



2019 BILANCIO DI PREVISIONE

Azienda Territoriale per l'Edilizia
Residenziale
Pubblica della Provincia di Latina

**RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2019**

Il bilancio di previsione per l'anno 2019 è stato redatto in conformità alla disciplina economico-finanziaria introdotta dalla legge regionale n.30/2002 che ha provveduto alla trasformazione dell'Istituto in Azienda.

Pertanto, in base all'art.14 della citata legge regionale ed all'art.21 dello Statuto dell'Ente, si è provveduto alla redazione di un bilancio preventivo, che predetermina il limite finanziario della gestione, formulato sulla base dei criteri dell'art.2423 bis e seguenti del Codice Civile e secondo lo schema previsto dall'art.2425 del Codice Civile.

Al fine di determinare la dinamica finanziaria derivante dalla previsione economica, sono stati stimati i relativi flussi finanziari.

Il bilancio preventivo, quale strumento di programmazione e di gestione economico finanziaria, è composto dai seguenti documenti:

- Conto economico di previsione per l'anno 2019 redatto in forma scalare, che corrisponde a quello previsto dall'art. 2425 del codice civile per il bilancio d'esercizio delle società di capitali, in base agli stessi criteri adottati per la redazione del bilancio consuntivo;
- Previsione dei flussi finanziari, formulato in base alla stima dei flussi di cassa dell'esercizio;
- Programma annuale di attività relativo alla pianificazione e programmazione delle linee strategiche e degli obiettivi pluriennali;
- Relazione tecnico – amministrativa che fornisce tutti gli opportuni chiarimenti tecnici sui presupposti, le ipotesi ed i criteri sottostanti alla redazione del bilancio preventivo, necessari per la chiarezza, la trasparenza e la leggibilità dei dati contabili, oltre ad informazioni sulla consistenza patrimoniale, sugli investimenti e sulle diverse attività dell'Azienda.

Di seguito si passa all'esame dei prospetti contabili previsionali, tramite l'analisi ed il commento delle voci principali.

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ANNO 2019

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.728.507
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	50.500
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	850.700
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i> 0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE 9.629.707	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	3.546.193
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	12.500
9) PER IL PERSONALE	3.111.866
a) salari e stipendi	2.209.466
b) oneri sociali	660.714
c) trattamento di fine rapporto	132.086
e) altri costi	109.600
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.831.697
- ammortamento finanziario	1.756.739
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	70.137
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0
14) ONERI DI GESTIONE	572.866
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE 9.075.122	
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) 554.585	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	42.057
d) proventi diversi dai precedenti	42.057
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	96.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI -53.943	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
18) RIVALUTAZIONI	
19) SVALUTAZIONI	
TOTALI RETTIFICHE 0	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE 500.642	
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	-370.000
RISULTATO D'ESERCIZIO 130.642	

Il conto economico è redatto in base allo schema previsto dall'art.2425 del codice

civile e si presenta in forma scalare e suddiviso in sezioni. Il conto economico previsionale presenta un risultato positivo di euro 130.642.

La sezione A individua il VALORE DELLA PRODUZIONE a cui vanno dedotti i COSTI DELLA PRODUZIONE specificati nella sezione B, giungendo a determinare il valor netto della produzione che è positivo e pari ad euro 554.585.

La sezione C riguarda i proventi ed oneri finanziari, che presentano un saldo negativo di euro 53.943.

Si giunge in tal modo ad un utile prima delle imposte di euro 500.642.

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e prestazioni, dagli incrementi di immobilizzazioni e dai rimborsi e ricavi diversi, ed è pari a euro 9.629.707.

Dettaglio Valore della produzione

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.728.507
- canoni di locazione	7.682.581
- amministrazione stabili	291.926
- rimborsi manutenzione stabili	50.000
- servizi a rimborso	704.000
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	50.500
- lavori interni	
- immobilizzazioni tecniche	50.500
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	850.700
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i>
	0
- vari	850.700
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE 9.629.707	

Si procede, quindi, ad analizzare le poste più rilevanti che compongono tale sezione.

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a complessivi euro 8.728.507 e sono composti interamente da ricavi per prestazioni di servizi.

Canoni di locazione

La principale voce delle entrate è costituita dai canoni di locazione, che risultano pari a complessivi Euro 7.682.581, come di seguito composti.

- canoni di locazione	7.682.581
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.257.845
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	299.693
Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	401.428
Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	12.416
Convenzioni terzi (Alloggi per studenti universitari/Comune di Latina)	0
Indennità di occupazione	2.278.021
Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	433.178

Il volume di ricavi derivante dalla voce dei canoni comprende la locazione del patrimonio immobiliare residenziale di proprietà Ater destinato all'assistenza abitativa ed all'edilizia calmierata, oltre alla locazione di locali commerciali.

La previsione dei canoni scaturisce dall'applicazione del sistema di determinazione dei canoni imposto dalla normativa regionale vigente, ed è stata determinata in base all'indagine anagrafico-reddituale svolta su tutti gli assegnatari nel corso dell'anno 2017 e completata nel corso dell'anno corrente con riferimento alla situazione dell'anno 2016.

Rispetto al consuntivo dell'anno 2017 presenta una variazione positiva di euro 414.071 circa.

Amministrazione stabili

Tali voce di ricavo deriva principalmente da rimborsi e recuperi nei confronti degli assegnatari e dei proprietari per l'amministrazione dei fabbricati gestiti e le spese a carico anticipate, oltre ai compensi per la gestione del patrimonio residenziale di alcuni comuni e per la gestione dei proventi delle cessioni di alloggi della c.d. "Gestione speciale".

- amministrazione stabili	291.926
Corrispettivi per gestione rientri G.S.	7.000
Corrispettivi per onorari legali	1.000
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	65.826
Rimborsi per procedimenti legali	500
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	124.000
Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000
Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.000
Compensi gestione alloggi Comune Fondi	300
Compensi gestione alloggi Comune Lenola	300
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	72.500
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	10.000
Rimborso spese di rendicontazione	2.500

La mancata previsione di importi dei compensi tecnici legati agli interventi edilizi risentono, comunque, dell'andamento dei lavori costruttivi avviati dall'Ente e, quindi, dell'incertezza che caratterizza tale variabile.

