

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

Bilancio di esercizio al 31/12/2020

Dati Anagrafici	
Sede in	Latina
Codice Fiscale	00081960593
Numero Rea	LT 207931
Partita Iva	00081960593
Capitale Sociale Euro	0,00
Forma Giuridica	Ente pubblico economico
Settore di attività prevalente (ATECO)	
Società in liquidazione	No
Società con Socio Unico	No
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	No
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	No
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	11.545	10.038
7) Altre		
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	11.545	10.038
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	168.593.467	170.968.645
2) Impianti e macchinario	1.922	1.922
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) Altri beni	34.077	65.291
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	9.758.280	9.000.738
Totale immobilizzazioni materiali (II)	178.387.746	180.036.596
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
a) Imprese controllate		
d-bis) Altre imprese		
Totale partecipazioni (1)	0	0
2) Crediti		
d-bis) Verso altri		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	4.133.249	4.540.663
Totale crediti verso altri	4.133.249	4.540.663
Totale Crediti (2)	4.133.249	4.540.663
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	4.133.249	4.540.663
Totale immobilizzazioni (B)	182.532.540	184.587.297
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti	45.760	
Totale rimanenze (I)	45.760	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	26.184.696	24.737.837
Totale crediti verso clienti (1)	26.184.696	24.737.837
2) Verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate (2)	0	0
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	34.587	1.971
Totale crediti tributari	34.587	1.971
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.243.997	931.764
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	292.969
Totale crediti verso altri	1.243.997	1.224.733
Totale crediti (II)	27.463.280	25.964.541
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0

(III)	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
	IV - Disponibilità liquide		
	1) Depositi bancari e postali	5.762.296	6.018.364
	2) Assegni		
	3) Danaro e valori in cassa		
	Totale disponibilità liquide (IV)	5.762.296	6.018.364
	Totale attivo circolante (C)	33.271.336	31.982.905
	D) RATEI E RISCONTI	154.166	172.714
	TOTALE ATTIVO	215.958.042	216.742.916

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2020	31/12/2019
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	591	591
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale		
V - Riserve statutarie	42.634	9.486
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	207.775.110	195.330.814
Totale altre riserve	207.775.110	195.330.814
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-2.924.948	33.148
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto (A)	204.893.387	195.374.039
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	3.286.920	729.647
4) Altri	44.176	44.176
Totale fondi per rischi e oneri (B)	3.331.096	773.823
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	94.744	143.731
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.128.478	1.178.073
Totale debiti verso banche (4)	1.128.478	1.178.073
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.081.103	1.080.620
Totale acconti (6)	1.081.103	1.080.620
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.015.333	2.909.142
Totale debiti verso fornitori (7)	2.015.333	2.909.142
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.066.879	1.733.204
Totale debiti tributari (12)	1.066.879	1.733.204
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	105.409	122.516
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	105.409	122.516
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.241.613	2.123.301
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti (14)	2.241.613	2.123.301
Totale debiti (D)	7.638.815	9.146.856
E) RATEI E RISCONTI		11.304.467
TOTALE PASSIVO	215.958.042	216.742.916

CONTO ECONOMICO	31/12/2020	31/12/2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.316.893	8.203.358
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	16.967	20.225
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	0	0
Altri	954.670	606.736
Totale altri ricavi e proventi (5)	954.670	606.736
Totale valore della produzione (A)	9.288.530	8.830.319
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	3.090.099	2.159.897
8) Per godimento di beni di terzi	9.532	9.493
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.705.511	1.756.352
b) Oneri sociali	518.039	570.106
c) Trattamento di fine rapporto	134.967	126.464
e) Altri costi	88.413	90.948
Totale costi per il personale (9)	2.446.930	2.543.870
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.073	2.460
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.851.364	1.820.929
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	1.200.000	1.200.000
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	3.060.437	3.023.389
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
Accantonamenti per contenziosi tributari	2.673.614	
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	508.356	586.517
Totale costi della produzione (B)	11.788.968	8.323.166
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-2.500.438	507.153
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	0
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	0
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	37.512	43.709
Totale proventi diversi dai precedenti	37.512	43.709
Totale altri proventi finanziari (16)	37.512	43.709

17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	49.319	88.022
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	49.319	88.022
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-11.807	-44.313
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-2.512.245	462.840
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-412.703	-429.692
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-412.703	-429.692
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-2.924.948	33.148

RENDICONTO FINANZIARIO	Esercizio corrente	Esercizio precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.924.948	33.148
Imposte sul reddito	412.703	429.692
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	11.807 0	44.313 0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-626.679	-260.480
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-3.127.117	246.673
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0	0
Accantonamenti ai fondi	1.199.074	1.200.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.860.440	1.823.388
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	2.716.367	-1.087.469
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	5.775.881	1.935.919
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.648.764	2.182.592
Variazioni del capitale circolante netto	0	0
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-45.760	239.300
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-2.612.567	-2.386.698
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-1.307.059	244.154
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori (investimenti finanziati)	413.250	653.523
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	18.548	-67.037
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-257.016	-161.996
Totale variazioni del capitale circolante netto	-3.790.604	-1.478.754
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-1.141.840	703.838
Altre rettifiche	0	0
Interessi incassati/(pagati)	-11.807	-44.313
(Imposte sul reddito pagate)	-424.859	-441.848
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-48.987	-58.842
Altri incassi/(pagamenti) (Imu anni pregressi)	-539.804	-991.558
Totale altre rettifiche	-1.025.457	-1.536.561
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-2.167.297	-832.723
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-774.509	-846.944

FLUSSI INVESTIMENTI	-774.509,00	-846.944,00
Disinvestimenti	1.188.092	468.828
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-483.292	-305.921
Disinvestimenti	890.705	926.235
FLUSSSI CESSIONI	1.595.505	1.089.142
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	820.996,00	242.198,00
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-49.595	-121.273
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.139.829	185.012
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.090.234	63.739
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-256.067	-526.786
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	0	0
Depositi bancari e postali	6.018.364	6.545.150
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.018.364	6.545.150
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	5.762.296	6.018.364
Depositi bancari e postali	5.762.296	6.018.364
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.762.296	6.018.364
Di cui non liberamente utilizzabili	5.028.929	5.118.487

Nota Integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2020

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2020 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Con riferimento all'applicazione delle regole di transizione in merito alle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 e in parte già declinate nei nuovi principi contabili, nel caso di applicazione retroattiva, ai sensi dell'OIC 29, l'effetto del cambiamento è stato portato a rettifica del patrimonio netto di apertura, e ove fattibile, sono stati rideterminati gli effetti comparativi.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I beni immateriali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 10 anni.

I costi di sviluppo derivano dall'applicazione dei risultati della ricerca di base o di altre conoscenze possedute o acquisite, anteriormente all'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione, e sono ammortizzati secondo la loro vita utile.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

Costi accessori relativi ai finanziamenti

L'Azienda applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti nella voce 'Altre' delle immobilizzazioni immateriali ed ammortizzati in conformità al precedente principio contabile.

Beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

L'Azienda applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i beni acquistati negli precedenti continuano ad essere iscritti al precedente principio contabile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I cespiti per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par.45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte. Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Impianti e macchinari: 12%-30%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- autoveicoli: 25%

Il principio OIC 16, in vigore dall'1/1/2016, ha eliminato la facoltà di non ammortizzare i fabbricati ad uso abitativo aventi natura "non strumentale".

I fabbricati ad uso abitativo "non strumentali", ad eccezione di quelli sorti su aree in diritto di superficie, non sono stati oggetto di ammortamento nel caso in cui il "valore residuo" al 31/12/2020 (definito secondo la normativa vigente in materia di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi degli alloggi destinati all'assistenza abitativa) è risultato pari o superiore al valore netto contabile.

I fabbricati su aree concesse in diritto di superficie sono stati oggetto di ammortamento finanziario in base al periodo di concessione.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti erogati dalla Regione e dallo Stato sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87, in quanto acquisiti sostanzialmente in via definitiva.

Sono pertanto rilevati nella voce altre riserve di Patrimonio netto.

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

Costi accessori relativi ai finanziamenti

L'Azienda applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti nella voce 'Altre' delle immobilizzazioni materiali ed ammortizzati in conformità al precedente principio contabile.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Strumenti finanziari derivati

L'Azienda non detiene strumenti finanziari derivati.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della

scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

L'Azienda si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

A seguito dell'abrogazione del comma 3 dell'art 2424 c.c., nello Stato patrimoniale non vanno più evidenziati i Conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste nella Nota integrativa, Pertanto, si evidenziano le disponibilità finanziarie gestite presso le contabilità speciali accese presso la Banca d'Italia per la gestione di finanziamenti statali a favore dell'Azienda o da girocontare agli altri soggetti aventi diritto, prevalentemente amministrazioni comunali. Tali disponibilità giacenti presso le contabilità speciali, non potendo essere classificate tra le disponibilità liquide per la natura della controparte, erano precedentemente iscritte in appositi conti d'ordine. In base a quanto previsto alla lettera c) del comma 8 dell'art. 6 del D.Lgs. 139/2015, l'importo complessivo è pari ad euro 2.407.598.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità una tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto.

Fondi per imposte

Accoglie le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverteranno.

Tra gli altri fondi, sono accantonati, inoltre, importi a copertura dei rischi derivanti da accertamenti IMU e TASI.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno dell'Azienda nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi) Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

L'Azienda si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore nominale.

Valori in valuta

L'Azienda non detiene valori in valuta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica. A seguito dell'eliminazione dallo schema di conto economico della sezione straordinaria, le componenti che nel corso del precedente esercizio erano state iscritte in tale aggregato, nell'esercizio 2016, sono state riclassificate, ai soli fini comparativi, tra le poste di natura ordinaria nelle voci "altri ricavi e proventi" e "Oneri diversi di gestione".

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI

In considerazione della natura pubblica dell'Azienda, non sussistono crediti verso soci.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 11.545 (euro 10.038 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.300	543.503	541.292
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	533.465	531.005
Valore di bilancio	0	10.038	10.038
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	10.580	10.580
Ammortamento dell'esercizio	0	9.073	9.073
Altre variazioni	0	0	0
Totale variazioni	0	1.507	1.507
Valore di fine esercizio			
Costo	1.300	554.083	555.383
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	542.538	543.838
Valore di bilancio	0	11.545	11.545

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" comprende software di proprietà e licenze d'uso. Gli incrementi sono dovuti a rinnovi ed acquisto di nuove licenze.

Gli ammortamenti effettuati nell'esercizio, per euro 9.073 sono relativi alla quota relativa alle licenze d'uso.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 178.387.746 (euro 180.036.596 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	229.119.697	81.303	22.726	908.847	9.000.737	239.133.310
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.151.051	79.381	22.726	843.556	0	59.096.714
Valore di bilancio	170.968.646	1.922	0	65.291	9.000.737	180.036.596
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	32.725	0	0	6.387	757.792	796.904
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	822.735	0	0	0	249	822.984
Ammortamento dell'esercizio	1.813.765	0	0	37.601	0	1.851.366
Altre variazioni	228.596	0	0	0	0	228.596
Totale variazioni	-2.375.179	0	0	-31.214	0	-2.406.393
Valore di fine esercizio						
Costo	228.329.687	81.303	22.726	915.234	9.758.280	239.107.230
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	59.736.220	79.381	22.726	881.157	0	60.719.484
Valore di bilancio	168.593.467	1.922	0	34.077	9.758.280	178.387.746

Terreni e fabbricati

Tale voce, di importo pari ad euro 168.593.467, accoglie il valore dei terreni, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e dei locali destinati ad uso non abitativo (uffici, cantine, posti auto e locali commerciali).

Le principali movimentazioni intervenute nell'esercizio sono costituite da:

- aumento del valore per euro 32.725 a seguito di riclassifiche tramite giroconti dei costi derivanti dai lavori di manutenzione straordinaria ad integrazione di fabbricati realizzati in esercizi, con relative appostazioni in contropartita per pari importi;
- diminuzione di euro 790.010 derivante dalla cessione di n.33 alloggi in base ai piani di vendita in corso oltre giroconti contabili per euro 32.725 con relative appostazioni in contropartita per pari importi;
- ammortamento finanziario per euro 1.813.765;
- variazione di euro 228.596 conseguente dall'utilizzo dei fondi ammortamento a fronte della cessione degli alloggi effettuate nel corso dell'anno;

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni.

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"- "Impianti e macchinario"

Le voci "Altre immobilizzazioni materiali" e "Impianti e macchinario", pari a euro 35.999 sono così composte:

Descrizione cespiti	31/12/2020	31/12/2019
Impianti e macchinari	1.922	1.922
Macchinari	81.303	81.303
Fondo amm.to macchinari	-79.381	-79.381
Attrezzature industriali e commerciali	0	0
Attrezzature	22.726	22.726
Fondo amm.to attrezzature	-22.726	-22.726
Altri beni	34.077	65.290
Mobili e arredi	414.496	414.496
Fondo amm.to mobili e arredi	-412.596	-404.970
Macchine ufficio elettroniche	402.016	395.628
Fondo amm.to macchine ufficio elettroniche	-370.386	-344.788
Macchine ordinarie d'ufficio	57.405	57.405
Fondo amm.to macchine ordinarie d'ufficio	-56.858	-52.481
Altri beni materiali	41.317	41.317
Fondo amm.to altri beni materiali	-41.317	-41.317

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Il valore di tale voce, pari ad euro 9.758.258 accoglie i costi degli interventi edilizi per la realizzazione di nuovi immobili in corso di completamento ed alle manutenzioni straordinarie in corso o da imputare ai fabbricati di competenza. Tali costi saranno capitalizzati alla conclusione dei lavori e/o all'esatta individuazione dei fabbricati ai quali sono riferiti nel caso di manutenzione straordinaria.

