

*Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica
della Provincia di Latina*

**BILANCIO DELL'ESERCIZIO
CHIUSO AL 31/12/2021**

Stato patrimoniale attivo
Stato patrimoniale passivo
Conto economico
Rendiconto finanziario
Nota integrativa

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

Bilancio di esercizio al 31/12/2021

Dati Anagrafici	
Sede in	Latina
Codice Fiscale	00081960593
Numero Rea	LT 207931
Partita Iva	00081960593
Capitale Sociale Euro	591,00
Forma Giuridica	Ente pubblico economico
Settore di attività prevalente (ATECO)	841230
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	31/12/2021	31/12/2020
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	9.637	11.545
7) Altre		
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	9.637	11.545
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	167.283.519	168.593.467
2) Impianti e macchinario	1.922	1.922
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) Altri beni	59.742	34.077
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	9.789.479	9.758.280
Totale immobilizzazioni materiali (II)	177.134.662	178.387.746
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	4.098.067	4.133.249
Totale crediti verso altri	4.098.067	4.133.249
Totale Crediti (2)	4.098.067	4.133.249
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	4.098.067	4.133.249
Totale immobilizzazioni (B)	181.242.366	182.532.540
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	0	45.760
Totale rimanenze (I)	0	45.760
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	26.259.871	26.184.696
Totale crediti verso clienti (1)	26.259.871	26.184.696
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	436.601	34.587
Totale crediti tributari	436.601	34.587
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.390.659	1.243.997
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale crediti verso altri	1.390.659	1.243.997
Totale crediti (II)	28.087.131	27.463.280
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	6.630.534	5.762.296
	2) Assegni		
	3) Danaro e valori in cassa		
	Totale disponibilità liquide (IV)	6.630.534	5.762.296
	Totale attivo circolante (C)	34.717.665	33.271.336
	D) RATEI E RISCONTI	172.714	154.166
	TOTALE ATTIVO	216.132.745	215.958.042

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2021	31/12/2020
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	42.634
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	209.131.076	207.775.110
Totale altre riserve	209.131.076	207.775.110
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-2.967.701	
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-3.669.383	-2.924.948
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto (A)	202.537.217	204.893.387
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	6.157.589	3.286.920
4) Altri	71.199	44.176
Totale fondi per rischi e oneri (B)	6.228.788	3.331.096
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	98.507	94.744
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	978.401	1.128.478
Totale debiti verso banche (4)	978.401	1.128.478
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.083.781	1.081.103
Totale acconti (6)	1.083.781	1.081.103
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.042.255	2.015.333
Totale debiti verso fornitori (7)	2.042.255	2.015.333
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	820.979	1.066.879
Totale debiti tributari (12)	820.979	1.066.879
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	89.070	105.409
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	89.070	105.409
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.253.747	2.241.613
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti (14)	2.253.747	2.241.613
Totale debiti (D)	7.268.233	7.638.815
E) RATEI E RISCOINTI		
TOTALE PASSIVO	216.132.745	215.958.042

CONTO ECONOMICO	31/12/2021	31/12/2020
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.021.469	8.316.893
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	44.573	16.967
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	0	0
Altri	1.888.517	954.670
Totale altri ricavi e proventi (5)	1.888.517	954.670
Totale valore della produzione (A)	9.954.559	9.288.530
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	3.566.272	3.090.099
8) Per godimento di beni di terzi	9.737	9.532
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.695.803	1.705.511
b) Oneri sociali	513.090	518.039
c) Trattamento di fine rapporto	112.323	134.967
e) Altri costi	69.137	88.413
Totale costi per il personale (9)	2.390.353	2.446.930
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.221	9.073
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.824.715	1.851.364
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	1.500.000	1.200.000
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	3.328.936	3.060.437
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
12) Accantonamenti per rischi	0	0
Accantonamenti per contenziosi tributari	2.948.815	2.673.614
13) Altri accantonamenti		
14) Oneri diversi di gestione	888.746	508.356
Totale costi della produzione (B)	13.132.859	11.788.968
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-3.178.300	-2.500.438
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	30.405	37.512
Totale proventi diversi dai precedenti	30.405	37.512
Totale altri proventi finanziari (16)	30.405	37.512
17) Interessi e altri oneri finanziari		

Altri	24.279	49.319
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	24.279	49.319
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	6.126	-11.807
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)	-3.172.174	-2.512.245
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-497.209	-412.703
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-497.209	-412.703
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	-3.669.383	-2.924.948

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)	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	-3.127.117	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 31/12/2021

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2021 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 2.319.959.