Rimborsi manutenzione stabili

In tale voce sono stati preventivati i recuperi per lavori di manutenzione a carico degli assegnatari e proprietari oltre che di terzi.

- rimborsi manutenzione stabili	50.000
Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000

Servizi a rimborso

Le entrate relative ai "Servizi a rimborso", si riferiscono alle spese reversibili sostenute per i servizi condominiali gestiti direttamente dall'Azienda che vengono addebitate.

- servizi a rimborso	704.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	100.000
Servizio a rimborso rendicontati	554.000

A.5 Altri ricavi e proventi

Tali ricavi, di seguito esposti in dettaglio, pari ad euro 850.700, sono costituiti dalle voci relative alla gestione accessoria, ovvero a quelle operazioni che fanno parte della gestione ordinaria ma non rientrano in quella caratteristica.

Rilevano le plusvalenze su cessioni di unità immobiliari in base a piani di vendita approvati, per euro 540.000 e le somme ricavate dall'estinzione del diritto di prelazione per euro 200.000, oltre ai ricavi da tariffa per produzione energia degli impianti fotovoltaici, erogata dal Gestore servizi elettrici (GSE Spa) per complessivi euro 38.700.

5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	850.700
<i>di cui contributi in conto esercizio</i>	0
- vari	850.700
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	1.000
Recuperi e rimborsi assicurazioni danni fabbricati e diversi	25.000
Recuperi e rimborsi diversi	25.000
Diritti di segreteria contratti di appalto	5.000
Diritti di segreteria atti riscatto	5.000
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	200.000
Recupero fondo garanzia	6.000
Incentivo per impianto fotovoltaico	2.000
Tariffa Incent. GSE SEZZE	2.200
Contr.,GSE scamb.s/posto SEZZE	700
Ritiro Dedicato GSE LT 53°lotto	1.600
Tariffa Incent.GSE Latina 53°lotto	13.000
Contr.GSE scambio s/posto SEDE	200
Tariffa Incent.GSE LT Scalo v.Gloria	6.000
Ritiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.000
Tariffa incent.San Valentino Cisterna	10.000

Bilancio di previsione esercizio 2019

Rifiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	2.000
diverse	5.000
Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	540.000

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi di produzione sono quelli relativi all'attività caratteristica ed ammontano a complessivi 9.075.122.

Dettaglio Costi della produzione

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	3.546.193
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	12.500
9) PER IL PERSONALE	3.111.866
a) salari e stipendi	2.209.466
b) oneri sociali	660.714
c) trattamento di fine rapporto	132.086
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi	109.600
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.831.697
- ammortamento finanziario	1.756.739
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	70.137
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0
14) ONERI DI GESTIONE	572.866
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE 9.075.122	

B.7 Per servizi

Le spese per i servizi riguardano principalmente l'acquisizione di tutti i fattori esterni necessari all'espletamento del servizio di gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare ed all'attività di stazione appaltante.

Nella tabella che segue vengono analizzati costi suddetti.

7) PER SERVIZI	3.546.193
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE	
- spese generali	563.193
- amministrazione stabili	689.000
- manutenzione ordinaria	1.525.000
- spese servizi a carico utenza	704.000
- spese interventi edilizi	65.000

Spese generali

Le spese generali sono pari ad euro 563.193. Riguardano le spese attinenti i servizi generali, di consulenza, di manutenzione, telefonici, postali ecc.

- spese generali	563.193
Formazione del personale	12.000
Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	126.000
Spese di rappresentanza	1.500
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	133.000
Postali e telefoniche	80.000
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	14.000
Manutenzione macchine di ufficio	1.000
Gestione sistema informativo	30.000
Gestione automezzi	4.000
Contributi associativi diversi	24.601
Partecipazione a concorsi, seminari, convegni	3.000
Consulenze e prestazioni professionali	75.000
Assicurazione contro il furto e trasporto valori	392
Spese di pubblicità	2.000
Diverse	100
Manutenzione degli uffici	55.000
costi funz.to mp.fotovoltaici diversi	1.600

Spese di amministrazione stabili

Le spese di amministrazione sono strettamente legate all'attività di gestione del patrimonio immobiliare e sono formate dalle spese per assicurazioni degli stabili, traslochi e custodia mobilio, oneri condominiali, istruttoria pratiche e spese legali. Si tratta di spese per lo più incompressibili, le cui voci principali sono legate al premio assicurativo annuale per la polizza stipulata sul patrimonio immobiliare gestito ed al carico annuale per l'assolvimento dell'imposta di registro sui contratti di locazione.

Si evidenzia che per la spesa per il servizio di assicurazione degli stabili, la cui procedura di affidamento ad evidenza pubblica è in corso di espletamento, si è stimato un sostanziale incremento.

- amministrazione stabili	689.000
Assicurazione degli stabili	300.000
Procedimenti legali	200.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	30.000
Istruttoria pratiche diverse	1.000
Spese traslochi e custodia mobilio	2.500
Spese per sfitanze	7.500
Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	145.000
Spese registrazione sentenze	3.000

Spese di manutenzione stabili

Tali spese riguardano i programmi manutentivi sul patrimonio gestito e concernono la manutenzione su segnalazione (pronto intervento), interventi di manutenzione programmata non ricompresi nell'appalto di pronto intervento e su rilascio degli alloggi (ripristino alloggi), oltre a manutenzione di impianti ed interventi urgenti a carico di inquilini e proprietari eseguiti dall'Ater con anticipazioni da recuperare.

Di seguito vengono individuate in dettaglio le relative voci di spesa.

- manutenzione ordinaria	1.525.000
Appalti per lavori manutenzione ordinaria	1.300.000
Lavori di manutenzione a carico utenti	50.000
Lavori di manutenzione a carico assicurazioni	25.000
Quote manutenzione per alloggi in condominio	150.000

La spesa concernente la manutenzione è pari a complessivi euro 1.525.000, di cui euro 1.375.000 destinata all'attività di manutenzione degli alloggi patrimoniali gestiti ed euro 150.000 per le quote a titolo di manutenzione negli alloggi in condominio.

L'importo per l'attività di manutenzione degli alloggi gestiti, pari ad euro 1.300.000, è stato determinato in base agli stringenti vincoli imposti dalla dinamica economico-finanziaria aziendale ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico aziendale.

