



2021 BILANCIO DI PREVISIONE

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

**RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2021**

Il bilancio di previsione per l'anno 2021 è stato redatto in conformità alla disciplina economico-finanziaria introdotta dalla legge regionale n.30/2002 che ha provveduto alla trasformazione dell'Istituto in Azienda.

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

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

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

- Conto economico di previsione per l'anno 2021 redatto in forma scalare, che corrisponde a quello previsto dall'art. 2425 del codice civile per il bilancio d'esercizio delle società di capitali, in base agli stessi criteri adottati per la redazione del bilancio consuntivo;
- Previsione dei flussi finanziari, formulato in base alla stima dei flussi di cassa dell'esercizio;
- Programma annuale di attività relativo alla pianificazione e programmazione delle linee strategiche e degli obiettivi pluriennali;
- Relazione tecnico – amministrativa che fornisce tutti gli opportuni chiarimenti tecnici sui presupposti, le ipotesi ed i criteri sottostanti alla redazione del bilancio preventivo, necessari per la chiarezza, la trasparenza e la leggibilità dei dati contabili, oltre ad informazioni sulla consistenza patrimoniale, sugli investimenti e sulle diverse attività dell'Azienda.

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

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ANNO 2021

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.761.762
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	40.000
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	678.860
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i>
	0
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.480.622

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	3.367.422
corrispettivi di appalto	
corrispettivi di appalto	
Manutenzione stabili anni precedenti	
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	9.500
9) PER IL PERSONALE	2.706.284
a) salari e stipendi	1.904.316
b) oneri sociali	581.205
c) trattamento di fine rapporto	105.403
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi	115.360
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.823.389
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.460
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.820.929
- ammortamento finanziario	1.760.302
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	60.627
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0
14) ONERI DI GESTIONE	552.361
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE	8.458.956
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.021.666

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI

15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	29.690
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni:	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni:	0
d) proventi diversi dai precedenti	29.690
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	95.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-65.310

D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE

18) RIVALUTAZIONI	
a) di partecipazioni	0

b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0
19) SVALUTAZIONI	
a) di partecipazioni	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0
TOTALI RETTIFICHE	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	956.356
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	-430.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	526.356

Il conto economico preventivo è redatto in base allo schema previsto dall'art.2425 del codice civile e si presenta in forma scalare e suddiviso in sezioni. Il conto economico previsionale presenta un risultato positivo di euro 526.356.

La sezione A individua il VALORE DELLA PRODUZIONE a cui vanno dedotti i COSTI DELLA PRODUZIONE specificati nella sezione B, giungendo a determinare il valor netto della produzione che è positivo ed è pari ad euro 1.021.666.

La sezione C riguarda i proventi ed oneri finanziari, che presentano un saldo negativo di euro 65.310.

Si giunge in tal modo ad un risultato positivo prima delle imposte di euro 956.356.

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e prestazioni, dagli incrementi di immobilizzazioni e dai rimborsi e ricavi diversi, ed è pari a euro 9.480.622.

Dettaglio Valore della produzione

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.761.762
- canoni di locazione	7.704.471
- amministrazione stabili	280.291
- rimborsi manutenzione stabili	50.000
- servizi a rimborso	632.000
- compensi tecnici su interventi	95.000
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	40.000
- lavori interni	
- immobilizzazioni tecniche	40.000
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	678.860
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i>
	0
- vari	678.860
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	9.480.622

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

A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono pari a complessivi euro 8.761.762 e sono composti interamente da ricavi per prestazioni di servizi.

Canoni di locazione

La principale voce delle entrate è costituita dai canoni di locazione, che risultano pari a complessivi Euro 7.704.471, come di seguito composti.

- canoni di locazione	7.704.471
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.564.274
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	283.048
Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	427.836
Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	12.511
Indennità di occupazione	1.988.966
Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	427.836

Il volume di ricavi derivante dalla voce dei canoni comprende la locazione del patrimonio immobiliare residenziale di proprietà Ater destinato all'assistenza abitativa

ed all'edilizia calmierata, oltre alla locazione di locali commerciali.

La previsione dei canoni scaturisce dall'applicazione del sistema di determinazione dei canoni imposto dalla normativa regionale vigente, ed è stata determinata in base all'indagine anagrafico-reddituale svolta su tutti gli assegnatari nel corso dell'anno 2019 con riferimento alla situazione dell'anno 2018, ed ancora in corso di completamento

Rispetto al consuntivo dell'anno 2019 presenta una variazione positiva di euro 373.137 circa.

Amministrazione stabili

Tali voce di ricavo deriva principalmente da rimborsi e recuperi nei confronti degli assegnatari e dei proprietari per l'amministrazione dei fabbricati gestiti e le spese a carico anticipate, oltre ai compensi per la gestione del patrimonio residenziale di alcuni comuni.

- amministrazione stabili	280.291
Corrispettivi per onorari legali	2.000
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	69.043
Rimborsi per procedimenti legali	1.000
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	120.248
Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000
Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.500
Compensi gestione alloggi Comune Fondi	250
Compensi gestione alloggi Comune Lenola	250
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	64.000
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	10.000
Rimborso spese di rendicontazione	5.000

La previsione degli importi dei compensi tecnici legati agli interventi edilizi stata correlata alle relative spese per interventi edilizi e, sono, comunque, legati all'andamento dei lavori costruttivi che l'Ente deve avviare.