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 riverseranno.

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 9.637 (euro 11.545 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	554.083	541.292
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	542.538	531.005
Valore di bilancio	0	11.545	11.545
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	2.313	2.313
Ammortamento dell'esercizio	0	4.221	4.221
Altre variazioni	0	0	0
Totale variazioni	0	-1.908	-1.908
Valore di fine esercizio			
Costo	1.300	556.396	557.696
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	546.759	548.059
Valore di bilancio	0	9.637	9.637

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 4.221 sono relativi alla quota relativa alle licenze d'uso.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 177.134.662 (euro 178.387.746 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	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
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.134.333	0	0	42.260	1.205.392	2.381.985
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio) e capitalizzazione	960.520	0	0	0	1.174.193	2.134.713
Ammortamento dell'esercizio	1.808.119	0	0	16.595	0	1.824.714
Altre variazioni	324.358	0	0	0	0	324.358
Totale variazioni	-1.309.948	0	0	25.665	0	-1.284.283
Valore di fine esercizio						
Costo	228.503.500	81.303	22.726	957.494	9.789.479	239.354.502
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	61.219.981	79.381	22.726	897.752	0	62.219.840
Valore di bilancio	167.283.519	1.922	0	59.742	9.789.479	177.134.662

Terreni e fabbricati

Tale voce, di importo pari ad euro 167.283.519, 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 1.134.333 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 960.520 derivante dalla cessione di n.34 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 1.808.119;
- variazione di euro 324.358 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 59.742 sono così composte:

Descrizione cespite	31/12/2021	31/12/2020
Impianti e macchinari	1.922	1.922
Impianti generici	0	0
Fondo amm.to impianti generici	0	0
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	59.742	34.077
Mobili e arredi	414.496	414.496
Fondo amm.to mobili e arredi	-413.166	-412.596
Macchine ufficio elettroniche	444.276	402.016
Fondo amm.to macchine ufficio elettroniche	-385.865	-370.386
Macchine ordinarie d'ufficio	57.405	57.405
Fondo amm.to macchine ordinarie d'ufficio	-57.404	-56.858
Autovetture e furgoni	0	0
Fondo amm.to autovetture e furgoni	0	0
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 9.789.479 accoglie i costi degli interventi edilizi per la realizzazione di nuovi immobili in corso di completamento e delle manutenzioni straordinarie in corso da imputare ai fabbricati di competenza. Tali costi saranno capitalizzati alla conclusione dei lavori e/o all'esatta imputazione ai conti patrimoniali 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 1.205.392, 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 ancoras determinato il saldo finale dei lavori;
- decrementi per euro 1.174.193 per capitalizzazione di spese relative a lavori conclusi ed eventuali note di credito ricevute.

Immobilizzazioni in corso	Incrementi	Decrementi
Riqualificazione e recupero di un edificio di civile abitazione sito nel comune di Sonnino finanziato ai sensi della DGRL 17/12/2010 n.595 "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile"	240.481	0
Interventi manutenzione straordinaria finanziati ai sensi del D.L. 28/3/14 n.47 (Decreto Lupi) per il recupero alloggi con determinazione Regione Lazio G06404 del 13/05/2019) 'Linea A'	163.198	204.025
Lavori di adeguamento prevenzione incendi in Cisterna di Latina lotto 19° finanziati ai sensi della L.560/93	0	0
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'	58.937	281.387
Interventi manutenzione straordinaria nel comune di Cisterna di Latina finanziati ai sensi del D.L. 28/3/14 n.47 (Decreto Lupi) con determinazione Regione Lazio G08997del 17/07/2018 'Linea B'	4.680	127.909
Intervento costruttivo per la realizzazione di 15 alloggi nel comune di Cori Cori finanziato ai sensi della DGRL 833/2007	452.779	0
Intervento costruttivo per la realizzazione di alloggi nel comune di Pontinia finanziato ai sensi della DGRL 833/2007	61.360	10.853
DGRL n.1830/1999 n.211/2011 n. 352/2015 e Dgr 834/2018, comune di Formia, loc. Penitro	24.959	291.126
Intervento costruttivo per la realizzazione di 24 alloggi nel comune di Latina, Porta Nord, finanziato ai sensi delle leggi n.560/93, n. 179/92 e n. 493/93	77	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	0	102.950
Interventi diversi finanziati dalla Regione Lazio ("Stallino" di Latina –"Progetto ossigeno" – Area "Playground" Latina)	159.110	155.943
Interventi urgenti di adeguamento di impianti ascensore finanziati ai sensi della DGRL 30/12/2014 n.937	36.241	0
Delibere CIPE 127/2017 e n.55/2019 Programma integrato di edilizia residenziale sociale – Demolizione e ricostruzione (40 alloggi) nel comune di Terracina, 2° Lotto c.d. "senzatetto"	3.570	0
Totale	1.205.392	1.174.193