Spese per servizi a carico utenza

Detta voce, preventivata per euro 704.000, si riferisce alle spese per i servizi reversibili forniti negli stabili gestiti direttamente dall'Azienda oltre alle quote insolute degli inquilini richieste dagli amministratori condominiali e delle autogestioni. Tali importi trovano contropartita nelle rispettive voci di ricavo.

Di seguito vengono individuate in dettaglio le relative voci di spesa.

- spese servizi a carico utenza	704.000
Acqua	12.000
Illuminazione	300.000
Riscaldamento	100.000
Ascensori	140.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Altri servizi	2.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	100.000

Spese per interventi edilizi

- spese interventi edilizi	65.000
Progettazione	10.000
Direzione e assistenza lavori	10.000
Commissione e collaudi	5.000
Consulenze tecniche	25.000
Procedimenti legali	0
Altri spese tecniche	10.000
Prospezioni geognostiche	0
Pubblicità degli appalti	5.000

B.8 Spese per il godimento di beni di terzi

Tali spese si riferiscono ai canoni dei contratti in corso per il noleggio di immobilizzazioni tecniche, si seguito specificate:

8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	12.500
Noleggio autoveicoli	10.000
Noleggio PC - stampanti	2.500

B.9 Spese per il personale

Per quanto riguarda la struttura dei costi per il personale si evidenzia che tale voce, pari a complessivi , è stata stimata partendo dall'attuale configurazione della dotazione dell'organica dell'Ente ed ipotizzando il completamento del piano assunzionale previsto per il 2018 ed il 2019 con la Deliberazione commissariale n.40 del 21/9/18, considerando l'applicazione degli attuali istituti retributivi previsti dai vigenti Ccnl "Federcasa" e "Cispel".

E' di tutta evidenza che l'espletamento completo di tutte le procedure previste sarà effettuato in un lasso di tempo variabile e, comunque, nel corso dell'anno 2019. Per cui la quota di spesa aggiuntiva effettivamente sostenuta, a fronte di quella stimata di euro 350.757, sarà significativamente inferiore.

Nello specifico i piano assunzionali citati prevedono le seguenti assunzioni:

- 1 dirigente tecnico
- 1 dirigente amministrativo (riservato interni)
- 4 dipendenti livello A/3 (di cui 2 riservati interni)
- 3 dipendenti livello B3 (di cui 1 riservato interni)
- 2 dipendenti livello Q2 (di cui 2 riservati interni)

Tra le spese per i servizi, in ottemperanza ai principi contabili, appaiono altre spese correlate a quelle del personale (mensa, formazione, polizze, rimborsi trasferte ecc.)
Di seguito vengono individuate in dettaglio le relative voci di spesa.

9) PER IL PERSONALE	3.111.866
a) salari e stipendi	2.209.466
Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	1.471.240
Lavoro straordinario	36.000
Retribuzione ai dirigenti	323.464
Arretrati pers.dipendente	0
Somministrazione lavoro interinale	30.000
Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	252.762
Retribuzione risultato dirigenti	96.000
Compensi art.92 Dlgs 163	0
Compensi attività legale	0
Compensi diritti di segreteria	0
b) oneri sociali	660.714
Contributi assicurativi e previdenziali	617.884
Contributo FASI	25.832
Previdenza complementare Previambiente	16.998
c) trattamento di fine rapporto	132.086
Accantonamento fondo TFR	101.647
Accantonamento fondo TFR Previambiente /Previandai	30.439
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi	109.600
Diarie e trasferte	48.000
Altri oneri (mensa, cral vestiario)	34.200
Assicurazioni	27.400

Si riporta una scheda di sintesi relativa all'andamento dell'organico medio annuo.

DIPENDENTI IN SERVIZIO	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti in organico	41	43	47	53	53	57	60
Dirigenti	2	2	2	2	3	3	3
Organico medio annuo	43	45	49	54	55	57	63

DOTAZIONE ORGANICA	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti	70	70	70	70	70	70	70
Dirigenti	4	4	4	4	4	4	4
Totale dotazione	74						

B10. Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti previsti, pari ad euro 1.831.697, sono desunti dal valore delle rilevato sul consuntivo 2017 sul valore del patrimonio immobiliare di proprietà in diritto di superficie e delle immobilizzazioni tecniche dell'Azienda. Pertanto dovranno essere riallineati in base alle variazioni patrimoniali intervenute alla data del 31/12/2019 in base alle cessioni ed agli incrementi patrimoniali, che non si reputano, allo stato attuale, significativi.

Tra i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, esposti nel bilancio, figurano:

- l'ammortamento finanziario degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per Euro 1.756.739 che è stato calcolato dividendo il costo dei fabbricati per il numero di anni di durata della concessione;
- l'ammortamento tecnico dei locali di proprietà in uso diretto per Euro 47.240;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per Euro 22.897 e beni immateriali per complessivi Euro 4.821; gli ammortamenti sono stati previsti sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui al D.M. 31 dicembre 1988 integrato dai D.P.C.M. 7 gennaio 1952, 23 dicembre 1992, 19 ottobre 1995 e 20 marzo 1996.

Non è stato previsto accantonamento al fondo svalutazione crediti.

10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.831.697
Spese per procedure automatizzate	4.821
- ammortamento finanziario	1.756.739
contr. Stato L.865 68 A	26.980
contrib. Stato L.865 68 B	80.538
contr. Stato L.865 55 A.	81.417
contrib. Stato L.166	113.451
contr. Stato L.n.4/92	38.290
contributo Stato L.n.513	115.680
contributo Stato L.457	1.267.533
contributo Stato L.60	9.969
contrib.St extra erp L560	22.881
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	70.137
Sede	47.240
Mobili per ufficio	8.732
Macchine ordinarie per ufficio	5.110
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	9.055

B.14 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 572.866, e hanno subito un decremento rilevante rispetto al preventivo del 2017, derivante principalmente dall'appostazione nell'esercizio 2017 della voce di spesa relativa al pagamento dell'IMU relativa all'annualità 2012.

Di seguito vengono individuate in dettaglio le relative voci di spesa.