Rimborsi manutenzione stabili

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

- rimborsi manutenzione stabili	50.000
Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000

Servizi a rimborso

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

- servizi a rimborso	632.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	50.000
Servizio a rimborso rendicontati	532.000

Compensi tecnici su interventi

Le entrate relative alla suindicata voce si riferiscono alle spese tecniche su interventi edilizi finanziati di competenza dell'Ente che, in assenza di una programmazione pluriennale dei lavori, sono stati stimati

- compensi tecnici su interventi	95.000
Compensi per interventi costruttivi	95.000

A.5 Altri ricavi e proventi

Tali ricavi, di seguito esposti in dettaglio, pari ad euro 678.860, sono costituiti dalle voci relative alla gestione accessoria, ovvero a quelle operazioni che fanno parte della gestione ordinaria ma non rientrano in quella caratteristica.

Rilevano le plusvalenze su cessioni di unità immobiliari in base a piani di vendita approvati, per euro 450.000 e le somme ricavate dall'estinzione del diritto di prelazione per euro 150.000, oltre ai ricavi da tariffa per produzione energia degli impianti fotovoltaici, erogata dal Gestore servizi elettrici (GSE Spa) per complessivi euro 24.110.

5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	678.860
<i>di cui contributi in conto esercizio</i>	0
- vari	678.860
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	500
Recuperi e rimborsi diversi	40.000
Diritti di segreteria contratti di appalto	2.500
Diritti di segreteria atti riscatto	2.500
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	150.000
Recupero fondo garanzia	8.200
Incentivo per impianto fotovoltaico	4.000
Tariffa Incent. GSE SEZZE	300
Contr..GSE scamb.s/posto SEZZE	300
Ritiro Dedicato GSE LT 53°lotto	1.500
Tariffa Incent.GSE Latina 53°lotto	4.500
Contr.GSE scambio s/posto SEDE	10

Tariffa Incent.GSE LT Scalo v.Gloria	5.000
Rifiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.500
Tariffa incent.San Valentino Cisterna	2.000
Rifiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	5.000
diverse	1.000
arrotondamenti attivi	50
Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	450.000

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi di produzione sono quelli relativi all'attività caratteristica ed ammontano a complessivi 8.458.956.

Dettaglio Costi della produzione

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	3.367.422
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	9.500
9) PER IL PERSONALE	2.706.284
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.823.389
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0
14) ONERI DI GESTIONE	552.361
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE	8.458.956

B.7 Per servizi

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

Nelle tabelle che seguono vengono analizzati costi suddetti.

7) PER SERVIZI	3.367.422
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE	
- spese generali	540.422
- amministrazione stabili	448.000
- manutenzione ordinaria	1.650.000
- spese servizi a carico utenza	634.000
- spese interventi edilizi	95.000

Spese generali

Le spese generali sono pari ad euro 540.422. Riguardano le spese attinenti i servizi generali, di consulenza, di manutenzione, telefonici, postali ecc.

- spese generali	540.422
Formazione del personale	10.000
Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	145.784
Spese di rappresentanza	1.000
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	130.000
Postali e telefoniche	85.000
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	6.500
Manutenzione macchine di ufficio	1.000
Gestione sistema informativo	40.000
Gestione automezzi	500
Contributi associativi diversi	21.437
Partecipazione a concorsi, seminari, convegni	3.000
Consulenze e prestazioni professionali	70.000
Assicurazione contro il furto e trasporto valori	401
Spese di pubblicità	4.000
Manutenzione degli uffici	20.000
costi funz.to mp.fotovoltaici diversi	1.800

Spese di amministrazione stabili

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

Si evidenzia che per la spesa per il servizio di assicurazione degli stabili, la cui procedura di affidamento ad evidenza pubblica si è conclusa nel corso dell'anno 2019, si rileva un sostanziale contenimento.

- amministrazione stabili	448.000
Assicurazione degli stabili	185.000
Procedimenti legali	25.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	100.000
Spese per sfittanze	5.000
Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	128.000
Spese registrazione sentenze	5.000

Spese di manutenzione stabili

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

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

- manutenzione ordinaria	1.650.000
Appalti per lavori manutenzione ordinaria	1.500.000
Quote manutenzione per alloggi in condominio	150.000

La spesa concernente la manutenzione è pari a complessivi euro 1.650.000, di cui euro 1.500.000 destinata all'attività di manutenzione degli alloggi patrimoniali gestiti ed euro 150.000 per le quote a titolo di manutenzione negli alloggi in condominio.

L'importo per l'attività di manutenzione degli alloggi gestiti, pari ad euro 1.500.000, è stato determinato in base agli stringenti vincoli imposti dalla dinamica economico-finanziaria aziendale ai fini del raggiungimento dell'equilibrio economico aziendale.

Spese per servizi a carico utenza

Detta voce, preventivata per euro 634.000, si riferisce alle spese per i servizi reversibili forniti negli stabili gestiti direttamente dall'Azienda oltre alle quote insolute degli inquilini richieste dagli amministratori condominiali e delle autogestioni. Tali importi trovano contropartita nelle rispettive voci di ricavo.