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 4.098.067 (euro 4.133.249 nel precedente esercizio) e si riferiscono alla voce "Verso altri".La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Altri movimenti incrementi/(decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Crediti immobilizzati verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali	4.127.451	4.127.451	0	-35.182	4.092.269		4.092.269
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	5.798	5.798	0	0	5.798	0	5.798
Totale	4.133.249	4.133.249	0	-35.182	4.098.067	0	4.098.067

La voce dei crediti "Verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31/12/2021, sorto a fronte delle cessioni di alloggi ERP effettuate dall'Azienda (ex IACP) in base ai piani di dismissione immobiliare ai sensi delle normative vigenti nel tempo (Legge n.513/77, n.560/1993, oltre che della L.R. n.27/2006 e successive modificache e integrazioni e del Decreto legge 28/03/14 n.47 convertito con legge 23/05/14 n.80 e successivo Decreto interministeriale 24/02/15). 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:

	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	4.127.451	-35.182	4.092.269	672.000	3.420.269	0
Totale crediti immobilizzati cessionari e mutuatari	4.127.451	-35.182	4.092.269	672.000	3.420.269	0

Le variazioni nell'esercizio, pari ad un decremento netto di euro 35.182, sono dovute alla contabilizzazione della quota scadente nell'esercizio (euro 724.573), alla rilevazione dell'incremento delle rate a scadere per le cessioni effettuate nell'esercizio (euro 764.646) e della variazione per estinzioni anticipate (euro 75.255), così composte:

Descrizione	Crediti immobilizzati verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali
Rate scadute d'esercizio	-724.573
Estinzione anticipata rate a scadere	-75.255
Incremento crediti per rate a scadere	764.646
Totale	-35.182

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.

Non sono state contabilizzate rimanenze finali di lavori.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Non sono presenti immobilizzazioni materiali destinate alla vendita.

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 28.087.131 (euro 27.463.280 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	38.298.718	0	38.298.718	12.038.847	26.259.871
Verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Crediti tributari	436.601	0	436.601		436.601
Verso altri	1.390.659	0	1.390.659	0	1.390.659
Totale	40.125.978	0	40.125.978	12.038.847	28.087.131

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	26.184.696	75.175	26.259.871	26.259.871	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	34.587	402.014	436.601	436.601	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.243.997	146.662	1.390.659	1.097.690	292.969	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	27.463.280	623.851	28.087.131	27.794.162	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 26.259.871.

Descrizione	31/12/2021	31/12/2020	Differenza
Crediti v/utenti ATER in locazione emesso	36.692.822	35.062.749	1.630.073
Crediti v/utenti per servizi a rimborso da emettere	254.344	306.936	-52.592
Crediti per applicazione interessi di mora da emettere	1.160.277	1.143.642	16.635
Crediti verso amministrazioni condominiali	66.408	58.695	7.713
Rimborsi manutenzione alloggi ceduti	13.449	13.449	0
Fondo svalutazione crediti	-12.038.848	-10.538.848	-1.500.000
Crediti per fatture da emettere	100.419	91.616	8.803
Crediti v/altri clienti diversi da utenti	-300	-300	0
Crediti per servizi a rimborso da emettere esercizi successivi	11.300	46.757	-35.457
TOTALE	26.259.871	26.184.696	110.632

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

	31/12/2021	31/12/2020	Differenza
Crediti verso condomini e autogestioni	745.758	589.935	155.823
Crediti verso Comuni			0
Crediti per partite in contestazione	61.037	66.669	-5.632
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	84.338	87.867	-3.529
Totale crediti verso altri	1.390.659	1.243.997	146.662

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 6.630.534 (euro 5.762.296 nel precedente esercizio).

