



ATER

AZIENDA TERRITORIALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI LATINA

COLLEGIO DEI REVISORI DEI CONTI

BILANCIO DI PREVISIONE 2014

RELAZIONE

Il bilancio di previsione per l'esercizio 2014 è stato redatto sulla base di quanto previsto dagli art. 14 della L.R. n.30/2002 e dall'art.21 dello Statuto dell'Ente.

Il Rendiconto Finanziario è stato predisposto sulla base del Bilancio di Previsione redatto ai sensi degli articoli 2423 e seguenti del C.C. , dal principio contabile n.16 e dell'art. 3 del regolamento interno di contabilità, corredato dai seguenti documenti:

- il conto economico Previsionale;
- la Relazione del Presidente;
- la previsione dei flussi finanziari .

BILANCIO DI PREVISIONE	ANNO 2014		ANNO 2013	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	7.708.700,00		7.311.200,00	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	6.568.200,00		6.943.200,00	
a) canoni di locazione		5.147.200,00		5.562.200,00
b) amministrazione stabili		351.000,00		341.000,00
c) rimborsi manutenzione stabili		100.000,00		50.000,00
d) servizi a rimborso		970.000,00		990.000,00
e) compensi tecnici su interventi		0,00		0,00
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI	72.500,00		0,00	
a) lavori interni		50.000,00		0,00
b) immobilizzazioni tecniche		22.500,00		0,00
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.068.000,00		368.000,00	
- vari		1.068.000,00		368.000,00
C) COSTI DELLA PRODUZIONE	-9.515.374,00		12.866.003,65	
6) PER MATERIE PRIME, SUSS. DI CONSUMO E DI MERCI				
7) PER SERVIZI	-3.834.860,00		-4.167.360,00	

SPESE INTERVENTI EDILIZI	-50.000,00		0,00
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE	-3.784.860,00		-4.167.360,00
a) spese generali		-597.860,00	-835.360,00
b) spese amministrazione immobili		-338.000,00	-348.000,00
c) manutenzione ordinaria		-	-
d) spese servizi a carico utenza		1.675.000,00	1.625.000,00
e) spese interventi edilizi		-974.000,00	-904.000,00
		-200.000,00	-455.000,00
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	-37.800,00		-57.800,00
9) PER IL PERSONALE	-3.360.848,00		-3.471.593,85
a) salari e stipendi		2.332.000,00	2.464.121,72
b) oneri sociali		-647.848,00	-666.787,19
c) trattamento di fine rapporto		-195.000,00	-154.684,94
e) altri costi		-186.000,00	-186.000,00
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-1.559.500,00		-2.059.500,00
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali		-13.200,00	-13.200,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali		1.546.300,00	1.546.300,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni		-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante		0,00	-500.000,00
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	-3.000,00		-3.000,00
13) ALTRI ACCANTONAMENTI			
14) ONERI DI GESTIONE	-719.366,00		-3.106.749,80
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-1.806.674,00		-5.554.803,65
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	76.450,00		57.450,00
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI			
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:			
d) proventi diversi dai precedenti	213.500,00		195.500,00
- interessi attivi Cassiere		8.000,00	5.000,00
- interessi attivi conti correnti postali		500,00	500,00
- interessi attivi Fondi L.560/93		190.000,00	177.000,00

- da terzi		15.000,00	13.000,00
- contributi conto interessi		0,00	0,00
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-137.050,00		-138.050,00
- interessi e oneri bancari		-132.050,00	-133.050,00
- verso terzi		-5.000,00	-5.000,00
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18) RIVALUTAZIONI			
19) SVALUTAZIONI			
E) PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	-90.000,00		0,00
20) PROVENTI STRAORDINARI	10.000,00		10.000,00
b) sopravvenienze attive		10.000,00	10.000,00
c) altri proventi straordinari			
21) ONERI STRAORDINARI	-100.000,00		-10.000,00
c) sopravvenienze passive		-100.000,00	-10.000,00
PARTITE DI GIRO	0,00		0,00
Partite di giro entrate		0,00	0,00
Partite di giro uscite		0,00	0,00
CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	0,00		0,00
Contributi entrate (finanziamenti)		0,00	0,00
Contributi uscite (utilizzi finanziamenti)		0,00	0,00
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	-250.000,00		-200.000,00
23) UTILE/PERDITA D'ESERCIZIO	-2.070.224,00		-5.697.353,65

le cui evidenze si riassumono di seguito:

