	639	965	691	1.494
Investimenti finanziari a breve termine	4.636	12.016	17.101	20.258	24.111	35.426	31.743	30.104	25.364	30.637
<b>totale</b>	<b>14.691</b>	<b>32.211</b>	<b>39.926</b>	<b>40.448</b>	<b>43.652</b>	<b>38.553</b>	<b>41.006</b>	<b>42.195</b>	<b>33.492</b>	<b>33.713</b>



A fine esercizio gli investimenti a breve termine sono così costituiti:

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
<b>Totale investimenti finanziari</b>	<b>29.000.100,00</b>					

**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%

La disponibilità monetaria trova correlazione con i fondi per finanziamenti statali e regionali assegnati e già accreditati, nonché con i fondi di terzi già introitati, per lavori ed interventi costruttivi, di recupero o per acquisizioni immobiliari attualmente in corso, programmati o da programmare, ma non ancora effettivamente utilizzati, così come risulta dalla situazione finanziaria delle Risorse alla data del 31/12/2016, di seguito riportata:

Tipo Fin.to	Risorsa	Assegnazione (A)	Prenotazioni (B)	Disponibilita' (A-B)	Accrediti (C)	Pagamenti (D)	Saldo Finanziario (C-D)	Pagamenti su prenotazioni (B-D)	
1 FONDI DI BILANCIO	A	ENTRATE DERIVANTI DA CESSIONI DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'	43.445.268,56	42.783.072,10	662.196,46	43.445.268,56	39.594.975,55	3.850.293,01	3.188.096,55
	C	FONDI DERIVANTI DA RICAVI PER QUOTE DI MANUTENZIONE ASSEGNATARI (QUOTE C)	8.584.270,56	4.706.703,81	3.877.566,75	8.584.270,56	4.704.555,86	3.879.714,70	2.147,95
		<b>TOTALE</b>	<b>52.029.539,12</b>	<b>47.489.775,91</b>	<b>4.539.763,21</b>	<b>52.029.539,12</b>	<b>44.299.531,41</b>	<b>7.730.007,71</b>	<b>3.190.244,50</b>
2 FINANZIAMENTO REGIONALE	F	FIN.TO REG.LE - L.R. 3/98	967.542,62	967.542,62	0,00	967.542,62	967.542,62	0,00	0,00
	FS	FIN.TO REG.LE - FONDO SOCIALE L.R. 24/99 ART.16	3.000.000,00	3.000.000,00	0,00	3.000.000,00	2.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00

	G	FIN.TO REG.LE - L.R. 9/99	3.316.885,68	3.316.885,68	0,00	3.316.885,68	839.535,39	2.477.350,29	2.477.350,29
	H	FIN.TO REG.LE - L.R. 13/02 ART. 16	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	17.882.336,03	17.466.883,57	415.452,46	0,00
		<b>TOTALE</b>	<b>25.166.764,33</b>	<b>24.751.311,97</b>	<b>415.452,46</b>	<b>25.166.764,33</b>	<b>21.273.961,58</b>	<b>3.892.802,75</b>	<b>3.477.350,29</b>
FINANZIAMENTO REGIONALE SU FONDI STATALI - FONDO UNICO EDILIZIA SOVVENZIONATA	I	FIN.TO REG.LE SU FONDI STATALI - FONDO UNICO PER L'EDILIZIA SOVVENZIONATA	77.816.988,02	76.689.964,38	1.127.023,64	71.789.889,78	73.114.826,97	-1.324.937,19	3.575.137,41
	X	D.L.47/14 L.80/14-DGR 1603/15 DGR 1766/15 LETT.B	7.189.938,00	7.189.938,00	0,00	0,00	1.630.506,58	-1.630.506,58	5.559.431,42
	xx	L.R. 1/2016 DGR 0208/2016	2.660.000,00	2.660.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.660.000,00
		<b>TOTALE</b>	<b>87.666.926,02</b>	<b>86.539.902,38</b>	<b>1.127.023,64</b>	<b>71.789.889,78</b>	<b>74.745.333,55</b>	<b>-2.955.443,77</b>	<b>11.794.568,83</b>
CONTO TERZI	B	FONDI DERIVANTI DA CESSIONI ALLOGGI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI TRIESTE	4.749.108,08	5.420.890,46	-671.782,38	4.749.108,20	5.420.890,46	-671.782,26	0,00
	L	ANTICIPAZIONE PER CONTO CONDOMINI PROPRIETARI	838.521,35	838.521,35	0,00	141.870,67	141.870,67	0,00	696.650,68
	M	ANTICIPAZIONI CONV.NI COMUNE TS/ATER	3.103.019,64	3.103.019,64	0,00	3.063.404,26	2.856.801,26	206.603,00	246.218,38
	M1	ANTICIPAZIONI CONV.NI COMUNE/ACEGAS NEGRI	194.700,00	194.700,00	0,00	96.322,38	114.109,72	-17.787,34	80.590,28
	M2	ANTICIPAZIONI CONV.NI ACEGAS NEGRI	122.600,00	122.600,00	0,00	53.363,20	72.959,31	-19.596,11	49.640,69
	M3	ANTICIPAZIONI PER LAVORI CACCIA BURLO	860.000,00	1.360.000,00	-500.000,00	860.000,00	1.313.031,26	-453.031,26	46.968,74
	P	ANTICIPAZIONI CONV.NI IN ATTESA STIPULA COMUNE TS	283.180,14	283.180,14	0,00	13.030,31	283.180,14	-270.149,83	0,00
	S	ANTICIPAZIONI CONV.NI IN ATTESA STIPULA COMUNE DI MUGLIA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	UU	PROPRIETARI QUOTA FIN.TO REG.LE LR 02/06 ASCENSORI	678.032,32	678.032,32	0,00	531.495,47	147.888,55	383.606,92	530.143,77
		<b>TOTALE</b>	<b>10.829.161,53</b>	<b>12.000.943,91</b>	<b>-1.171.782,38</b>	<b>9.508.594,49</b>	<b>10.350.731,37</b>	<b>-842.136,88</b>	<b>1.650.212,54</b>

FINANZIAMENTO REGIONALE CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE PLURIENNALI	E	FIN.TO REG.LE - L.R. 47/91 - RIFERIMENTO A PIANI FINANZIARI BIENNALI	86.915.547,21	86.915.547,21	0,00	86.178.721,23	67.533.825,18	18.644.896,05	19.381.722,03
	HH	FIN.TO REG.LE LR 27/91 27/2014 FIN.2015	837.200,00	837.200,00	0,00	0,00	1.925,81	-1.925,81	835.274,19
	O	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 (ART.23 DPGR 119/04)	13.360.661,60	13.206.068,60	154.593,00	11.131.197,84	12.509.981,76	-1.378.783,92	696.086,84
	U	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2006)	559.157,95	559.158,06	-0,11	559.157,95	331.416,82	227.741,13	227.741,24
	U2	FIN.TO REG.LE LR 2/06 ASCENSORI (2009)	1.383.609,73	1.383.609,73	0,00	968.546,58	419.234,47	549.312,11	964.375,26
		<b>TOTALE</b>	<b>103.056.176,49</b>	<b>102.901.583,60</b>	<b>154.592,89</b>	<b>98.837.623,60</b>	<b>80.796.384,04</b>	<b>18.041.239,56</b>	<b>22.105.199,56</b>
CONTRIBUTO COMUNALE	Q	CONTRIBUTI COMUNALI	93.885,53	93.885,53	0,00	93.885,53	93.885,53	0,00	0,00
		<b>TOTALE</b>	<b>93.885,53</b>	<b>93.885,53</b>	<b>0,00</b>	<b>93.885,53</b>	<b>93.885,53</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
MUTUI	K	MUTUI PER INTERVENTI	14.280.000,00	14.280.000,00	0,00	14.280.000,00	8.126.471,88	6.153.528,12	6.153.528,12
		<b>TOTALE</b>	<b>14.280.000,00</b>	<b>14.280.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>14.280.000,00</b>	<b>8.126.471,88</b>	<b>6.153.528,12</b>	<b>6.153.528,12</b>
ANTICIPAZIONI REGIONALI	D	FIN.TO REG.LE - L.R. 75/82 ART. 80	23.552.575,39	23.552.575,39	0,00	23.552.575,39	23.552.575,39	0,00	0,00
	J	FIN.TO REG.LE DGR 1307 (ART.22 DPGR 119/04)	4.174.279,58	4.174.279,58	0,00	4.174.279,58	4.174.279,58	0,00	0,00
	N	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.07/07/06 ART.22 DPGR 119/04)	26.855.332,22	26.777.729,79	77.602,43	26.658.206,57	25.256.654,19	1.401.552,38	1.521.075,60
	T	FIN.TO REG.LE LR 6/03 ACC.17-18/12/07 E LR 09/08 LEGGE ASSESTAMENTO (ART.22 DPGR 119/04)	6.656.064,10	6.656.064,10	0,00	6.303.603,19	5.930.063,79	373.539,40	726.000,31
	W	FIN.TO REG.LE LR 30/07 ART.3 C.79- (ART.22 DPGR 119/04)	5.666.590,78	5.666.590,78	0,00	5.666.590,78	5.666.590,78	0,00	0,00
	Y	FIN.TO REG.LE DGR 1607 ART.22 DPREG.119/04-STANZIAMENTO 2009	183.944,22	183.944,22	0,00	183.944,22	183.944,22	0,00	0,00
		<b>TOTALE</b>	<b>67.088.786,29</b>	<b>67.011.183,86</b>	<b>77.602,43</b>	<b>66.539.199,73</b>	<b>64.764.107,95</b>	<b>1.775.091,78</b>	<b>2.247.075,91</b>
FINANZIAMENTO STATALE	V	FIN.TO STATALE DL 159 DD.01/10/2007	4.300.000,00	4.300.000,00	0,00	3.914.801,38	4.285.866,69	-371.065,31	14.133,31