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

- spese servizi a carico utenza	634.000
Acqua	12.000
Illuminazione	300.000
Riscaldamento	100.000
Ascensori	120.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Altri servizi	2.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	50.000

Spese per interventi edilizi

- spese interventi edilizi	95.000
Progettazione	40.000
Direzione e assistenza lavori	10.000
Commissione e collaudi	5.000
Consulenze tecniche	25.000
Altri spese tecniche	10.000
Pubblicità degli appalti	5.000

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

B.8 Spese per il godimento di beni di terzi

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

8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	9.500
Noleggio autoveicoli	9.500

B.9 Spese per il personale

Per quanto riguarda la struttura dei costi per il personale si evidenzia che lo stanziamento previsto, pari a complessivi 2.706.284, è stato stimato partendo dall'attuale configurazione della dotazione dell'organica dell'Ente ed ipotizzando l'attuazione del piano assunzionale per l'anno 2019, approvato dalla Giunta della regione Lazio con la Deliberazione 28/06/2019 n.433, in base delle Deliberazioni commissariali n.45 del 27/12/18 e n.46 del 28/12/15, applicando gli attuali istituti retributivi previsti dai vigenti Ccnl "Federcasa" e "Cispel". E' di tutta evidenza che l'espletamento completo di tutte le procedure previste sarà effettuato in un lasso di tempo variabile e, comunque, avviato e completato nel corso dell'anno 2021, per cui gli effetti economici delle nuove assunzioni sono stati stimati solo per un semestre.

Nello specifico il piano assunzionale suindicato prevede le seguenti selezioni:

selezione per n.1 dirigente tecnico

selezione per n.1 dirigente amministrativo (riservato interni)

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

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

Tra le spese per i servizi, in ottemperanza ai principi contabili, appaiono altre spese correlate a quelle del personale (mensa, formazione, polizze, rimborsi trasferte ecc.)

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

9) PER IL PERSONALE	2.706.284
a) salari e stipendi	1.904.316
Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	1.230.846
Lavoro straordinario	36.000
Retribuzione ai dirigenti	283.793
Somministrazione lavoro interinale	41.000
Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	195.677
Retribuzione risultato dirigenti	62.000
Compensi art.92 Dlgs 163	50.000
Compensi attività legale	2.500
Compensi diritti di segreteria	2.500
b) oneri sociali	581.205
Contributi assicurativi e previdenziali	541.161
Contributo FASI	23.352
Previdenza complementare Previambiente	16.692

c) trattamento di fine rapporto	105.403
Accantonamento fondo TFR	64.771
Accantonamento fondo TFR Previambiente /Previndai	40.632
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi	115.360
Diarie e trasferte	60.000
Altri oneri (mensa, cral vestiario)	34.200
Assicurazioni	21.160

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

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

* di cui 1 unità in aspettativa senza retribuzione e 1 unità in comando oltre ad una unità tramite contratto di somministrazione di lavoro a tempo determinato

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						

B10. Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti previsti, pari ad euro 1.823.389, sono desunti dal valore delle rilevato sul consuntivo 2019 sul valore del patrimonio immobiliare di proprietà in diritto di superficie e delle immobilizzazioni tecniche dell'Azienda. Pertanto dovranno essere riallineati sulla scorta delle variazioni patrimoniali intervenute alla data del 31/12/2020 in base alle cessioni ed agli incrementi patrimoniali, che non si reputano, allo stato attuale, significativi.

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

- l'ammortamento finanziario degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per Euro 1.760.302 che è stato calcolato dividendo il costo dei fabbricati per il numero di anni di durata della concessione;
- l'ammortamento tecnico dei locali di proprietà in uso diretto per Euro 48.464;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per Euro 12.163 e beni immateriali per complessivi Euro 2.460; gli ammortamenti sono stati previsti sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui al D.M. 31 dicembre 1988 integrato dai D.P.C.M. 7 gennaio 1952, 23 dicembre 1992, 19 ottobre 1995 e 20 marzo 1996.

Non è stato previsto accantonamento al fondo svalutazione crediti di euro poiché sarà oggetto del risultato di una specifica attività di valutazione che si effettuerà nel corso dell'esercizio.

10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.823.389
Spese per procedure automatizzate	2.460
- ammortamento finanziario	1.760.302
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	60.627
Sede	48.464
Mobili per ufficio	930
Macchine ordinarie per ufficio	4.958
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	6.275
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0
Accantonamento al fondo rischi su crediti	0

B.14 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 552.361. Di seguito vengono individuate in dettaglio le relative voci di spesa.

14) ONERI DI GESTIONE	552.361
Mobili per ufficio	2.500
Macchine ordinarie per ufficio	2.500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	25.000
Software applicativi	10.000
Arrotondamenti passivi	100
Sanzioni pecuniarie	20.000
Imposta di bollo	2.000
Imposta di registro	1.000
IMU	146.000
Iva indetraibile pro-rata	332.261
Tasi	11.000

Tra gli oneri di gestione la voce più rilevante deriva dell'IMU, di cui la quota di competenza dell'anno è pari ad euro 146.000, e dall'iva indetraibile per euro 332.261. Il valore dell'IMU e della TASI di competenza per l'anno 2021 si riferisce ai locali commerciali.

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



sociali” e, quindi, esentati dal tributo IMU.

Infatti, sebbene la Regione Lazio con la deliberazione della Giunta n.508 del 4 agosto 2016, ha stabilito che “*gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all’assistenza abitativa di cui all’art. 10, comma 1 delle legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 e successive modificazioni, sono definiti, ai fini fiscali, alloggi sociali come determinati dall’art. 1, comma 2 del decreto del Ministero delle Infrastrutture del 22 aprile 2008*”, già oggi vi sono contenziosi aperti con alcuni Comuni della Provincia per il mancato riconoscimento dello status di alloggio sociale o, comunque, per l’esclusione della possibilità di estendere agli immobili degli IACP ed enti derivati e trasformati la disciplina di favore prevista per gli alloggi sociali.