Le principali movimentazioni intervenute nell'esercizio sono costituite da:

- aumento per nuovi costi, pari ad euro 757.792, relativi agli stati di avanzamento lavori maturati e contabilizzati per la realizzazione, il recupero e la manutenzione straordinaria di immobili riferiti ad opere in corso di lavorazione per le quali non è stato determinato il saldo finale dei lavori;
- decrementi per euro 249 a seguito di rettifiche contabili;

Immobilizzazioni in corso	Incrementi	Decrementi
Interventi manutenzione straordinaria finanziati ai sensi del D.L. 28/3/14 n.47 (Decreto Lupi recupero alloggi determinazione Regione Lazio G06404 del 13/05/2019) 'Linea A'	95.569	-4
Lavori di adeguamento prevenzione incendi in Cisterna di Latina lotto 19° finanziati ai sensi della L.560/93	5.347	-245
Interventi manutenzione straordinaria finanziati ai sensi del D.L. 28/3/14 n.47 (Decreto Lupi con determinazione Regione Lazio G08997del 17/07/2018 'Linea B'	317.685	0
Intervento costruttivo per la realizzazione di 15 alloggi in Cori finanziato ai sensi della DGRL 833/2007	4.299	0
Intervento costruttivo per la realizzazione di alloggi in Pontinia finanziato ai sensi della DGRL 833/2007	30.527	0
Dgrl n.1830/1999 n.211/2011 n. 352/2015 e Dgr 834/2018, comune di Formia, loc. Penitro	266.076	0
Intervento costruttivo per la realizzazione di 24 alloggi in Latina, Porta Nord, finanziato ai sensi delle leggi n.560/93, n. 179/92 e n. 493/93	11.737	0
Intervento costruttivo per la realizzazione di 3 alloggi nei locali condominiali e commerciali nel comune di Fondi 15° scale C ed H finanziato ai sensi della L. 560/93 e della DGRL 485/2014	26.552	0
Totale	757.792	-249

Immobilizzazioni finanziarie

Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

Gli strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	0	0
Valore di fine esercizio			
Costo	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 4.133.249 (euro 4.540.663) nel precedente esercizio) e si riferiscono alla voce "Verso altri". La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Altri movimenti incrementi/(decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali per debito residuo esigibile oltre esercizio successivo	4.534.865	4.534.865	0	-407.414	4.127.451		4.127.451
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	5.798	5.798	0	0	5.798	0	5.798
Totale	4.540.663	4.540.663	0	-407.414	4.133.249	0	4.133.249

La voce dei crediti "Verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31/12/2020, sorto a fronte delle cessioni di alloggi ERP fatte dall'Azienda (ex IACP) ai sensi della Legge n.513/77 e n.560/1993, oltre che della L.R. n.27/2006. La variazione dell'esercizio si riferisce alle quote di ammortamento calcolate sulla base della durata residua del piano di ammortamento dei correlati finanziamenti concessi per il pagamento dilazionato del prezzo di cessione degli alloggi ed a rettifiche contabili effettuate in base ad una puntuale ricognizione delle rate a scadere sulle singole posizioni contabili. Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali	4.534.865	-407.414	4.127.451	655.000	3.472.451	0
Totale crediti immobilizzati cessionari e mutuatari	4.534.865	-407.414	4.127.451	655.000	3.472.451	0

Le variazioni nell'esercizio, pari ad un decremento netto di euro 407.414, sono dovute alla contabilizzazione della quota scadente nell'esercizio (euro 797.241), alla rilevazione dell'incremento delle rate a scadere per le cessioni effettuate nell'esercizio (euro 483.291) e della variazione per estinzioni anticipate (euro 93.464), così composte:

Descrizione	Crediti immobilizzati verso altri
Rate scadute d'esercizio	-797.241
Estinzione anticipata rate a scadere	-93.464
Incremento crediti per rate a scadere	483.291
Totale	-407.414

Partecipazioni in imprese controllate

L'Azienda non ha partecipazioni in imprese controllate.

Partecipazioni in altre imprese

L'Azienda non ha partecipazioni in altre imprese.

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

I crediti immobilizzati si riferiscono tutti all'area geografica ITALIA. Ciò, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

L'Azienda non detiene crediti immobilizzati che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti, e conseguentemente includono gli immobili finiti od in corso di realizzazione dell'Azienda destinati alla vendita ed i costi sospesi per i lavori di manutenzione straordinaria effettuati per conto di terzi.

Sono state contabilizzate rimanenze finali di lavori per euro 45.760 relativi ai lavori di manutenzione svolti per conto dell'ex Ipab SS.Annunziata di Gaeta.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 27.463.280 (euro 25.964.541 nel precedente esercizio) e sono costituiti prevalentemente dai crediti verso gli assegnatari in locazione di alloggi e conduttori di locali.

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	36.723.544	0	36.723.544	10.538.848	26.184.696
Crediti tributari	34.587	0	34.587		34.587
Verso altri	1.243.997	0	1.243.997	0	1.243.997
Totale	38.002.128	0	38.002.128	10.538.848	27.463.280

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	24.737.837	1.446.859	26.184.696	26.184.696	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	1.971	32.616	34.587	34.587	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.224.733	19.264	1.243.997	951.028	292.969	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	25.964.541	1.498.739	27.463.280	27.170.311	292.969	0

Crediti verso clienti

La voce accoglie prevalentemente i crediti derivanti dalla gestione degli immobili in locazione agli assegnatari (alloggi e locali), sorti a fronte di ricavi e proventi imputati al conto economico riferiti a canoni, rimborsi di oneri e servizi addebitati agli utenti pari ad in importo complessivo di euro 26.184.696.

Descrizione	31/12/2020	31/12/2019	Differenza
Crediti v/utenti ATER in locazione emesso	35.062.749	32.553.523	2.509.226
Crediti v/utenti riconciliazione		281	-281
Crediti v/utenti per servizi a rimborso da emettere	306.936	255.445	51.491
Crediti per applicazione interessi di mora da emettere	1.143.642	1.121.462	22.180
Crediti verso amministrazioni condominiali	58.695	51.331	7.364
Rimborsi manutenzione alloggi ceduti	13.449	13.449	0
Fondo svalutazione crediti	-10.538.848	-9.339.773	-1.199.075
Crediti per fatture da emettere	91.616	82.419	9.197
Crediti v/altri clienti diversi da utenti	-300	-300	0
Crediti per servizi a rimborso da emettere esercizi successivi	46.757		46.757
TOTALE	26.184.696	24.737.837	1.400.102

I crediti verso utenti sono stati svalutati per masse utilizzando gli stessi criteri adottati negli esercizi scorsi, ovvero applicando percentuali rappresentative di perdite medie a livello di portafoglio sulla base dell'indice UR a 24 mesi ("Unpaid ratio" a 24 mesi). Tra i crediti v/clienti esposti in bilancio sono ricompresi quelli relativi ad inquilini residenti in stabili di proprietà comunale in gestione. Tale morosità è perseguita dall'Azienda ai sensi di convenzione, ma l'eventuale perdita per mancato introito è da porsi a carico del Comune proprietario.

Crediti verso altri

	31/12/2020	31/12/2019	Differenza
Crediti verso condomini e autogestioni	589.935	550.500	39.435
Crediti per partite in contestazione	66.669	55.872	10.797
Credito verso Comune di Castelforte esproprio Romano M.V.	206.557	206.557	0
Crediti verso enti mutuanti	292.969	292.969	0
Crediti diversi	87.867	118.835	-30.968
Totale crediti verso altri	1.243.997	1.224.733	19.264

Crediti - Ripartizione per area geografica

I crediti iscritti nell'attivo circolante si riferiscono all' area geografica ITALIA.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

L'Azienda non detiene crediti che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 5.762.296 (euro 6.018.364 nel precedente esercizio).

Il saldo vincolato ad attività di investimento e manutenzione è pari a euro 5.028.929.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	6.018.364	-256.068	5.762.296
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	6.018.364	-256.068	5.762.296

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 154.166 (euro 172.714 nel precedente esercizio) e sono riferiti al pagamento anticipato del premio per la polizza assicurativa su rischi fabbricati.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	172.714	-18.548	154.166
Totale ratei e risconti attivi	172.714	-18.548	154.166

Svalutazioni per perdite durevoli di valore e rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 3-bis del codice civile, si precisa che l'Azienda non ha provveduto ad applicare riduzioni o incrementi di valore alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 204.893.387 (euro 195.374.039 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	591	0	0	0	0	0		591
Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0	0		0
Riserve statutarie	9.486	0	0	33.148	0	0		42.634
Altre riserve								
Varie altre riserve	195.330.814	0		1.139.829	0	11.304.467		207.775.110
Totale altre riserve	195.330.814	0		1.139.829	0	0		207.775.110
Utili (perdite) portati a nuovo	0	0				0		0
Utile (perdita) dell'esercizio	33.148	0			33.148	0	-2.924.948	-2.924.948
Totale Patrimonio netto	195.374.039	0	0	0	0	0	-2.924.948	204.893.387

Descrizione	Importo
Finanziamenti in c/capitale dello Stato	105.167.855
Finanziamenti in c/capitale L.513/77	1.874.735
Finanziamenti in c/capitale L.560/93	31.004.013
Finanziamenti in c/capitale della Regione	31.084.659
Varie altre riserve	17.842
Fondi ex "Gestione speciale" (proventi delle vendite)	38.626.006
Totale altre riserve	207.775.110

Nel prospetto seguente sono dettagliatamente indicati i contributi ricevuti ed appostati tra le "Altre riserve" e le ubicazioni dei correlati interventi edilizi di realizzazione nuovi alloggi, manutenzione o recupero.

Descrizione	Erogante	dare	avere	movimento
Contributi Dgrl n.327/2004				
Contributi Dgrl n.833/2006	Regione			erogazione
Contributo recupero immobili - Decreto Lupi	Stato	905.798		erogazione
Contributo	Regione	227.247		erogazione
Contributo playground	Regione	6.784		erogazione
Contributi Regione anni 2012-2015	Regione	11.304.467		Riclassificazione
Totali		12.444.296	0	0

Risconti passivi pluriennali - Riclassificazione

Il bilancio chiuso al 31/12/20 accoglie l'introduzione di una riclassificazione della voce "Risconti passivi pluriennali" derivante dalla necessità di una diversa appostazione contabile ritenuta più idonea a rappresentare i fatti di gestione nel bilancio.

Da ciò, in base al dettato civilistico in materia di patrimonio netto, si è individuata apposita riserva tra le "Altre riserve" ove sono rappresentati finanziamenti in conto capitale erogati dallo Stato/Regione per la realizzazione degli interventi di Edilizia Sovvenzionata sul patrimonio di proprietà ai sensi delle specifiche leggi di riferimento, ove si è provveduto a riclassificare i suindicati contributi ricevuti dalla Regione dal 2012 al 2015 precedentemente appostati tra voce "Risconti passivi pluriennali".

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	591		B	591	0	0
Riserve di rivalutazione	0		A, B	0	0	0
Riserve statutarie	42.634		A, B	42.634	0	0
Altre riserve						
Varie altre riserve	207.775.110		B	207.775.110	0	0
Totale altre riserve	207.775.110			207.775.110	0	0
Perdite portate a nuovo					0	0
Totale	207.775.110			207.775.110	0	0
Residua quota distribuibile				0		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci						

Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni
Finanziamenti in c/capitale dello Stato	105.167.855		B	105.167.855	0	0
Finanziamenti in c/capitale L.513/77	1.874.735		B	1.874.735	0	0
Finanziamenti in c/capitale L.560/93	31.004.013		B	31.004.013	0	0

Finanziamenti in c/capitale della Regione	31.084.659		B	31.084.659	0	0
Varie altre riserve	17.842		B	17.842	0	0
Fondi ex "Gestione speciale" (proventi delle vendite)	38.626.006			38.626.006		
Totale	207.775.110			207.775.110		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci						

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
Altre rivalutazioni				
Altre	0	0	0	0
Totale Altre rivalutazioni	0	0	0	0
Totale Riserve di rivalutazione	0	0	0	0

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi euro 3.331.096 (euro 773.823 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Fondo accertamenti tributari	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	729.647	44.176	773.823
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	2.673.614	0	2.673.614
Utilizzo nell'esercizio	0	0	-116.341	0	-116.341
Altre variazioni	0	0		0	0
Totale variazioni	0	0	2.557.273	0	2.557.273
Valore di fine esercizio	0	0	3.286.920	44.176	3.331.096

L'accantonamento al "Fondo accertamenti tributari" garantisce l'Azienda dalle eventuali spese derivanti da pretese per gli accertamenti in materia di IMU derivanti dagli accertamenti emessi e da emettere da parte dei Comuni a partire dall'annualità 2012.

In particolare, alcuni comuni (6 sui 33 del territorio provinciale) hanno escluso, a partire dall'annualità 2014, che gli "alloggi sociali" di proprietà dell'Ater di Latina possano essere considerati esenti ai fini del tributo IMU, affermando che, in base ad un paventato criterio di specialità, debbano essere assoggettati alla tassazione con l'applicazione dell'aliquota principale e la detrazione di euro 200 nel caso di regolare assegnazione. In tali casi sono stati emessi accertamenti per il pagamento dell'IMU per le annualità 2014, 2015 e 2016.

Di talchè sono stati avviati i conseguenti contenziosi tributari dinanzi alla Commissione Tributaria Provinciale di Latina che, allo stato attuale, si è espressa in soli due casi, accogliendo la nostra richiesta in

un caso e respingendola nell'altro con stralcio di sanzioni e interessi.

Pertanto, nel caso di mancato accoglimento, si è in procinto di presentare ricorso presso la Commissione Tributaria Regionale del Lazio.

In questa fase si è, quindi, ritenuto prudente accantonare in apposito fondo l'ammontare delle pretese tributarie al netto delle sanzioni che, presumibilmente, verrebbero stralciate anche in caso di soccombenza.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 94.744 (euro 143.731 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili
Valore di inizio esercizio	143.731
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	-48.987
Altre variazioni	0
Totale variazioni	-48.987
Valore di fine esercizio	94.744

Gli utilizzi si riferiscono all'erogazione del trattamento a favore dei dipendenti che sono collocati a riposo.

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 7.638.815 (euro 9.146.856 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	1.178.073	-49.595	1.128.478
Acconti	1.080.620	483	1.081.103
Debiti verso fornitori	2.909.142	-893.809	2.015.333
Debiti tributari	1.733.204	-666.325	1.066.879
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	122.516	-17.107	105.409
Altri debiti	2.123.301	118.312	2.241.613
Totale	9.146.856	-1.508.041	7.638.815

Debiti verso banche

Le posizioni debitorie verso banche si riferiscono ai mutui contratti con istituti bancari privati per i quali è in corso l'ammortamento delle quote in conto capitale.

La variazione dei debiti verso banche registra il rimborso in conto capitale sui mutui in corso.

La composizione è la seguente:

- euro 1.128.478 relativi a mutui bancari assistiti da garanzie reali;

La variazione di euro 49.595 è dovuta al pagamento delle quote in linea capitale scadute nell'esercizio. Allo stato attuale sono stati interamente completati i pagamenti delle rate delle quote a carico dello Iacp, ora Ater, dei mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti assistiti da contributo dello Stato.