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

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	5.762.296	868.238	6.630.534
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	5.762.296	868.238	6.630.534

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 172.714 (euro 154.166 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	154.166	18.548	172.714
Totale ratei e risconti attivi	154.166	18.548	172.714

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 202.537.217 (euro 204.893.387 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	42.634	0	0		0	0		42.634
Altre riserve								
Varie altre riserve	207.775.110	0		1.355.966	0	0		209.131.076
Totale altre riserve	207.775.110	0		1.355.966	0	0		209.131.076
Utili (perdite) portati a nuovo	-2.924.948	0		-42.753		0		-2.967.701
Utile (perdita) dell'esercizio		0			0	0	-3.669.383	-3.669.383
Totale Patrimonio netto	204.893.387	0	0	0	0	0	-3.669.383	202.537.217

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	32.440.624
Varie altre riserve	17.842
Fondi ex "Gestione speciale" (proventi delle vendite)	38.626.007
Totale altre riserve	209.131.076

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
-------------	----------	------	-------	-----------

Contributo PNEA "Piano Nazionale Edilizia Abitativa"	Stato	257.512		erogazione
Contributo DDGR Lazio nn. 1830/99 -211/11-352/15	Stato	87.639		erogazione
Contributi DGRL n.833/2006	Regione	397.163		erogazione
Contributo recupero immobili - "Decreto Lupi" Linea A	Stato/Regione	189.367		erogazione
Contributo recupero immobili - "Decreto Lupi" Linea B	Stato/Regione	355.345		erogazione
Contributo Regione Lazio "Playground" in Latina	Regione	68.940		erogazione
Totali		1.355.966	0	

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	209.131.076		B	209.131.076	0	0
Totale altre riserve	209.131.076			209.131.076	0	0
Perdite portate a nuovo	-2.967.701		B	-2.967.701	0	0
Totale	206.163.375			206.163.375	0	0
Residua quota distribuibile				206.163.375		
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	32.440.624		B	32.440.624	0	0
Varie altre riserve	17.842		B	17.842	0	0
Fondi ex "Gestione speciale" (proventi delle vendite)	38.626.007			38.626.007		
Totale	209.131.076			209.131.076		
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 6.228.788 (euro 3.331.096 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	3.286.920	44.176	3.331.096
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0	2.948.815	27023	2.975.838
Utilizzo nell'esercizio	0	0	-78.146	0	-78.146
Altre variazioni	0	0		0	0
Totale variazioni	0	0	2.870.669	27.023	2.897.692
Valore di fine esercizio	0	0	6.157.589	71.199	6.228.788

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 da parte dei Comuni a partire dall'annualità 2014.

In particolare, alcuni comuni 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, 2016, 2017 e 2018.

Di talchè sono stati avviati i conseguenti contenziosi tributari dinanzi le Commissioni Tributarie Provinciale di Latina e Regionale del Lazio, che, allo stato attuale, si sono espresse nella prevalenza dei casi negativamente, salvo un mutamento di giudizio isolato, seppur significativo, nel corso dell'anno 2022.

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 in caso di soccombenza.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 98.507 (euro 94.744 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	94.744
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	0
Altre variazioni	3.763
Totale variazioni	3.763
Valore di fine esercizio	98.507

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 7.268.233 (euro 7.638.815 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	1.128.478	-150.077	978.401
Acconti	1.081.103	2.678	1.083.781
Debiti verso fornitori	2.015.333	26.922	2.042.255
Debiti tributari	1.066.879	-245.900	820.979
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	105.409	-16.339	89.070
Altri debiti	2.241.613	12.134	2.253.747
Totale	7.638.815	-370.582	7.268.233

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 978.401 relativi a mutui bancari assistiti da garanzie reali;

La variazione di euro 150.077 è dovuta al pagamento delle quote in linea capitale scadute nell'esercizio ed al riallineamento effettuato con i piani di ammortamento della Banca CREDEM. 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 291.602 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 777.842 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 1.057.467 (euro 1.055.116 nel 2020) a fronte di fatture ricevute i cui pagamenti devono essere liquidati;
- Fatture da ricevere per euro 984.788, relativi all'iscrizione di costi stimati relativamente a servizi prestati e lavori eseguito 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 820.979 risulta così composto:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti IMU/TASI	628.537	-376.111	252.426
Debiti Ires/Irap	375.298	105.147	480.445
Altri debiti tributari	63.044	25.064	88.108
Totale	2.774.549	-1.953.570	820.979

I debiti per IMU e TASI, riguardano il parziale pagamento dei tributi per i quali si sono ricevuti i relativi atti di accertamento e per i quali si sta procedendo al pagamento di quanto dovuto.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce rileva per un saldo di euro 89.070 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 2021.