Alla data odierna è possibile stimare gli importi per i potenziali contenziosi che potranno instaurarsi negli anni futuri con riferimento agli accertamenti ricevuti fino ad oggi.

Infatti per l’anno 2014 il Comune di Fondi ha emesso accertamento per il pagamento dell’IMU relativo a tutti gli alloggi patrimoniali, pari ad euro 308.792, avverso il quale si è proposto ricorso presso la Commissione tributaria provinciale con esito negativo, per cui si sta predisponendo ricorso presso la Commissione regionale. Parimenti il Comune di Latina, per l’anno 2015, ha emesso nel corso di quest’anno accertamento per il pagamento dell’IMU relativo a tutti gli alloggi patrimoniali, pari ad euro 1.222.426, avverso il quale si sta predisponendo ricorso presso la Commissione tributaria provinciale. Per cui è verosimile che il Comune di Fondi ed il Comune di Latina proseguano ad emettere accertamenti anche per l’anno 2015 e successivi.

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

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Tale sezione si riferisce ai proventi ed oneri finanziari e presenta un saldo negativo di euro 65.310.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	29.690
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	95.000
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-65.310

C.16 Altri proventi finanziari

I proventi finanziari, pari ad euro 29.690, derivano dagli impieghi in depositi a vista dei "Fondi L.560/93" per euro 30 e dagli interessi di dilazione relativi alle quote rateali delle cessioni di alloggi per euro 29.660.

16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	29.690
d) proventi diversi dai precedenti	29.690
- interessi attivi Fondi L.560/93	30
Presso BPER C/C 2000 "Fondi L.560/93"	30
- da terzi	29.660
Per dilazione debiti	29.660

C.17 Interessi ed altri oneri finanziari

Gli interessi e oneri finanziari sono previsti in euro 96.000.

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

17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	95.000
- interessi e oneri bancari	90.000
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	40.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf	40.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	10.000
- verso terzi	5.000
Interessi moratori	5.000

Imposte e tasse

La voce principale delle poste relative agli impegni tributari è costituita dalle imposte dirette Ires ed Irap. La voce relativa all'Ires è stata stimata in euro 335.000, mentre quella a titolo di Irap è pari ad euro 95.000, in base alla tassazione derivante dalla gestione del patrimonio immobiliare.

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

In conclusione si rileva pertanto che il gettito complessivo dei ricavi da canoni di locazione, considerato al netto delle indennità di occupazione, non è ancora in grado di coprire gli attuali costi di gestione, consentendo all'Ente di affrontare lo svolgimento

delle attività correnti relative alla gestione del patrimonio immobiliare, salvo ricorrere ad altre risorse per il ripianamento del disavanzo finanziario derivante dalla dinamica dei flussi finanziari correlati.

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

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

CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO A VALORE AGGIUNTO

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

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

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

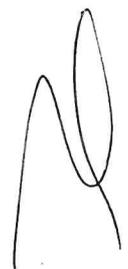
Pertanto, da un punto di vista operativo appare molto più pertinente l'indicazione che possiamo desumere dal valore dell'EBITDA, assimilabile al MOL, ovvero del "Margine operativo lordo", ritraibile dal conto economico previsionale riclassificato a valore aggiunto, di seguito esposto. Tale valore, che si ottiene sottraendo dal valore aggiunto della gestione tipica il costo del lavoro, è pari ad euro 2.395.055 ed esprime il margine di contribuzione, ritraibile dalla gestione operativa, destinato a coprire i costi fissi espressi dalle quote di ammortamento e gli altri accantonamenti e svalutazioni, oltre che imposte e interessi legati alla gestione tipica.

Tale valore, al netto dei ricavi derivanti dalle indennità di occupazione, che vengono richieste quale canone sanzionatorio per le occupazioni abusive e/o irregolari, assume un valore previsionale positivo e risulta pari ad euro 406.089.

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

Come è stato detto, il conto economico riclassificato a valore aggiunto consente di mettere in luce i risultati parziali relativi alle diverse aree di gestione e, pertanto, si reputa che l'EBITDA (assimilabile al MOL "Margine operativo lordo"), quale risultato operativo della gestione caratteristica, costituito dalla differenza tra i ricavi ed i costi operativi, rappresenti la capacità dell'azienda di ripristinare attraverso i corrispettivi di cessione dei servizi le risorse consumate impiegando i fattori produttivi.

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



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

Il risultato della gestione caratteristica del conto economico previsionale riclassificato, dovrebbe, quindi, assumere un valore positivo, che costituisce la condizione di base per il raggiungimento dell’equilibrio economico in senso stretto.

I relativi flussi di liquidità derivanti da gestione operativa, evidenziano, invece, un risultato estremamente sfavorevole, dato dal livello di fabbisogno finanziario della gestione tipica pari ad euro 760.048, al quale si deve aggiungere il fabbisogno necessario al pagamento delle imposte e degli interessi passivi, al netto di quelli attivi, per giungere ad un fabbisogno finanziario complessivo derivante dalla gestione di competenza dell’esercizio di euro 1.308.310. E’ del tutto evidente che tale valore pregiudica notevolmente l’equilibrio finanziario dell’Azienda, con particolare riferimento all’aspetto monetario, compromettendo l’economicità dell’attività aziendale.