	V2	FIN.TO STATALE DL 112/08 PIANO CASA NAZIONALE	3.533.937,28	3.533.937,28	0,00	1.968.855,20	3.533.937,28	-1.565.082,08	0,00
	V3	FIN.TO STATALE DECR.MEF 26/01/12-LR 15/14	538.975,63	538.975,63	0,00	0,00	0,00	0,00	538.975,63
		<b>TOTALE</b>	<b>8.372.912,91</b>	<b>8.372.912,91</b>	<b>0,00</b>	<b>5.883.656,58</b>	<b>7.819.803,97</b>	<b>-1.936.147,39</b>	<b>553.108,94</b>
FINANZIAMENTO STATO/REGIONE	Z	CONTRATTI DI QUARTIERE 2	9.369.999,93	9.369.999,93	0,00	7.872.525,06	6.621.114,68	1.251.410,38	2.748.885,25
		<b>TOTALE</b>	<b>9.369.999,93</b>	<b>9.369.999,93</b>	<b>0,00</b>	<b>7.872.525,06</b>	<b>6.621.114,68</b>	<b>1.251.410,38</b>	<b>2.748.885,25</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>			<b>377.954.152,15</b>	<b>372.811.499,90</b>	<b>5.142.652,25</b>	<b>352.001.678,22</b>	<b>318.891.325,96</b>	<b>33.110.352,26</b>	<b>53.920.173,94</b>

La tabella di cui sopra espone una differenza tra risorse incassate e quelle non ancora utilizzate pari ad Euro 33.110.352,26. Tale importo rappresenta la liquidità vincolata agli interventi già programmati o da programmare in funzione dei finanziamenti stessi.

Come risulta dalla tabella successiva, la disponibilità finanziaria complessiva al 31/12/2016, comprensiva degli investimenti finanziari sopra descritti, è pari ad Euro 33.712.563,48.

La differenza tra la liquidità complessiva di cui sopra e liquidità da mantenere per lavori per Euro 33.110.352,26 già detratte le anticipazioni Ater sui finanziamenti di cui al Fondo Unico regionale per l'Edilizia Sovvenzionata, al D.L. 47/2014 - L. 80/2014, alla L.R. 27/91, D.L. 112/2008 Piano Casa Nazionale, alla L.R. 6/2003 - D.P.Reg. 119/2004 artt. 22 e 23, al D.L. 159/2007, nonché le anticipazioni per conto del Comune di Trieste, dell'Acegas Aps, della Fondazione Caccia Burlo per lavori PRU Flavia e dei condomini per complessivi Euro 7.704.647,69, è di Euro 602.211,22.

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

SITUAZIONE DI CASSA AL 31.12.2016		
Situazione di Cassa in riferimento alle Risorse per Interventi costruttivi e manutentivi		
Totale accrediti su Risorse		352.001.678,22
Totale pagamenti su Risorse		318.891.325,96
Differenza (liquidità derivante da Risorse già incassate ancora da utilizzare)		33.110.352,26
Situazione liquidità	Conto	Saldo
Saldo conto Tesoreria	0340100000	1.574.603,17
Saldo conto Cassa	0340300001	7.224,65
Saldo conto Friuladria (residuo)	0340300018	2,94
Unicredit (utenza)	0340300036	254,36
Saldo ccp 15962343	0340100003	493.666,39

Saldo ccp 1347	0340100004	962.795,93
Saldo ccp 22760334 (pignoramenti)	0340100011	37.320,03
<b>Totale liquidità al 31/12</b>		<b>3.075.867,47</b>
<b>Altri investimenti finanziari</b>	<b>Conto</b>	<b>Importo investito comprensivo dei rendimenti maturati e contabilizzati</b>
Investimento c/c libero Banca Mediocredito FVG (scadenza tasso 31/01/2017)	0340100009	24.000.000,00
Investimento c/c libero Banca Cividale (scadenza tasso 03/02/2017)		5.000.100,00
<b>Totale capitali investiti al 31/12</b>		<b>29.000.100,00</b>
<b>Interessi maturati su investimenti non trasferiti in c/cassa</b>		<b>1.636.596,01</b>
<b>Totale liquidità al 31/12 + Totale capitali investiti al 31/12 = Liquidità complessiva da confrontare con liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare</b>		<b>33.712.563,48</b>
<b>Differenza tra liquidità complessiva e liquidità da mantenere per interventi incrementativi del patrimonio immobiliare</b>		<b>602.211,22</b>

Nell'anno 2016 non si è ritenuto di utilizzare, a fronte di pagamento di quote capitale di rate di mutuo, quote di risorse destinate ad incrementi patrimoniali.

In riferimento alle risultanze dell'attività di gestione, per quanto attiene l'aspetto economico, valgono i risultati esposti in Bilancio, mentre per quello finanziario vale il quadro di raffronto appresso riportato che testimonia i miglioramenti conseguiti fino al 2016:

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Differenza tra liquidità effettiva e disponibilità finanziaria da mantenere per interventi edilizi	-9.434.533,62	-4.061.716,43	-2.065.095,74	1.399.881,96	1.364.629,22	1.481.845,81	561.869,42	1.091.238,14	148.506,42	602.211,22
<b>Totali raffronto finanziario</b>		5.372.817,19	1.996.620,69	665.213,78	2.764.511,18	117.216,39	-919.976,19	529.368,72	-942.731,72	453.704,80

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

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

La perdurante nel tempo ed ancora apprezzabile situazione di liquidità finanziaria, ampiamente commentata nei paragrafi precedenti, consente di non ricorrere ad anticipazioni di cassa.

I mutui iscritti tra le Passività dello Stato Patrimoniale sono tutti finalizzati

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

Nella Nota Integrativa al Bilancio sono esplicitamente indicate tutte le posizioni debitorie per mutui contratti con Istituti Bancari, Cassa Depositi e Prestiti e per anticipazione regionali, con evidenziati i valori dei debiti residui al 31.12.2016.

### **Rischio di liquidità**

Al momento, non si ritiene di dover ricorrere a strumenti di mercato atti ad integrare la liquidità monetaria, presupponendo che, anche per il 2017, la sola disponibilità del conto di cassa, nel caso reintegrata con la chiusura totale o parziale degli investimenti finanziari, potrà garantire l'adempimento degli impegni assunti.

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

### **Rischio di credito**

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

A salvaguardia del rischio di inesigibilità di tale credito, ammontante ad Euro 9.089.931,32, nell'Esercizio in oggetto, è stato accantonato l'importo di Euro 236.920,47.

Il Fondo Svalutazione Crediti iscritto a Bilancio al 31.12.2016 ammonta ad Euro 5.800.000,00 e corrisponde al 63,81% della morosità degli utenti Ater.

## **RISULTANZE ECONOMICHE**

Per effetto del D.lgs 139/2015 sono ricalcolati i valori del conto Economico 2015, così come da riclassificazioni illustrate nella Nota Integrativa.

### **Ricavi**

I ricavi complessivamente realizzati sono pari ad Euro 30.403.004,18 e sono così suddivisi:

<b>A</b>	<b>Valore della Produzione:</b>	<b>Euro</b>		<b>29.679.738,08</b>
	di cui:			
A.1	- ricavi delle vendite e delle prestazioni	Euro	21.347.950,50	
A.2	- variazioni di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti	Euro	0,00	
A.3	- variazioni dei lavori in corso su ordinazione	Euro	0,00	
A.4	- incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	Euro	805.201,12	
A.5	- altri ricavi e proventi	Euro	7.526.586,46	
C.15.16	<b>Proventi finanziari</b>	Euro		<b>723.266,10</b>
D.18	<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie - Rivalutazioni</b>	Euro		<b>0,00</b>

## Costi

I costi complessivamente sostenuti sono pari a Euro 30.402.136,38 e sono così suddivisi:

<b>B</b>	<b>Costi della Produzione:</b>	<b>Euro</b>		<b>28.397.715,22</b>
	di cui:			
B.6	- materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	Euro	33.622,95	
B.7	- per servizi	Euro	11.824.718,84	
B.8	- per godimento di beni di terzi	Euro	-	
B.9	- per il personale	Euro	7.636.197,54	
B.10	- ammortamenti e svalutazioni	Euro	5.351.721,77	
B.11	- variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	Euro	9.139,70	
B.12	- accantonamenti per rischi	Euro	-	
B.13	- altri accantonamenti	Euro	417.291,73	
B.14	- oneri diversi di gestione	Euro	3.125.022,69	
C.17	<b>Oneri finanziari</b>	Euro		<b>477.032,08</b>
D.19	<b>Rettifiche di valore di attività finanziarie - Svalutazioni</b>	Euro		<b>0,00</b>
21	<b>Imposte sul reddito d'Esercizio</b>	Euro		<b>1.527.389,08</b>

## Risultati delle specifiche gestioni

Differenza tra valore e costi della produzione	Euro	1.282.022,86
Totale proventi ed oneri finanziari	Euro	246.234,02
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie	Euro	0,00
Imposte sul reddito d'Esercizio	Euro	-1.527.389,08
<b>Utile/Perdita d'Esercizio</b>	<b>Euro</b>	<b>867,80</b>

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

	31/12/2016	31/12/2015	Variazione
Ricavi netti (ricavi tipici)	21.347.950,50	21.858.704,26	-510.753,76
Capitalizzazione costi per incrementi di immobilizzazioni	805.201,12	423.470,19	381.730,93
Costi esterni	-15.646.716,38	-16.111.183,98	464.467,60
<b>Valore Aggiunto</b>	<b>6.506.435,24</b>	<b>6.170.990,47</b>	<b>335.444,77</b>
Costo del lavoro	-7.636.197,54	-7.611.062,43	-25.135,11
<b>Margine Operativo Lordo</b>	<b>-1.129.762,30</b>	<b>-1.440.071,96</b>	<b>310.309,66</b>
Ammortamenti	-5.114.801,30	-5.024.989,65	-89.811,48
<b>Margine Operativo Netto / Risultato Operativo / Reddito operativo della gestione tipica</b>	<b>-6.244.563,43</b>	<b>-6.465.061,61</b>	<b>220.498,18</b>
Proventi diversi (altri ricavi)	7.526.586,46	7.698.559,95	-171.973,49
Proventi e oneri finanziari	246.234,02	353.990,86	-107.756,84
<b>Risultato Ordinario (Reddito di competenza)</b>	<b>1.528.257,05</b>	<b>1.587.489,20</b>	<b>-59.232,15</b>
<b>Risultato prima delle imposte</b>	<b>1.528.257,05</b>	<b>1.587.489,20</b>	<b>-59.232,15</b>
Imposte sul reddito	-1.527.389,08	-1.586.710,19	59.321,11
<b>Risultato netto</b>	<b>867,80</b>	<b>779,01</b>	<b>88,96</b>

### Analisi delle risultanze economiche e patrimoniali

L'Esercizio 2016 evidenzia un risultato operativo positivo di Euro 1.282.022,86 derivante dalla differenza tra il "Valore della Produzione" ed i "Costi della Produzione" come di seguito illustrato.