Acconti

La voce "Acconti" è così composta:

- euro 298.250 quali acconti versati dagli acquirenti sul prezzo di cessione degli alloggi all'atto dell'accettazione dell'offerta di acquisto degli alloggi inseriti nei piani di vendita approvati;
- euro 770.516 quali depositi cauzionali versati dagli utenti per i rapporti di locazione di alloggi e locali;
- euro 14.337 cauzioni varie derivanti dalla locazione di locali commerciali;

Debiti verso fornitori

Tale voce è così composta:

- Debiti verso fornitori per euro 1.055.116 (euro 1.834.821 nel 2019) a fronte di fatture ricevute i cui pagamenti devono essere liquidati;
- Fatture da ricevere per euro 960.217, relativi all'iscrizione di costi stimati relativamente a servizi prestati e lavori eseguiti dai fornitori per i quali si è in attesa dell'emissione delle relative fatture, riconducibili prevalentemente ai costi per lavori di manutenzione edilizia del patrimonio immobiliare gestito per i quali le fatture non sono prevenute entro l'anno.

Debiti tributari

Il saldo di euro 1.733.204 risulta così composto:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti IMU/TASI	1.168.340	-539.803	628.537
Debiti Ires/Irap	444.045	-68.747	375.298
Altri debiti tributari	120.819	-57.775	63.044
Totale	2.774.549	-1.707.670	1.066.879

I debiti per IMU e TASI, , riguardano il parziale pagamento dei tributi relativi alle annualità dal 2012 al 2014, per i quali si sono ricevuti i relativi atti di accertamento, oltre che dell'annualità 2014, per la quale si è proceduto a stimare gli eventuali atti di accertamento derivanti dal parziale pagamento di quanto dovuto.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce rileva per un saldo di euro 105.409 e riguarda debiti verso gli enti previdenziali ed assicurativi di competenza del mese di dicembre dell'anno precedente i cui pagamenti sono stati effettuati nel mese successivo.

Altri debiti

Di seguito si riporta il dettaglio degli altri debiti comparato con il correlato importo relativo all'anno 2019.

Descrizione	Valore al 31/12/20	Valore al 31/12/19	Variazione
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Debiti verso personale dipendente	31.101	30.761	-340
Debiti verso personale dipendente Fondo. Art.68 Ccnl Federcasa	210.172	213.452	3.280
Debiti verso dirigenti Fondo retribuzione var. incentivante	62.000	62.000	0
Debiti per servizi a rimborso	8.727	14.635	5.908
Debiti verso condomini per quote amministrazione	60.825	15.301	-45.524
Debiti verso autogestioni per servizi a rimborso	22.188	6.830	-15.358
Debiti verso assegnatari per conguaglio canoni Legge regionale n.10/2001	923.393	925.695	2.302
Debiti verso assegnatari per incassi da rendicontare	305.036	288.232	-16.804
Debiti verso enti proprietari per gestione alloggi	172.714	121.717	-50.997
Debiti verso sindacati per quote da riscuotere	429.697	437.119	7.422
Altri debiti	15.760	7.559	-8.201
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Totale altri debiti	2.241.613	2.123.301	-118.312

Si procede a commentare le voci più rilevanti:

- euro 210.172 rappresentando i debiti verso il personale dipendente costituiti dalla quota di saldo del premio di risultato relativo all'anno 2020 da liquidarsi ed erogare nel corso dell'esercizio 2021;
- euro 62.000 rappresentando debiti verso il personale dirigente costituito prevalentemente quota di saldo del premio di risultato relativo all'anno 2020 da liquidarsi ed erogare nel corso dell'esercizio 2021;
- euro 923.393 rappresentano debiti verso gli assegnatari per i conguagli derivanti dai ricalcoli effettuati per effetto dell'art.284 della Legge regionale n.10/2001;
- euro 305.036 rappresentando debiti per incassi postali da imputare ai versanti o smarriti;
- euro 172.714 rappresentano i debiti verso i Comuni proprietari degli alloggi affidati all'Ater in gestione per canoni riscossi nell'anno da riversare;
- euro 429.697 riguardano i debiti verso i sindacati per le quote mensili di iscrizione, richieste mensilmente dall'Ater in qualità di sostituto per la riscossione, non corriposte dagli assegnatari e costituiscono, in sostanza, una partita di giro a fronte dei crediti iscritti per pari importo tra i crediti verso clienti.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	1.178.073	-49.595	1.128.478		1.128.478	0
Acconti	1.080.620	483	1.081.103	0	1.081.103	0
Debiti verso fornitori	2.909.142	-893.809	2.015.333	2.015.333	0	0
Debiti tributari	1.733.204	-666.325	1.066.879	1.066.879	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	122.516	-17.107	105.409	105.409	0	0
Altri debiti	2.123.301	118.312	2.241.613	2.241.613	0	0
Totale debiti	9.146.856	-1.508.041	7.638.815	5.429.234	2.209.581	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

I debiti sono tutti relativi all'area geografica ITALIA.

Area geografica	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale
Italia	1.128.478	1.081.103	2.015.333	1.066.879	105.409	2.241.613	7.638.815
Totale	1.128.478	1.081.103	2.015.333	1.066.879	105.409	2.241.613	7.638.815

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.128.478	1.128.478		1.128.478
Acconti	0	0	1.081.103	1.081.103
Debiti verso fornitori	0	0	2.015.333	2.015.333
Debiti tributari	0	0	1.066.879	1.066.879
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	105.409	105.409
Altri debiti	0	0	2.241.613	2.241.613
Totale debiti	1.128.478	1.128.478	6.510.337	7.638.815

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non esistono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I risconti passivi, iscritti nel precedente esercizio per complessivi euro 11.304.467, sono stati riclassificati tra le "Altre riserve" del Patrimonio netto.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	11.304.467	-11.304.467	0
Totale ratei e risconti passivi	11.304.467	-11.304.467	11.304.467

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	7.331.334	-36.820	7.294.514
Rimborsi e proventi Amministrazione stabili	265.122	70.644	335.766
Rimborsi e proventi Manutenzione stabili	162.027	-114.235	47.792
Servizi a rimborso	514.850	123.971	638.821
Compensi tecnici	-69975	69.975	0
Totale	8.203.358	113.535	8.316.893

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica anche se ritenuta non significativa alla luce della delimitazione dell'ambito territoriale di operatività dell'Azienda stabilito dalla legge istitutiva:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	8.316.893
Totale	8.316.893

Ricavi da canoni – Composizione

Viene esposta nel seguente prospetto la ripartizione dei canoni di locazione:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di alloggi destinati all'assistenza abitativa	4.619.576	100.161	4.719.737
Canoni di alloggi a "canone calmierato"	477.040	-12.271	464.769
Rettifiche canoni ERP	0	-175.201	-175.201
Canoni per locali commerciali	279.934	12.794	292.728
Indennità di occupazione alloggi senza titolo	1.954.784	37.697	1.992.481
Totale	7.331.334	-36.820	7.294.514

La voce "Canoni di alloggi destinati all'assistenza abitativa", di importo pari ad euro 4.719.737 è relativa ai ricavi derivanti dalla locazione degli alloggi gestiti destinati all'assistenza abitativa in base alla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica..

La voce "Canoni di alloggi a "canone calmierato"", di importo pari ad euro 464.769 è relativa ai ricavi

derivanti dalla locazione degli alloggi gestiti locati a canone calmierato in base alla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica.

Le voci "Canoni per locali commerciali", di importo complessivo pari ad euro 292.728 sono relative ai ricavi derivanti dalla locazione di locali commerciali in base alla normativa in materia di locazione ad uso non abitativo.

La voce "Rettifiche canoni ERP" si riferisce a rettifiche effettuate dal Servizio Utenza su saldi contabili di riorganizzazione, derivanti dal passaggio all'euro, appostati all'1/1/2002 sugli estratti conto degli assegnatari.

La voce "Indennità di occupazione alloggi senza titolo" si riferisce alle indennità richieste a coloro che occupano in modo irregolare gli alloggi di proprietà dell'Azienda nella misura prevista dalla normativa regionale vigente in materia.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 954.670 (euro 606.736 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Altri			
Somme derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione	222.189	-34.302	166.650
Rimborsi spese e recuperi diversi		0	
Rimborsi assicurativi	5.500	76.560	1.580
Plusvalenze di natura non finanziaria	266.430	-78.281	633.607
Contributi in conto capitale	0	0	0
Ricavi e proventi diversi	112.617	-30.117	152.833
Totale altri	606.736	-66.140	954.670
Totale altri ricavi e proventi	606.736	-66.140	954.670

Tra gli "Altri ricavi e proventi" si evidenzia:

- le plusvalenze di natura non finanziaria derivanti dalla cessione di n.33 unità immobiliari inserite nei piani di vendita ex L.R. 27/2006 per euro 633.607;
- l'importo di euro 166.650 per l'incasso delle somme a titolo di estinzione del diritto di prelazione.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I "Costi della produzione", per l'esercizio 2020 sono pari a complessivi euro 11.788.968 (nell'esercizio 2019 ammontavano ad euro 8.323.166).

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 3.090.099 (euro 2.159.897 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese a rimborso a carico degli assegnatari	370.394	108.938	479.332
Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari	62.078	-44.043	18.035
Servizi a rimborso alloggi in autogestione a carico assegnatari	64.299	-6.089	58.210
Spese di manutenzione e riparazione alloggi	1.042.422	36.654	1.079.076
<i>(Rettifica costi di manutenzione su fatture da ricevere)</i>	-698.001	698.001	0
Spese di manutenzione e riparazione alloggi a carico assegnatari	51.670	-44.239	7.431
Spese postali e telefoniche	85.828	-13.423	72.405
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	6.400	281	6.681
Spese gestione sistema informativo	42.577	-3.973	38.604
Spese sede	128.607	12.568	141.175
Spese manutenzione sede	29.745	-8.626	21.119
Spese di rappresentanza	408	369	777
Contributi associativi	21.437	8.245	29.682
Gestione automezzi	3.624	-3.083	541
Compensi agli amministratori	37.822	11.499	49.321
Compensi a sindaci e revisori	39.143	-8.917	30.226
Compensi a membri O.I.V. e O.D.V.	34.200	-9.240	24.960
Spese di aggiornamento e formazione	7.458	-4.158	3.300
Spese e consulenze legali	47.266	56.392	103.658
Consulenze amministrative e gestionali	56.647	26.909	83.556
Assicurazione stabili	166.710	28.700	195.410
Spese registrazione contratti di locazione	128.795	-17.249	111.546
Quote amministrazione alloggi in condominio	41.265	188.324	229.589
Quote manutenzione alloggi in condominio	131.617	84.703	216.320
Corrispettivi di appalto per lavori per conto terzi	147.333	-147.333	0
Spese per progettazione	57.252	-7.644	49.608
Spese per direzione lavori	4.077	-4.077	0
Spese per commissioni e collaudi	2.602	-2.602	0
Spese per consulenze tecniche	5.356	-2.236	3.120
Altre spese tecniche	0	13.350	13.350
Spese la pubblicità degli appalti	221	289	510
Altri	40.645	-18.088	22.557
Totale	2.159.897	930.202	3.090.099

Si procede a fornire note di approfondimenti delle principali voci:

La voce "Spese a rimborso a carico degli assegnatari", per euro 479.332, accoglie le spese per servizi comuni sostenute per l'amministrazione diretta dei fabbricati a totale proprietà Ater, che vengono riaddebitate agli inquilini tramite quote in acconto ed a conguaglio; trovano contropartita nei corrispettivi per servizi a rimborso e per differenza rimangono a carico dell'Azienda poiché legate a sfittanze.

Le voci "Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari", per euro 18.035 e "Servizi a rimborso alloggi in autogestione carico assegnatari", per euro 58.210, e trovano contropartita tra i componenti positivi di reddito solo nel momento in cui vengono riaddebitate agli inquilini

Le "Spese di manutenzione e riparazione alloggi", pari a complessivi euro 1.079.076 si riferiscono agli interventi di manutenzione effettuati sul patrimonio abitativo in gestione.

Le "Spese postali e telefoniche", di ammontare pari ad euro 72.405, ricomprendono sia le spese per le utenze telefoniche e la corrispondenza postale che quelle relative all'invio massivo dei bollettini postali premarcati per il pagamento mensile di quanto addebitato agli assegnatari;

La voce "Consulenze per spese legali", di ammontare pari ad euro 103.568, si riferisce sia alle spese sostenute in caso di soccombenza nel procedimento che a spese per consulenti tecnici e di patrocinio legale per i procedimenti in corso di svolgimento;

La voce "Assicurazione stabili", pari ad euro 195.410 si riferisce al premio di competenza dell'esercizio 2020 per le polizze assicurative sui fabbricati di gestiti;

I costi relativi alla voce "Spese registrazione contratti di locazione", per euro 111.546 ricomprendono le spese per il pagamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione in corso, che viene riaddebitata nella misura del 50% ai relativi assegnatari e trova contropartita tra i ricavi del conto economico.

Le "Quote manutenzione alloggi in condominio", per euro 216.320 e le "Quote amministrazione alloggi in condominio", per euro 229.589, rappresentano le quote che l'Azienda è tenuta a versare alle amministrazioni condominiali in riferimento agli alloggi di proprietà in fabbricati a proprietà mista per i quali si è provveduto alla costituzione del condominio;

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 9.493 (euro 11.593 nel precedente esercizio) e si riferiscono al noleggio a lungo termine di tre autovetture Fiat 500 L.

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Locazione lungo termine autoveicoli	9.493	39	9.532
Totale	9.423	39	9.532

Spese per il personale

L'ammontare complessivo delle spese sostenute per il personale dipendente è pari ad euro 2.446.930 (euro 2.543.870 nello scorso esercizio). Rispetto all'anno precedente si rileva un decremento di euro 96.940 (dall'anno 2017 la voce di costo è diminuita di euro 476.547).

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Salari e stipendi	1.756.352	-50.841	1.705.511
Oneri sociali	570.106	-52.067	518.039
Trattamento di fine rapporto	126.464	8.503	134.967
Altri costi	90.948	-2.535	88.413
Totale	2.543.870	-96.940	2.446.930

La voce "Salari e stipendi" ricomprende quanto dovuto al personale dipendente per retribuzioni, premio di risultato di competenza dell'anno e compensi incentivanti. dovuto alla cessazione di unità lavorative senza procedere a nuove assunzioni oltre che alla concessione di aspettativa non retribuita ad una unità lavorativa ed al comando di altra unità presso altro ente pubblico.

La voce "Oneri sociali", di euro 518.039, corrisponde a quanto dovuto per contributi previdenziali ed assicurativi a carico dell'Azienda.

Allo stesso modo la spesa per "Trattamento di fine rapporto", di euro 134.967 è riferita alla quota di competenza dell'anno a titolo di trattamento di fine rapporto, che viene riversata con cadenza mensile al Fondo Tesoreria tenuto presso l'Inps ed agli enti gestori ai quali viene smobilizzato in base alle adesioni dei dipendenti.

