



2020 BILANCIO DI PREVISIONE

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

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2020

Il bilancio di previsione per l'anno 2020 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 conto economico preventivo che comprende tutti i componenti positivi e bilancio preventivo e 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 2020 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 2020	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.598.836
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	676.700
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i> 0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE 9.326.036	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	2.887.081
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	12.500
9) PER IL PERSONALE	2.818.978
a) salari e stipendi	2.024.095
b) oneri sociali	588.388
c) trattamento di fine rapporto	115.135
e) altri costi	91.360
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.101.680
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	5.343
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.816.337
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.280.000
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	535.916
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE 9.356.155	
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B) -30.119	
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	42.057
d) proventi diversi dai precedenti	42.057
Rivalutazione monetaria	
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	84.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI -41.943	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
18) RIVALUTAZIONI	
19) SVALUTAZIONI	
TOTALI RETTIFICHE 0	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE -72.062	
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	
RISULTATO D'ESERCIZIO -542.062	

Il conto economico preventivo 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 negativo di euro 554.062.

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 negativo ed è pari ad euro (30.119).

La sezione C riguarda i proventi ed oneri finanziari, che presentano un saldo negativo di euro 41.943.

Si giunge in tal modo ad un risultato negativo prima delle imposte di euro (72.062).

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 9.326.036.

Dettaglio Valore della produzione

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.598.836
- canoni di locazione	7.520.244
- amministrazione stabili	274.592
- rimborsi manutenzione stabili	50.000
- servizi a rimborso	704.000
- compensi tecnici su interventi	50.000
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	676.700
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i>
	0
- vari	676.700
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE 9.326.036	

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 8.598.836 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 7.520.244, come di seguito composti.

- canoni di locazione	7.520.244
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.351.773
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	263.756
Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	390.071
Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	12.468
Indennità di occupazione	2.030.620
Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	471.556

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 determinate in base all'indagine anagrafico-reddituale svolta su tutti gli assegnatari nel corso dell'anno 2019 con riferimento alla situazione dell'anno 2018, ed ancora in corso di completamento

Rispetto al consuntivo dell'anno 2018 presenta una variazione negativa di euro 320.418 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.

- amministrazione stabili	274.592
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	63.274
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	112.218
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	8.000

La mancata previsione di importi dei compensi tecnici legati agli interventi edilizi deriva dall'incertezza dell'andamento dei lavori costruttivi che l'Ente deve avviare.

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 676.700, 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 450.000 e le somme ricavate dall'estinzione del diritto di prelazione per euro 180.000, oltre ai ricavi da tariffa per produzione energia degli impianti fotovoltaici, erogata dal Gestore servizi elettrici (GSE Spa) per complessivi euro 31.700.

5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	676.700
<i>di cui contributi in conto esercizio</i>	0
- vari	676.700
Diritti di segreteria atti riscatto	5.000
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	180.000
Recupero fondo garanzia	10.000
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	6.000
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
Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	450.000

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

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

complessivi 9.356.155.

Dettaglio Costi della produzione

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	2.887.081
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	12.500
9) PER IL PERSONALE	2.818.978
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.101.680
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	
14) ONERI DI GESTIONE	535.916
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE 9.356.155	

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	2.887.081
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE	
- spese generali	551.205
- amministrazione stabili	386.876
- manutenzione ordinaria	1.150.000
- spese servizi a carico utenza	704.000
- spese interventi edilizi	95.000

Spese generali

Le spese generali sono pari ad euro 551.205. Riguardano le spese attinenti i servizi generali, di consulenza, di manutenzione, telefonici, postali ecc.

- spese generali	551.205
Formazione del personale	12.000
Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	116.000

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	50.000
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	404
Spese di pubblicità	10.000
Diverse	100
Manutenzione degli uffici	25.000
Costi funzionamento impianti 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 si è conclusa nel corso dell'anno 2019, si rileva un sostanziale contenimento.