Da segnalare però che tale dato è influenzato da:

- l'accantonamento al Fondo Future Manutenzioni Immobili per Euro 0,00;
- l'accantonamento al Fondo Manutenzione Straordinaria immobili di terzi quote c) per Euro 285.224,22;
- l'accantonamento al Fondo Manutenzione Alloggi Sovvenzionata contributo D.L. 47/2014 per Euro 0,00;
- l'utilizzo del Fondo Manutenzione Straordinaria immobili di terzi quote c) per Euro 2.330,53;
- l'utilizzo del Fondo Manutenzione stabili per Euro 868.000,00;
- l'utilizzo del Fondo Manutenzione Alloggi Sovvenzionata contributo D.L. 47/2014 per euro 226.459,52;

pertanto, al netto delle menzionate poste, il risultato operativo netto risulterebbe pari ad euro 470.457,03 positivi.

La Gestione Finanziaria risulta positiva per Euro 246.234,02.

Di tali fattori viene dato atto nei paragrafi seguenti.

### Valore della Produzione

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
29.679.738,08	29.980.734,40	-300.996,32

• Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
21.347.950,50	21.858.704,26	-510.753,76

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

Complessivamente i canoni di locazione ammontano ad Euro 19.691.742,32, con una diminuzione complessiva di circa Euro 382.000,00 rispetto all'esercizio precedente.

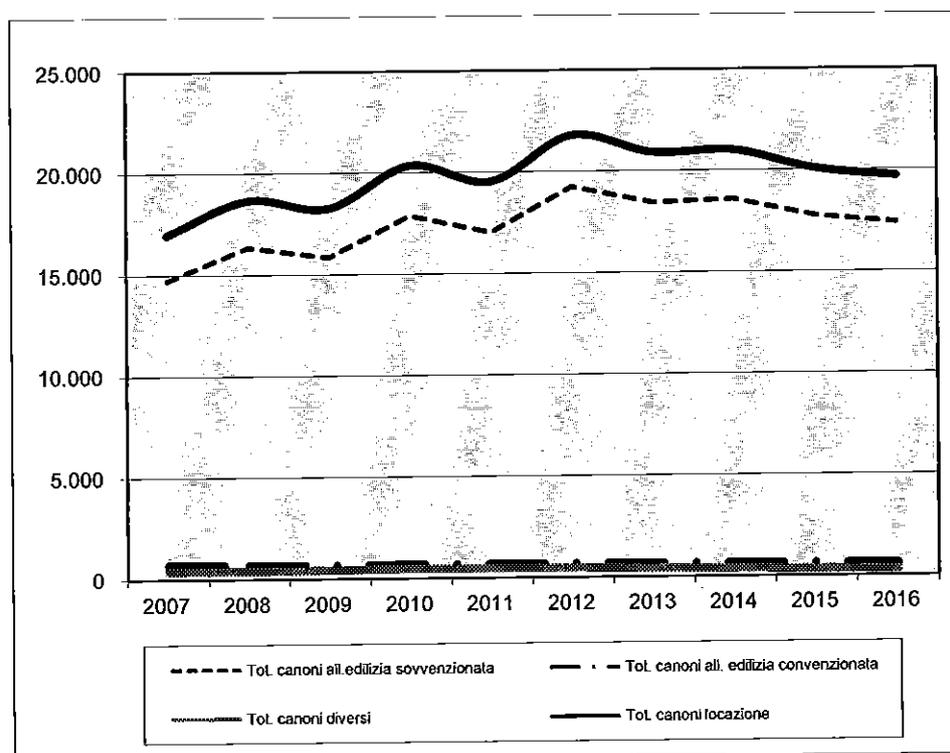
Per Euro 341.401,18, la variazione in diminuzione è imputabile ai canoni degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata, ammontanti nel 2016 ad Euro 17.402.969,73. Tali canoni sono stati determinati con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 3, P.V. n. 815, dd. 21/12/2013, e sono stati recepiti nel Piano Finanziario 2014-2015 approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 10, dd. 08/05/2014. Successivamente le poste sono state rettificate a seguito delle modificate condizioni economiche dei singoli inquilini.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica, espressa nel tempo, dei ricavi per canoni di locazione degli alloggi e dei locali:

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Canoni Edilizia Sovvenzionata</b>										
Canoni all. ATER edilizia sovvenzionata	13.594	15.147	14.724	16.645	15.877	17.913	17.196	17.322	16.574	16.298
Canoni all. del Comune di Trieste	1.083	1.154	1.085	1.184	1.102	1.277	1.183	1.192	1.113	1.051
Canoni all. del Comune di Muggia	38	44	43	42	46	54	52	61	57	54
<b>Tot. canoni all.edilizia sovvenzionata</b>	<b>14.715</b>	<b>16.345</b>	<b>15.852</b>	<b>17.871</b>	<b>17.025</b>	<b>19.244</b>	<b>18.431</b>	<b>18.575</b>	<b>17.744</b>	<b>17.403</b>
<b>Canoni Edilizia Convenzionata</b>										
Canoni all. edilizia convenzionata	716	689	660	680	674	685	663	644	629	614
<b>Tot. canoni all. edilizia convenzionata</b>	<b>716</b>	<b>689</b>	<b>660</b>	<b>680</b>	<b>674</b>	<b>685</b>	<b>663</b>	<b>644</b>	<b>629</b>	<b>614</b>
<b>Canoni altri alloggi</b>										
Canoni all. uso Foresteria	69	68	62	64	56	63	54	45	2	0
Canoni alloggi parcheggio	243	240	265	262	252	226	193	166	159	150
Canoni all. edilizia privata	31	31	27	27	28	25	20	15	14	12

Canoni alloggi assistenziali	46	68	87	121	136	145	159	162	159	158
Tot. canoni diversi	389	407	441	474	472	459	426	388	334	320
Tot. canoni alloggi	15.820	17.441	16.953	19.025	18.171	20.388	19.520	19.607	18.707	18.337
Canoni locali aree e diversi	1.151	1.223	1.308	1.321	1.364	1.397	1.403	1.395	1.367	1.355
Tot. canoni locazione	16.971	18.664	18.261	20.346	19.535	21.785	20.923	21.002	20.074	19.692



Costituiscono ricavi tipici per gestione stabili anche le quote di amministrazione e di manutenzione imputate a carico dei proprietari degli alloggi, che, per l'anno 2016, ammontano rispettivamente ad Euro 383.931,27 e ad Euro 750.783,05, oltre al corrispettivo di Euro 115.593,39 per gestione servizi accessori.

E' iscritto in tale voce anche l'importo di Euro 20.720,52 costituito dalle sopravvenienze attive relative ad incassi di saldi di prezzi di cessione o di quote capitale di rate di riscatto di alloggi, già di proprietà del Demanio.

I ricavi di altre gestioni immobiliari e delle regie per conto terzi sono i seguenti:

Corrispettivi per regie e per gestioni alloggi per conto terzi - anno 2016		
Regie su lavori per conto terzi		<b>60.368,58</b>
Regie su lavori per c/ terzi	35.256,15	
Regie su lavori per c/ Caccia Burlo per PRU Via Flavia - lotto I	23.912,43	
Regie su lavori per c/ Comune di Trieste	1.200,00	
Regie su lavori per c/ Comune di Muggia	0,00	
Corrispettivi per gestioni per conto terzi		<b>182.058,29</b>

Gestione alloggi di proprietà Comune di Trieste	182.058,29	
<b>Totale corrispettivi per regie e per gestioni conto terzi</b>		<b>242.426,87</b>

I diritti di segreteria realizzati quali corrispettivo per pratiche varie ammontano ad Euro 63.437,09, i compensi per amministrazioni condominiali risultano pari ad Euro 76.670,29, i corrispettivi per consulenze amministrative a favore di terzi sono pari ad Euro 2.645,71.

• **Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni**

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
805.201,12	423.470,19	381.730,93

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

Le regie beneficiano del sistema di rilevazione temporale introdotto nel 2006, di cui alla determinazione del Direttore n. 226 dd. 08/05/2006, nonché dell'applicazione dei medesimi principi, oltre alle tariffe di cui al D.P.Reg. 453/2005, sugli interventi eseguiti con fondi Ater.