A) Valore della produzione	Euro	7.708.700,00
B) Costi della produzione	Euro	9.515.374,00
C) Proventi e oneri finanziari	Euro	76.450,00
Risultato prima delle Imposte	Euro	1.820.224,00
Imposte sul reddito	Euro	250.000,00
Perdita d'esercizio	Euro	2.070.224,00

A-VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione di € 7.708.700,00. Sostanzialmente il valore della produzione è aumentato di circa € 400.000,00 dovuto alle plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato, una posta che il collegio si riserva di monitorare durante la gestione 2014 .

Le altre voci che compongono il Valore della produzione non evidenziano significative variazioni rispetto ai dati previsionali dell'anno precedente.

B - COSTI DELLA PRODUZIONE.

L'importo dei costi della produzione è di € 9.515.374,00, la differenza rispetto al previsionale del 2013 scaturisce sostanzialmente dalle voci come appresso dettagliate.

- *ammortamenti e svalutazioni*

I costi per ammortamenti e svalutazioni, risultano essere in linea con le previsioni per il 2013 ad eccezione dell'accantonamento a titolo di svalutazione dei crediti che non risulta evidenziato nella previsione. A tal proposito l'organo di controllo invita a porre attenzione alla questione in quanto è argomento trattato dal Codice Civile.

- *Oneri di gestione*

Ammontano ad € 719.366,00 e risultano decurtati di € 2.387.383,8 a causa principalmente dell'assenza, nella previsione 2014 dell'accantonamento per imposta IMU a causa della poca chiarezza sulla materia. Il collegio su quest'ultima posta di bilancio richiama gli organi amministrativi alla massima attenzione durante la gestione 2014, poiché trattasi di importo di non poco conto .

- Spese per godimento beni di terzi e spese per il personale.

Si rileva che i costi per godimento dei beni di terzi ed il costo per il personale (voci B8 e B9) rimangono sostanzialmente inalterati rispetto le previsioni del 2013.

Il resto delle voci non incidono con variazioni rilevanti.

C - PROVENTI E ONERI FINANZIARI

La voce risulta incrementata nel previsionale 2014 rispetto l'anno precedente in termini assoluti di euro 19.000 dovuto principalmente all'aumento degli interessi attivi su Fondi L 560/93

E - PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Si rileva un incremento in negativo in termini assoluti di € 90.000,00 della posta "Proventi e oneri straordinari" dovuto principalmente alle sopravvenienze passive per le eventuali riliquidazioni da parte dei Comuni per Ici-Imu.

IMPOSTE SUL REDDITO

Il valore della posta "Imposte sul reddito d'esercizio" è prevista in euro 250.000.

Il bilancio di previsione per l'esercizio 2014 prevede un disavanzo di euro 2.070.224, come evidenziato nel conto economico riclassificato a valore aggiunto che segue:

BILANCIO PREVISIONE 2014 RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO

Voci	CONTO ECONOMICO		FLUSSI CASSA	
	importo	parziali	importo	parziali
Ricavi		6.886.200		4.177.465
<i>Canoni di locazione</i>	5.147.200		3.205.125	
<i>Compensi amministrazione stabili</i>	351.000		223.790	
<i>Rimborsi manutenzione stabili</i>	100.000		10.000	
<i>Servizi a rimborso</i>	970.000		493.750	
<i>Compensi tecnici interventi edilizi</i>	0		0	
<i>Altri ricavi e rimborsi</i>	318.000		244.800	
Valore della produzione		6.886.200		4.177.465
Costi dei servizi		4.332.026		3.824.126
<i>Servizi</i>	597.860		710.060	
<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	37.800		46.116	
<i>Spese gestione immobiliare</i>	338.000		349.000	
<i>Manutenzione ordinaria</i>	1.675.000		1.264.250	
<i>Servizi a rimborso</i>	974.000		974.000	
<i>Spese interventi edilizi</i>	200.000		240.700	
<i>Altri oneri di gestione (imu, Iva indetraibile, imposte varie)</i>	459.366		179.000	
<i>Costi dei servizi per interventi edilizi carico Ater</i>	50.000		61.000	
Valore aggiunto		2.554.174		353.339
Costi del personale	3.360.848	3.360.848	3.165.848	3.165.848
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)		-806.674		-2.812.509
Ammortamenti		1.559.500		0
Accantonamenti operativi	3.000	3.000	0	0
REDDITO OPERATIVO (EBIT)		-2.369.174		-2.812.509
Risultato della gestione finanziaria		76.450		74.950
<i>Interessi attivi fondi L.560/93</i>	190.000		190.000	