Tra gli "Altri costi", pari ad euro 88.413, sono ricomprese le spese per buoni pasto, rimborso chilometrico per diarie e trasferte, assicurazioni, quote a carico dell'Azienda per il funzionamento del Cral aziendale (art.11 Ccnl Federcasa) e rimborsi Inps per visite mediche fiscali.

Ammortamenti e svalutazioni

La voce, pari ad euro 3.060.437 si compone come si seguito indicato:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Ammortamenti beni immateriali	2.460	6.613	9.073
Ammortamento beni materiali (ammortamento finanziario fabbricati)	1.760.302	5.889	1.766.191
Ammortamenti altri beni materiali	60.627	24.546	85.173
Totale "Ammortamenti"	1.823.389	37.048	1.860.437
Svalutazione crediti verso clienti	1.200.000	0	1.200.000
Totale	3.023.389	37.048	3.060.437

Nell'esercizio precedente la voce era pari ad euro 3.023.389.

Altri accantonamenti

In esito agli accertamenti emessi da alcuni comuni (Fondi, Latina, Fondi, Terracina, Bassiano e Campodimele) a titolo di IMU, a causa dell'esclusione dall'esenzione IMU degli "alloggi sociali" di proprietà dell'Ater di Latina per le annualità 2014, 2015 e 2016, sono stati presentati ricorsi tributari dinanzi alle Commissioni Tributarie Provinciali e Regionale. ,

Come sopra già evidenziato la Commissione Tributaria Provinciale di Latina si è espressa in soli due casi, accogliendo la nostra richiesta in un caso e respingendola in un altro con stralcio di sanzioni e interessi.

Alla luce dei contenziosi tributari in corso si, quindi, ritenuto opportuno e prudente accantonare in apposito fondo l'ammontare delle pretese tributarie al netto delle sanzioni, per complessivi euro 2.673.614.

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Accantonamenti per contenziosi tributari	0	2.673.614	2.673.614
Totale	0	2.673.614	2.673.614

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 508.356 (euro 586.517 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposta di registro e di bollo	2077	-912	1.165
IVA indetraibile	204.165	91.368	295.533
IMU	146.302	-8.949	137.353
TASI	10.953	-6	10.947
Acquisto immobilizzazioni	20.225	-1.509	18.716
Minusvalenze di natura non finanziaria	5.950	978	6.928
Eliminazione crediti	119.373	-119.373	0
Altre spese e perdite	62.055	-62.055	0
Altri oneri di gestione	15.417	22.297	37.714
Totale	586.517	-78.161	508.356

Per tutte le unità immobiliari che non hanno i requisiti di "alloggio sociale" si è provveduto al pagamento dell'IMU per un importo di euro 137.353.

L'iva indetraibile, pari ad euro 295.533, deriva dall'applicazione del pro-rata di detrazione previsto dall'art. articolo 19-bis, DPR n. 633/72 che, nell'ipotesi in cui un soggetto eserciti sia un'attività imponibile sia un'altra esente ai fini Iva, consente il diritto di detrazione dell'Iva assolta sugli acquisti solo in misura proporzionale alla prima.

Le "Minusvalenze di natura non finanziaria", per euro 6.928, si riferiscono a minusvalenze su cessione di alloggi ricompresi nei piani di vendita approvati.

Tra gli "Altri oneri di gestione", pari ad euro 37.714, sono state appostate le spese per la Tari, per la registrazione di atti stipulati dall'Azienda e l'acquisto di immobilizzazioni tecniche capitalizzate.

RICAVI O COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si sono registrati, nel corso dell'esercizio 2020, ricavi e/o costi di entità o incidenza eccezionali:

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

In tale voce sono ricompresi i componenti positivi di reddito scaturenti da investimenti finanziari e quelli negativi relativi all'utilizzo di finanziamenti esterni.

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
PROVENTI			
Altri proventi finanziari			
Interessi attivi su conto di tesoreria	2	2	0
Interessi attivi su depositi a vista Fondi L.560/93	39	-8	0
Interessi attivi su quote rateali cessione alloggi e locali	43.668	-7.886	37.512
Altri proventi finanziari	0	0	0
Totale	43.709	-7.892	37.512
ONERI FINANZIARI		0	
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	30.192	-26.436	25.065
Interessi su ammortamento mutui a carico Ater	53.340	-5.253	21.421
Interessi moratori	4.490	3.413	2.833
Totale	88.022	-28.276	49.319
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-44.313	20.384	-11.807

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite
IRES	345.243	0	0
IRAP	72.807	-5.347	0
Totale	418.050	-5.347	0

Sono state indicate le imposte correnti riferibili a titolo di IRES per euro 345.243 ed euro 72.807 a titolo di IRAP.

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Al reddito è stata applicata l'aliquota IRES ridotta al 50%, come previsto dall'art.6, comma 1, lettera c) bis del DPR 601/73. A fronte di un risultato ante imposte di euro l'Azienda ha liquidato imposte di competenza sul reddito per euro 345.243 a fronte di un reddito imponibile di euro 2.924.949, poiché il sistema di tassazione forfettario dei canoni di locazione non consente la deduzione di significative spese di manutenzione ed amministrazione degli stabili. Da ciò deriva l'elevata incidenza percentuale delle imposte sul reddito d'esercizio.

Con il comma 51 della L. 145/2018 il legislatore ha soppresso, con decorrenza 1° gennaio 2019, la disposizione contenuta nell'articolo 6 D.P.R. 601/1973 che prevede la riduzione alla metà dell'aliquota Ires nei confronti degli istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati. Successivamente, con la conversione del D.L. 135/2018 (avvenuta con la L. 12/2019) l'abrogazione del citato articolo 6 non decorre dal 1° gennaio 2019, bensì dal periodo d'imposta di prima applicazione delle specifiche "misure di favore" che il legislatore deve introdurre nei confronti degli enti destinatari di tale agevolazione.

Ne deriva, pertanto, che, fino a quando non saranno operative queste ulteriori "misure di favore", la riduzione alla metà dell'Ires continuerà a essere pienamente operativa.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

L'organico aziendale, ripartito per categoria ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio a seguito dell'assunzione di una unità lavorativa livello B3. Il numero dei dipendenti in forza all'Azienda al 31/12/2020 è evidenziato nella seguente tabella. Si precisa, inoltre, che una unità lavorativa si trova in comando presso altro ente mentre un'altra unità è stata posta in aspettativa non retribuita, pertanto le unità lavorative non dirigenziali in forza nel corso dell'anno sono state pari a numero 38 oltre a 2 unità dirigenziali.

DIPENDENTI IN SERVIZIO	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti in organico	38	37	41	43	47	53	53	57	60
Dirigenti	2	2	2	2	2	2	3	3	3
Organico medio annuo	40	39	43	45	49	54	55	57	63

DOTAZIONE ORGANICA	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti	64	64	70	70	70	70	70	70	70
Dirigenti	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Totale dotazione	68	68	74	74	74	74	74	74	74

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i revisori, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	49.321	30.226

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile: al Revisore contabile indipendente sono stati corrisposti pari ad euro 9.000 oltre a quelli erogati ai componenti del Collegio dei revisori.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, si afferma che non sono avvenuti fatti di rilievo dopo la chiusura del bilancio,

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

L'Azienda non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti, è, altresì soggetta, quale ente strumentale, al controllo analogo da parte della Regione Lazio.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone, in ossequio all'art.23 dello Statuto aziendale, di destinare l'utile di esercizio al ripiano delle eventuali perdite degli esercizi precedenti.

Il Direttore generale
(Dott. Paolo Ciampi)

Il Commissario straordinario
(Ing. Marco Fioravante)

RELAZIONE SULLA GESTIONE DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2020

Il bilancio consuntivo dell'esercizio 2020 è stato redatto in conformità alle disposizioni dell'art.2423 e seguenti del Codice Civile, e le riclassificazioni della IV Direttiva CEE, e per quanto riguarda il contenuto della Relazione degli Amministratori secondo le disposizioni regionali.

La rappresentazione dei dati provenienti dalle evidenziazioni contabili e l'adozione delle valutazioni di chiusura che si informano ai principi della prudenza, della chiarezza e della trasparenza, sono confortati dagli organi gestionali dell'Azienda e dalle verifiche del Collegio dei Revisori.

Il Bilancio pertanto si compone di tre parti:

1. Stato Patrimoniale,
2. Conto economico,
3. Rendiconto finanziario,
4. Nota integrativa (ex art.2427 Cod. Civ.).

Costituisce un allegato al bilancio la presente relazione che riferisce sull'andamento della gestione nel suo complesso nonché sulle diverse attività settoriali dell'Azienda e fornisce informazioni in ordine alla situazione gestionale.

In via di premessa va evidenziata la circostanza che con provvedimento n. T00229 del 13 settembre 2019 il Presidente della Giunta Regionale ha nominato per la carica l'Ing. Marco Fioravante fino al 31 ottobre 2019, con proroga intercorsa in data 11 dicembre 2019 (D.P.R.L. T00315) fino al 31 ottobre 2020.

Nel contempo, L'ing. Marco Fioravante è stato nominato, con D.P.R.L. n. T00263 del 24 ottobre 2019 Presidente del Consiglio d'Amministrazione dell'Ater di Latina, con decorrenza a partire dalla nomina dell'intero organo amministrativo, compiutasi con la nomina dei consiglieri Avv. Patrizia Beraldi ed Ing. Sergio Toselli per mezzo del D.P.R.L. T00020 del 19 febbraio 2021.

Si segnala altresì che a far tempo dal 30/9/2020 è pervenuto a scadenza il mandato del Collegio dei Revisori dei Conti.

L'attività istituzionale dell'ente nel 2020 è stata fortemente condizionata dall'emergenza

sanitaria da COVID-19 che ha interessato il territorio nazionale.

In ossequio alle restrizioni imposte dalle autorità centrali e regionali, sono state approntate tutte le misure di prevenzione necessarie, ovvero la chiusura al pubblico degli uffici, l'attivazione dello smart working per i dipendenti, nonché la predisposizione per gli stessi dei presidi di prevenzione.

Sia pur con le limitazioni conseguenti, è stata assicurata la fornitura dei servizi agli utenti in modo continuativo come si evince, peraltro, dalle specifiche relazioni riportate nel presente documento.

Per quanto concerno il contesto istituzionale di riferimento dell'attività aziendale si rileva, ancora una volta l'estrema urgenza circa un'attività di riordino del comparto dell'edilizia residenziale pubblica da porre in essere da parte degli organi regionali, atteso che, la gestione corrente del patrimonio aziendale sta evidenziando criticità sempre più rilevanti.

L'economicità delle attività poste in essere, in termini di pareggio costi/ricavi previsto per legge e connaturato allo status di enti pubblici economici, è infatti strutturalmente inattuabile dato l'attuale quadro normativo. Al di là dei necessari interventi finalizzati all'efficientamento dei processi e alla riduzioni dei costi, l'attuale legislazione del comparto rende inattuabile, strutturalmente, tale obiettivo, mettendo seriamente a rischio la continuità operativa e la sostenibilità dell'erogazione dei servizi.

Vale la pena rammentare che, sul piano dei ricavi, non si può non rilevare l'inadeguatezza dei canoni di locazione che, nella Regione Lazio, si attestano sui livelli più bassi nel panorama dell'edilizia residenziale pubblica del Paese.

Le modalità di determinazione dei canoni di locazione, anche successivamente all'emanazione della L.R. 06 Agosto 1999, n. 12 (Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica) sono rimaste quelle previste dalla L.R. 26 Giugno 1987, n. 33, così come modificata dall'art.284 della L.R. 10 Maggio 2001, n. 10. Infatti i 7,75 euro del canone sociale derivano dalla mera conversione in euro delle 15.000 lire previste dall'art.39 della L.R. 33/1987, così come la griglia delle fasce reddituali e le aliquote percentuali da applicare per il calcolo del canone negli altri casi.

A puro titolo esemplificativo, si precisa che all'epoca della individuazione di tale importo (anno 1987), lo stesso rappresentava il 7% della pensione sociale; attualmente, tale percentuale si

attesta all'1,50%.

Volendo ristabilire l'originaria incidenza sugli attuali livelli di pensione sociale, oggi come oggi il canone di fascia più bassa dovrebbe attestarsi sui 35 Euro mensili.

Occorre pertanto definire l'attribuzione dei compiti di carattere assistenziale individuando una compensazione economica rispetto ai canoni minimi applicati alle famiglie non in grado di corrispondere un affitto congruo.

La determinazione su base reddituale, espone peraltro il monte canoni all'andamento economico generale, per cui è da aspettarsi una ulteriore progressiva contrazione, sulla base dei già rilevati minor redditi percepiti dall'utenza in concomitanza della crisi economica in essere.

Tale aspetto risulta rilevante anche nei confronti della morosità la cui gestione, connessa agli aspetti di rilevanza sociale che il relativo recupero comporta, dovrà essere anch'essa oggetto di attenzione da parte del Legislatore regionale sia in termini normativi, sia finanziari, con particolare riferimento alla morosità "incolpevole", atteso che, peraltro, la ridotta dotazione organica non consente un approccio puntuale ed efficace al recupero dei crediti, nelle modalità che il caso comporta.

La differenza finale del rapporto costi/ricavi per ciascun alloggio, sia pur nelle specificità di ciascuna azienda, rappresenta il costo sociale della gestione dell'edilizia residenziale pubblica la cui gestione dovrebbe pertanto rientrare in una logica di welfare, specificatamente finanziata.

Il gap economico è stato fin qui finanziato mediante la cessione degli alloggi patrimoniali con i cui proventi è stata spesa gran parte della manutenzione ordinaria del patrimonio; anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltreché ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda l'individuazione degli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione, assolutamente irrisori rispetto ai valori di mercato degli immobili.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, intesi come unica modalità di integrazione dei ricavi e comunque finalizzati alla manutenzione del patrimonio, comporterà un aggravamento della condizione finanziaria dell'ente con ripercussioni nella capacità di sostenere i costi fissi aziendali.

Le uniche leve attivabili in via endogena da parte aziendale sono limitate pertanto ai costi del

personale e a quelli della manutenzione, rappresentando in ogni caso una condizione non sufficiente alla soluzione della problematica evidenziata.

Tali due aspetti, difatti, nella dinamica operativa, rappresentano elementi che possono condizionare la qualità dei servizi resi, con serie problematiche in ordine alla possibilità di garantire le prestazioni previste nella Carta dei Servizi.