- amministrazione stabili	386.876
Assicurazione degli stabili	166.876
Procedimenti legali	20.000
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	14.000

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	1.150.000
Appalti per lavori manutenzione ordinaria	1.000.000
Quote manutenzione per alloggi in condominio	150.000

La spesa concernente la manutenzione è pari a complessivi euro 1.150.000, di cui euro 1.000.000 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 1.000.000, 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 insolite 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	95.000
Progettazione	40.000

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

Gli stanziamenti delle suindicate spese sono stati stimati in modo prudenziale e dovranno essere verificati nel corso dell'anno alla luce dell'avvio e dell'effettivo andamento delle attività legate agli interventi edilizi programmati.

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 lo stanziamento previsto per tale voce, pari a complessivi 2.818.978, è stato stimato partendo dall'attuale configurazione della dotazione dell'organica dell'Ente ed ipotizzando l'attuazione del piano assunzionale per l'anno 2019 approvato dalla Giunta della regione Lazio con la Deliberazione 28/06/2019 n.433, in riscontro alla Deliberazione commissariale n.45 del 27/12/18, 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, avviato e completato nel corso dell'anno 2020, per cui gli effetti economici delle nuove assunzioni sono stati stimati solo per un semestre.

Nello specifico il piano assunzionale suindicato prevede le seguenti selezioni:

selezione per n.1 dirigente tecnico

selezione per n.1 dirigente amministrativo (riservato interni)

selezione di n.4 dipendenti livello A/3 (di cui 2 riservati interni)

selezione di n.2 dipendenti livello B3 (di cui 1 riservato interni)

In esito alla conclusione della procedura di selezione svolta per l'assunzione di una unità lavorativa ai sensi della Legge n.68/1999, nel corso dell'anno si procederà all'assunzione di n.1 unità livello B/3.

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	2.818.978
a) salari e stipendi	2.024.095
Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	1.242.400
Lavoro straordinario	36.000
Retribuzione ai dirigenti	323.464
Somministrazione lavoro interinale	72.000
Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	204.180
Retribuzione risultato dirigenti	66.051
Compensi art.92 Dlgs 163	75.000
Compensi attività legale	2.500
Compensi diritti di segreteria	2.500
b) oneri sociali	588.388
Contributi assicurativi e previdenziali	545.078
Contributo FASI	26.312
Previdenza complementare Previambiente	16.998
c) trattamento di fine rapporto	115.135
Accantonamento fondo TFR	84.696
Accantonamento fondo TFR Previambiente /Previndai	30.439
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi	91.360
Diarie e trasferte	36.000
Altri oneri (mensa, cral vestiario)	34.200
Assicurazioni	21.160

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

DIPENDENTI IN SERVIZIO	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti in organico	39	41	43	47	53	53	57	60
Dirigenti	2	2	2	2	2	3	3	3
Organico medio annuo	41	43	45	49	54	55	57	63

DOTAZIONE ORGANICA	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti	64	70						
Dirigenti	4							
Totale dotazione	68	74						

B10. Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti previsti, pari ad euro 1.816.337, sono desunti dal valore delle rilevato sul consuntivo 2018 sul valore del patrimonio immobiliare di proprietà in diritto di superficie e delle immobilizzazioni tecniche dell'Azienda. Pertanto dovranno essere riallineati sulla scorta delle variazioni patrimoniali intervenute alla data del 31/12/2020 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 1.745.615 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 47.572;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per Euro 14.150 e beni immateriali per complessivi Euro 5.343; 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.

E' stato previsto accantonamento al fondo svalutazione crediti di euro 1.280.000, ovvero di importo pari a quello appostato nel bilancio chiuso al 31/12/2018.

10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.101.680
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	5.343
Spese per procedure automatizzate	5.343
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.816.337
- ammortamento finanziario	1.754.615
contr. Stato L.865 68 A	26.649
contrib. Stato L.865 68 B	80.433
contr. Stato L.865 55 A.	80.860
contrib. Stato L.166	112.890
contr. Stato L.n.4/92	38.290
contributo Stato L.n.513	116.260
contributo Stato L.457	1.266.383
contributo Stato L.60	9.969
contrib.St extra erp L560	22.881
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	61.722
Sede	47.572
Mobili per ufficio	3.675
Macchine ordinarie per ufficio	4.958
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	5.517

d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.280.000
Accantonamento al fondo rischi su crediti	1.280.000

B.14 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 535.916. Di seguito vengono individuate in dettaglio le relative voci di spesa.