Successivamente, analizzando i flussi di liquidità derivanti anche dalle variazioni patrimoniali, ovvero dagli incassi e pagamenti di crediti e debiti degli esercizi passati (prevalentemente dell’esercizio precedente), in base alle ipotesi di pagamento dei debiti verso fornitori e di incasso dai clienti formulate, si arriva a determinare il fabbisogno finanziario finale, pari ad euro 644.785.

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

A tal fine si ribadisce che il saldo della gestione corrente non viene determinato, e

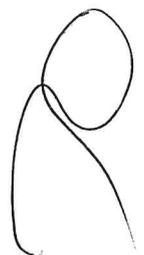
neanche influenzato, dalle scelte e dalle politiche gestionali dell'Azienda, ma dal complesso sistema creato dalla normativa regionale in materia di determinazione dei canoni di locazione, che condiziona in modo diretto l'entità del volume complessivo dei canoni stessi e, quindi, il segno del saldo stesso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

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

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

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

Gli stanziamenti dei costi amministrativi e di struttura si riferiscono in modo pressoché totale a voci di spesa di natura fissa ed incompressibile. La principale voce di costo avente una natura variabile è costituita dalla spesa per la manutenzione ordinaria, che in parte può essere modulata e riprogrammata in base ai vincoli imposti dalle dinamiche economico-finanziarie.



PREVISIONE 2021				
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO			FLUSSI CASSA	
Voci	importi	parziali	importi	parziali
Ricavi		8.990.622		5.099.101
Canoni di locazione	7.704.471		4.162.573	
Compensi amministrazione stabili	280.291		204.279	
Rimborsi manutenzione stabili	50.000		0	
Servizi a rimborso	632.000		368.104	
Compensi tecnici interventi edilizi	95.000		95.000	
Altri ricavi e rimborsi	228.860		269.144	
Valore della produzione		8.990.622		5.099.101
Costi		3.889.283		3.152.864
Servizi	540.422		572.074	
Spese per godimento beni di terzi	9.500		11.590	
Spese gestione immobiliare	448.000		453.500	
Manutenzione ordinaria	1.650.000		1.170.000	
Servizi a rimborso	634.000		649.800	
Spese interventi edilizi	95.000		115.900	
Altri oneri di gestione (imu, Iva indetraibile, imposte varie)	512.361		180.000	
Valore aggiunto		5.101.339		1.946.237
Costi del personale	2.706.285	2.706.285	2.706.285	2.706.285
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)		2.395.055		-760.048
Ammortamenti e accantonamenti		1.823.389		0
Ammortamenti immateriali	2.460		0	
Ammortamenti materiali	60.627		0	
Ammortamento finanziario	1.760.302		0	
Accantonamenti operativi	0	0	0	0
REDDITO OPERATIVO (EBIT)		571.666		-760.048
Risultato della gestione finanziaria		-65.310		-69.462
Interessi attivi fondi L.560/93	30		30	
Interessi dilazione (cessioni immobili)	29.660		25.508	
Oneri bancari	-40.000		-40.000	
Interessi su mutui carico Ater	-50.000		-50.000	
Interessi su altri debiti	-5.000		-5.000	
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE		506.356		-829.510
Saldo della gestione accessoria		450.000		-48.800
Plusvalenze da cessione alloggi	450.000		0	
Acquisto immobilizzazioni tecniche			-48.800	
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)		956.356		-878.310
Imposte sul reddito	-430.000		-430.000	
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO		526.356		-1.308.310

PREVISIONE 2021		
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SINTETICO		FLUSSI CASSA
Voci	importi	importi
Ricavi operativi	8.990.622	5.099.101
Costi operativi	3.889.283	3.152.864
Valore aggiunto (Ricavi - Costi operativi)	5.101.339	1.038.549
Costi del personale	2.706.285	2.706.285
(EBITDA)	2.395.055	-760.048
Ammortamenti e accantonamenti	-1.823.389	0
EDDITO OPERATIVO (EBIT)	571.666	-760.048
Risultato della gestione finanziaria	-65.310	-69.462
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	506.356	-829.510
Saldo della gestione accessoria	450.000	-48.800
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)	956.356	-878.310
Imposte sul reddito	-430.000	-430.000
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	526.356	-1.308.310
+ Incassi v/clienti esercizi precedenti		1.215.000
- Pagamenti fornitori		-350.000
- Pagamenti debiti esercizi precedenti		-90.000
-/+ Altre variazioni del Capitale circolante netto		-111.475
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE		-644.785
FLUSSO DI CASSA IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE (IVA COMPRESA)		-40.000
FLUSSI DI CASSA DA CESSIONE ALLOGGI (QUOTA CONTANTI)		450.500
FLUSSI DI CASSA DA QUOTE RATEALI + SALDO ANTICIPATO		720.000
FLUSSO DI CASSA A SERVIZIO DEL DEBITO		485.715
Pagamento rate mutui		-85.000
Pagamento Imu/Tasi annualità pregresse		-392.000
FLUSSO DI CASSA NETTO		8.715

PREVISIONE FLUSSI FINANZIARI

Allo scopo di poter delineare la dinamica finanziaria derivante dalla previsione economica, sono stati stimati i relativi flussi finanziari, integrandoli con i flussi derivanti dalle variazioni patrimoniali, procedendo, nello stesso tempo, a determinare il disavanzo finanziario di amministrazione presunto al 31/12/2021, ovvero il presumibile fabbisogno finanziario dell'Ente, che dovrà essere oggetto di ripianamento nei modi di legge.