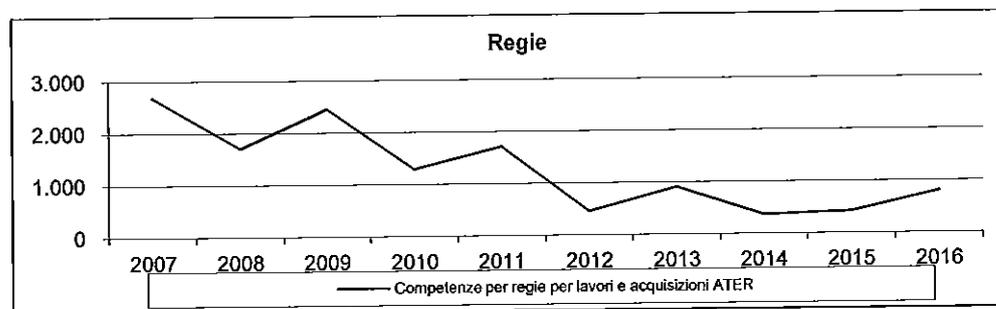
Nell'anno 2016 complessivamente tali regie ammontano ad Euro 805.201,12.

A seguito della conclusione della fase progettuale propedeutica alla realizzazione delle opere, è rilevata nell'anno anche la quota di regie riguardanti l'intervento di recupero Edilizio in Trieste, via Gemona e via Gradisca ai sensi della L.R. 47/91.

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

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Competenze per regie per lavori e acquisizioni ATER	2.679	1.705	2.457	1.290	1.711	461	908	370	423	805
<b>Totale</b>	<b>2.679</b>	<b>1.705</b>	<b>2.457</b>	<b>1.290</b>	<b>1.711</b>	<b>461</b>	<b>908</b>	<b>370</b>	<b>423</b>	<b>805</b>



• **Altri ricavi e proventi**

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
7.526.586,46	7.698.559,95	171.973,49

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

- Rimborsi da utenze (imposte di registro, imposte di bollo, altre spese)	Euro	602.819,32
- Rimborsi da imprese e da altri per spese contratti, lavori e varie	Euro	21.255,37
- Rimborsi per spese legali	Euro	70.788,94
- Risarcimento per danni a stabili da assicurazione e altri	Euro	84.038,00
- Risarcimenti e rimborsi vari	Euro	22.899,45

Nel 2016 non è stato utilizzato il Fondo Manutenzione Straordinaria su stabili di terzi – quote c) per regie di interventi per Conto Proprietari.

I contributi in Conto Impianti ammontano complessivamente ad Euro 11.163,34. Le quote annue di utilizzo dei Contributi da parte del Comune di Trieste, in Conto Impianti rispettivamente per l'acquisizione degli alloggi del Lloyd Adriatico e per il recupero del locale di via dell'Istria 44, contabilizzate in relazione all'ammortamento degli stessi, sono di Euro 8.346,77 e di Euro 2.816,57.

I Contributi in Conto Esercizio ammontano complessivamente ad Euro 6.372.868,75. Tra questi è iscritto, per Euro 5.439.788,80, il contributo regionale per il Fondo Sociale di cui all'art. 16, della L.R. 24/99, assegnato ed incassato nel 2016, che viene utilizzato esclusivamente per manutenzione ordinaria immobili di Edilizia Sovvenzionata.

Nel 2016 è rilevato anche il contributo per Manutenzione Ordinaria alloggi di Edilizia Sovvenzionata, per Euro 623.199,17, ai sensi del D.L.47/2014. Tali ultimi contributi sono concessi esclusivamente a fronte di lavori di manutenzione di alloggi di Edilizia Sovvenzionata, conseguentemente, anche se iscritti in Conto Economico, in quanto utilizzati per manutenzione ordinaria, ai sensi dell'art. 88 del T.U.I.R., non vengono sottoposti a tassazione ai fini I.R.E.S..

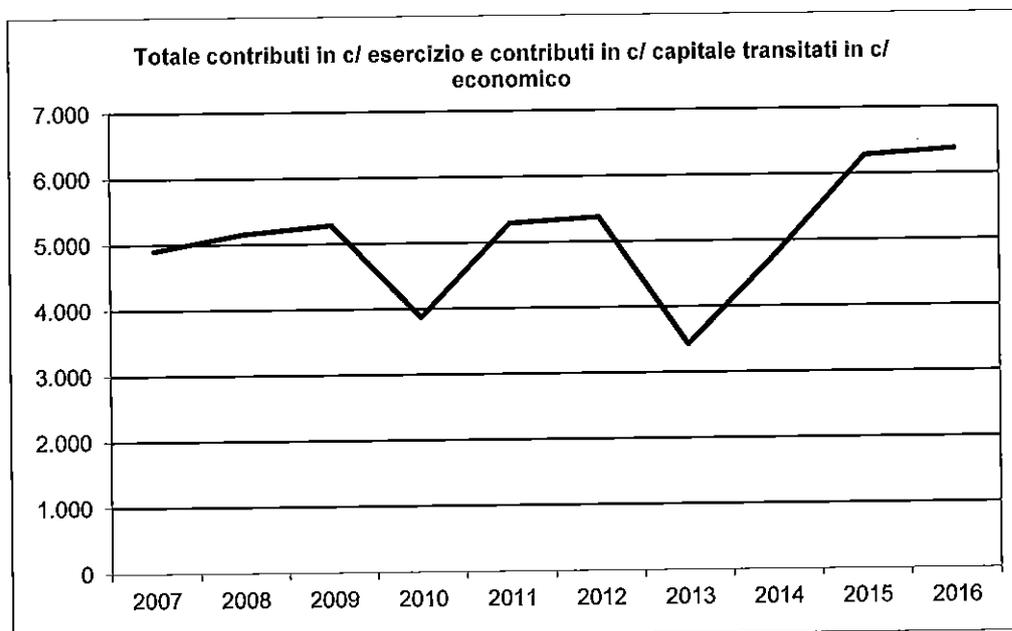
I contributi in c/esercizio destinati a pagamenti di rate di mutuo non direttamente correlati alle quote degli interessi passivi ammontano ad Euro 41.464,56.

Nel 2016 è stata realizzata anche l'ultima quota di contributo in c/esercizio per progetto S.HO.W per euro 268.416,22.

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

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Contributi diversi in c/ esercizio	91	110	108	129	18	71	50	47	45	42
F.do Sociale ex art. 16 L.R. 24/99	4.812	5.046	5.171	3.740	5.271	5.300	3.307	4.442	5.444	5.440
D.L. 47/14 lett. A manutenzione ordinaria alloggi									788	623
Progetto Show							68	314	0	268
<b>Tot. contrib. c/ Esercizio e contributi in c/ Capitale transitati in c/ Economico</b>	<b>4.903</b>	<b>5.156</b>	<b>5.279</b>	<b>3.869</b>	<b>5.289</b>	<b>5.371</b>	<b>3.425</b>	<b>4.803</b>	<b>6.277</b>	<b>6.373</b>

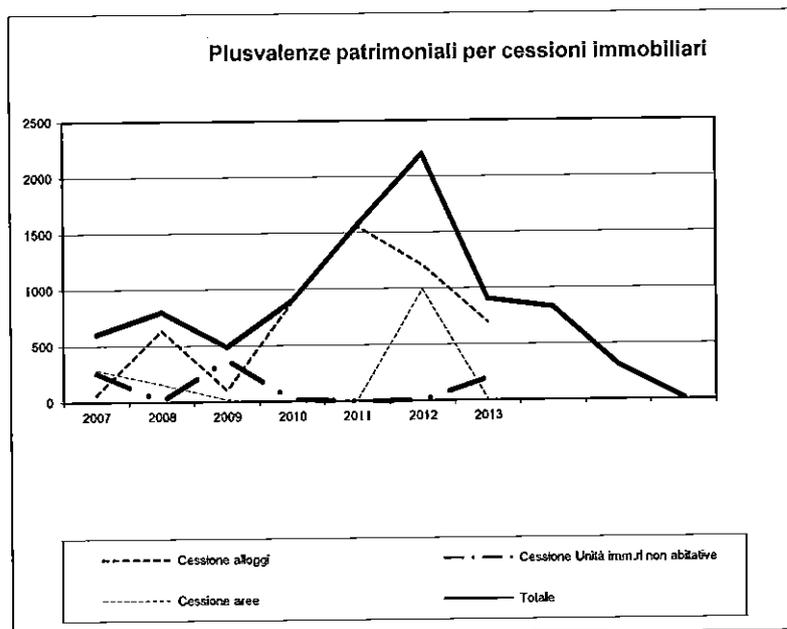


Sempre nella sezione “Rimborsi e Proventi Diversi” sono iscritte plusvalenze ordinarie che ammontano ad Euro 14.398,47. Le stesse sono riferite esclusivamente a cessioni di alloggi di proprietà. Non ci sono plusvalenze per cessioni di altri beni strumentali.

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

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Cessione alloggi	64	635	101	885	1563	1207	696	820	308	14
Cessione Unità imm.ri non abitative	256	7	370	13	0	3	200	0	0	0
Cessione aree	284	156	16	0	2	992	9	9	0	0
<b>Totale</b>	<b>604</b>	<b>798</b>	<b>487</b>	<b>898</b>	<b>1565</b>	<b>2202</b>	<b>905</b>	<b>829</b>	<b>308</b>	<b>14</b>



A seguito del D.lgs. 139/2015 sono inserite tra i “Proventi Diversi” anche le Plusvalenze varie costituite da:

- conguagli di spese condominiali corrisposte a seguito di chiusure dei rendiconti stagionali, per Euro 178.147,46;
- capitalizzazione dell’I.V.A. su interventi edilizi chiusi nell’anno 2016 e riguardanti fatture di esercizi precedenti per Euro 5.676,20;
- sopravvenienze attive varie per Euro 87.418,29

### Costi della Produzione

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
28.397.715,22	28.747.236,06	-349.520,84

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

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
33.622,95	33.039,91	583,04

Sono qui inserite le spese di cancelleria, il vestiario dipendenti ed i materiali di consumo, nonché i carburanti e lubrificanti per le autovetture di servizio.