<i>Interessi attivi cassiere-conti correnti postali</i>	8.500	8.500
<i>Interessi dilazione (cessioni immobili)</i>	15.000	13.500
<i>Altri interessi attivi</i>	0	0
<i>Oneri bancari</i>	-30.050	-30.050
<i>Interessi mutui carico Ater Cdp</i>	-15.000	-15.000
<i>Interessi su mutui carico Ater</i>	-87.000	-87.000
<i>Interessi su altri debiti</i>	-5.000	-5.000
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	-2.292.724	-2.737.559
Saldo della gestione accessoria	822.500	0
<i>Altri ricavi e proventi</i>		
<i>Contributo c/esercizio (Piano di risanamento)</i>	0	0
<i>Plusvalenze da cessione alloggi</i>	750.000	0
<i>Patrimonializzazione</i>		
<i>Lavori per interventi edilizi</i>	50.000	
<i>Acquisto immobilizzazioni tecniche</i>	22.500	0
Saldo della gestione speciale (rientri G.S.)	-260.000	0
<i>Fondo ERP 0,50%</i>	-260.000	0
<i>Diritto di prelazione</i>	0	0
<i>Quote contanti cessioni L.560/93</i>	0	0
<i>Quote rateali L.560/93 (capitale-interessi)</i>	0	0
<i>Quote contanti cessioni LR.27/2006</i>	0	0
<i>Quote rateali L.R.27/06 (capitale-interessi)</i>	0	0
Saldo della gestione straordinaria	-90.000	-90.000
<i>Proventi</i>	10.000	10.000
<i>Oneri</i>	-100.000	-100.000
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)	-1.820.224	-2.827.559
<i>Imposte sul reddito</i>	-250.000	-250.000
<i>Imposte differite</i>	0	0
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	-2.070.224	-3.077.559

Riguardo la situazione finanziaria si prevede un risultato negativo del flusso monetario derivante dalla gestione corrente pari ad € 875.224,00. Tale risultato costituisce il disavanzo finanziario previsto per l'esercizio 2014, come evidenziato nel rendiconto finanziario di previsione che segue:

RENDICONTO FINANZIARIO DELLE VARIAZIONI DI LIQUIDITA'

FONTI

Perdita d'esercizio		-2.070.224,00
-/+ Rettifiche di voci che non hanno effetto sulla liquidità		
Ammortamenti	1.559.500,00	
Plusvalenza	-750.000,00	
Costi incremento immobilizzazioni		
Capitalizzazione immobilizzazioni	-72.500,00	
Accantonamento TFR	195.000,00	
Svalutazione crediti	0,00	
Accantonamenti	3.000,00	
Rientri	260.000,00	
Iva indetraibile		1.195.000,00
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente		-875.224,00
- Smobilizzo TFR c/Inps	-195.000,00	
+ Recupero fondo garanzia		
- Storni del Trattamento di fine rapporto		-195.000,00
Variazioni nelle attività correnti diverse dalle liquidità		
		-
- Incremento crediti d'esercizio per la gestione reddituale corrente	2.819.025,00	
+ Decremento crediti pregressi	1.190.000,00	
+/- Decremento/Incremento ratei e risconti attivi		-1.629.025,00