14) ONERI DI GESTIONE	535.916
Macchine ordinarie per ufficio	500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	30.000
Software applicativi	20.000
Arrotondamenti passivi	100
Sanzioni pecuniarie	20.000
Minusvalenze da alienazione immobili	6.237
Imposta di bollo	2.000
Imposta di registro	5.000
IMU	140.000
Altre imposte e tasse	20.000
Iva indetraibile pro-rata	280.079
Tasi	12.000

Tra gli oneri di gestione la voce più rilevante deriva dell'IMU, di cui la quota di competenza dell'anno è pari ad euro 140.000, e dall'iva indetraibile per euro 280.079. Il valore dell'IMU e della TASI di competenza per l'anno 2020 si riferisce ai locali commerciali.

Per quanto attiene la quota di IMU di competenza dell'esercizio si deve sottolineare che la redazione del presente bilancio risente dell'incertezza normativa relativa alle innovazioni legislative apportate dalla Legge 27/12/2019, n.160 (Legge di Bilancio per l'anno 2020). Infatti con la suindicata Legge di Bilancio si è operato un riordino della materia tributaria nel campo dei tributi IMU e TASI, senza, peraltro, prevedere una esplicita esenzione degli alloggi gestiti dagli IACP ed enti derivati e trasformati e, lasciando, quindi, un'incertezza sulla possibilità che vengano considerati "alloggi sociali" e, quindi, esentati dal tributo IMU.

Infatti, sebbene la Regione Lazio con la deliberazione della Giunta n.508 del 4 agosto 2016, ha stabilito che *"gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa di cui all'art. 10, comma 1 delle legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 e successive modificazioni, sono definiti, ai fini fiscali, alloggi sociali come determinati dall'art. 1, comma 2 del decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008"*, già oggi vi sono contenziosi aperti con alcuni Comuni della Provincia per il mancato riconoscimento dello status di alloggio sociale o, comunque, per

l'esclusione della possibilità di estendere agli immobili degli IACP ed enti derivati e trasformati la disciplina di favore prevista per gli alloggi sociali.

Alla data odierna non è, comunque, possibile stimare gli importi per i potenziali contenziosi che potranno instaurarsi negli anni futuri.

E' certo che, alla luce dei canoni medi di locazione applicati agli assegnatari, nel caso in cui l'Azienda dovesse versare il tributo IMU in modo ordinario, ovvero con l'applicazione dell'aliquota principale e delle sole detrazioni di euro 200, non potrà essere minimamente garantito l'equilibrio di gestione e, quindi, è superfluo aggiungere che, alla luce dell'attuale struttura economico-finanziaria della gestione aziendale, tale maggior onere porterebbe al completo dissesto finanziario l'Azienda.

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Tale sezione si riferisce ai proventi ed oneri finanziari e presenta un saldo negativo di euro 41.943.

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
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	84.000
- interessi e oneri bancari	79.000
- verso terzi	5.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-41.943

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
d) proventi diversi dai precedenti	42.057
- interessi attivi Fondi L.560/93	100
Presso BPER 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 84.000.

Gli interessi passivi su mutui sono pari ad euro 49.000 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	84.000
- interessi e oneri bancari	79.000
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	40.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	9.000
- verso terzi	5.000
Interessi moratori	5.000

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 400.000, 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 dell'EBITDA, assimilabile al MOL, ovvero del "Margine operativo lordo", ritraibile dal conto economico previsionale riclassificato a valore aggiunto, di seguito esposto. Tale valore, che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 2.627.799 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 e svalutazioni, oltre che imposte e interessi 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, assume un valore previsionale positivo e risulta pari ad euro 597.179.

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.