Quanto sopra argomentato risulta evidente dall'analisi della scheda qui riportata:

SCHEDA COSTI GESTIONALI	anno 2020 (importi in migliaia di Euro)		anno 2019 (importi in migliaia di Euro)
Dati patrimonio immobiliare gestito			
Alloggi ERP	7049		7063
Alloggi di terzi	109		109
Alloggi agevolata	147		147
Locali	138		138
Dati piano vendite			
Alloggi Venduti	33	19	14
Affitto Medio Mensile ERP (esclusa indennità di occupazione)	55,79	1	54,50
Affitto Medio Mensile ERP (compresa indennità occupazione)	79,34	2	77,55
Affitto Medio Mensile "Calmierato"	263,61	-7	270,41
Affitto Medio Mensile "Locali"	176,93	8	169,08
Ricavi da cessioni (migliaia euro)	469,00	0	469,00
Valore di realizzo medio (migliaia euro)	14,21	-19	33,50
Dati finanziari			
Fitti ERP	4.719	100	4.619
Fitti canone calmierato	465	-12	477
Fitti Locali	293	13	280
Indennità occupazione	1.992	38	1.954
TOTALE RICAVI DA CANONI	€ 7.469	139	€ 7.330
Costo Manutenzione	1303	74	1.229
Spese generali	520	11	509
Costo Personale	1705	-51	1.756
Costo organi aziendali	104	-7	111
Personale dipendente			
Totale (valore medio annuo)	38	-3	41
Alloggi per addetto	186	14	172
Imposte e tasse			
IMU	137	-9	146

TASI	11	0	11
IRES	345	11	334
IRAP	67	-28	95
Iva Indetraibile	295	91	204
Imposta di Registro	111	-18	129
Altre Imposte e tasse	1	0	1
RIEPILOGO			
COSTI OPERATIVI	€ 2.222	169	€ 2.053
COSTI DEL PERSONALE	€ 1.705	-51	€ 1.756
TOTALE COSTI OPERATIVI	€ 3.927	118	€ 3.809
IMPOSTE E TASSE	€ 672	-44	€ 716
COSTI TOTALI GESTIONE	€ 4.599	74	€ 4.525
A) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 1.018	21	€ 998
A.1) RICAVO ANNUO PER ALLOGGIO (al netto dell'indennità di occupazione)	€ 747	15	€ 732
B) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO	€ 618	11	€ 607
B1) COSTO MEDIO COMPLESSIVO ANNUO PER ALLOGGIO (imposte e tasse escluse)	€ 528	17	€ 511
VERIFICA COMPRESA INDENNITA' DI OCCUPAZIONE			
(A - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 400	10	€ 391
(A - B.1) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 490	4	€ 487
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 29%	-€ 295	-6	-€ 289
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A-B+C)	€ 105	4	€ 102
DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A-B1+C) (escluse imposte e tasse)	€ 195	-2	€ 198
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 90		€ 96
VERIFICA AL NETTO INDENNITA' DI OCCUPAZIONE			
(A.1 - B) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 129	4	€ 125
(A.1 - B.1) RICAVI - COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP	€ 219	-2	€ 221
C) MOROSITA' D'ESERCIZIO SU CANONI 29%	-€ 217	-5	-€ 212
DIFFERENZA (RICAVI-COSTI) ANNUA PER ALLOGGIO ERP COMPRESA MOROSITA' (A.1-B+C)	-€ 166	-2	-€ 164
DIFFERENZA RICAVI/COSTI ANNUA PER ALLOGGIO ERP (A.1-B1+C) (escluse imposte e tasse)	-€ 76	-8	-€ 68
COSTO MEDIO IMPOSTE E TASSE PER ALLOGGIO	€ 90		€ 96

Le voci riportate, che attengono all'impatto gestionale dei conti, evidenziano chiaramente come nell'anno 2020 le politiche gestionali intraprese a partire dagli scorsi esercizi dall'Azienda,

principalmente finalizzate al contenimento dei costi di manutenzione ed alla riduzione dei costi generali di funzionamento, per il personale e per le spese generali, hanno consentito di evitare il deficit gestionale. Il volume dei ricavi da canoni di locazione, derivanti dall'applicazione meccanicistica della normativa regionale, resta sostanzialmente inalterato.

I livelli raggiunti dalle voci di costo, peraltro, sono ormai di natura livelli minimale e non ulteriormente comprimibili; per quanto riguarda la manutenzione, in particolare, limitare – come fatto - la spesa agli interventi urgenti ed indifferibili, espone l'ingente patrimonio aziendale di per sé già vetusto, ad un progressivo deterioramento. Ciononostante nel corso del 2020 si è riusciti a coniugare un adeguato livello di efficienza tecnica del servizio di gestione con un contenimento della spesa annuale per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare gestito.

Sul piano dei ricavi, la principale voce di entrata, ovvero i fitti attivi di edilizia residenziale pubblica ha incontrato un lieve aumento. Per quanto riguarda le indennità da occupazione irregolare, nel corso del 2017 si è proceduto ad una revisione delle modalità di calcolo di quanto dovuto a tale titolo da parte degli occupanti senza titolo. A tale flusso di ricavi non si correla un flusso finanziario di pari volume, e, in ogni caso, sarà soggetto a riliquidazioni per la quasi totalità delle posizioni sanabili. Pertanto, allo scopo di rendere omogeni i dati da comparare, si è provveduto ad effettuare la determinazione della differenza ricavi-costi gestionali al netto della voce di ricavo relativa alle indennità per le occupazioni senza titolo.

La normativa regionale parametrata la determinazione del canone ai livelli reddituali degli assegnatari, con possibilità di ricalcolo dello stesso anche in corso d'anno; ciò determina, peraltro, un dato di budget suscettibile di modifica, con conseguenti criticità connesse alla pianificazione dei livelli dei centri di spesa.

Il canone medio degli alloggi e.r.p. anno 2020 è stato pertanto di Euro 669,48 annuo, corrispondenti ad Euro 57,19 mensili, contro un canone medio annuo 2019 di Euro 654,00 annuo, corrispondenti ad Euro 54,50 mensili.

Si riporta, a puro titolo comparativo, la stima dei canoni medi di e.r.p. in ambito nazionale:

Canone medio di affitto (2013 - 2014)

canone medio mensile (euro) Canone medio annuo (euro)

Nord	122	1.464
Centro	114	1.368
Sud	62	755
Italia	99	1.192

Fonte: Ufficio studi e statistica Federcasa

Il livello di canoni dell'ATER di Latina si attesta pertanto ad un livello inferiore di quello più basso registrato.

Andando nel dettaglio contabile, il Conto Economico dell'esercizio 2020 analizzato più compiutamente nella Nota integrativa, evidenzia un risultato economico finale negativo, con una perdita d'esercizio di euro 2.924.948.

Non si rilevano, rispetto al 2019, variazioni sostanziali dei ricavi per canoni di locazione. La struttura dei costi nel suo complesso, resta sostanzialmente in linea con i valori dell'esercizio precedente, ad eccezione del costo del personale che registra un sensibile decremento.

Volendo confrontare il margine operativo lordo rilevato dal conto economico riclassificato a valore aggiunto del 2020 rispetto al 2019, si registra un decremento di euro 153.523, derivante principalmente dalle variazioni dei costi relativi alle "Quote amministrazione alloggi in condominio" ed all'"Iva indetraibile pro-rata" .

Nel dettaglio i proventi per canoni di locazione passano da euro 7.331.334 ad euro 7.294.514 con un lieve decremento netto di euro 36.820.

Nei "Costi della produzione" per servizi si rileva un incremento di euro 930.202, che, al netto delle partite straordinarie del 2019, si riduce ad euro 379.534 e deriva principalmente da variazione dei costi per "Amministrazione stabili" relativi alle "Quote amministrazione alloggi in condominio" per euro 188.324, mentre per la restante parte si rilevano lievi variazioni nelle "Quote manutenzione per alloggi in condominio" per euro 84.703 oltre che tra le "Spese servizi a carico utenza" per euro 58.805 e per euro 63.502 tra le altre voci delle spese per "Amministrazione stabili".

Le "Spese generali" restano sostanzialmente inalterate così come le spese per "Appalti per lavori manutenzione ordinaria". Gli "Oneri diversi di gestione" presentano un decremento di euro 78.161.

L'onere per il personale dipendente ha subito anche in questo esercizio una rilevante diminuzione, pari a 96.940 euro.

Dal punto di vista finanziario permane una situazione in forte tensione: infatti perdura un disavanzo finanziario negativo relativo alla gestione corrente, al quale viene fatto fronte tramite la liquidità derivante dai proventi delle vendite. Tale risultato deriva principalmente dalla citata inadeguatezza dei canoni e viene amplificata dalla relativa morosità nei pagamenti.

Per quanto riguarda invece l'attività di gestione patrimoniale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, permane il saldo negativo tra ricavi e costi di gestione, seppure in tendenziale diminuzione. A tal fine si evidenzia che tale disavanzo di gestione, determinato dal differenziale tra il canone medio fra un ipotetico alloggio privato ed il canone medio degli alloggi gestiti da ATER per il numero degli alloggi ERP assegnati, costituisce l'indicazione del "valore sociale" del ruolo dell'ATER.

Infatti per disposizione legislativa l'ATER è obbligata a locare gli immobili assegnati a canoni "sociali". Per tale ragione la differenza tra i maggiori ricavi derivanti tra i canoni effettivamente richiesti agli assegnatari e i canoni applicabili in regime di mercato costituisce la remunerazione sociale a vantaggio della comunità dalla gestione del patrimonio di E.R.P.

L'auspicio è che la Regione Lazio addivenga nel più breve tempo possibile alla definizione di criteri certi per la determinazione degli oneri di compensazione a favore dell'Azienda, quale soggetto gestore di un Servizio di interesse economico generale, così come disciplinato dalla normativa comunitaria e nazionale.

L'ATTIVITA' DELL'AREA TECNICA

L'attività dell'Area tecnica dell'Ente, concernente prevalentemente la realizzazione di interventi edilizi, si esplica prevalentemente in tre settori:

- Realizzazione nuovi alloggi;
- Manutenzione straordinaria;
- Manutenzione ordinaria;
- Programmazione, gestione interventi, richieste erogazione finanziamenti per l'Azienda e per i Comuni; report periodici per la Regione; monitoraggio interventi Decreto Lupi per il Ministero;
- Comunicazioni all'Osservatorio LL.PP.;
- Gestione sedute Comitato Tecnico;
- Istruttoria pareri Comitato Tecnico per Azienda e Comuni;
- Progettazione interventi Manutenzione Straordinaria;
- Verifica e Validazione progetti;
- Direzione Lavori;
- Collaudo Lavori;
- Gestione del Patrimonio, redazione tabelle millesimali, pratiche catastali e DOCFA, redazione APE, redazione schede per atti di vendita.

All'interno dell'Area viene svolta l'attività di direzione dei lavori, contabilità ed assistenza degli stessi, con tutti gli adempimenti connessi all'attuazione dei programmi degli interventi. Tale attività è svolta in modo prevalente dal personale dipendente dell'Area, consentendo in tal modo un risparmio delle spese tecniche assolate dall'Ente per l'attuazione.

REALIZZAZIONE NUOVI ALLOGGI

- Ottenuto il finanziamento per realizzare l'intervento di demolizione e ricostruzione di n.2 fabbricati nel Comune di Terracina, via Leopardi, per realizzare n.40 alloggi di ERP - Lotto 2° Senzatetto, per un importo totale di € 7.000.000,00 da finanziarsi con in fondi all'uopo destinati nel Piano Integrato di Edilizia Residenziale Sociale di cui alla Delibera CIPE n. 127/2017;

- Ottenuto il Permesso a Costruire dell'intervento costruttivo di n. 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Pontinia – P.di Z. 167- da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R. n. 833/2007 e s.m.i.;
- Ottenuto il Permesso a Costruire ed approvato il Progetto Esecutivo dell'intervento costruttivo di n. 24 alloggi per categorie speciali, da realizzarsi nel Comune di Latina, località "Porta Nord", finanziato con fondi di cui alle leggi 17/12/1992, n.179 e 4/12/1993, n.493, confermati con DGRL n. 28 del 21/01/2010 (C.DD.PP); Fondi derivanti dallo storno del finanziamento DGRL 833/07; fondi di cui alla L.560/93; fondi propri ATER;
- Indizione gara per l'intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 15 alloggi nel Comune di Cori, località "Insito" - da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R. n. 833/2007 e s.m.i.;
- Affidamento lavori per la riqualificazione e recupero di un edificio di civile abitazione sito nel Comune di Sonnino via San Gaspare del Bufalo, per la realizzazione di n.11 alloggi - DGRL n. 595/10.

LAVORI DI SOMMA URGENZA

- Esecuzione e collaudo intervento di messa in sicurezza e di manutenzione straordinaria per il rifacimento della copertura dell'edificio ERP sito in Sonnino, lotto 3°, scale A e B di via Rimette;
- Completamento e collaudo dei lavori di messa in sicurezza, manutenzione e consolidamento, a seguito di incendio, dell'edificio ERP sito in Cisterna di Latina, lotto 12° scala U di via Antonucci
- Affidamento ed esecuzione lavori di messa in sicurezza, manutenzione e consolidamento, a seguito di incendio, dell'edificio ERP sito in Cisterna di Latina, lotto 17° scala A di via Pietro Nenni n.2;
- Affidamento ed esecuzione lavori in Somma Urgenza consistenti nel ripristino della linea di adduzione idrica a seguito dell'intervento di Acqualatina spa presso il fabbricato ATER sito in Terracina cant.3925 scale A-B-C di via Magenta;
- Affidamento lavori di messa in sicurezza, demolizione e rifacimento cornicioni pericolanti e ripristino impermeabilizzazione dei torrini del fabbricato di ERP sito in Ventotene lotto 1° scale A e B di Via Olivi;
- Affidamento lavori di manutenzione straordinaria, a seguito di incendio, dell'alloggio di proprietà

dell'ATER sito in Gaeta lotto 3°C scala A int.3 di via Vico Cinquanta n.2.