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

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

Si evidenzia che dalla lettura di tale prospetto, la liquidità assorbita dalla gestione reddituale corrente, in base alle previsioni relative alle varie voci che compongono il capitale circolante netto ed alle altre attività e passività, sia pari ad euro 644.785. Tale valore negativo deriva principalmente dalla morosità nel pagamento dei canoni ovvero dall'estrema dilatazione del ciclo degli incassi. Il suo valore deriva dalle ipotesi in materia di pagamento dei fornitori per debiti relativi all'esercizio precedente che sono state formulate in modo da consentire una situazione di equilibrio finanziario e monetario, ovvero ipotizzando un parziale pagamento dei debiti pregressi ed il regolamento delle partite debitorie verso fornitori per l'esercizio 2021 in base ad una durata di centoquarantacinque giorni.

Solo con la liquidità derivante dalla vendita degli alloggi si riesce a migliorare l'equilibrio monetario della gestione relativa all'anno 2021. Il valore negativo finale risente, comunque, del pesante flusso di liquidità assorbito negli ultimi esercizi dal pagamento di quanto richiesto dai Comuni in base ad accertamento IMU per l'anno 2012. A tal fine si sta procedendo a valutare la possibilità di ottenere dalla Regione Lazio apposita anticipazione di liquidità per far fronte a tali esborsi finanziari.

Il rendiconto finanziario in termini di liquidità è stato predisposto secondo l'impostazione che espone i flussi di liquidità, ovvero, pur utilizzando le variazioni nella situazione patrimoniale e finanziaria come strumento di redazione, pone l'enfasi sui flussi di liquidità derivanti da tali variazioni. L'accezione di liquidità adottata è quella di disponibilità liquide in cassa e presso banche più altri depositi di denaro immediatamente prelevabili senza rischio di cambiamento di valore, che include anche le attività finanziarie a breve termine altamente liquide.

RENDICONTO FINANZIARIO DELLE VARIAZIONI DI LIQUIDITA'**FONTI**

Perdita d'esercizio		526.355,61
-/+ Rettifiche di voci che non hanno effetto sulla liquidità		
Ammortamenti	1.823.389,00	
Plusvalenza	-450.000,00	
Capitalizzazione immobilizzazioni	-40.000,00	
Iva indetraibile		1.333.389,00
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente		1.859.744,61
Variazioni nelle attività correnti diverse dalle liquidità		
- Incremento crediti d'esercizio gestione corrente	-4.015.181,98	
+ Decremento crediti pregressi	1.215.000,00	
+/- Decremento/Incremento ratei e risconti attivi		-2.800.181,98
Variazioni nelle passività correnti		
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori	764.537,00	
- Decremento debiti pregressi v/fornitori	-350.000,00	
+Incremento debiti iva	116.590,33	
-Versamenti periodici debiti iva	-116.590,33	
+ Incrementi altri debiti d'esercizio	111.115,00	
- Decremento altri debiti pregressi	-230.000,00	
+/- Decremento/Incremento ratei e risconti passivi		295.652,00
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE		-644.785,37
Diminuzioni di immobilizzazioni		
Vendita di alloggi/locali		850.000,00
Diminuzione attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Rate cessionari scadute nell'esercizio	655.000,00	
Saldo rate insolite pregresse	50.000,00	
Saldo anticipato rate	50.000,00	755.000,00
Aumenti di patrimonio netto		
Altre riserve c/capitale (contributi enti)	0,00	0,00
Aumenti di passività consolidate		
Accensione prestiti pluriennali		0,00
TOTALE FONTI DI LIQUIDITA'		960.214,63
IMPIEGHI		
Aumenti di immobilizzazioni		
Capitalizzazione acquisti immobilizzazioni tecniche	40.000,00	40.000,00
Diminuzione debiti a breve verso banche		
Rimborso finanziamenti a breve	0	
Diminuzione di passività consolidate		

Rimborso IMU 2012 rateizzata	392.000,00	
Rimborso mutui	85.000,00	477.000,00
Aumenti attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Quota rateale vendite d'esercizio	399.500,00	
Rate scadute nell'esercizio insolute	35.000,00	434.500,00
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		951.500,00
FABBISOGNO FINANZIARIO (FONTI - IMPIEGHI)		8.714,63
ACCENSIONE FINANZIAMENTI		
Disponibilità liquida iniziale		
Disponibilità liquida finale		8.714,63

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

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

- gestione reddituale
- attività di investimento
- attività di finanziamento

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

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

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	flussi totali	2021	Anni pregressi
Incassi da clienti	5.983.956	4.768.956	1.215.000
Altri incassi	475.259	364.144	111.115
(Pagamenti a fornitori per acquisti)	-48.800	-48.800	
(Pagamenti a fornitori per servizi)	-3.502.864	-3.152.864	-350.000
(Pagamenti al personale)	-2.706.285	-2.706.285	
(Altri pagamenti)*	-346.589		-346.589
(Imposte sul reddito)	-430.000	-430.000	
Interessi incassati/(pagati)	-69.462	-69.462	
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-644.785	-1.274.311	629.526
* (compresa Iva a debito)	0,00	0	116.590

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento			
Immobilizzazioni materiali	0		
(Investimenti)	-40.000	-40.000	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	850.000	850.000	
Immobilizzazioni immateriali	0		
(Investimenti)	0	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	
Attività finanziarie non immobilizzate	0	0	
(Investimenti)	-434.500	-434.500	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	755.000	755.000	
Flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B)	1.130.500	1.130.500	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
Mezzi propri			
Aumento di capitale a pagamento	0		
(Rimborso di capitale)	0		
Mezzi di terzi			
(Rimborso rateale IMU anni pregressi)	-392.000	-392.000	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0		
Accensione finanziamenti	0		
(Rimborso finanziamenti)	-85.000	-85.000	
Flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento (C)	-477.000	-477.000	0
Incremento delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	8.715		
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2021			
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		8.715	
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2021		8.715	

A scopo informativo si allega anche il rendiconto finanziario in forma indiretta redatto in base allo schema previsto dal Principio contabile OIC n.10.