Come è stato detto, il conto economico riclassificato a valore aggiunto consente di mettere in luce i risultati parziali relativi alle diverse aree di gestione e, pertanto, si reputa che l'EBITDA (assimilabile al MOL "Margine operativo lordo"), quale risultato operativo della gestione caratteristica, costituito dalla differenza tra i ricavi ed i costi operativi, rappresenti 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, dovrebbe, quindi, 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, dato dal livello di fabbisogno finanziario della gestione tipica pari ad euro (961.255), al quale si deve aggiungere il fabbisogno necessario al pagamento delle imposte e degli interessi passivi, al netto di quelli attivi, per giungere ad un fabbisogno finanziario complessivo derivante dalla gestione di competenza dell’esercizio di euro 1.553.521. E’ del tutto evidente che tale valore pregiudica notevolmente l’equilibrio finanziario dell’Azienda, con particolare riferimento all’aspetto monetario, compromettendo l’economicità dell’attività aziendale.

Successivamente, esaminando i flussi di liquidità derivanti anche dalle variazioni patrimoniali, ovvero dagli incassi e pagamenti di crediti e debiti degli esercizi passati (prevalentemente dell’esercizio precedente) si arriva a determinare il fabbisogno finanziario finale, pari ad euro 1.443.081.

Si evidenzia, quindi, che il 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 indica 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 ai vincoli imposti dalle dinamiche economico-finanziarie.

PREVISIONE 2020				
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO			FLUSSI CASSA	
Voci	importi	parziali	importi	parziali
Ricavi		8.825.536		4.750.929
Canoni di locazione	7.520.245		3.877.056	
Compensi amministrazione stabili	274.592		184.850	
Rimborsi manutenzione stabili	50.000		30.000	
Servizi a rimborso	704.000		334.650	
Compensi tecnici interventi edilizi	50.000		50.000	
Altri ricavi e rimborsi	226.700		274.374	
Valore della produzione		8.825.536		4.750.929
Costi		3.378.760		2.893.207
Servizi	551.205		558.248	
Spese per godimento beni di terzi	12.500		15.250	
Spese gestione immobiliare	386.876		391.276	
Manutenzione ordinaria	1.150.000		891.233	
Servizi a rimborso	704.000		722.200	
Spese interventi edilizi	95.000		115.900	
Altri oneri di gestione (Imu, Iva indetraibile, imposte varie)	479.179		199.100	
Valore aggiunto		5.446.777		1.857.722
Costi del personale	2.818.977	2.818.977	2.818.977	2.818.977
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)		2.627.799		-961.255
Ammortamenti e accantonamenti		1.821.680		0
Ammortamenti immateriali	5.343		0	
Ammortamenti materiali	61.722		0	
Ammortamento finanziario	1.754.615		0	
Accantonamenti operativi	1.280.000	1.280.000	0	0
REDDITO OPERATIVO (EBIT)		-473.881		-961.255
Risultato della gestione finanziaria		-53.943		-60.656
Interessi attivi fondi L.560/93	100		100	
Interessi dilazione (cessioni immobili)	41.957		35.244	
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		-527.824		-1.021.911
Saldo della gestione accessoria		443.763		-61.610
Altri ricavi e proventi				
Plusvalenze da cessione alloggi	443.763		0	
Acquisto immobilizzazioni tecniche	-50.500		-61.610	
Patrimonializzazione immobilizzazioni	50.500		0	
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)		-84.061		-1.083.521
Imposte sul reddito	-470.000		-470.000	
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO		-554.061		-1.553.521