LAVORI RIMOZIONE AMIANTO

- Affidati ed eseguiti i lavori di Manutenzione Straordinaria e rimozione amianto nel Comune di Terracina lotto 20° scale C-G - finanziamento Decreto Lupi;

LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- Eseguiti e collaudati i lavori di manutenzione presso il complesso edilizio ATER, sito nel Comune di Cisterna di Latina, lotto 19° scale A/H - finanziamento Decreto Lupi;

- Aggiudicati ed in corso di esecuzione i lavori di restauro della facciata del complesso monumentale della SS. Annunziata nel Comune di Gaeta, quartiere "S. Erasmo", Via Annunziata, di cui alla Determinazione Regione Lazio n. G11067 del 14/08/2019;

- Eseguiti i lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella realizzazione del cornicione e del rifacimento del terrazzo di copertura di due edifici ATER, siti nel Comune di Formia in via Sant'Angiolillo, loc. Penitro – lotto 11° - finanziamento fondi ex-gescal presso C.DD.PP.;

- Approvazione Progetto Esecutivo dei lavori di efficientamento energetico presso il complesso edilizio ATER sito nel comune di Fondi lotto 15 scale F/H - finanziamento Decreto Lupi;

- Inizio dei lavori di recupero dell'edificio denominato "STALLINO" sito nel Comune di Latina, via Montebello, da finanziarsi con i fondi Regionali all'uopo destinati sul capitolo di bilancio G24531, E.F.2020 come da D.G.R. n.211 del 28/04/2020;

- Ottenimento finanziamento per la realizzazione di un'area giochi "playground" in area condominiale presso il complesso ATER sito in Latina, V.le P.L. Nervi - Lotti 46° e 47°-, per un importo complessivo pari ad € 112.500,00, da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 338 del 4/6/2020 – Determinazione n. G09913 del 28/08/2020

ALLOGGI DI RISULTA

- Sono stati recuperati n.61 alloggi e riconsegnati n.35.
- E' stata fatta richiesta per l'ottenimento dei fondi regionali per il recupero di ulteriori n.77

alloggi.

PRONTO INTERVENTO

Gli Uffici della manutenzione hanno effettuato:

- n. 471 interventi di pronto intervento;
- n.90 interventi all'interno degli Accordi Quadro da Ottobre a Dicembre;
- n. 31 interventi di manutenzione ascensori;
- n.15 interventi di manutenzione Sede.

ATTIVITA' COMITATO TECNICO

Per quanto riguarda il Comitato Tecnico si è svolta attività istruttoria di Progetti, Varianti, Collaudi sia per conto dei Comuni che per l'Ente. Il Comitato si è riunito per esprimere i propri pareri in merito in n. 6 incontri per un totale di n.13 argomenti trattati.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Azienda nel corso dell'anno 2020 ha provveduto alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento in base alle funzioni di gestione del patrimonio abitativo.

Gli interventi manutentivi sul patrimonio immobiliare di proprietà ed in gestione dell'Ater costituiscono uno degli aspetti più rilevanti dell'attività svolta dall'Azienda, sia in termini di risorse finanziarie che di impiego di risorse umane.

Fin dal 2012 il servizio è stato reinternalizzato ed è stato svolto interamente dagli uffici dell'Ente, sia per la gestione amministrativa (gestione call center, rapporti con gli utenti) che per l'esecuzione degli interventi manutentivi, mediante accordi quadro a seguito di specifiche procedure di gara.

Pertanto sono stati effettuati interventi di manutenzione ordinaria sugli alloggi gestiti e sulle loro parti comuni oltre ad interventi di manutenzione ordinaria derivanti dall'affidamento degli appalti relativi ai lavori su impianti fognari e su ascensori, non ricompresi nel servizio di pronto intervento.

Onde migliorare le prestazioni e fornire un migliore servizio all'utenza, si è proseguito

nell'implementazione di un sistema di "ticketing" mediante la realizzazione di un software dedicato che consente di gestire e tenere sotto controllo tutta la procedura d'intervento dal momento della segnalazione fino alla chiusura dei lavori. E' stato dato l'incarico per il trasferimento del software in un formato gestibile via Web anche mediante tablet e portatili direttamente sul luogo d'intervento.

Nel corso dell'anno 2020 le somme impegnate per la manutenzione ordinaria sono state complessivamente pari ad € 1.277.629,27 ed effettivamente spesi al 31/12/2020 € 1.150.967,11, comprensivi delle seguenti voci:

- Determinazioni di affidamento diretto
- Impegno quota parte A.Q. 6 lotti
- Somme Urgenze
- Ordinativi di lavoro M.O. e servizi
- Ordinativi ascensori ed impianti vari.

DETTAGLIO SPESE MANUTENZIONE ORDINARIA

Totale somme impegnate € 1.277.629,27 così ripartite:

- € 695.920,40 impegni ed imputazioni con determinazioni, compresa quota 2020 per i 6 lotti in A.Q. e compresi € 150.000,00 quali importi impegnati per Somme Urgenze con possibile recupero assicurativo;
- € 383.647,75 ordinativi di lavoro in pronto intervento manutentivo;
- € 79.780,00 somma ordinativi per servizi quali spurghi o similari che potrebbero essere a carico utenti (55.03.01.07);
- € 42.034,70 impegnati per impianti, termici ed elettrici;
- € 76.246,42 ordinativi per ascensori.

Per quanto riguarda il capitolo di spesa della SEDE (55.01.01.18) è stato impegnato un importo totale di € 24.945,30.

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'area Tecnica si è occupata anche della redazione degli Attestati di Prestazione Energetica, necessari sia in caso di alienazione, sia in caso di locazione di appartamenti e locali.

L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

In base all'attività prevista dall'art.5 della L.R. n.12/1999, l'Azienda, nell'ambito della propria competenza territoriale, ha provveduto, per gli alloggi per i quali riveste il ruolo di gestore, alla gestione tecnico-amministrativa ed economica del patrimonio di alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa e delle altre unità immobiliari affidate.

Pertanto l'Azienda provvede alla gestione unitaria del patrimonio immobiliare destinato all'edilizia residenziale pubblica, sia per quanto attiene alla "gestione economica" che alla gestione patrimoniale.

Con riferimento all'attività prettamente amministrativa, concernente le vicende modificative dei rapporti locativi di alloggi assegnati si rileva quanto segue.

AMPLIAMENTO NUCLEO FAMILIARE

Nel corso del 2020 sono stati evasi n. 208 (ex 337) procedimenti relativi a richieste di ampliamento stabile del nucleo familiare.

CAMBIO ALLOGGI - SUBENTRI

Sono state evase n. 10 (ex 38) richieste di cambio alloggio , con evidente razionalizzazione dell'uso del patrimonio abitativo e sono stati espletati n. 187 (ex 286) procedure di subentro nei rapporti locativi.

REVISIONE CANONI

Nel corso del 2020 le istanze di variazione del canone di locazione evase sono state n. 141 (ex 71).

OCCUPAZIONI ABUSIVE

Un altro aspetto fortemente problematico dell'attività gestionale è stato determinato dall'attività legata alla prevenzione delle occupazioni abusive degli alloggi ed alla gestione delle relative

problematiche. Tale attività è stata improntata sulla creazione di una rete di rapporti collaborativi tra gli Uffici comunali deputati alla gestione dei problemi abitativi e gli uffici dell'Ente, che hanno saputo trovare anche internamente ottime sinergie per la tempestività degli interventi.

Infatti, nell'anno, sono stati rilevati n. 13 casi di occupazioni (ex 21) - nessuno dei quali nel Comune di Latina ove è operativo il "PROTOCOLLO D'INTESA PER LA PREVENZIONE ED IL CONTRASTO ALLE OCCUPAZIONI ABUSIVE DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA" stipulato con la Questura di Latina - poste in essere principalmente da congiunti, conviventi senza titolo, dei regolari assegnatari.

Tale entità, assolutamente minimale rispetto al patrimonio gestito, fa denotare una forte inversione di tendenza rispetto agli anni scorsi.

Gli alloggi occupati senza titolo ammontano a n. 356 in tutta la provincia di Latina al 31/12/2020; di questi n. 189 sono sanabili in via amministrativa a fronte delle pregresse sanatorie emanate dalla Regione Lazio.

ALLOGGI DI RISULTA

Nel corso del 2020 sono stati recuperati n. 61 unità abitative, grazie ad una solerte attività di prevenzione che ha scongiurato potenziali ulteriori occupazioni abusive..

RELAZIONI CON GLI UTENTI

Gli addetti al servizio, hanno effettuato nell'anno n. 158 sopralluoghi per la definizione di questioni amministrative; sono stati effettuati, presso gli uffici dell'Azienda, n. 2.738 ricevimenti pubblico.

VERIFICHE DICHIARAZIONI ANAGRAFICO REDDITUALI

Sono state sottoposte a verifica per mezzo del sistema SIATEL n. 2.199 posizioni di utenti, con un recupero di somme eluse pari ad Euro 186.827.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

La gestione tecnico-amministrativa del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica di proprietà o affidato in gestione dall'Azienda, presente nella quasi totalità dei Comuni della Provincia, costituisce l'attività principale affidata all'Ente.

Dal prospetto che segue si rileva che gli immobili gestiti nel corrente esercizio ammontano a n. 7.538.

Tra le unità immobiliari gestite, vi sono anche n.138 locali ad uso non abitativo gestiti dall'Ater e distribuiti nei vari Comuni.

Tipologia	Proprietà ATER	Proprietà Stato	Alloggi gestiti conto terzi	Totale
Alloggi in locazione	7.063	71	110	7.244
Alloggi in locazione edilizia agevolata	147	0	9	156
Locali ad uso diverso dall'abitazione	121	17	0	138
Totale	7.331	88	119	7.538

I CANONI DI LOCAZIONE

Il volume annuale di ricavi generato dai canoni di locazione, per l'anno 2020, ha registrato un lieve decremento rispetto allo scorso esercizio.

I ricavi per canoni, pari a complessivi euro 7.294.514, risultano così composti:

Locazione alloggi	canoni netti
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	4.719.737
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	464.769
Indennità di occupazione	1.992.481
Rettifiche canoni erp	-175.201
Totale	7.001.786
Locazione locali	canoni netti
Locali commerciali	292.728
Totale	292.728

Si ribadisce che il legislatore regionale, in fase di trasformazione dell'Ente, non ha previsto che il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quale principale fonte di finanziamento, dovesse essere fissato in misura diversa dai criteri fino a quel momento stabiliti, per cui, alla luce della mancata attuazione del disposto di cui al comma 1° dell'art. 18 della legge regionale n. 12/1999, anche per l'anno 2018, i canoni di locazione sono stati determinati secondo quanto stabilito dal comma 3° del citato articolo, ovvero gli stessi devono conformarsi secondo i criteri della legge regionale n. 33/87, come successivamente modificata ed integrata.

E', pertanto, comunque, auspicabile un intervento del legislatore regionale per armonizzare la determinazione dei canoni di locazione ai principi di economicità e di pareggio economico dell'Ente, garantendo, nel contempo, la tutela dei soggetti rientranti nelle categorie protette.

In caso contrario si rende necessario definire in modo certo gli oneri di compensazione dovuti per la gestione del servizio abitativo, ricompreso nella definizione di Servizio di interesse economico generale.

Infatti, il livello del volume di ricavi, in ordine all'attuale politica dei canoni di locazione, determina in modo evidente una insufficiente copertura dei costi che sono direttamente sostenuti per la gestione del patrimonio abitativo, generando una situazione di serio squilibrio economico-finanziario.

Tale effetto, laddove non viene prevista alcuna forma di compensazione degli oneri di gestione, si ripercuote sull'attività gestionale dell'Ente, sia nel breve che nel medio termine.

L'ammontare complessivo dei canoni di locazione degli alloggi - sia patrimoniali che ex demaniali - per l'esercizio in argomento, ammonta a Euro 7.001.786, così suddiviso: Euro 4.719.737 per gli alloggi oltre rettifiche per euro (175.201), Euro 464.769 per alloggi di edilizia agevolata, Euro 1.992.481 a titolo di indennità per le occupazioni abusive.

Si assiste, quindi, ad un decremento netto di euro 32.820 delle entrate per la locazione di alloggi rispetto a quello dell'esercizio precedente (pari a complessivi Euro 7.331.334),

LA MOROSITA'

La morosità degli assegnatari per i canoni e le quote a rimborso per servizi viene fortemente influenzata, in linea di massima, dalle condizioni oggettive di degrado socio-ambientale e da quelle economico-occupazionale di molti assegnatari.

Queste condizioni si riscontrano, in modo più evidente, nelle città ove il livello occupazionale, con conseguente elevata tensione abitativa e sociale, è particolarmente basso.

E' opportuno precisare come sia oltremodo difficile il recupero dei canoni di locazione nei confronti, tra l'altro, di nuclei familiari le cui condizioni reddituali risultano, sovente, essere di estremo disagio non solo a causa di un degrado socio-ambientale di particolare evidenza ma, soprattutto, per motivi essenzialmente economici.

In tal modo la morosità complessiva nei confronti dei clienti si è incrementata di euro 2.509.226.

In via stragiudiziale, nel 2020 sono state inoltrate richieste ed accordate n. 120 rateizzazioni per un importo di morosità riconosciuta pari ad Euro 529.434,99.

In via giudiziale, l'Ufficio Legale (costituito da un unico professionista) ha proceduto a coltivare i decreti ingiuntivi/precetti instaurati nei precedenti esercizi; la gestione corrente dell'ufficio nonché l'attuazione di iniziative di contrasto alle occupazioni abusive conseguenti alla sottoscrizione del Protocollo d'intesa con la Questura di Latina (gestione dei sequestri, emissione decreti di decadenza ecc.) non hanno lasciato spazio a nuove iniziative di recupero in via giudiziale per le quali si necessita di investimenti cospicui in termini di risorse umane aggiuntive, allo stato non disponibili per i motivi di cui dettosi.

E' evidente come, al di là di una politica di bilancio tesa a valutare appropriatamente il monte dei crediti con l'adeguato stanziamento del fondo svalutazione, la gestione della morosità (il cui livello aziendale è ampiamente in linea con il dato medio nazionale di settore) implica un ripensamento normativo, atteso l'impatto sociale delle relative azioni, nonché investimenti specifici sia in termini di risorse umane che finanziarie per la creazione di strutture operative dedicate specificatamente a tale attività, allo stato attuale non attuabili alla luce della primaria esigenza di contenimento dei costi per il personale.

GESTIONE ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI

Oltre alla gestione amministrativa degli alloggi di proprietà, l'Ente nel corso degli anni ha ricevuto l'affidamento della gestione di alloggi di proprietà di vari Comuni della Provincia di Latina. Attualmente l'Ente gestisce complessivamente n.105 alloggi di proprietà comunale, come di seguito indicato:

Enti proprietari	alloggi
Comune di Minturno	30
Comune di Gaeta	60
Comune di Lenola	5
Comune di Fondi	10
Totale	105

Inoltre, in base ad apposita convenzione stipulata con Laziodisu vengono gestiti ulteriori n.9 alloggi di loro proprietà.

AUTOGESTIONI

Anche per l'anno 2020, l'Azienda, in ottemperanza alla normativa vigente che prevede di agevolare una maggiore e più responsabile partecipazione degli assegnatari, ha proseguito nell'attività finalizzata alla costituzione delle gestioni autonome.