14) ONERI DI GESTIONE	572.866
Macchine ordinarie per ufficio	500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	30.000
Software applicativi	20.000
Arrotondamenti passivi	50
Sanzioni pecuniarie	10.000
Minusvalenze da alienazione immobili	6.237
Imposta di bollo	1.000
Imposta di registro	5.000
IMU-Tasi	200.000
Altre imposte e tasse	20.000
Iva indetraibile pro-rata	280.079

Tra gli oneri di gestione la voce più rilevante deriva dell'IMU, di cui la quota di competenza dell'anno è pari ad euro 200.000, e dall'iva indetraibile per euro 280.079. Il valore dell'IMU e della TASI di competenza per l'anno 2019 si riferisce ai locali commerciali poiché, in base alle innovazioni legislative intervenute, sono stati esclusi dal pagamento dell'imposta gli alloggi sociali regolarmente assegnati.

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Tale sezione si riferisce ai proventi ed oneri finanziari e presenta un saldo negativo di euro 53.943.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	42.057
d) proventi diversi dai precedenti	42.057
- interessi attivi Fondi L.560/93	100
- da terzi	41.957
- contributi conto interessi	
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	96.000
- interessi e oneri bancari	91.000
- verso terzi	5.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-57.943

C.16 Altri proventi finanziari

I proventi finanziari, pari ad euro 42.057, derivano dagli impieghi in depositi a vista dei "Fondi L.560/93" per euro 100 e dagli interessi di dilazione relativi alle quote rateali delle cessioni di alloggi per euro 41.957.

16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	42.057	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni:	0	
d) proventi diversi dai precedenti	42.057	
- interessi attivi Fondi L.560/93	100	
Presso UGF C/C 2000 "Fondi L.560/93"		100
- da terzi	41.957	
Per dilazione debiti		41.957

C.17 Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e oneri finanziari sono previsti in euro 96.000.

Gli interessi passivi su mutui sono pari ad euro 61.000 e le spese ed oneri bancari di competenza sono previsti in euro 30.000, oltre euro 5.000 per interessi moratori, come di seguito esposto in dettaglio:

17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	96.000	
- interessi e oneri bancari	91.000	
Spese su depositi bancari, postali e commissioni		30.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf		50.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem		11.000
- verso terzi	5.000	
Interessi moratori		5.000

Imposte e tasse

La voce principale delle poste relative agli impegni tributari è costituita dalle imposte dirette Ires ed Irap. La voce relativa all'Ires è stata stimata in euro 300.000, mentre quella a titolo di Irap è pari ad euro 70.000, in base alla tassazione derivante dalla gestione del patrimonio immobiliare.

Il carico fiscale derivante dalle imposte dirette risente della particolare natura dei redditi conseguiti dall'Ente, prevalentemente di natura immobiliare, che vengono assoggettati ad un regime di tassazione che non consente la completa detraibilità fiscale dei costi diretti, le opportune variazioni in aumento apportate in sede di dichiarazione annuale dei redditi possono determinare la formazione di un reddito imponibile, seppure il bilancio d'esercizio evidenzia una rilevante perdita economica.

In conclusione si rileva pertanto che il gettito complessivo dei ricavi da canoni di locazione, considerato al netto delle indennità di occupazione, non è ancora in grado di coprire gli attuali costi di gestione, consentendo all'Ente di affrontare lo svolgimento delle attività correnti relative alla gestione del patrimonio immobiliare, salvo ricorrere ad altre risorse per il ripianamento del disavanzo finanziario derivante dalla dinamica dei flussi finanziari correlati.

Gli IACP, in passato, hanno trovato la motivazione della loro esistenza nella realizzazione di finalità sociali, senza dover inseguire obiettivi di massimizzazione del profitto, garantendo la gestione del patrimonio abitativo secondo criteri di economicità tali da garantire l'equilibrio tra i ricavi ed i costi.

L'esame dei dati sintetici di bilancio di previsione dell'Azienda purtroppo non dimostra che l'equilibrio economico è facilmente raggiungibile, a meno di una continua compressione dei costi per la manutenzione ordinaria, bensì evidenzia che sussistono potenzialità di sviluppo che richiedono un opportuno impegno di risorse, ma soprattutto di volontà, per approfondire l'eventuale ridefinizione delle politiche di gestione del patrimonio residenziale abitativo tramite nuove condizioni sia normative che gestionali necessarie per raggiungere l'obiettivo di una parità strutturale di bilancio compatibile con il mantenimento di adeguati standard qualitativi, quale condizione ineludibile per poter avviarsi verso i nuovi ambiti operativi postulati dalla trasformazione.

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO

Per una lettura in chiave operativa del bilancio di previsione si è, pertanto, provveduto a riclassificare il conto economico, come di seguito esposto.

Infatti il conto economico civilistico, anche se in apparenza simile al conto economico a valore aggiunto, non è in grado di evidenziare il risultato operativo della gestione caratteristica.

Al fine di poter monitorare l'equilibrio economico aziendale, si rende, quindi, necessaria una diversa classificazione dei dati del conto economico che sappia evidenziare il contributo di ciascuna area gestionale (caratteristica, patrimoniale e finanziaria, oltre a quella relativa all'eventuale trasferimento di risorse ricevute a titolo di contributi) al consumo ed al ripristino della ricchezza.

Pertanto, da un punto di vista operativo appare molto più pertinente l'indicazione che possiamo desumere dal valore del MOL, ovvero del "Margine operativo lordo", ritraibile dal conto economico previsionale riclassificato a valore aggiunto, di seguito esposto.

Il MOL, che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 1.847.519 ed esprime il margine di contribuzione, ritraibile dalla gestione operativa, destinato a coprire i costi fissi espressi dalle quote di ammortamento e gli altri accantonamenti legati alla gestione tipica.

Tale valore, al netto dei ricavi derivanti dalle indennità di occupazione, che vengono richieste quale canone sanzionatorio per le occupazioni abusive e/o irregolari, continua ad assumere un valore previsionale negativo e risulta pari ad euro -430.502.

Posto che l'equilibrio economico in senso stretto viene dato dall'attitudine dell'azienda ad operare in condizioni che consentano almeno di ripristinare la ricchezza consumata nello svolgimento della gestione, le premesse per il mantenimento di un equilibrio economico duraturo si individuano già nella capacità di raggiungere un equilibrio già all'interno dell'area gestionale relativa alla gestione caratteristica.