	Valore al 31/12/20	Valore al 31/12/21	Variazione
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Debiti verso personale dipendente	31.101	30.753	348
Debiti verso personale dipendente Fondo. Art.68 Ccnl Federcasa	210.172	210.172	0
Debiti verso dirigenti Fondo retribuzione var. incentivante	62.000	62.000	0
Debiti per servizi a rimborso	8.727	50	8.677
Debiti verso condomini per quote amministrazione	60.825	13.830	46.995
Debiti verso autogestioni per servizi a rimborso	22.188	0	22.188
Debiti verso assegnatari per conguaglio canoni Legge regionale n.10/2001	923.393	921.633	1.760
Debiti verso assegnatari per incassi da rendicontare	305.036	314.216	-9.180
Debiti verso enti proprietari per gestione alloggi	172.714	214.370	-41.656
Debiti verso sindacati per quote da riscuotere	429.697	459.823	-30.126
Altri debiti	15.760	26.900	-11.140
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Totale altri debiti	2.241.613	1.936.942	-12.134

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 2021 da liquidarsi ed erogare nel corso dell'esercizio 2022;
- euro 62.000 rappresentando debiti verso il personale dirigente costituito prevalentemente quota di saldo del premio di risultato relativo all'anno 2021 da liquidarsi ed erogare nel corso dell'esercizio 2022;
- euro 921.633 rappresentano debiti verso gli assegnatari per i conguagli derivanti dai ricalcoli effettuati per effetto dell'art.284 della Legge regionale n.10/2001;
- euro 314.216 rappresentando debiti per incassi postali da imputare ai versanti o smarriti;
- euro 214.370 rappresentano i debiti verso i Comuni proprietari degli alloggi affidati all'Ater in gestione per canoni riscossi nell'anno da riversare;
- euro 459.823 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 delle partite iscritte 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:

	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	1.128.478	-150.077	978.401	150.000	828.401	0
Acconti	1.081.103	2.678	1.083.781	0	1.083.781	0
Debiti verso fornitori	2.015.333	26.922	2.042.255	2.042.255	0	0
Debiti tributari	1.066.879	-245.900	820.979	820.979	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	105.409	-16.339	89.070	89.070	0	0
Altri debiti	2.241.613	12.134	2.253.747	2.253.747	0	0
Totale debiti	7.638.815	-370.582	7.268.233	5.356.051	1.912.182	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	978.401	1.083.781	2.042.255	820.979	89.070	2.253.747	7.268.233
Totale	978.401	1.083.781	2.042.255	820.979	89.070	2.253.747	7.268.233

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	978.401	978.401	0	978.401
Acconti	0	0	1.083.781	1.083.781
Debiti verso fornitori	0	0	2.042.255	2.042.255
Debiti tributari	0	0	820.979	820.979
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	89.070	89.070
Altri debiti	0	0	2.253.747	2.253.747
Totale debiti	978.401	978.401	6.289.832	7.268.233

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

Non sono iscritti risconti passivi

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	7.294.514	-382.445	6.912.069
Rimborsi e proventi Amministrazione stabili	335.766	-62.253	273.513
Rimborsi e proventi Manutenzione stabili	47.792	225.227	273.019
Servizi a rimborso	638.821	-75.953	562.868
Totale	8.316.893	-295.424	8.021.469

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	8.021.469
Totale	8.021.469

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	4.719.737	195.758	4.915.495
Canoni di alloggi a "canone calmierato"	464.769	3.916	468.685
Rettifiche canoni anni precedenti	-175.201	-366.638	-541.839
Canoni per locali commerciali	292.728	-54.820	237.908
Indennità di occupazione alloggi senza titolo	1.992.481	-160.662	1.831.819
Totale	7.294.514	-382.446	6.912.068

La voce "Canoni di alloggi destinati all'assistenza abitativa", di importo pari ad euro 4.373.657 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 468.685 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 237.908 sono relative ai ricavi derivanti dalla locazione di locali commerciali in base alla normativa in materia di locazione ad uso non abitativo.