PREVISIONE 2020		
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SINTETICO		FLUSSI CASSA
Voci	importi	importi
Ricavi operativi	8.825.536	4.750.929
Costi operativi	3.378.760	2.893.207
Valore aggiunto (Ricavi - Costi operativi)	5.446.777	1.038.549
Costi del personale	2.818.977	2.818.977
(EBITDA)	2.627.799	-961.255
Ammortamenti e accantonamenti	-1.821.680	0
Svalutazione crediti	-1.280.000	
REDDITO OPERATIVO (EBIT)	-473.881	-961.255
Risultato della gestione finanziaria	-53.943	-60.656
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	-527.824	-1.021.911
Saldo della gestione accessoria	443.763	-61.610
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)	-84.061	-1.083.521
Imposte sul reddito	-470.000	-470.000
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	-554.061	-1.553.521
+ Incassi v/clienti esercizi precedenti		1.295.000
- Pagamenti fornitori esercizi precedenti		-1.350.000
- Pagamenti debiti esercizi precedenti		-285.000
-/+ Altre variazioni del Capitale circolante netto		144.045
FLUSSI DI CASSA DA CESSIONE ALLOGGI (QUOTA CONTANTI)		397.500
FLUSSI DI CASSA DA QUOTE RATEALI + SALDO ANTICIPATO		685.930
FLUSSO DI CASSA A SERVIZIO DEL DEBITO		-666.046
Pagamento rate mutui		-85.000
Pagamento Imu/Tasi annualità pregresse		-692.035
FLUSSO DI CASSA NETTO		-1.443.081

PREVISIONE FLUSSI FINANZIARI

Allo scopo di poter delineare la dinamica finanziaria derivante dalla previsione economica, sono stati stimati i relativi flussi finanziari, integrandoli con i flussi derivanti dalle variazioni patrimoniali, procedendo, nello stesso tempo, a determinare il disavanzo finanziario di amministrazione presunto al 31/12/2020, 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 1.918.976. 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 2020, restando comunque un fabbisogno finanziario di euro 1.541.011 da soddisfare tramite indebitamento bancario e/o dilatazione dell'esposizione con i fornitori.

Il valore negativo finale risente, comunque, del pesante flusso di liquidità assorbito negli ultimi esercizi dal pagamento di quanto richiesto dai Comuni in base ad accertamento IMU per l'anno 2012. A tal fine si sta procedendo a valutare la possibilità di ottenere dalla Regione Lazio apposita anticipazione di liquidità per far fronte a tali esborsi finanziari.

Giova precisare che il rendiconto è stato redatto ipotizzando il completo pagamento dei debiti pregressi ed il regolamento delle partite debitorie verso fornitori per l'esercizio 2020 in base ad una durata di centoventi giorni.

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		-554.060,61
-/+ Rettifiche di voci che non hanno effetto sulla liquidità		
Ammortamenti	1.821.680,00	
Plusvalenza	-443.763,01	
Svalutazione crediti	1.280.000,00	
Iva indetraibile		2.657.916,99
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente		2.103.856,38
- Smobilizzo TFR	-50.000,00	
+ Recupero fondo garanzia		
- Storni del Trattamento di fine rapporto		-50.000,00
Variazioni nelle attività correnti diverse dalle liquidità		
- Incremento crediti d'esercizio per la gestione reddituale corrente	-4.195.615,81	
+ Decremento crediti pregressi	1.125.000,00	
+/- Decremento/Incremento ratei e risconti attivi		-3.070.615,81
Variazioni nelle passività correnti		
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori gestione reddituale corrente	495.968,12	
- Decremento debiti pregressi v/fornitori	-1.350.000,00	
+Incremento debiti iva	117.769,96	
+ Incrementi altri debiti d'esercizio	119.045,00	
- Decremento altri debiti pregressi	-285.000,00	-902.216,92
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE		-1.918.976,35
Diminuzioni di immobilizzazioni		
Vendita di alloggi/locali		750.000,00
Diminuzione attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Rate cessionari scadute nell'esercizio	770.000,00	
Saldo rate insolute pregresse	70.000,00	
Saldo anticipato rate	38.000,00	878.000,00
Aumenti di patrimonio netto		
Altre riserve c/capitale (contributi enti)	0,00	0,00