Il conto economico riclassificato a valore aggiunto consente di mettere in luce i risultati parziali relativi alle diverse aree di gestione ed il MOL (Margine operativo lordo), quale risultato operativo della gestione caratteristica, costituito dalla differenza tra i ricavi ed i costi operativi, rappresenta la capacità dell'azienda di ripristinare attraverso i corrispettivi di cessione dei servizi le risorse consumate impiegando i fattori produttivi.

La stessa Corte dei Conti Sezione autonomie, nella Deliberazione n. 24/SEZAUT/2015/FRG, concernente la "Relazione 2015" con la quale riferisce al Parlamento sugli Organismi partecipati dagli Enti territoriali, afferma che:

“Con riferimento alla generalità degli organismi, per perdita di esercizio si intende il risultato netto di esercizio di cui all'art. 2425 c.c. (voce 23); valore che prende in considerazione sia la gestione caratteristica sia quella non caratteristica, che comprende le poste finanziarie (interessi, perdite su cambi, svalutazioni di partecipazioni, etc.) e quelle straordinarie (plusvalenze, minusvalenze, etc.), oltre alle imposte. Un diverso criterio è previsto per le società che svolgono servizi pubblici a rete di rilevanza economica, ivi compresa la gestione dei rifiuti. Qui per risultato di esercizio si intende il risultato operativo lordo (MOL), dato dalla differenza tra il valore e il costo della produzione. Si prende, pertanto, in considerazione un risultato parziale della complessa attività societaria, ossia la sola gestione “caratteristica”.

Il risultato della gestione caratteristica del conto economico previsionale riclassificato, dato dal Margine operativo lordo, dovrebbe assumere un valore positivo, che costituisce la condizione di base per il raggiungimento dell'equilibrio economico in senso stretto.

I relativi flussi di liquidità derivanti da gestione operativa, evidenziano, invece, un risultato estremamente sfavorevole, che pregiudica notevolmente l'equilibrio

finanziario dell'Azienda, con particolare riferimento all'aspetto monetario, compromettendo l'economicità dell'attività aziendale.

Tale risultato parziale, costituito dalla differenza tra i costi ed i ricavi derivanti dalla gestione tipica, consente di apprezzare il reddito operativo della gestione tipica, ovvero dell'attività di gestione tecnico-amministrativa del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, depurato dagli effetti delle politiche di bilancio connesse agli ammortamenti e agli accantonamenti. Tale risultato dovrebbe indicare la capacità dell'Ente di riuscire a provvedere alla conservazione del patrimonio immobiliare, al pagamento delle imposte ed al pieno svolgimento delle attività istituzionali sulla base dei risultati della gestione operativa, senza dover dipendere da trasferimenti esterni e/o smobilizzi di patrimonio a seguito di piani di dismissioni immobiliari.

A tal fine si ribadisce che il saldo della gestione corrente non viene determinato, e neanche influenzato, dalle scelte e dalle politiche gestionali dell'Azienda, ma dal complesso sistema creato dalla normativa regionale in materia di determinazione dei canoni di locazione, che condiziona in modo diretto l'entità del volume complessivo dei canoni stessi e, quindi, il segno del saldo stesso di gestione.

Il valore della gestione corrente non può e non deve, quindi, essere considerato come misuratore della sola efficienza dell'attività complessiva aziendale, costituendo, invece, l'indicatore dell'efficienza del sistema amministrativo regionale oltre che dell'attività dell'Ente, che richiede, tuttavia, sempre più incisivi interventi manageriali finalizzati al miglioramento continuo degli attuali livelli di efficienza interna congiuntamente a nuovi assetti organizzativi.

In sintesi tale saldo può essere considerato come la distanza che separa l'Ente per il raggiungimento di una situazione di piena autonomia economica, e, quindi, del "*pareggio di bilancio*" stabilito dalla legge di trasformazione.

Il legislatore regionale ha finalmente acquisito consapevolezza dell'ambito operativo all'interno del quale le Ater esplicano la loro attività, introducendo esplicitamente al citato art.50 della Legge regionale n.27/2006 la previsione che gli alloggi per cui siano corrisposti canoni di importo inferiore al costo di gestione e manutenzione dell'alloggio, nella misura fissata dalla Giunta regionale su proposta degli enti gestori, debbano essere oggetto di contratto di servizio tra la Regione e l'ente gestore. Tale principio ha trovato una prima timida attuazione tramite l'individuazione delle risorse finanziarie per il triennio 2009-2011. Allo stato attuale, purtroppo, tale spesa non è stata rifinanziata dalla Regione Lazio.

Gli stanziamenti dei costi amministrativi e di struttura si riferiscono in modo pressoché totale a voci di spesa di natura fissa ed incompressibile. La principale voce di costo avente una natura variabile è costituita dalla spesa per la manutenzione ordinaria,

che in parte può essere modulata e riprogrammata in base alle esigenze economico-finanziarie.

PREVISIONE 2019				
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO			FLUSSI CASSA	
Voci	importi	parziali	importi	parziali
Ricavi		9.034.207		4.829.499
Canoni di locazione	7.682.581		3.926.103	
Compensi amministrazione stabili	291.926		180.861	
Rimborsi manutenzione stabili	50.000		30.000	
Servizi a rimborso	704.000		332.400	
Altri ricavi e rimborsi	305.700		360.134	
Valore della produzione		9.034.207		4.829.499
Costi		4.074.822		3.432.976
Servizi	563.193		564.676	
Spese per godimento beni di terzi	12.500		15.250	
Spese gestione immobiliare	689.000		733.000	
Manutenzione ordinaria	1.525.000		1.082.500	
Servizi a rimborso	704.000		722.200	
Spese interventi edilizi	65.000		79.300	
Altri oneri di gestione (imu, Iva indetraibile, imposte varie)	516.129		236.050	
Valore aggiunto		4.959.385		1.396.523
Costi del personale	3.111.866	3.111.866	3.111.866	3.111.866
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)		1.847.519		-1.715.343
Ammortamenti e accantonamenti		1.831.697		0
Ammortamenti immateriali	4.821		0	
Ammortamenti materiali	70.137		0	
Ammortamento finanziario	1.756.739		0	
Accantonamenti operativi	0	0	0	0
REDDITO OPERATIVO (EBIT)		15.822		-1.715.343
Risultato della gestione finanziaria		-53.943		-58.176
Interessi attivi fondi L.560/93	100		100	
Interessi dilazione (cessioni immobili)	41.957		37.724	
Oneri bancari	-30.000		-30.000	
Interessi su mutui carico Ater	-61.000		-61.000	
Interessi su altri debiti	-5.000		-5.000	
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE		-38.121		-1.773.520
Saldo della gestione accessoria		533.763		-61.610
Altri ricavi e proventi				
Plusvalenze da cessione alloggi	533.763		0	
Acquisto immobilizzazioni tecniche	-50.500		-61.610	
Saldo della gestione straordinaria		5.000		6.100
Proventi	5.000		6.100	
Oneri	0		0	
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)		500.642		-1.829.030
Imposte sul reddito	-370.000		-370.000	
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO		130.642		-2.199.030