L'autogestione dei servizi in comune, tuttavia, non incontra un atteggiamento favorevole da parte degli assegnatari, nonostante l'Ente tenta di eliminare le resistenze che provengono da una utenza dalle peculiari caratteristiche, poco portata ad assumere qualsiasi forma di responsabilità ed incline ad una frequente litigiosità che di fatto impedisce il buon funzionamento delle autogestioni.

LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Alloggi di proprietà dello Stato (in parte trasferiti all'Azienda in proprietà ai sensi della Legge 23/12/2000 n.388)

Tale patrimonio di proprietà dello Stato è stato quasi completamente trasferito all'Azienda ai sensi dell'art.46, 1 e 2 comma, della Legge 23/12/2000 n.388 e dell'art.2 della Legge 27/12/1997, n.449, tramite la stipula e trascrizione di atti di trasferimento gratuito. L'Ente prosegue la vendita

delle unità ricomprese nei piani di vendita approvati.

Alloggi di proprietà ATER

Nel corso dell'anno, grazie all'approvazione da parte della Regione Lazio, tramite la deliberazione di giunta n.428 del 19/06/2007, del Piano di cessione degli alloggi adottato dal Consiglio di amministrazione dell'Azienda con deliberazione n.19/6 del 17/05/2007, previo parere favorevole del 1/12/2006 espresso dal Comitato Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica, ai sensi dell'art.8, comma 1 lett.d) della L.R. n.12/1999, è proseguita l'attuazione del Piano di vendita, articolato nei Piani sub A) e sub B), così come definito dalla citata D.G.R. n.571/2004.

Nel corso dell'anno sono stati perfezionati n.34 cessioni di alloggi ricompresi nei piani approvati, per un valore complessivo di euro 1.188.094.

Il prezzo medio di vendita si cifra in euro 36.000 ad alloggio.

Nel corso del 2020 sono state accolte n. 65 istanze di estinzione diritti prelazione per un importo complessivo corrisposto pari ad Euro 166.849.

LE RISORSE UMANE

Il costo di gestione del personale è stato complessivamente di Euro 2.446.930.

L'onere per il personale anche quest'anno ha subito una rilevante diminuzione complessiva netta di euro 96.940. Tale valore deriva dal collocamento a riposo dei dipendenti aventi diritto, senza procedere a nuove assunzioni.

Nel prospetto che segue è indicata la consistenza per aree del personale in servizio al 31/12/2020:

QUALIFICA	ANNO 2020
Dirigenziale	2
Area quadri "Q"	4
Area "A"	13
Area "B"	18
Area "C"	3
Totale unità lavorative	40

Si precisa, inoltre, che sul totale delle unità lavorative che n.1 unità di qualifica A si trova in

comando presso altro ente pubblico mentre n.1 unità di qualifica A è in aspettativa in seguito ad incarico presso altro ente pubblico, per cui la consistenza effettiva si riduce a n.38 unità.

Nel corso dell'anno, inoltre si è fatto ricorso ad una unità di lavoro in somministrazione con qualifica B3.

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO AL 31/12/2020

Di seguito si espongono le informazioni utili per avere un'analisi fedele, equilibrata ed esauriente della situazione dell'Azienda e dell'andamento del risultato di gestione, nel suo complesso e nei vari settori in cui ha operato, con particolare riguardo ai costi, ai ricavi e agli investimenti, nonché una descrizione dei principali rischi e incertezze cui essa è esposta.

La gestione dell'anno 2020, con riferimento ai costi ed ai ricavi d'esercizio risultanti dal bilancio chiuso al 31/12/2020, evidenzia una perdita netta di euro (2.924.948), al netto delle imposte di competenza pari ad euro 412.703. Il risultato ante imposte, pari ad euro (2.512.245), è stato a sua volta determinato rilevando accantonamenti per complessivi euro , di cui euro 1.851.364 ai fondi di ammortamento, euro 1.200.000 al fondo svalutazione crediti ed euro 2.673.614 quali accantonamenti complessivi per i contenziosi tributari in corso in materia di IMU.

Con riferimento ai principali dati economici si rimanda alla lettura dei prospetti che seguono.

CONTO ECONOMICO	31/12/2020	31/12/2019
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.316.893	8.203.358
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	16.967	20.225
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	0	0
Altri	954.670	606.736
Totale altri ricavi e proventi (5)	954.670	606.736
Totale valore della produzione (A)	9.288.530	8.830.319
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	3.090.099	2.159.897
8) Per godimento di beni di terzi	9.532	9.493
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.705.511	1.756.352
b) Oneri sociali	518.039	570.106
c) Trattamento di fine rapporto	134.967	126.464
e) Altri costi	88.413	90.948
Totale costi per il personale (9)	2.446.930	2.543.870
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	9.073	2.460
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.851.364	1.820.929
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	1.200.000	1.200.000
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	3.060.437	3.023.389
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
Accantonamenti per contenziosi tributari	2.673.614	
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	508.356	586.517
Totale costi della produzione (B)	11.788.968	8.323.166
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-2.500.438	507.153
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	0
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	0
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		

Altri	37.512	43.709
Totale proventi diversi dai precedenti	37.512	43.709
Totale altri proventi finanziari (16)	37.512	43.709
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	49.319	88.022
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	49.319	88.022
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-11.807	-44.313
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		
Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+-D)	-2.512.245	462.840
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-412.703	-429.692
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-412.703	-429.692
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-2.924.948	33.148

Si procede quindi all'esposizione del bilancio riclassificato a valore aggiunto.

Conto Economico riclassificato	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Ricavi da canoni	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	5.032.874	5.016.917
Ricavi da prestazioni	1.176.792	1.060.116	842.129	1.288.206	1.412.387	1.287.671
Valore della produzione operativa	8.471.306	8.391.450	8.682.791	8.556.716	6.445.261	6.304.588
Costi esterni operativi	3.574.883	3.244.564	3.109.762	3.310.984	3.998.979	4.582.739
Valore aggiunto (VA)	4.896.423	5.146.886	5.573.029	5.245.732	2.446.282	1.721.849
Costi del personale	2.446.930	2.543.870	2.640.883	2.755.024	2.923.477	3.086.006
Margine operativo lordo (MOL)	2.449.493	2.603.016	2.932.146	2.490.708	-477.195	-1.364.157
Ammortamenti e accantonamenti	5.734.051	3.023.389	3.098.898	3.155.311	1.836.109	4.419.728
Risultato operativo (RO)	-3.284.558	-420.373	-166.752	-664.603	-2.313.304	-5.783.885
Risultato dell'area accessoria	793.329	1.180.670	719.204	819.572	2.958.793	1.321.790
Risultato dell'area finanziaria (al netto degli oneri fin.)	37.512	43.709	48.942	56.834	68.842	314.112
EBIT normalizzato	-2.453.717	804.006	601.394	211.803	714.331	-4.147.983
Risultato dell'area straordinaria	-9.209	-253.144	0	-1.457.911	0	231.551
EBIT integrale	-2.462.926	550.862	601.394	-1.246.108	714.331	-3.916.432
Oneri finanziari	-49.319	-88.022	-89.291	-117.567	-123.520	-109.009
Risultato lordo (RL)	-2.512.245	462.840	512.103	-1.363.675	590.811	-4.025.441
Imposte sul reddito	-412.703	-429.692	-456.465	-442.492	-369.025	-366.421
Risultato netto (RN)	-2.924.948	33.148	55.638	-1.806.167	221.786	-4.391.862

Il valore della produzione operativa, pari ad euro 8.471.306, a fronte di un valore di euro 8.391.450 per il 2019, subisce un sensibile decremento. Il valore aggiunto caratteristico, a sua volta, dato dalla differenza tra il valore della produzione, distinto nelle singole classi di ricavo, ed il costo di beni e servizi acquistati presso terzi (fattori esterni), escludendo i cosiddetti fattori interni, è pari per l'anno 2020 ad euro 4.896.423, mentre nell'anno 2019 risultava pari ad euro 5.146.886.

Il margine operativo lordo (MOL), che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 2.449.930, mentre nel 2019 risultava pari ad euro 2.603.016, ed esprime il margine di contribuzione destinato a coprire i costi fissi espressi dalle quote di ammortamento e gli altri accantonamenti legati alla gestione tipica. Tale risultato parziale consente di apprezzare il reddito operativo depurato dagli effetti delle politiche di bilancio connesse agli ammortamenti e agli accantonamenti. Il peggioramento del MOL è da collegarsi principalmente al decremento del valore della produzione operativa, legato ad una variazione dei

costi esterni operativi.

La variazione netta di euro 330.319 dei Costi esterni operativi deriva principalmente da variazione dei costi relativi alle "Quote amministrazione alloggi in condominio" per euro 188.324 ed all'"Iva indetraibile pro-rata" per euro 91.368.

Con riferimento alle spese per il personale dipendente, anche nel corso del 2020 si è rilevato un ulteriore risparmio, pari ad euro 96.940. Tale persistente riduzione delle spese per il personale derivano dal mancato turn-over delle unità lavorative che hanno cessato il servizio nel corso del 2019 oltre che negli anni precedenti, portandone il valore assoluto (al lordo di aumenti contrattuali e progressioni orizzontali) da euro 3.164.366 nel 2014 ad euro 2.446.930 nel 2020.

Tale valore positivo del MOL raggiunto nel corso del 2020 costituisce un ottimo risultato di gestione ed è la condizione ineludibile per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario in assenza di contributi in conto esercizio, ovvero di compensazioni per la gestione di un Sieg (Servizio di interesse economico generale). Resta inteso che nel momento in cui il costo della svalutazione dei crediti viene direttamente correlato ai ricavi della gestione immobiliare, come di seguito effettuato nell'analisi della marginalità operativa, il conseguente risultato operativo assume un valore negativo.

Giova peraltro evidenziare che la riduzione dei costi del personale deriva dal blocco del turn-over degli ultimi anni, al quale dovrà necessariamente seguire una programmazione di nuove assunzioni nei prossimi esercizi. Inoltre il volume delle spese per la manutenzione ordinaria, altro unico fattore variabile di costo, viene adeguato alle esigenze manutentive che si vengono a creare nei vari esercizi e potrà, quindi, essere soggetto a variazioni incrementative in futuro.

Il reddito operativo assume, invece, un valore negativo, pari ad euro (3.284.558), mentre nel 2019 era pari ad euro (420.373). Tale risultato deriva dall'appostazione di euro 2.673.614 per gli accantonamenti per i contenziosi tributari avviati in seguito agli accertamenti in materia IMU emessi da alcuni comuni della Provincia di Latina.

Pertanto, dall'esame del bilancio riclassificato, con particolare riferimento ai valori assunto del margine operativo lordo (MOL) e dal reddito operativo, si rileva che la forbice costituita dalla differenza tra i costi ed i ricavi derivanti dalla gestione tipica, ovvero legata all'amministrazione

degli stabili di proprietà ed affidati in gestione oltre che all'attività tecnica per l'attuazione degli interventi edilizi finanziati, determina un risultato lievemente positivo, peraltro prima delle imposte e della svalutazione dei crediti, che potrà essere oggetto di oscillazioni negative in futuro e rimane pregiudicato dall'andamento dei flussi finanziari ad esso correlati.

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.

Dalla lettura del saldo, seppure positivo, emerge chiaramente che, nelle condizioni attuali siamo ancora distanti da questa condizione.

I suddetti risultati non si discostano in modo sostanziale dai valori assunti nell'esercizio precedente e, per quanto attiene la struttura dei costi legati sia ai fattori esterni che interni, si rileva una sostanziale invarianza, con eccezione della contrazione dei costi per il personale (per il mancato "turn-over") e dei costi per la manutenzione ordinaria del patrimonio immobiliare.

Il valore negativo assunto dal reddito operativo continua, quindi, a confermare il fatto che gli Iacp prima, e gli Ater oggi, non sono stati concepiti e strutturati per poter raggiungere questa condizione di equilibrio, ma, sostanzialmente, per poter utilizzare in modo efficace i flussi finanziari posti a disposizione per la realizzazione dell'edilizia residenziale pubblica.

Dalla lettura del conto economico riclassificato a valore aggiunto si rileva, in estrema sintesi, che il flusso dei ricavi operativi non è in grado di garantire la completa copertura dei costi operativi esterni e del personale, e, di conseguenza, di esprimere una marginalità positiva operativa.

Tale risultato si ripercuote sulla capacità dell'Azienda, seppure operante in condizioni di efficienza e di raggiungimento degli standard gestionali di qualità attesi, di raggiungere un equilibrio economico-finanziario. Giova a tal fine evidenziare che, prendendo in considerazione anche i risultati derivanti dall'analisi dei flussi finanziari, l'Azienda, per motivi di natura esterna, non è in grado di raggiungere:

- l'equilibrio economico, inteso come capacità di operare in condizioni che consentano almeno di

ripristinare la ricchezza consumata nello svolgimento della gestione;

- l'equilibrio finanziario, quale attitudine a bilanciare la consistenza degli impieghi e la consistenza delle fonti finanziarie oltre che l'equilibrio monetario, quale capacità di far fronte nel tempo ai pagamenti cui è tenuta con i mezzi monetari di cui, a vario titolo, può disporre, come si rileva dalla lettura del rendiconto finanziario di seguito esposto.

Infatti, salvo che per l'efficienza dell'attività gestionale, l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda, dipende da variabili esogene, ovvero l'Ater:

- non ha capacità di agire e manovrare sui volumi di domanda e di ricavi;
- non ha margini di negoziazione sugli eventuali trasferimenti a titolo di oneri di compensazione da parte dell'ente sovraordinato.

In tal modo l'equilibrio economico-finanziario, ovvero il raggiungimento dei requisiti minimi vitali che possano consentire il raggiungimento delle finalità istituzionali, viene a dipendere dalle decisioni dall'ente regionale sovraordinato.

Allo scopo di analizzare la marginalità operativa lorda dell'attività caratteristica, ovvero di gestione immobiliare, con riferimento alle sue componenti operative di costo e di ricavo, si espongono ulteriori prospetti contabili.