• Costi per servizi

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
11.824.718,84	10.386.954,53	1.437.764,31

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

a)	Spese funzionamento uffici e generali		661.367,80
	a1)	Spese per servizi e manutenzione uffici	311.366,69
	a2)	Spese postali e telefoniche	66.969,49
	a3)	Spese per gestione automezzi	20.095,09
	a4)	Spese per manutenzione, assistenza e noleggio hardware/software e macchine ufficio	160.624,59
	a5)	Spese generali e spese varie di gestione	102.311,94
e)	Spese inerenti il personale		118.606,84
	e1)	Spese diverse per personale dipendente e interinale	118.606,84
f)	Spese per organi istituzionali		29.381,92
	f1)	Compensi per amministratori e collegio sindacale	23.118,87
	f2)	Altre spese per amministratori, collegio sindacale e altre Commissioni	6.263,05
g)	Altre spese		167.032,45
	g1)	Spese varie	39.651,26
	g2)	Spese legali	105.813,12
	g3)	Incarichi professionali legali e amm.vi, consulenze amministrative e varie	21.568,07
<b>Totale</b>			<b>976.389,01</b>
			<b>976.389,01</b>

Particolare rilevanza rivestono le spese di manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare.

Nell'anno 2016 è proseguita sia l'attività di normale manutenzione degli stabili gestiti, sia l'attività di ripristino globale degli alloggi oggetto di riassegnazione.

Complessivamente la manutenzione ordinaria degli stabili in gestione ammonta ad Euro 9.336.365,41 con una riduzione rispetto all'esercizio precedente, di circa Euro 402.000,00.

L'importo iscritto a Bilancio per Manutenzione Ordinaria di beni immobili è però assoggettato alla riduzione per utilizzo del Fondo per future Manutenzioni per stabili, che per l'anno 2016 risulta essere pari ad Euro 868.000,00. Risulta inoltre ridotto per utilizzi del Fondo per Manutenzione Straordinaria immobili di terzi – quote c) per Euro 2.330,53 e del Fondo manutenzione D.L. 47/2014 – art. 80 per Euro 226.459,52.

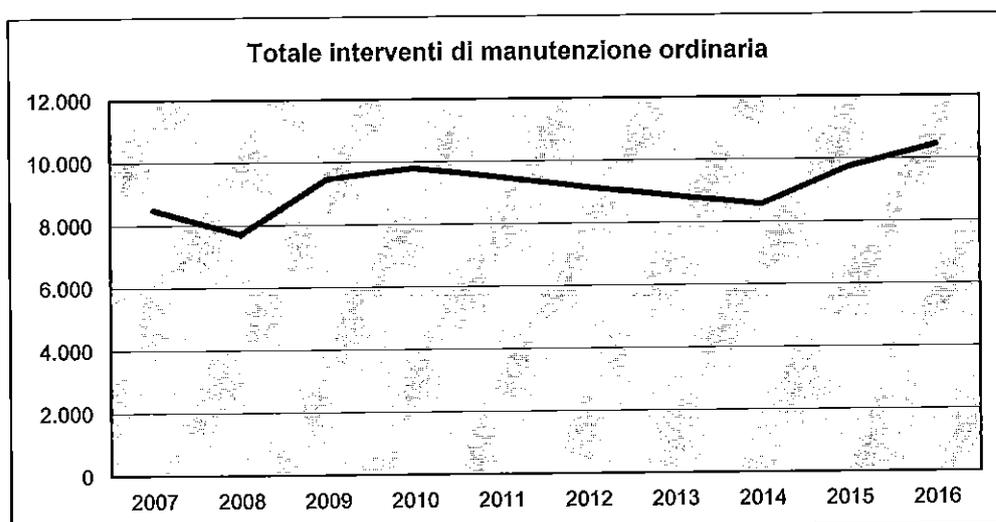
In questo bilancio sono stati stimati ed imputati, per l'importo di euro 260.000,00, anche i costi per i servizi per alloggi sfitti che, in sede di rendicontazione, saranno attribuiti all'Ater.

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Manutenzione ordinaria stabili	4.514	4.337	5.095	5.227	5.052	5.445	5.058	4.324	5.305	6.402
Impianti di riscaldamento ed impianti ascensore	505	514	822	572	852	788	695	862	1.096	1.115
Ripristino alloggi	3.094	2.579	3.119	3.246	2.636	2.180	2.341	2.805	2.614	2.281
Manutenzione giardini e spazi comuni	167	150	205	176	192	251	300	217	322	296
Manutenzione straordinaria stabili di terzi - quote c)	0	0	0	332	554	170	92	2	0	2
Altre manutenzioni	203	124	216	247	208	307	362	360	401	336
<b>Totale interventi di manutenzione ordinaria</b>	<b>8.483</b>	<b>7.704</b>	<b>9.457</b>	<b>9.800</b>	<b>9.494</b>	<b>9.141</b>	<b>8.848</b>	<b>8.570</b>	<b>9.738</b>	<b>10.432</b>

Utilizzo Fondo Manutenzioni stabili in gestione	0	0	0	38	0	0	0	0	2.048	868
Utilizzo Fondo Manutenzione alloggi Edilizia Sovvenzionata DL 47/14	0	0	0	0	0	0	0	0	0	226
Utilizzo Fondo Future Manutenzione Straordinaria stabili di terzi - quote c)	0	0	0	332	554	170	92	2	0	2

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Totale costo esposto a bilancio per interventi di manutenzione ordinaria</b>	<b>8.483</b>	<b>7.704</b>	<b>9.457</b>	<b>9.430</b>	<b>8.940</b>	<b>8.971</b>	<b>8.756</b>	<b>8.568</b>	<b>7.690</b>	<b>9.336</b>



Inoltre, categorie di immobili, le manutenzioni sono così suddivise:

Spese manutenzione fabbricati	
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Ater	8.607.062,94
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà Comune di Trieste	1.086.669,09
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Sovvenzionata proprietà altri Comuni e altri	27.988,28
Manutenzione ordinaria e altri servizi alloggi Edilizia Convenzionata e altri stabili proprietà Ater	360.230,20
Manutenzione ordinaria altri alloggi in gestione di proprietà Comuni e altri enti	0,00
Manutenzione ordinaria locali e altri servizi per stabili vari	351.204,95
Utilizzo Fondi Manutenzione Edilizia Sovvenzionata	-868.000,00
Utilizzo altri Fondi Manutenzione Stabili	-228.790,05
<b>Totale</b>	<b>9.336.365,41</b>

Le spese per attività tecniche per complessivi Euro 291.828,17 sono così composte:

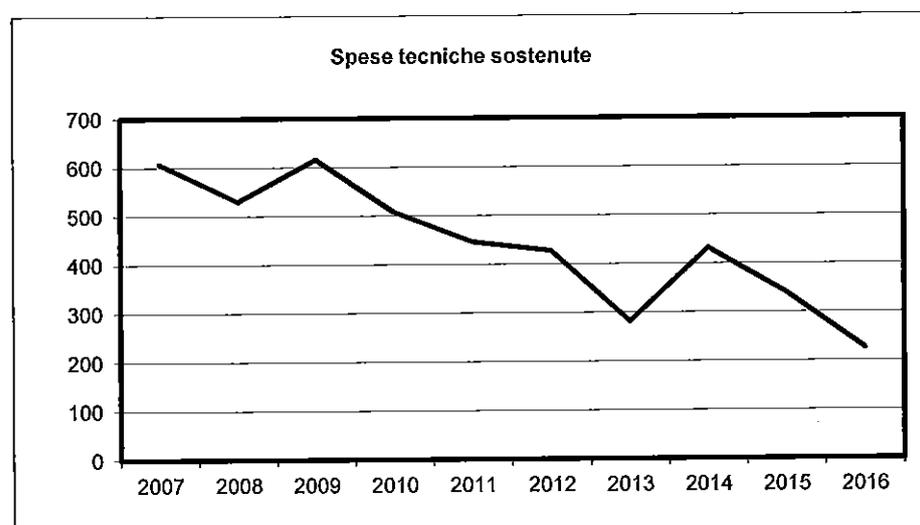
<b>SPESE PER ATTIVITA' TECNICA</b>	
Incarichi progettazione, direzione lavori e collaudi riguardanti interventi edilizi, consulenze tecniche varie	226.076,65
Spese varie per interventi edilizi	28.382,02
spese per accatastamenti, frazionamenti, scomparti tavolari ed estinzione ipoteche	37.369,50
<b>Totale</b>	<b>291.828,17</b>

In particolare l'attività correlata agli interventi edilizi e di costruzione, recupero e manutenzione straordinaria è pari ad euro 226.076,65, con una riduzione rispetto all'anno precedente di circa 114.000,00

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica di tali spese:

valori espressi in migliaia di Euro

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
607	530	616	508	446	427	282	432	340	226



Le spese per la gestione degli stabili sono così suddivise:

b)	Spese gestione stabili e utenza				1.220.136,25
	b1)	Spese per assicurazioni stabili, di cui		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, di cui		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, di cui		204.181,32	
		Spese per riscossione canoni e recupero morosità	103.736,67		
		Spese varie inquinato	11.608,75		
		Portierato sociale - Progetto Habitat	88.835,90		
		<b>Totale</b>	<b>1.220.136,25</b>	<b>1.220.136,25</b>	<b>1.220.136,25</b>

• Spese per il Personale

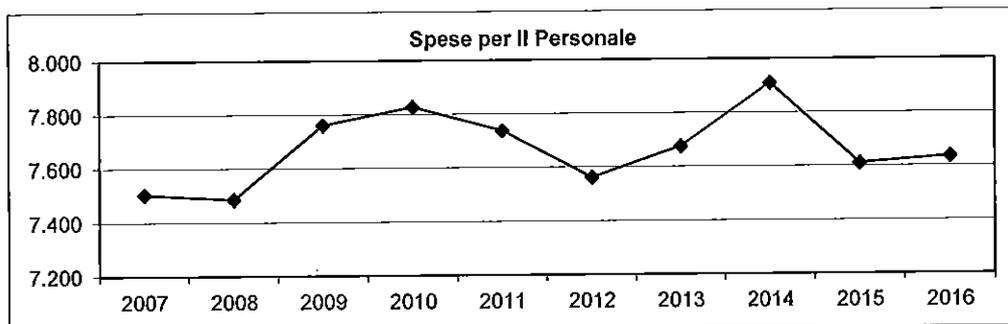
Anno 2016	Anno 2015	Differenza
7.636.197,54	7.611.062,43	25.135,11

L'aumento complessivo delle spese per il personale rispetto all'esercizio precedente è di circa Euro 25.000,00.