Aumenti di passività consolidate		
Accensione prestiti pluriennali		0,00
TOTALE FONTI DI LIQUIDITA'		-290.976,35
IMPIEGHI		
Aumenti di immobilizzazioni		
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/TASI anni pregressi	692.034,65	
Rimborso mutui	85.000,00	777.034,65
Aumenti attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Quota rateale vendite d'esercizio	352.500,00	
Rate scadute nell'esercizio insolute	70.000,00	422.500,00
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		1.250.034,65
FABBISOGNO FINANZIARIO (FONTI - IMPIEGHI)		-1.541.011,00
ACCENSIONE FINANZIAMENTI		
Disponibilità liquida iniziale		
Disponibilità liquida finale		-1.541.011,00

RENDICONTO FINANZIARIO IN FORMA INDIRETTA
(PRINCIPIO CONTABILE OIC N.10) (importi arrotondati all'unità)

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	-554.061	
Imposte sul reddito	470.000	
Interessi passivi/(interessi attivi)	60.656	
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-443.763	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		-467.167
Accantonamenti ai fondi	1.280.000	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.821.680	
Altre rettifiche per elementi non monetari	0	
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		3.101.680
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn		2.634.513
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (anche infragruppo)	-3.070.616	
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (anche infragruppo)	-854.032	
Decremento/(incremento) altri dei crediti		
Incremento/(decremento) altri debiti	-48.185	
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	0	
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	0	
Altre variazioni del capitale circolante netto		
Flussi Finanziari da variazioni del capitale circolante netto		-3.972.833
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn		-1.338.320
Interessi incassati/(pagati)	-60.656	
(Imposte sul reddito pagate)	-470.000	
Dividendi incassati	0	
(Utilizzo dei fondi)	-50.000	
Flussi Finanziari da Altre rettifiche		-580.656
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)		-1.918.976
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	-50.500	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	750.000	
Immobilizzazioni materiali		699.500
(Investimenti)	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	
Immobilizzazioni immateriali		0
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		

Immobilizzazioni finanziarie		0
(Investimenti)	-422.500	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	878.000	
Attività finanziarie non immobilizzate		455.500
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		1.155.000
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 anni pregressi	-692.035	
Flussi finanziari da Mezzi di Terzi		-777.035
Variazione a pagamento di Capitale e Riserve	0	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	
Flussi finanziari da Mezzi Propri		0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		-777.035
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2020		
Decremento delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		-1.541.011
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2020		

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

Di seguito si espone il suindicato rendiconto finanziario in base al metodo diretto.

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

RENDICONTO FINANZIARIO IN FORMA DIRETTA

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	flussi totali	2020	Anni pregressi
Incassi da clienti	5.627.055	4.502.055	1.125.000
Altri incassi	443.419	324.374	119.045
(Pagamenti a fornitori per acquisti)	-61.610	-61.610	
(Pagamenti a fornitori per servizi)	-4.408.207	-2.893.207	-1.515.000
(Pagamenti al personale)	-2.868.977	-2.818.977	-50.000
(Altri pagamenti)	-120.000	0	-120.000
(Imposte sul reddito)	-470.000	-470.000	
Interessi incassati/(pagati)	-60.656	-60.656	
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-1.918.976	-1.478.021	-440.955
	0	0	0
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento			
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	0		
(Investimenti)	-50.500	-50.500	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	750.000	750.000	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	0		
(Investimenti)	0	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>	0	0	
(Investimenti)	-422.500	-352.500	-70.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti	878.000	878.000	
Flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B)	1.155.000	1.225.000	-70.000
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 anni pregressi)	-692.035	-692.035	
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)	-777.035	-777.035	0
Incremento delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	-1.541.011		
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2020			
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		-1.541.011	
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2020	-1.541.011		

In base alle ipotesi assunte in materia di incassi e pagamenti, il disavanzo finanziario derivante dalla gestione corrente viene stimato in Euro (1.918.976). Tale risultato è pari al valore della liquidità assorbita dalla gestione corrente rilevato nel 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 1.541.011, che dovrà trovare copertura in termini di fabbisogno finanziario

Restano comunque aperta le criticità che, alla luce dell'incertezza normativa, potrebbero derivare da potenziali accertamenti IMU per le annualità pregresse che a partire dal prossimo esercizio.