Variazioni nelle passività correnti		
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori gestione reddituale corrente	558.250,00	
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori per copertura fabbisogno	0,00	
- Decremento debiti pregressi v/fornitori	0,00	
+ Incremento debiti iva	58.440,00	
+ Incremento debiti tributari		
+ Incrementi altri debiti d'esercizio		
- Decremento altri debiti pregressi		
+/- Decremento/Incremento ratei e risconti passivi		616.690,00
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE		-2.082.559,00
Diminuzioni di immobilizzazioni		
Vendita di alloggi/locali		2.500.000,00
Diminuzione attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Rate cessionari scadute nell'esercizio	1.250.000,00	
Saldo rate insolute pregresse	0,00	
Saldo anticipato rate	100.000,00	1.350.000,00
Aumenti di passività consolidate		
Accensione prestiti pluriennali		
TOTALE FONTI DI LIQUIDITA'		1.767.441,00
IMPIEGHI		
Aumenti di immobilizzazioni		
Interessi attivi Fondi L.560/93	190.000,00	
Interventi edilizi		
Capitalizzazione acquisti immobilizzazioni tecniche	0,00	190.000,00
Diminuzione di passività consolidate		

Rimborso mutui		208.400,00
Aumenti attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Quota rateale vendite d'esercizio	1.250.000,00	
Rate scadute nell'esercizio insolute	135.000,00	1.385.000,00
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		1.783.400,00
FABBISOGNO FINANZIARIO		-15.959,00
ACCENSIONE FINANZIAMENTI		
Disponibilità liquida iniziale		0,00
Disponibilità liquida finale		-15.959,00

Il Collegio evidenzia che il rendiconto finanziario delle variazioni di liquidità presenta un fabbisogno finanziario di € 15.959,00 dovuto alla differenza tra il capitale circolante netto pari ad un valore negativo di € 875.224,00, le variazioni delle attività e passività correnti che presentano un saldo negativo pari ad € 1.207.3354,00 da cui scaturisce la liquidità effettiva assorbita dalla gestione reddituale corrente per una variazione negativa di € 2.082.559,00. Il suddetto importo diminuito da una variazione positiva delle immobilizzazioni e attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni pari ad € 3.850.000,00 evidenzia un saldo positivo del totale fonti di liquidità pari ad € 1.767.441,00 che aggregato agli impieghi che costituiscono immobilizzazioni per € 1.783.400,00 danno il fabbisogno di liquidità per l'anno 2014 come su esposto.

Il collegio evidenzia che nel presente previsionale non è stata considerata la posta IMU per l'incerta normativa in corso; suggerisce di monitorare nel corso dell'esercizio 2014 la poste riguardanti la vendita degli alloggi e l'incasso dei crediti. Le suddette indicazioni sono strettamente legate al risultato finale del flusso di cassa .

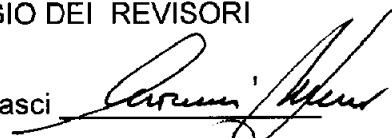
Il Collegio, esorta gli organi competenti a continuare sulla strada intrapresa ad evitare, un ulteriore indebitamento dell'Ente stesso.

Il collegio è in linea con l'impostazione della relazione al bilancio di previsione 2014 relativamente alla pianificazione degli interventi previsti dalla programmazione dell'attività edilizia, per l'avvio e la realizzazione di nuovi alloggi e per la manutenzione straordinaria, nel caso in cui sia necessario anticipare i pagamenti in attesa dei rimborsi da parte del soggetto finanziatore.

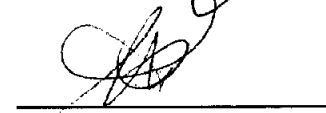
Sulla base delle risultanze dei controlli effettuati e dei dati emersi il Collegio, ai sensi dell'art.8, comma 2 dello Statuto dell'Azienda , in considerazione delle indicazioni sopra espresse, non evidenzia motivi ostativi all'approvazione del bilancio previsionale 2014 e pertanto esprime parere favorevole; invitando l'organo amministrativo a predisporre la situazione contabile trimestrale da confrontare con i dati del presente bilancio al fine di verificare l'andamento e l'attendibilità delle stime operate in questa sede ed adottare gli opportuni provvedimenti ove si registrino significativi scostamenti tra i dati rilevati e quelli previsionali, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento interno di contabilità.

IL COLLEGIO DEI REVISORI

Giovanni Masci



Marco Paris



Paola Bernoni