PREVISIONE 2019		
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SINTETICO		FLUSSI CASSA
Voci	importi	importi
Ricavi operativi	9.034.207	4.829.499
Costi operativi	4.074.822	3.432.976
Costi del personale	3.111.866	3.111.866
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)	1.847.519	-1.715.343
Ammortamenti e accantonamenti	-1.831.697	0
REDDITO OPERATIVO (EBIT)	15.822	-1.715.343
Risultato della gestione finanziaria	-53.943	-58.176
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	-38.121	-1.773.520
Saldo della gestione accessoria	538.763	-55.510
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)	500.642	-1.829.030
Imposte sul reddito	-370.000	-370.000
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	130.642	-2.199.030
VARIAZIONI CCN		900.000
FLUSSI DI CASSA DA CESSIONE ALLOGGI (QUOTA CONTANTI)		423.000
FLUSSI DI CASSA DA QUOTE RATEALI + SALDO ANTICIPATO		865.000
FLUSO DI CASSA A SERVIZIO DEL DEBITO		-11.030
Acquisto immobilizzazioni		-50.500
Pagamento rate mutui		-85.000
Pagamento Imu 2012 Latina		-272.000
FLUSSO DI CASSA NETTO		-418.530

PREVISIONE FLUSSI FINANZIARI

Allo scopo di poter delineare la dinamica finanziaria derivante dalla previsione economica, sono stati stimati i relativi flussi finanziari, procedendo, nello stesso tempo, a determinare il disavanzo finanziario di amministrazione presunto al 31/12/2019, ovvero il presumibile fabbisogno finanziario dell'Ente, che dovrà essere oggetto di ripianamento nei modi di legge.

A tal fine si è, quindi, provveduto a redigere il rendiconto finanziario, nella forma fonti e impieghi ed a variazioni di liquidità-, concernente la previsione finanziaria della disponibilità monetaria netta, al quale viene affiancato il rendiconto finanziario in forma diretta.

Tale prospetto si propone di evidenziare la capacità dell'impresa di generare flussi finanziari, laddove i flussi finanziari sono costituiti dalle movimentazioni di disponibilità liquide, disaggregando per aree gestionali le variazioni della liquidità.

Si evidenzia che dalla lettura di tale prospetto, la liquidità assorbita dalla gestione reddituale corrente, in base alle previsioni relative alle varie voci che compongono il capitale circolante netto ed alle altre attività e passività, sia pari ad euro 1.299.029. Tale valore negativo deriva principalmente dalla morosità nel pagamento dei canoni ovvero dall'estrema dilatazione del ciclo degli incassi. Solo con la liquidità derivante dalla vendita degli alloggi si riesce a migliorare l'equilibrio monetario della gestione relativa all'anno 2019, restando comunque un fabbisogno finanziario di euro 418.529 da soddisfare tramite indebitamento bancario e/o dilatazione dell'esposizione con i fornitori.

Il rendiconto finanziario in termini di liquidità è stato predisposto secondo l'impostazione che espone i flussi di liquidità, ovvero, pur utilizzando le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria come strumento di redazione, pone l'enfasi sui flussi di liquidità derivanti da tali variazioni.

L'accezione di liquidità adottata è quella di disponibilità liquide in cassa e presso banche più altri depositi di denaro immediatamente prelevabili senza rischio di cambiamento di valore, che include anche le attività finanziarie a breve termine altamente liquide.

RENDICONTO FINANZIARIO DELLE VARIAZIONI DI LIQUIDITA'		
FONTI		
Perdita d'esercizio		130.642,26
-/+ Rettifiche di voci che non hanno effetto sulla liquidità		
Ammortamenti	1.831.697,00	
Plusvalenza	-540.000,00	
Minusvalenza	6.236,99	
Capitalizzazione immobilizzazioni	-50.500,00	
Iva indetraibile		1.247.433,99
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente		1.378.076,25
- Smobilizzo TFR c/Inps		
+ Recupero fondo garanzia		
- Storni del Trattamento di fine rapporto		0,00
Variazioni nelle attività correnti diverse dalle liquidità		
- Incremento crediti d'esercizio per la gestione reddituale corrente	-4.343.011,56	
+ Decremento crediti pregressi	1.600.000,00	
+/- Decremento/Incremento ratei e risconti attivi		-2.743.011,56
Variazioni nelle passività correnti		
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori gestione reddituale corrente	723.201,00	
- Decremento debiti pregressi v/fornitori	-500.000,00	
+Incremento debiti iva	42.704,68	
- Decremento debiti tributari	0,00	
+ Incrementi altri debiti d'esercizio	0,00	
- Decremento altri debiti pregressi	-200.000,00	
+/- Decremento/Incremento ratei e risconti passivi		65.905,68
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE		-1.299.029,63
Diminuzioni di immobilizzazioni		
Vendita di alloggi/locali		900.000,00
Diminuzione attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Rate cessionari scadute nell'esercizio	861.000,00	
Saldo rate insolute pregresse	0,00	
Saldo anticipato rate	65.000,00	926.000,00
Aumenti di patrimonio netto		
Altre riserve c/capitale (contributi enti)	0,00	0,00
Aumenti di passività consolidate		
TOTALE FONTI DI LIQUIDITA'		526.970,37
IMPIEGHI		

Aumenti di immobilizzazioni		
Interventi edilizi		
Capitalizzazione acquisti immobilizzazioni tecniche	50.500,00	50.500,00
Diminuzione debiti a breve verso banche		
Rimborso finanziamenti a breve		
Diminuzione di passività consolidate		
Rimborso IMU 2012 rateizzata	272.000,00	
Rimborso mutui	85.000,00	357.000,00
Aumenti attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Quota rateale vendite d'esercizio	477.000,00	
Rate scadute nell'esercizio insolute	61.000,00	538.000,00
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		945.500,00
FABBISOGNO FINANZIARIO (FONTI - IMPIEGHI)		-418.529,63