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, oltre che l'erogazione di specifica anticipazione di liquidità in base alla normativa vigente.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Ing. Marco Fioravante)

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ANNO 2020

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		8.598.836
	- canoni di locazione	7.520.244
40020101	Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.351.773
40020104	Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	263.756
40020105	Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	390.071
40020106	Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	12.468
40020108	Indennità di occupazione	2.030.620
40020109	Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	471.556
67020109	Rettifiche canoni anni precedenti	
	- amministrazione stabili	274.592
40020210	Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	63.274
40020213	Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	112.218
40020217	Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000
40020219	Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.000
40020220	Compensi gestione alloggi Comune Fondi	300
40020221	Compensi gestione alloggi Comune Lenola	300
46010108	Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	72.500
46010118	Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	10.000
46010120	Rimborso spese di rendicontazione	8.000
	- rimborsi manutenzione stabili	50.000
40020310	Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000
	- servizi a rimborso	704.000
40020412	Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
40020415	Servizi a rimborso alloggi in autogestione	100.000
40020416	Servizio a rimborso rendicontati	554.000
	- compensi tecnici su interventi	50.000
40020501	Compensi per interventi costruttivi	50.000
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
	- immobilizzazioni tecniche	50.500
47020202	Macchine ordinarie per ufficio	500
47020203	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	30.000
47020301	Software applicativi	20.000
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI		676.700
di cui contributi in conto esercizio		0
	- vari	676.700
46010107	Diritti di segreteria atti riscatto	5.000
46010109	Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	180.000
46010126	Recupero fondo garanzia	10.000
46010130	Incentivo per impianto fotovoltaico	2.000
46010132	Tariffa Incent. GSE SEZZE	2.200
46010133	Contr..GSE scamb.s/posto SEZZE	700
46010134	Ritiro Dedicato GSE LT 53°lotto	1.600

Bilancio di previsione esercizio 2020

46010135	Tariffa Incent.GSE Latina 53°lotto	6.000
46010136	Contr.GSE scambio s/posto SEDE	200
46010137	Tariffa Incent.GSE LT Scalo v.Gloria	6.000
46010138	Ritiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.000
46010141	Tariffa incent.San Valentino Cisterna	10.000
46010142	Ritiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	2.000
46030101	Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	450.000
46030106	Iva rettifica pro-rata annuale	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		9.326.036
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI		
7) PER SERVIZI		2.887.081
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE		
- spese generali		551.205
54010109	Formazione del personale	12.000
55010101	Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	116.000
55010102	Spese di rappresentanza	1.500
55010103	Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	133.000
55010104	Postali e telefoniche	80.000
55010105	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	14.000
55010106	Manutenzione macchine di ufficio	1.000
55010107	Gestione sistema informativo	50.000
55010108	Gestione automezzi	4.000
55010109	Contributi associativi diversi	24.601
55010111	Partecipazione a concorsi, seminari, convegni	3.000
55010112	Consulenze e prestazioni professionali	75.000
55010114	Assicurazione contro il furto e trasporto valori	404
55010115	Spese di pubblicità	10.000
55010116	Diverse	100
55010118	Manutenzione degli uffici	25.000
55010125	costi funz.to mp.fotovoltaici diversi	1.600
- amministrazione stabili		386.876
55020101	Assicurazione degli stabili	166.876
55020104	Procedimenti legali	20.000
55020105	Quote amministrazione alloggi in condominio	30.000
55020107	Istruttoria pratiche diverse	1.000
55020111	Spese traslochi e custodia mobilio	2.500
55020112	Spese per sfittanze	7.500
55020113	Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	145.000
55020115	Spese registrazione sentenze	14.000
- manutenzione ordinaria		1.150.000
55030102	Appalti per lavori manutenzione ordinaria	1.000.000
55030105	Quote manutenzione per alloggi in condominio	150.000
- spese servizi a carico utenza		704.000
55040101	Acqua	12.000
55040102	Illuminazione	300.000
55040108	Riscaldamento	100.000