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Costo personale	7.504	7.486	7.761	7.827	7.737	7.562	7.676	7.910	7.611	7.636
Variazione annua		-18	275	66	-90	-175	114	234	-65	25
Variazione annua in percentuale		0,24%	3,54%	0,84%	1,16%	2,31%	1,49%	2,96%	0,85%	0,33%



## Ammortamenti e svalutazioni

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
5.351.721,77	5.373.445,82	-21.724,05

L'ammortamento delle immobilizzazioni immateriali per complessivi Euro 3.272,40 è riferito al software.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali riferiti alle attrezzature, ai mobili, all'hardware ed agli altri beni mobili ammontano ad Euro 63.652,06.

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

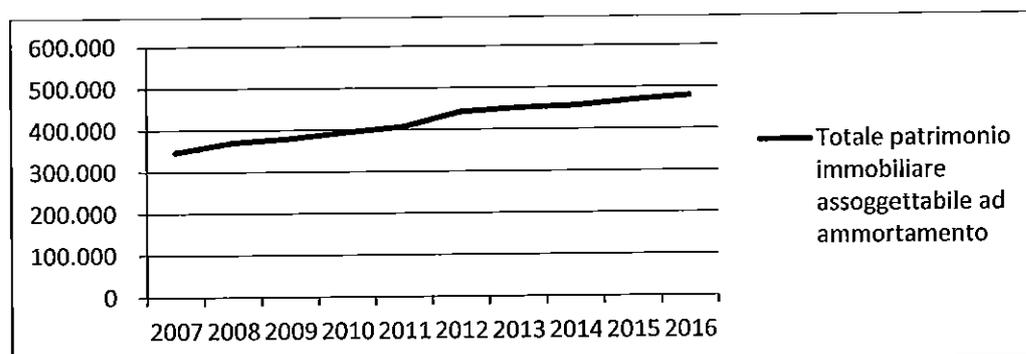
Gli alloggi in diritto di superficie e gli altri beni strumentali (locali, magazzini, ecc.), subiscono rispettivamente l'ammortamento finanziario per Euro 1.106.709,79 e l'ammortamento tecnico (aliquota 3%) per Euro 406.290,75.

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

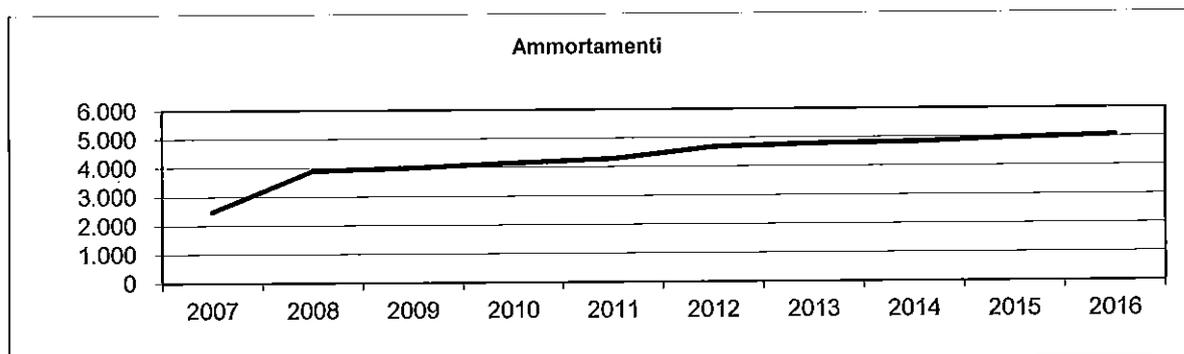
Si ricorda tra l'altro che nella rappresentazione del Bilancio 2006, in relazione alle aggiornate stime ed in ottemperanza anche alle nuove disposizioni fiscali in materia di ammortamento degli immobili, sono stati estrapolati i valori delle aree dai valori dei fabbricati di proprietà.

Valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Alloggi di proprietà edilizia sovvenzionata, di edilizia convenzionata e altri alloggi	237.799	260.310	264.412	278.594	290.487	322.366	331.537	335.795	344.100	353.488
Alloggi in Diritto di superficie edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata	98.687	98.828	104.543	104.573	106.268	106.268	106.511	106.515	111.454	111.455
Locali d'affari, magazzini e altri locali	10.155	10.450	10.533	10.667	10.657	13.359	13.463	13.473	13.482	13.620
<b>Totale patrimonio immobiliare assoggettabile ad ammortamento</b>	<b>346.641</b>	<b>369.588</b>	<b>379.488</b>	<b>393.834</b>	<b>407.412</b>	<b>441.993</b>	<b>451.511</b>	<b>455.783</b>	<b>469.036</b>	<b>478.663</b>



	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	ALIQUOTE 2016
Ammortamento alloggi di proprietà edilizia sovvenzionata, di edilizia convenzionata ed altri alloggi	1.189	2.603	2.644	2.786	2.905	3.224	3.315	3.358	3.441	3.535	1,00%
Ammortamento alloggi in Diritto di superficie edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata	978	979	1.037	1.037	1.054	1.054	1.057	1.057	1.107	1.107	1/99
Ammortamento locali d'affari, magazzini e altri locali	304	313	315	319	318	399	402	402	402	406	3,00%
<b>Totale ammortamenti eseguiti</b>	<b>2.471</b>	<b>3.895</b>	<b>3.996</b>	<b>4.142</b>	<b>4.277</b>	<b>4.677</b>	<b>4.774</b>	<b>4.817</b>	<b>4.950</b>	<b>5.048</b>	



A fronte dei crediti verso l'utenza viene registrato un accantonamento al Fondo Svalutazione crediti per euro 236.920,47.  
L'argomento è stato trattato in modo dettagliato nel precedente paragrafo dedicato al "rischio di credito".

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

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
9.139,70	-638,00	9.777,70

La variazione rappresenta il consumo di materiale dei magazzini degli elettricisti dell'ATER.

- **Accantonamenti per rischi**

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
0,00	0	0

Nell'anno 2016 non vengono eseguiti accantonamenti a fronte di possibili soccombente.

- **Altri accantonamenti**

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
417.291,73	632.935,91	-215.644,18

Nell'esercizio in oggetto è stato rilevato l'accantonamento della quota spettante all'Ater a fronte del Fondo Sociale ex art. 16 della L.R. 24/99, determinata in base alle corrispondenti risorse messe a disposizione dai Comuni, per Euro 132.067,51.

Nel presente Bilancio non viene eseguito l'accantonamento destinato al Fondo Future Manutenzioni del patrimonio immobiliare gestito da Ater.

### Utilizzi di Fondi iscritti a Bilancio

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

Di tali utilizzi, che complessivamente ammontano ad Euro 215.519,29 viene dato ampio dettaglio nella Nota Integrativa del presente Bilancio.

Il Fondo Svalutazione Crediti è stato utilizzato, per complessivi Euro 236.920,47, a fronte di crediti verso l'utenza per i quali è stata accertata l'inesigibilità.

Nel 2016 non è stato utilizzato il Fondo Rischi per oneri potenziali dovuti a possibili soccombenze riguardanti controversie legali in corso.

Il Fondo Sociale, ex art. 16 L.R. 24/99, relativamente alla quota spettante all'Ater, è stato utilizzato, a copertura di morosità di utenza, per Euro 134.709,28. Tenuto conto dell'accantonamento di Euro 132.067,51, il Fondo a fine anno ammonta ad Euro 154.800,00.

Nel 2016 è stato utilizzato il Fondo per Manutenzione Straordinaria su stabili di terzi – quote c) per Euro 2.330,53. Tenuto conto dell'accantonamento di Euro 285.224,22, al 31/12/2016 il Fondo è pari ad Euro 1.273.254,59.