Conto economico

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Ricavi di locazioni	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	5.032.874	5.016.917
Costi inerenti il patrimonio immobiliare	-5.851.507	-2.248.123	-2.744.620	-4.390.241	-1.683.360	-4.841.025
Ricavi netti di locazione	1.443.007	5.083.211	5.096.042	2.878.269	3.349.514	175.892
Costi del personale	-2.446.930	-2.543.870	-2.640.883	-2.755.024	-2.923.477	-3.086.006
Costi generali	-690.665	-663.965	-656.776	-641.030	-798.422	-703.731
Totale costi di funzionamento	-3.137.595	-3.207.835	-3.297.659	-3.396.054	-3.721.899	-3.789.737
Reddito operativo ante rivalutazioni/(svalutazioni) di immobili	-1.694.588	1.875.376	1.798.383	-517.785	-372.385	-3.613.845
Ammortamenti di immobili in proprietà	-1.766.191	-1.760.302	-1.754.615	-1.756.739	-1.756.536	-1.760.608
Reddito operativo	-3.460.779	115.074	43.768	-2.274.524	-2.128.921	-5.374.453
Proventi/(oneri) finanziari netti	-11.807	-44.313	-40.349	-60.733	-54.678	205.103
Risultato ante imposte	-3.472.586	70.761	3.419	-2.335.257	-2.183.599	-5.169.350
Plusvalenze da vendita alloggi	633.607	266.430	502.325	580.606	898.968	935.328
Altri ricavi e proventi	345.450	287.061	16.236	400.460	1.882.533	1.438.018
Altri costi ed oneri	-18.716	-161.412	-9.877	-9.484	-7.091	-1.229.437

Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri	326.734	125.649	6.359	390.976	1.875.442	208.581
Imposte	-412.703	-429.692	-456.465	-442.492	-369.025	-366.421
Risultato netto dell'esercizio	-2.924.948	33.148	55.638	-1.806.167	221.786	-4.391.862

Di seguito si scompone il valore dei "Ricavi netti di locazione" nelle varie voci che lo compongono.

Ricavi netti di locazione

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Canoni di locazione	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	7.268.510	5.016.917
Ricavi da risoluzione contratti di locazione						
Totale ricavi di locazione	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	7.268.510	5.016.917
Svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini	-1.200.000	-1.200.000	-1.277.218	-1.323.614	-1.323.614	-2.166.790
Controversie legali per controversie con i conduttori	-103.658	-54.154	-111.776	-44.278	-44.278	-49.531
Totale svalutazione/perdite e rilascio fondi su crediti verso inquilini	-1.303.658	-1.254.154	-1.388.994	-1.367.892	-1.367.892	-2.216.321
Imposta di registro su contratti di locazione	-111.546	-128.795	-145.118	-124.502	-124.502	-108.981
Rimborso quota imposta di registro	90.617	69.013	72.854	62.156	62.156	58.339
Imposta Municipale Unica	-2.810.967	-146.302	-144.147	-1.596.728	-1.596.728	-140.000
Tasi	-10.947	-10.953	-11.197	0	0	-767.800
Spese di manutenzione immobili	-1.302.827	-531.425	-1.098.523	-1.141.240	-1.141.240	-1.591.233
Recuperi spese da conduttori per manutenzione	47.792	135.808	94.353	84.420	84.420	139.054
Recuperi costi per indennizzi assicurativi	1.580	5.500	100.060	23.500	23.500	21.232
Assicurazione stabili	-195.410	-166.711	-184.713	-134.148	-134.148	-122.357
Spese di gestione immobili	-234.194	-43.322	-33.221	-46.683	-46.683	-29.629
Spese di gestione immobili (servizi a rimborso)	-555.577	-496.772	-585.506	-818.112	-818.112	-821.568
Recuperi di gestione immobili (servizi a rimborso)	638.821	516.072	576.790	748.758	748.758	806.528
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	119.195	120.520	123.454	133.524	133.524	140.371
Recuperi spese da conduttori	7.134	23.886	12.969	22.532	22.532	18.463
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	73.173	73.726	73.833	77.140	77.140	78.348
Recuperi spese da conduttori	36.647	969	4.573	2.618	2.618	22.343
Altre spese	-341.340	-415.183	-212.087	-315.584	-315.584	-327.814
Totale costi	-4.547.849	-993.969	-1.355.626	-3.022.349	-3.022.349	-2.624.704
Totale costi inerenti il patrimonio immobiliare	-5.851.507	-2.248.123	-2.744.620	-4.390.241	-4.390.241	-4.841.025
Totale ricavi netti di locazione	1.443.007	5.083.211	5.096.042	2.878.269	2.878.269	175.892

I ricavi da canoni di locazione, derivanti dall'applicazione della normativa regionale, sono rimasti sostanzialmente immutati e sono così composti:

Canoni di locazione

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Canoni di locazione "alloggi erp assistenza abitativa"	4.719.737	4.619.576	4.855.737	4.020.792	3.835.636	3.798.923
Canoni di locazione "alloggi erp agevolata"	464.769	477.040	470.473	404.253	307.318	310.531
Indennità di occupazione	1.817.280	1.954.784	2.213.779	2.509.485	551.762	527.992
Totale canoni di locazione alloggi	7.001.786	7.051.400	7.539.989	6.934.530	4.694.716	4.637.446

Canoni locali commerciali	292.728	279.934	300.673	333.980	338.158	379.471
Totale canoni di locazione locali commerciali	292.728	279.934	300.673	333.980	338.158	379.471
Totale canoni di locazione	7.294.514	7.331.334	7.840.662	7.268.510	5.032.874	5.016.917

Di seguito si riporta l'analisi dei Costi di funzionamento:

Costi di funzionamento

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Salari e stipendi	1.705.511	1.756.352	1.836.690	1.889.596	2.055.702	2.145.616
Oneri sociali	494.376	545.255	583.115	609.576	616.146	666.564
Trattamento di fine rapporto	134.967	126.464	115.940	121.820	126.702	134.473
Oneri per piani di azioni gratuite (free share) (1)	23.663	24.851	21.186	27.313	25.824	26.817
Altri costi del personale	88.413	90.948	83.952	106.719	99.103	112.536
Totale costi del personale	2.446.930	2.543.870	2.640.883	2.755.024	2.923.477	3.086.006
Consulenze legali, amministrative e tecniche e altre spese per servizi	83.556	56.647	72.745	73.331	94.440	75.700
Ammortamenti attività materiali ed immateriali	85.173	60.627	61.722	70.137	79.573	81.362
Gestione sistema informativo	38.604	42.578	30.562	31.677	35.702	21.418
Compensi ai membri del C.d.A. e degli organi di controllo	113.747	111.165	127.252	91.781	99.222	93.438
Noleggi	9.532	9.493	11.593	7.210	23.137	22.296
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	162.294	158.352	153.542	177.116	135.929	159.314
Postali e telefoniche	72.405	85.828	90.887	32.798	91.823	107.100
Cancelleria	6.681	6.401	13.665	14.832	14.206	21.485
Progettazione	49.608	57.252	5.512	17.628	10.035	0
Direzione e assistenza lavori	0	4.077	6.702	0	90.629	54.961
Commissione e collaudi	0	2.602	2.103	3.154	51.013	6.289
Consulenze tecniche	3.120	5.356	20.540	64.438	20.675	6.729
Altre spese	65.945	63.587	59.951	56.928	52.038	53.639
Totale costi generali	690.665	663.965	656.776	641.030	798.422	703.731
Totale costi di funzionamento	3.137.595	3.207.835	3.297.659	3.396.054	3.721.899	3.789.737

I recuperi e rimborsi dagli inquilini per spese generali e bollettazione rimangono sostanzialmente in linea con gli esercizi precedenti.

I costi di funzionamento, ammontanti a complessivi 3.137.595, di cui euro 2.446.930 per il personale dipendente, sono in lieve discesa rispetto alla spesa di euro 3.207.835 nello scorso esercizio, restando, quindi, sostanzialmente inalterati, ad eccezione del costante decremento delle spese per il personale.

Altri ricavi e proventi

	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2015
Sopravvenienze attive					976.653	668.841
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	166.650	222.189	223.116	257.418	277.891	194.169
Contributi c/capitale	0	0	0	0	127.470	300.234
Recuperi e rimborsi diversi	81.928	75.435	31.287	50.048	413.534	14.030
Contributi GSE	21.973	23.167	26.319	39.277	40.365	34.231
Altri ricavi e proventi	74.899	-33.730	-264.486	53.717	46.620	50.323
Totale altri ricavi e proventi	345.450	287.061	16.236	400.460	1.882.533	1.261.828
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	0	0	0	0		-194.169
Sopravvenienze passive per sanzioni e interessi su Imu/Tasi esercizi precedenti	0	0	0	0		-410.968
Altre sopravvenienze passive	0	0	0	0		-418.805
Sopravvenienze passive per imposte esercizi precedenti	0	0	0	0		-20.195
Altri costi ed oneri	-18.716	-161.412	-9.877	-9.484	-7.091	-9.110
Totale altri costi ed oneri	-18.716	-161.412	-9.877	-9.484	-7.091	-1.053.247
Totale altri ricavi e proventi/altri costi ed oneri	326.734	125.649	6.359	390.976	1.875.442	208.581

La gestione finanziaria evidenzia un saldo negativo di (11.807), derivante dagli oneri finanziari sui mutui in essere e dagli oneri bancari, a fronte dei quali i rendimenti dei depositi bancari a vista sono praticamente nulli.

Il carico fiscale complessivo per imposte ammonta a complessivi euro 412.703 a titolo di Ires ed Irap.

RENDICONTO FINANZIARIO

Il disavanzo finanziario d'esercizio, costituito dal valore della liquidità assorbita dalla gestione operativa (pari ad euro 2.167.197) e dal rimborso dei finanziamenti (pari ad euro 49.595), è pari ad euro 2.216.792, come si rileva dal Rendiconto finanziario di seguito esposto.

RENDICONTO FINANZIARIO ESERCIZIO 2020	Esercizio corrente	Esercizio precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	-2.924.948	33.148
Imposte sul reddito	429.692	429.692
Interessi passivi/(attivi)	11.807	44.313
(Dividendi)	0	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-626.679	-260.480
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-3.110.128	246.673
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0	0
Accantonamenti ai fondi	1.199.074	1.200.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.860.440	1.823.388
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	2.716.367	-1.087.469
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	5.775.881	1.935.919
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.665.753	2.182.592
Variazioni del capitale circolante netto	0	0
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	-45.760	239.300
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-2.612.567	-2.386.698
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-1.307.059	244.154
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori (investimenti finanziati)	413.250	653.523
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	18.548	-67.037
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-257.016	-161.996
Totale variazioni del capitale circolante netto	-3.790.604	-1.478.754
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-1.124.851	703.838
Altre rettifiche	0	0
Interessi incassati/(pagati)	-11.807	-44.313

(Imposte sul reddito pagate)	-441.848	-441.848
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-48.987	-58.842
Altri incassi/(pagamenti) (Imu anni pregressi)	-539.804	-991.558
Totale altre rettifiche	-1.042.446	-1.536.561
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-2.167.297	-832.723
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali		
(Investimenti)	-774.509	-846.944
FLUSSI INVESTIMENTI	-774.509,00	-846.944,00
Disinvestimenti	1.188.092	468.828
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-483.292	-305.921
Disinvestimenti	890.705	926.235
FLUSSSI CESSIONI	1.595.505	1.089.142
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	820.996	242.198
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-49.595	-121.273
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	1.139.829	185.012
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	1.090.234	63.739
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-256.067	-526.786
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	0	0
Depositi bancari e postali	6.018.364	6.545.150
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.018.364	6.545.150
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	5.762.297	6.018.364
Depositi bancari e postali	5.762.297	6.018.364
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	5.762.297	6.018.364
Di cui non liberamente utilizzabili	5.028.929	5.118.487

LA GESTIONE SPECIALE (ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972 n.1036) ED IL RIPIANAMENTO DEL DISAVANZO FINANZIARIO

Ai fini della rendicontazione dei rientri finanziari, derivanti dalla c.d. gestione speciale prevista dall'abrogato art.10 del Dpr 1036/1972, viene allegato al bilancio il prospetto G.S. 3, peraltro richiesto dalle circolari Ministero dei Lavori Pubblici - CER n. 25 del 21/10/1981 e n.31 del 30/06/1995.

Dal suddetto prospetto si rilevano i risultati della gestione dei rientri della Legge 513/1977 e precedenti e della Legge 560/1993.

Dal G.S.3 si rileva che durante l'esercizio sono stati contabilizzati, a favore della Regione (ex CER), le rate scadute durante l'anno relativi alle cessioni di alloggi ceduti di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita per un ammontare complessivo di Euro 3.664,56.

Sono state per contro addebitate Euro 54,97, quale corrispettivo per la gestione dei rientri.

Detto prospetto fornisce, inoltre, i risultati della gestione speciale dei rientri conseguenti all'applicazione della legge n.560 del 24/12/1993 e dai conti patrimoniali che interessano i rapporti con l'ex CER, ora Regione Lazio, si rileva che durante l'esercizio sono stati incassati proventi derivanti dall'attuazione dei piani di vendita per complessivi Euro 467.738,64 addebitando in contropartita euro 7.016,08 quale corrispettivo per la gestione dei rientri.

Ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario dell'esercizio 2020, costituito dal fabbisogno di liquidità derivante dalla gestione corrente oltre che dalla gestione del debito, pari ad Euro 2.216.792,00 si rende necessario richiedere autorizzazione alla Regione Lazio all'utilizzazione, quanto a Euro 3.609,59 dei fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, a mezzo abbattimento del debito nei confronti della Regione Lazio, come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036, per pari importo, all'utilizzazione di fondi, per euro 460.722,56, dalle disponibilità dei proventi finanziari di cui alla

legge n. 590/93, così come stabilito al punto 14 della legge, come risulta dal citato prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036 ed all'utilizzazione, per euro 1.124.104,65 dei proventi derivanti dalle vendite effettuate ai sensi della Legge regionale n.27/2006.

Per quanto attiene alla restante quota di disavanzo finanziario, pari ad euro 628.355,20, si rimane in attesa delle opportune direttive che la Giunta regionale vorrà adottare ai sensi dell'art15, 2 comma, della Legge regionale n.30/2002.

Nelle more dell'autorizzazione da parte della Regione Lazio all'utilizzazione dei fondi contabilizzati nella gestione speciale ai fini del ripianamento del disavanzo finanziario, per evitare una serie di superflui giroconti e consentire l'equilibrio economico-finanziario dell'Azienda e la sua attitudine a fronteggiare i fabbisogni finanziari senza comprometterne l'andamento economico, così come previsto dal Decreto Ministero dei Lavori Pubblici n.8463/B del 21/12/1994, si procederà ad utilizzare i fondi contabilizzati nella gestione speciale vincolati alle finalità di cui all'art. 25 della legge n. 513/77 per euro 3.609,59, a mezzo abbattimento dell'intero importo a debito nei confronti della Regione Lazio, ed alle destinazioni di cui alla legge 24/12/1993 n.560 per l'importo euro 464.332,15, come risulta dal prospetto GS3 ex art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036.

IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Ing. Marco Fioravante)