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

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale		
Utile (perdita) dell'esercizio	526.356	
Imposte sul reddito	430.000	
Interessi passivi/(interessi attivi)	69.462	
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-450.000	
Acquisto immobilizzazioni tecniche (conto economico)	-40.000	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione		535.818
Accantonamenti ai fondi	0	
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.823.389	
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		

Bilancio di previsione esercizio 2021

Altre rettifiche per elementi non monetari	0	
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto		1.823.389
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn		2.359.207
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0	
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (anche infragruppo)	-2.800.182	
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori (anche infragruppo)	414.537	
Decremento/(incremento) altri dei crediti		
Incremento/(decremento) altri debiti	-118.885	
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	0	
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	0	
Altre variazioni del capitale circolante netto		
Flussi Finanziari da variazioni del capitale circolante netto		-2.504.530
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn		-145.323
Interessi incassati/(pagati)	-69.462	
(Imposte sul reddito pagate)	-430.000	
Dividendi incassati	0	
(Utilizzo dei fondi)	0	
Flussi Finanziari da Altre rettifiche		-499.462
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)		-644.785
<hr/>		
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento		
(Investimenti)	-40.000	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	850.000	
Immobilizzazioni materiali		810.000
(Investimenti)	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	
Immobilizzazioni immateriali		0
(Investimenti)	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	
Immobilizzazioni finanziarie		0
(Investimenti)	-434.500	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	755.000	
Attività finanziarie non immobilizzate		320.500
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		1.130.500
<hr/>		
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	
Accensione finanziamenti	0	
Rimborso finanziamenti	-85.000	
Rimborso IMU anni pregressi	-392.000	
Flussi finanziari da Mezzi di Terzi		-477.000
Flussi finanziari da Mezzi Propri		0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		-477.000
<hr/>		
Disponibilità liquide al 1° gennaio 2021		
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)		8.715
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2021		

In base alle ipotesi assunte in materia di incassi e pagamenti, il disavanzo finanziario derivante dalla gestione corrente viene stimato in Euro (644.785). Tale risultato è pari al valore della liquidità assorbita dalla gestione corrente rilevato nel precedente rendiconto finanziario in forma indiretta (a variazioni di liquidità).

Il risultato finale della disponibilità monetaria netta, poste le ipotesi in materia di incassi derivanti dalle vendite degli alloggi, assume un valore pari a 8.715, che dovrà trovare copertura in termini di fabbisogno finanziario

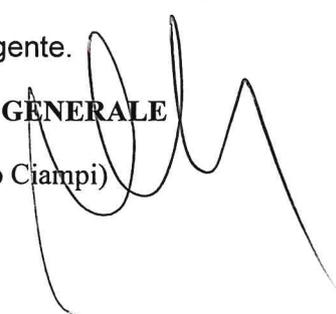
Restano comunque aperta le criticità che, alla luce dell'incertezza normativa, potrebbero derivare da potenziali accertamenti IMU per le annualità pregresse che a partire dal prossimo esercizio.

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

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

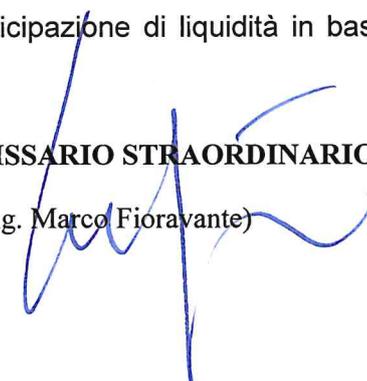
IL DIRETTORE GENERALE

(Dott. Paolo Ciampi)



IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

(Ing. Marco Fioravante)



CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ANNO 2021

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	8.761.762
- canoni di locazione	7.704.471
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.564.274
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	283.048
Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	427.836
Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	12.511
Indennità di occupazione	1.988.966
Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	427.836
- amministrazione stabili	280.291
Corrispettivi per onorari legali	2.000
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	69.043
Rimborsi per procedimenti legali	1.000
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	120.248
Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000
Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.500
Compensi gestione alloggi Comune Fondi	250
Compensi gestione alloggi Comune Lenola	250
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	64.000
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	10.000
Rimborso spese di rendicontazione	5.000
- rimborsi manutenzione stabili	50.000
Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000
- servizi a rimborso	632.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	50.000
Servizio a rimborso rendicontati	532.000
- compensi tecnici su interventi	95.000
Compensi per interventi costruttivi	95.000
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	40.000
- immobilizzazioni tecniche	40.000
Mobili per ufficio	2.500
Macchine ordinarie per ufficio	2.500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	25.000
Software applicativi	10.000
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	678.860
<i>di cui contributi in conto esercizio</i>	0
- vari	678.860
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	500
Recuperi e rimborsi diversi	40.000
Diritti di segreteria contratti di appalto	2.500
Diritti di segreteria atti riscatto	2.500