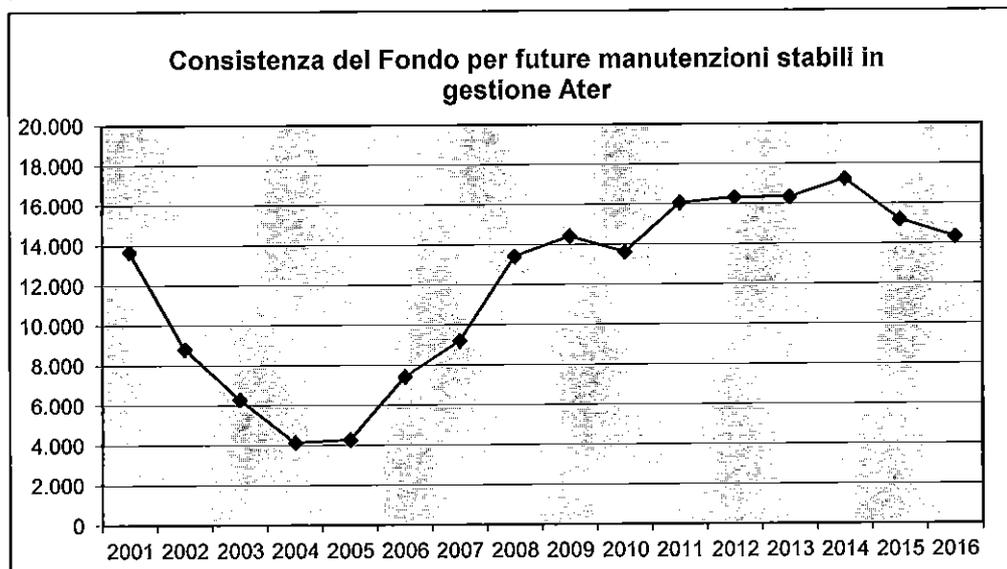
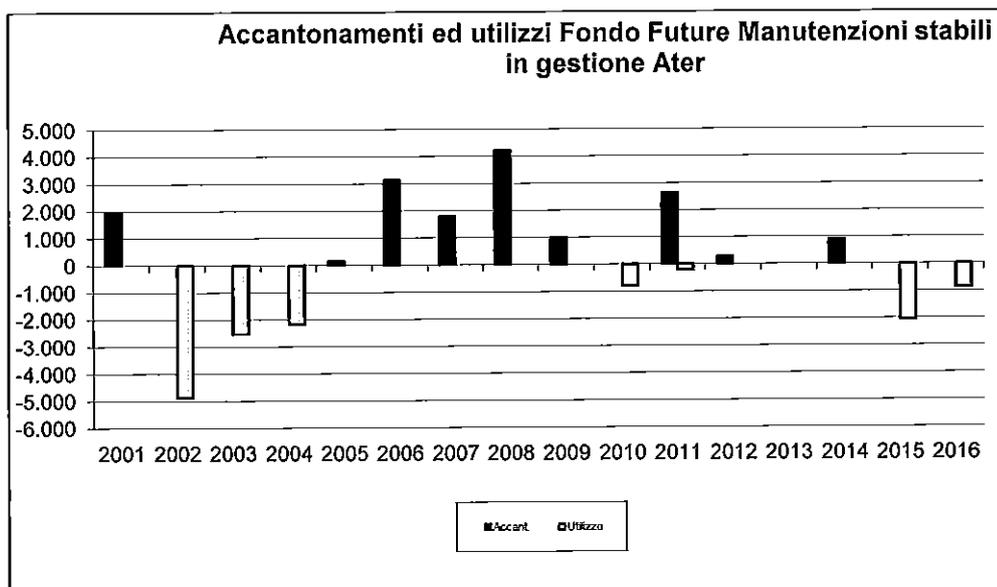
Nel 2016 è stato utilizzato il Fondo manutenzione D.L.47/2014 per l'intero ammontare di Euro 226.459,52.

Nell'anno 2016 è stato utilizzato il Fondo per Future Manutenzioni su stabili gestiti da Ater, per l'importo di Euro 868.000,00 a fine esercizio detto fondo ammonta ad Euro 14.332.450,21.

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

Valori espressi in migliaia di Euro

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



**Oneri diversi di gestione**

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
3.125.022,69	4.710.435,46	-1.585.412,77

In questa voce sono rilevate le imposte di registro e di bollo riferite alla gestione del patrimonio immobiliare per Euro 645.066,71, le imposte ipotecarie e catastali per Euro 7.221,70, e le altre imposte e tasse, per Euro 49.545,75.

In riferimento all'I.V.A. indetraibile esposta in c/economico per Euro 1.186.003,14, è da rilevare che tale costo risulta ridotto, rispetto all'effettiva indetraibilità individuata in sede di dichiarazione, per effetto

della capitalizzazione dell'onere stesso ad incremento degli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare e delle altre acquisizioni patrimoniali. La minor spesa per IVA indetraibile capitalizzata è pari ad Euro 1.600.177,16.

Incide nell'esercizio il costo per l'IMU, "Imposta Municipale propria" di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 23 del 14/03/2011, applicata 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 2016 relativo alla tassazione degli immobili di proprietà dell'ATER di Trieste ammonta ad Euro 688.516,00.

Incide nell'esercizio il costo per TASI "Tassa sui servizi indivisibili" introdotta con l'art.1 dalla Legge n. 147 dd. 27/12/2013 (Legge di Stabilità 2014), che grava sul patrimonio immobiliare di proprietà dell'ATER. Tenuto conto delle aliquote determinate dai Comuni di competenza il costo della TASI per l'anno 2016 ammonta a Euro 247.220,00, con una riduzione di circa Euro 1.583.000,00 rispetto all'esercizio precedente.

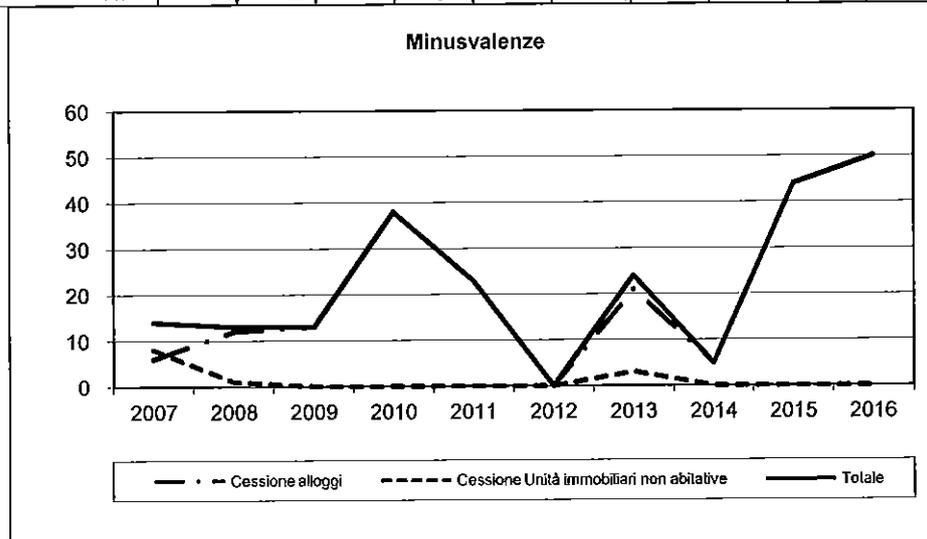
Appartengono a tale sezione anche altre poste di carattere gestionale quali le spese per acquisto di libri e riviste, per Euro 16.813,42.

Nell'esercizio 2016 sono state rilevate minusvalenze patrimoniali per cessione di beni immobili per Euro 50.077,30.

Di seguito si riporta la rappresentazione grafica nel tempo delle minusvalenze patrimoniali per cessioni immobiliari.

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Cessione alloggi	6	12	13	38	23	0	21	5	44	50
Cessione Unità immobiliari non abitative	8	1	0	0	0	0	3	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>14</b>	<b>13</b>	<b>13</b>	<b>38</b>	<b>23</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>5</b>	<b>44</b>	<b>50</b>



Ai sensi del D.lgs. 139/2015 sono apposte in tale Sezione anche plusvalenze e sopravvenienze passive per complessivi Euro 234.558,67

### Proventi e Oneri Finanziari

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
246.234,02	353.990,86	-107.756,84

- **Proventi Finanziari**

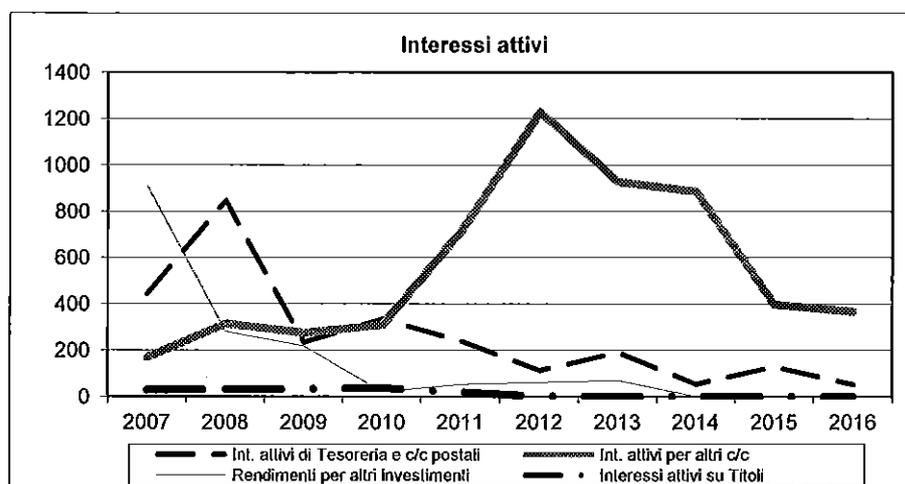
I proventi finanziari ammontano complessivamente ad Euro 723.266,10 e rilevano una riduzione rispetto all'esercizio precedente, di circa Euro 149.000,00 Tali proventi sono stati influenzati negativamente dal progressivo calo degli interessi attivi del Tasso Ufficiale di Riferimento e, di conseguenza, di quelli applicati dalle banche su depositi di liquidità, oltre che della riduzione della liquidità a seguito degli esborsi per incremento del patrimonio immobiliare.

Gli interessi maturati sul conto di Cassa presso la Banca Popolare di Cividale S.p.A. e sui c/c di investimento a breve termine, sono rispettivamente di Euro 51.672,10, Euro 368.314,69.

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

Valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Int. attivi di Tesoreria e c/c postali	444	846	234	334	240	113	191	54	129	52
Int. attivi per altri c/c	170	315	276	310	713	1230	929	886	397	368
Rendimenti per altri investimenti	912	281	218	20	52	60	70	0	0	0
Interessi attivi su Titoli	29	31	33	36	18	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>1555</b>	<b>1473</b>	<b>761</b>	<b>700</b>	<b>1023</b>	<b>1403</b>	<b>1190</b>	<b>940</b>	<b>526</b>	<b>420</b>



Gli altri proventi finanziari costituiti da interessi di mora, prevalentemente da inquilini, per Euro 246.549,74 e da interessi su cessioni rateali di beni immobili per Euro 56.729,57.