Bilancio di previsione esercizio 2020

55040110	Ascensori	140.000
55040112	Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
55040113	Altri servizi	2.000
55040114	Servizi a rimborso alloggi in autogestione	100.000
	- spese interventi edilizi	95.000
55050101	Progettazione	40.000
55050102	Direzione e assistenza lavori	10.000
55050103	Commissione e collaudi	5.000
55050104	Consulenze tecniche	25.000
55050106	Altri spese tecniche	10.000
55050108	Pubblicità degli appalti	5.000
	8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	12.500
55010120	Noleggio autoveicoli	10.000
55010121	Noleggio PC - stampanti	2.500
	9) PER IL PERSONALE	2.818.978
	a) salari e stipendi	2.024.095
54010101	Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	1.242.400
54010102	Lavoro straordinario	36.000
54010110	Retribuzione ai dirigenti	323.464
54010119	Somministrazione lavoro interinale	72.000
54010107	Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	204.180
54010108	Retribuzione risultato dirigenti	66.051
54010120	Compensi art.92 Dlgs 163	75.000
54010121	Compensi attività legale	2.500
54010122	Compensi diritti di segreteria	2.500
	b) oneri sociali	588.388
54010104	Contributi assicurativi e previdenziali	545.078
54010111	Contributo FASI	26.312
54010115	Previdenza complementare Previambiente	16.998
	c) trattamento di fine rapporto	115.135
54010113	Accantonamento fondo TFR	84.696
54010114	Accantonamento fondo TFR Previambiente /Previdai	30.439
	d) trattamento di quiescenza/simili	
	e) altri costi	91.360
54010103	Diarie e trasferte	36.000
54010105	Altri oneri (mensa, cral vestiario)	34.200
54010106	Assicurazioni	21.160
	10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.101.680
63010102	Spese per procedure automatizzate	5.343
	- ammortamento finanziario	1.754.615
61010101	contr. Stato L.865 68 A	26.649
61010102	contrib. Stato L.865 68 B	80.433
61010103	contr. Stato L.865 55 A.	80.860
61010104	contrib. Stato L.166	112.890
61010105	contr. Stato L.n.4/92	38.290
61010106	contributo Stato L.n.513	116.260
61010107	contributo Stato L.457	1.266.383
61010108	contributo Stato L.60	9.969

Bilancio di previsione esercizio 2020

61010109	contrib.St extra erp L560	22.881
	- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	61.722
61010301	Sede	47.572
62020101	Mobili per ufficio	3.675
62020102	Macchine ordinarie per ufficio	4.958
62020103	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	5.517
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	1.280.000
64010101	Accantonamento al fondo rischi su crediti	1.280.000
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		
		535.916
59020102	Macchine ordinarie per ufficio	500
59020103	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	30.000
59030101	Software applicativi	20.000
67010105	Arrotondamenti passivi	100
67010107	Sanzioni pecuniarie	20.000
68010101	Minusvalenze da alienazione immobili	6.237
69010101	Imposta di bollo	2.000
69010102	Imposta di registro	5.000
69010107	IMU	140.000
69010109	Altre imposte e tasse	20.000
69010110	Iva indetraibile pro-rata	280.079
69010115	Tasi	12.000
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE		9.356.155
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)		-30.119
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
42010105	Presso UGF C/C 2000 "Fondi L.560/93"	100
	- da terzi	41.957
42020101	Per dilazione debiti	41.957
	- contributi conto interessi	
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI		84.000
- interessi e oneri bancari		79.000
55010113	Spese su depositi bancari, postali e commissioni	30.000
57010201	Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf	40.000
57010202	Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	9.000
	- verso terzi	5.000
58010105	Interessi moratori	5.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		-41.943
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		

18) RIVALUTAZIONI		
19) SVALUTAZIONI		
TOTALI RETTIFICHE		0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-72.062
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO		-470.000
- imposte di competenza		-470.000
69010108	Irap	-70.000
69010112	Ires	-400.000
- imposte differite		0
RISULTATO D'ESERCIZIO		-542.062