Bilancio di previsione esercizio 2021

Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	150.000
Recupero fondo garanzia	8.200
Incentivo per impianto fotovoltaico	4.000
Tariffa Incent. GSE SEZZE	300
Contr..GSE scamb.s/posto SEZZE	300
Ritiro Dedicato GSE LT 53°lotto	1.500
Tariffa Incent.GSE Latina 53°lotto	4.500
Contr.GSE scambio s/posto SEDE	10
Tariffa Incent.GSE LT Scalo v.Gloria	5.000
Ritiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.500
Tariffa incent.San Valentino Cisterna	2.000
Ritiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	5.000
diverse	1.000
arrotondamenti attivi	50
Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	450.000
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE 9.480.622	
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
7) PER SERVIZI	3.367.422
SPESE GESTIONE IMMOBILIARE	
- spese generali	540.422
Formazione del personale	10.000
Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	145.784
Spese di rappresentanza	1.000
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	130.000
Postali e telefoniche	85.000
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	6.500
Manutenzione macchine di ufficio	1.000
Gestione sistema informativo	40.000
Gestione automezzi	500
Contributi associativi diversi	21.437
Partecipazione a concorsi, seminari, convegni	3.000
Consulenze e prestazioni professionali	70.000
Assicurazione contro il furto e trasporto valori	401
Spese di pubblicità	4.000
Manutenzione degli uffici	20.000
costi funz.to mp.fotovoltaici diversi	1.800
- amministrazione stabili	448.000
Assicurazione degli stabili	185.000
Procedimenti legali	25.000
Quote amministrazione alloggi in condominio	100.000
Spese per sfitanze	5.000
Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	128.000
Spese registrazione sentenze	5.000
- manutenzione ordinaria	1.650.000
Appalti per lavori manutenzione ordinaria	1.500.000

Bilancio di previsione esercizio 2021

Quote manutenzione per alloggi in condominio	150.000
- spese servizi a carico utenza	634.000
Acqua	12.000
Illuminazione	300.000
Riscaldamento	100.000
Ascensori	120.000
Servizi a rimborso alloggi in condominio	50.000
Altri servizi	2.000
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	50.000
- spese interventi edilizi	95.000
Progettazione	40.000
Direzione e assistenza lavori	10.000
Commissione e collaudi	5.000
Consulenze tecniche	25.000
Altri spese tecniche	10.000
Pubblicità degli appalti	5.000
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	9.500
Noleggio autoveicoli	9.500
9) PER IL PERSONALE	2.706.284
a) salari e stipendi	1.904.316
Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	1.230.846
Lavoro straordinario	36.000
Retribuzione ai dirigenti	283.793
Somministrazione lavoro interinale	41.000
Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	195.677
Retribuzione risultato dirigenti	62.000
Compensi art.92 Dlgs 163	50.000
Compensi attività legale	2.500
Compensi diritti di segreteria	2.500
b) oneri sociali	581.205
Contributi assicurativi e previdenziali	541.161
Contributo FASI	23.352
Previdenza complementare Previambiente	16.692
c) trattamento di fine rapporto	105.403
Accantonamento fondo TFR	64.771
Accantonamento fondo TFR Previambiente /Previdai	40.632
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi	115.360
Diarie e trasferte	60.000
Altri oneri (mensa, cral vestiario)	34.200
Assicurazioni	21.160
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	1.823.389
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.460
Spese per procedure automatizzate	2.460
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.820.929
- ammortamento finanziario	1.760.302
contr. Stato L.865 68 A	26.422
contrib. Stato L.865 68 B	81.077

Bilancio di previsione esercizio 2021

contr. Stato L.865 55 A.	81.255
contrib. Stato L.166	114.275
contr. Stato L.n.4/92	38.290
contributo Stato L.n.513	116.609
contributo Stato L.457	1.268.527
contributo Stato L.60	10.570
contrib.St extra erp L560	23.277
- ammortamento altre immobilizzazioni materiali	60.627
Sede	48.464
Mobili per ufficio	930
Macchine ordinarie per ufficio	4.958
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	6.275
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	
14) ONERI DI GESTIONE	552.361
Mobili per ufficio	2.500
Macchine ordinarie per ufficio	2.500
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	25.000
Software applicativi	10.000
Arrotondamenti passivi	100
Sanzioni pecuniarie	20.000
Imposta di bollo	2.000
Imposta di registro	1.000
IMU	146.000
Iva indetraibile pro-rata	332.261
Tasi	11.000
TOTALE DEI COSTI DELLA PRODUZIONE	8.458.956
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	1.021.666
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	29.690
d) proventi diversi dai precedenti	29.690
- interessi attivi Fondi L.560/93	30
Presso UGF C/C 2000 "Fondi L.560/93"	30
- da terzi	29.660
Per dilazione debiti	29.660
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	95.000
- interessi e oneri bancari	90.000
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	40.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf	40.000
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	10.000
- verso terzi	5.000
Interessi moratori	5.000
- gestioni patrimoniali	

TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-65.310	
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
18) RIVALUTAZIONI		
19) SVALUTAZIONI		
TOTALI RETTIFICHE	0	
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	956.356	
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO		
- imposte di competenza	-430.000	
Irap		-95.000
Ires		-335.000
RISULTATO D'ESERCIZIO	526.356	