• **Oneri Finanziari**

Gli oneri finanziari ammontano ad Euro 477.032,08 con una riduzione di circa Euro 41.000,00 rispetto all'esercizio precedente. La variazione è dovuta principalmente a minori interessi su mutui in ammortamento.

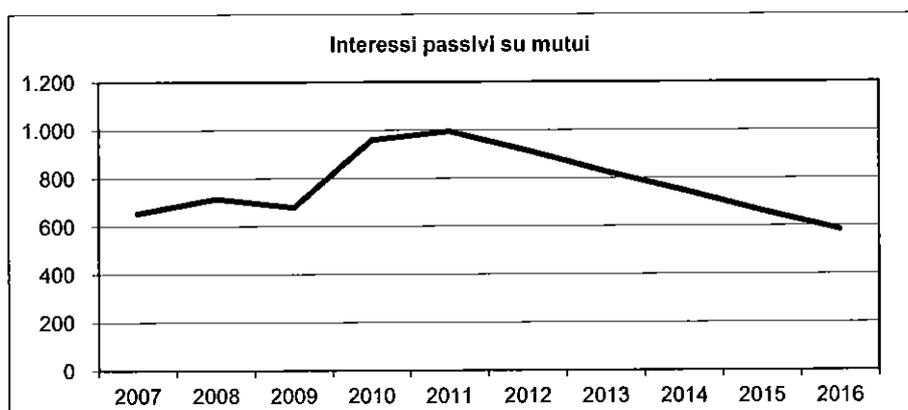
Gli interessi passivi su mutui e gli oneri finanziari per operazioni finanziarie ammontano ad Euro 585.479,84.

Sono iscritti in questa sezione, con segno negativo, anche i contributi in c/esercizio per ammortamento mutui direttamente collegati alle quote interessi, per Euro 110.042,51.

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

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Interessi passivi su mutui	653	715	679	959	995	913	826	747	662	585



**Proventi e Oneri Straordinari**

Sono stati soppressi e riclassificati nelle altre Voci di Bilancio come da D.Lgs. 139/2015

**Imposte Dirette**

Anno 2016	Anno 2015	Differenza
1.527.389,08	1.586.710,19	-59.321,11

Le imposte dirette correnti e differite sono esposte a Bilancio per complessivi Euro 1.527.389,08 al netto degli accantonamenti e degli utilizzi di Fondi Imposte e di Riserve Tassate.

Per effetto del D.Lgs. 139/2015 sono iscritti in questa voce anche le eventuali imposte correnti riferite ad esercizi precedenti. In particolare per l'anno 2015 è rilevato l'importo di Euro 380,00 per IRES esercizio precedente.

Come per gli esercizi precedenti, tenuto conto della L.R. 24/99 che stabilisce la destinazione del contributo di cui all'art. 16 "Fondo Sociale" esclusivamente a fini manutentivi, ai sensi dell'art. 88 del T.U.I.R., tale contributo non viene sottoposto a tassazione IRES. L'importo complessivo di tale contributo è pari ad Euro 5.439.788,80, totalmente destinati Manutenzione Ordinaria.

Analogamente a quanto sopra, non viene sottoposto a tassazione il contributo per Manutenzione Ordinaria alloggi Edilizia Sovvenzionata di cui al D.L. 47/2014 per complessivi Euro 623.199,17.

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

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

L'aliquota I.R.E.S. è fissata al 27,5% e quindi per l'Ater, che si avvale della riduzione del 50% ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera C bis), del D.P.R. 29/9/73 n. 601, è pari al 13,75%.

Dal 2008, inoltre, a seguito della modifica della normativa I.R.A.P., non risulta più possibile dilazionare la tassazione dei contributi in c/capitale e le plusvalenze patrimoniali in cinque anni, in analogia al regime I.R.E.S.. Pertanto, vanno tassati per intero tutti i contributi e tutte le plusvalenze dell'esercizio 2016.

L'aliquota ordinaria I.R.A.P. applicata per il corrente Esercizio è il 3,90%.

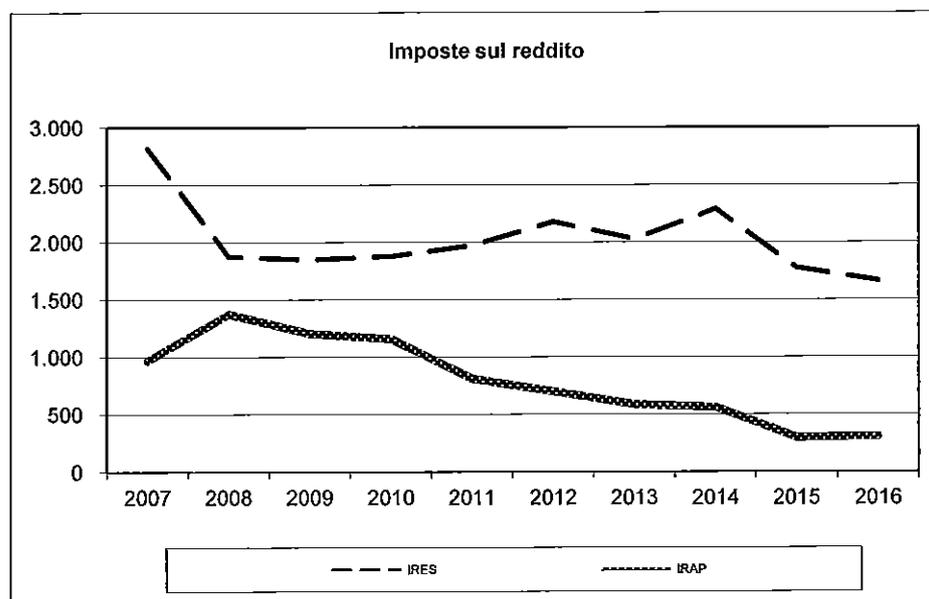
Non essendo stata redatta in via definitiva la Dichiarazione dei Redditi per l'Esercizio 2016, il calcolo delle imposte è stato eseguito su base stimata e potrà essere assoggettato ad eventuali modifiche da rilevare nel prossimo bilancio.

Per maggior precisione, di seguito, si riporta l'andamento nel tempo delle imposte dirette lorde, ossia come da dichiarazione, quindi senza considerare in detrazione gli utilizzi delle riserve tassate e del fondo imposte differite.

NOTA: le imposte per l'anno 2016 devono intendersi provvisorie nelle more della stesura definitiva della dichiarazione dei redditi.

valori espressi in migliaia di Euro

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
IRES	2.819	1.875	1.849	1.878	1.971	2.177	2.027	2.287	1.775	1.664
IRAP	971	1.376	1.206	1.160	812	702	586	561	298	309
<b>Totale imposte dirette</b>	<b>3.790</b>	<b>3.251</b>	<b>3.055</b>	<b>3.038</b>	<b>2.783</b>	<b>2.879</b>	<b>2.613</b>	<b>2.848</b>	<b>2.073</b>	<b>1.973</b>



### Risultato d'Esercizio e destinazione dello stesso

Il Bilancio chiude con il "Risultato d'Esercizio" pari ad Euro 867,80 che concordemente a quanto proposto in Nota Integrativa, si dispone di portare "a nuovo".

Il "Risultato Operativo", dato dalla differenza tra "Valore della Produzione" e "Costi della Produzione", espone il valore positivo di Euro 1.282.022,86, comunque influenzato dagli accantonamenti e/o dall'utilizzo del Fondo Manutenzione Immobili, del Fondo manutenzione D.L. 47/2014 e del Fondo Manutenzione Straordinaria Stabili di Terzi - quote c), come già rilevato precedentemente.

### Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'Esercizio

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

## **Evoluzione prevedibile della gestione**

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

In particolare saranno avviate le demolizioni degli stabili di Via Gemona e Via Gradisca, nel Comune di Trieste. L'intervento per il recupero edilizio degli stabili con n. 86 alloggi, da realizzarsi con i finanziamenti della L.R. 47/91, è attualmente in fase di appalto.

Particolare incremento sarà dato alla manutenzione degli alloggi di risulta al fine di dare tempestiva risposta alle domande di assegnazione dell'utenza.

Nel corso del 2017 saranno pubblicati i nuovi bandi di assegnazione degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata che riguarderanno tutti i Comuni del comprensorio dell'Ater di Trieste.

L'aspetto economico del 2016 ha beneficiato dell'eliminazione della TASI sugli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica regolarmente assegnati. Ciò ha permesso di mantenere ed assegnare maggiori risorse alla manutenzione ordinaria degli immobili.

Per quanto riguarda la gestione economica, si precisa che, come risulta dalla Delibera del Direttore n. 41 dd. 29/12/2016, ai sensi della L.R. 1/2016 e del conseguente regolamento di attivazione di cui al D.P. Reg. 208/2016, sono stati determinati i canoni di locazione degli alloggi di Edilizia Sovvenzionata per gli anni 2016-2017.

Per quanto attiene le attività per conto terzi si segnala quanto segue:

- Proseguirà, nella rinnovata formula del comodato gratuito, l'attività di gestione del patrimonio di n. 663 di proprietà del Comune di Trieste, così come previsto dalla convenzione dd. 04/09/2013 e successivo aggiornamento approvato con Provvedimento del Direttore generale n. 89 dd. 16/02/2017;
- proseguirà l'incarico di direzione lavori riguardanti il prog. 610 per la ristrutturazione degli edifici n.ri E1 e E2 di proprietà dell'ARDISS;
- proseguirà fino al 31/12/2023, la gestione e l'amministrazione degli stabili di Edilizia Sovvenzionata di proprietà del Comune di Trieste.

## Conclusione

In conclusione, dopo l'analisi effettuata, si può affermare che l'esercizio in questione è stato positivo, sia per quanto riguarda l'incremento ed il mantenimento del patrimonio immobiliare, sia in riferimento all'equilibrio economico ed alla situazione finanziaria.

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

Il Direttore Generale  
(dott. Antonio Ius)