RENDICONTO FINANZIARIO IN FORMA INDIRETTA (importi arrotondati all'unità)

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	130.642	
Imposte sul reddito	370.000	
Interessi passivi/(interessi attivi)	58.176	
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-533.763	
Acquisto immobilizzazioni tecniche (conto economico)	-50.500	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		-25.445
Accantonamenti ai fondi	0	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.831.697	
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		1.831.697
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn		1.806.252
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (anche infragruppo)	-2.743.012	
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (anche infragruppo)	223.201	
Incremento/(decremento) altri debiti	-157.295	
Altre variazioni del capitale circolante netto	0	
Flussi Finanziari da variazioni del capitale circolante netto		-2.677.106
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn		-870.853
Interessi incassati/(pagati)	-58.176	
(Imposte sul reddito pagate)	-370.000	
Flussi Finanziari da Altre rettifiche		-428.176
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)		-1.299.030
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	-50.500	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	900.000	
Immobilizzazioni materiali		849.500
(Investimenti)	-538.000	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	926.000	
Attività finanziarie non immobilizzate		388.000
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		1.237.500
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	

Accensione finanziamenti	0	
Rimborso finanziamenti	-85.000	
Rimborso IMU 2012 rateizzata	-272.000	
Flussi finanziari da Mezzi di Terzi		-357.000
Flussi finanziari da Mezzi Propri		0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		-357.000

Disponibilità liquide al 1° gennaio 2019

Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C) -418.530

Disponibilità liquide al 31 dicembre 2019

Il Decreto legislativo n.118/2011 ha previsto per l'Azienda, quale ente strumentale della Regione in contabilità economico-patrimoniale, la redazione del rendiconto finanziario in termini di cassa. La Relazione ministeriale ha precisato che tale prospetto contabile deve essere formulato adottando il "metodo diretto", così come indicato dal recente principio contabili OIC n.10.

Il rendiconto finanziario predisposto in base al metodo diretto classifica i flussi di cassa nell'esercizio di riferimento in base alle operazioni derivanti da tre aree gestionali:

- *gestione reddituale*
- *attività di investimento*
- *attività di finanziamento*

RENDICONTO FINANZIARIO IN FORMA DIRETTA (importi arrotondati all'unità)

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	flussi totali	2019	Anni pregressi
Incassi da clienti	6.069.365	4.469.365	1.600.000
Altri incassi	366.234	366.234	0
(Pagamenti a fornitori per acquisti)	-61.610	-61.610	
(Pagamenti a fornitori per servizi)	-4.132.976	-3.432.976	-700.000
(Pagamenti al personale)	-3.111.866	-3.111.866	
(Altri pagamenti)	0	0	0
(Imposte sul reddito)	-370.000	-370.000	
Interessi incassati/(pagati)	-58.176	-58.176	
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-1.299.030	-2.199.030	900.000
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento			
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	0		
(Investimenti)	-50.500	-50.500	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	900.000	900.000	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	0		
(Investimenti)	0	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>	0	0	
(Investimenti)	-538.000	-477.000	-61.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti	926.000	926.000	
Flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B)	1.237.500	1.298.500	-61.000
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
<i>Mezzi propri</i>			
Aumento di capitale a pagamento	0	0	
(Rimborso di capitale)			
<i>Mezzi di terzi</i>			
(Rimborso rateale IMU 2012)	-272.000	-272.000	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0	
Accensione finanziamenti	0	0	
(Rimborso finanziamenti)	-85.000	-85.000	
Flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento (C)	-357.000	-357.000	0
Incremento delle disponibilità liquide (A+B+C)	-418.530		

In base alle ipotesi assunte in materia di incassi e pagamenti, il disavanzo finanziario derivante dalla gestione corrente viene stimato in Euro (1.299.030). Tale risultato è pari al valore della liquidità assorbita dalla gestione corrente rilevato nel del precedente rendiconto finanziario in forma indiretta (a variazioni di liquidità).

Il risultato finale della disponibilità monetaria netta, poste le ipotesi in materia di incassi derivanti dalle vendite degli alloggi, assume un valore negativo pari a 418.530, che dovrà trovare copertura in termini di fabbisogno finanziario. A tal fine si precisa che tale valore verrà attenuato dal fatto che l'incremento della spesa del personale per l'attuazione dei piani assunzionali programmati, per i quali è prevista una spesa aggiuntiva di euro 350.757, non troverà completa attuazione nel corso dell'anno 2019.

Restano comunque aperta le criticità derivante dalla partite debitorie rimaste aperte alla data del 31/12/2018, con particolare riferimento agli importi derivanti dagli accertamenti IMU per l'anno 2012, per le quali dovranno essere individuate ulteriori fonti di finanziamento.

L'Azienda non potrà, inoltre, effettuare spese di investimento derivanti dall'attuazione degli interventi edilizi con finanziamento a carico della Regione o di altri Enti tramite anticipazioni finanziarie, o comunque in assenza di disponibilità certa dei connessi finanziamenti a carico del soggetto finanziatore, Stato o Regione.

Per il ripianamento del disavanzo finanziario di amministrazione previsto verrà, comunque, richiesta alla Regione Lazio l'autorizzazione all'utilizzazione della disponibilità dei proventi derivanti dalle cessioni degli alloggi in base alle disposizioni di legge vigenti.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Sig. Dario Roncon)

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ANNO 2019**A) VALORE DELLA PRODUZIONE**

1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.728.507
- canoni di locazione	7.682.581
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.257.845
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	299.693
Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	401.428
Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	12.416
Indennità di occupazione	2.278.021
Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	433.178
Rettifiche canoni anni precedenti	
- amministrazione stabili	291.926
Corrispettivi per gestione rientri G.S.	7.000
Corrispettivi per onorari legali	1.000
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	65.826
Rimborsi per procedimenti legali	500
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	124.000
Compensi gestione alloggi Comune di Cisterna	0
Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000
Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.000
Compensi gestione alloggi Comune Fondi	300
Compensi gestione alloggi Comune Lenola	300
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	72.500
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	10.000
Rimborso spese di rendicontazione	2.500
- rimborsi manutenzione stabili	50.000
Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000
- servizi a rimborso	704.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	100.000
Servizio a rimborso rendicontati	554.000
- compensi tecnici su interventi	0
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	50.500
- lavori interni	
- immobilizzazioni tecniche	50.500
Macchine ordinarie per ufficio	500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	30.000
Software applicativi	20.000
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	850.700
<i>di cui contributi in conto esercizio</i>	0
- vari	850.700
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	1.000
Recuperi e rimborsi assicurazioni danni fabbricati e diversi	25.000

Recuperi e rimborsi diversi	25.000
Diritti di segreteria contratti di appalto	5.000
Diritti di segreteria atti riscatto	5.000
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	200.000
Recupero fondo garanzia	6.000
Incentivo per impianto fotovoltaico	2.000
Tariffa Incent. GSE SEZZE	2.200
Contr.,GSE scamb.s/posto SEZZE	700
Ritiro Dedicato GSE LT 53°lotto	1.600
Tariffa Incent.GSE Latina 53°lotto	13.000
Contr.GSE scambio s/posto SEDE	200
Tariffa Incent.GSE LT Scalo v.Gloria	6.000
Ritiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.000
Tariffa incent.San Valentino Cisterna	10.000
Ritiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	2.000
diverse	5.000
Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato,contr.Stato	540.000
- contributi in conto esercizio	0
- contributi in conto impianti	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE 9.629.707	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	3.546.193
SPESE INTERVENTI EDILIZI	
- spese interventi edilizi	0
- spese manutenzione sede	0
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE	
- spese generali	563.193
Formazione del personale	12.000
Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	126.000
Spese di rappresentanza	1.500
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	133.000
Postali e telefoniche	80.000
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	14.000
Manutenzione macchine di ufficio	1.000
Gestione sistema informativo	30.000
Gestione automezzi	4.000
Contributi associativi diversi	24.601
Partecipazione a concorsi, seminari, convegni	3.000
Consulenze e prestazioni professionali	75.000
Assicurazione contro il furto e trasporto valori	392
Spese di pubblicità	2.000
Diverse	100
Manutenzione degli uffici	55.000
costi funz.to mp.fotovoltaici diversi	1.600
- amministrazione stabili	689.000
Assicurazione degli stabili	300.000

Bilancio di previsione esercizio 2019

Procedimenti legali	200.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	30.000
Istruttoria pratiche diverse	1.000
Spese traslochi e custodia mobilio	2.500
Spese per sfittanze	7.500
Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	145.000
Spese registrazione sentenze	3.000
- manutenzione ordinaria	1.525.000
Appalti per lavori manutenzione ordinaria	1.300.000
lav.manut.a carico utenti	50.000
lav.manut.a carico ass.ni	25.000
Quote manutenzione per alloggi in condominio	150.000
- spese servizi a carico utenza	704.000
Acqua	12.000
Illuminazione	300.000
Riscaldamento	100.000
Ascensori	140.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Altri servizi	2.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	100.000
- spese interventi edilizi	65.000
Progettazione	10.000
Direzione e assistenza lavori	10.000
Commissione e collaudi	5.000
Consulenze tecniche	25.000
Altri spese tecniche	10.000
Pubblicità degli appalti	5.000
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	12.500
Noleggio autoveicoli	10.000
Noleggio PC - stampanti	2.500
9) PER IL PERSONALE	3.111.866
a) salari e stipendi	2.209.466
Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	1.471.240
Lavoro straordinario	36.000
Retribuzione ai dirigenti	323.464
Somministrazione lavoro interinale	30.000
Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	252.762
Retribuzione risultato dirigenti	96.000
b) oneri sociali	660.714
Contributi assicurativi e previdenziali	617.884
Contributo FASI	25.832
Previdenza complementare Previambiente	16.998
c) trattamento di fine rapporto	132.086
Accantonamento fondo TFR	101.647
Accantonamento fondo TFR Previambiente /Previndai	30.439
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi	109.600
Diarie e trasferte	48.000

Bilancio di previsione esercizio 2019

Altri oneri (mensa, cral vestiario)	34.200
Assicurazioni	27.400
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.831.697
Spese per procedure automatizzate	4.821
- ammortamento finanziario	1.756.739
contr. Stato L.865 68 A	26.980
contrib. Stato L.865 68 B	80.538
contr. Stato L.865 55 A.	81.417
contrib. Stato L.166	113.451
contr. Stato L.n.4/92	38.290
contributo Stato L.n.513	115.680
contributo Stato L.457	1.267.533
contributo Stato L.60	9.969
contrib.St extra erp L560	22.881
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	70.137
Sede	47.240
Macchinari automatici	0
Mobili per ufficio	8.732
Macchine ordinarie per ufficio	5.110
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	9.055
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0
Accantonamento al fondo rischi su crediti	0
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0
14) ONERI DI GESTIONE	572.866
Macchine ordinarie per ufficio	500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	30.000
Software applicativi	20.000
Arrotondamenti passivi	50
Sanzioni pecuniarie	10.000
Minusvalenze da alienazione immobili	6.237
Imposta di bollo	1.000
Imposta di registro	5.000
IMU - TASI	200.000
Altre imposte e tasse	20.000
Iva indetraibile pro-rata	280.079
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE	9.075.122
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	554.585
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	42.057
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni:	0

Bilancio di previsione esercizio 2019

c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni:	0
d) proventi diversi dai precedenti	42.057
- interessi attivi Fondi L.560/93	100
Presso CREDEM "Fondi L.560/93"	0
Presso UGF C/C 2000 "Fondi L.560/93"	100
- da terzi	41.957
Per dilazione debiti	41.957
- contributi conto interessi	
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	96.000
- interessi e oneri bancari	91.000
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	30.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf	50.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	11.000
- verso terzi	5.000
Interessi moratori	5.000
- gestioni patrimoniali	
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-53.943
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
18) RIVALUTAZIONI	
a) di partecipazioni	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0
19) SVALUTAZIONI	
a) di partecipazioni	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0
TOTALI RETTIFICHE	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	500.642
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	-370.000
- imposte di competenza	-370.000
Irap	-70.000
Ires	-300.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	130.642