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 1.888.517 (euro 954.670 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	166.650	120.801	287.451
Rimborsi spese e recuperi diversi	82.600	18.926	101.526
Rimborsi assicurativi	1.580	87.190	88.770
Plusvalenze di natura non finanziaria	633.607	427.791	1.061.398
Contributi in conto esercizio	0	253.365	253.365
Ricavi e proventi diversi	70.233	25.774	96.007
Totale altri	954.670	933.847	1.888.517
Totale altri ricavi e proventi	954.670	933.847	1.888.517

Tra gli "Altri ricavi e proventi" si evidenzia:

- le plusvalenze di natura non finanziaria derivanti dalla cessione di **n.34 unità** immobiliari inserite nei piani di vendita ex L.R. 27/2006 per euro 1.061.398;
- l'importo di euro 287.451 per l'incasso delle somme a titolo di estinzione del diritto di prelazione.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I "Costi della produzione", per l'esercizio 2021 sono pari a complessivi euro 13.132.859 (nell'esercizio scorso ammontavano ad euro 11.788.968).

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	2021	2020
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI		
7) PER SERVIZI	3.566.272	3.090.099
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	9.737	9.532
9) PER IL PERSONALE	2.390.353	2.446.930
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	3.328.936	3.060.437
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	2.948.815	2.673.614
14) ONERI DI GESTIONE	888.746	508.356
	13.132.859	11.788.968

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 3.566.272 (euro 3.090.099 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	479.332	27.118	506.450
Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari	18.035	19.686	37.721
Servizi a rimborso alloggi in autogestione a carico assegnatari	58.210	58.272	116.482
Quote amministrazione alloggi in condominio	229.589	-12.165	217.424
Spese di manutenzione e riparazione alloggi	1.079.076	58.480	1.137.556
Spese di manutenzione e riparazione alloggi a carico assegnatari	7.431	5.176	12.607
Spese postali e telefoniche	72.405	36.889	109.294
Quote manutenzione alloggi in condominio	216.320	-193.789	22.531
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	6.681	42	6.723
Spese gestione sistema informativo	38.604	21.260	59.864
Spese sede	141.175	-6.594	134.581
Spese manutenzione sede	21.119	2.829	23.948
Spese di rappresentanza	777	537	1.314
Contributi associativi	29.682	-29.682	0
Gestione automezzi	541	-303	238
Compensi agli amministratori	49.321	23.507	72.828
Compensi a sindaci e revisori	30.226	-17.250	12.976
Compensi a membri O.I.V. e O.D.V.	24.960	9.240	34.200
Spese di aggiornamento e formazione	3.300	-2.550	750
Spese e consulenze legali	103.658	-55.681	47.977
Consulenze amministrative e gestionali	83.556	113.368	196.924
Assicurazione stabili	195.410	-1.410	194.000
Spese registrazione contratti di locazione	111.546	8.670	120.216
Corrispettivi di appalto per lavori per conto terzi	0	372.357	372.357
Corrispettivi per lavori per conto Regione Lazio su beni di terzi ("Stallino")			63.665
Spese per progettazione	49.608	-22.828	26.780
Spese per direzione lavori	0	6.240	6.240
Spese per commissioni e collaudi	0	2.707	2.707
Spese per consulenze tecniche	3.120	7.050	10.170
Altre spese tecniche	13.350	-8.108	5.242
Spese la pubblicità degli appalti	510	900	1.410
Altri	22.557	-11.460	11.097
TOTALE	3.090.099	412.508	3.566.272

Si procede a fornire note di approfondimenti delle principali voci:

La voce "Spese a rimborso a carico degli assegnatari", per euro 506.450, 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 sfitanze.

Le voci "Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari", per euro 37.721 e "Servizi a rimborso alloggi in autogestione carico assegnatari", per euro 116.482, 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 1.137.566 si riferiscono agli interventi di manutenzione effettuati sul patrimonio abitativo in gestione.

Le "Spese postali e telefoniche", di ammontare pari ad euro 109.294, 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 47.977, 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 194.000 si riferisce al premio di competenza dell'esercizio 2021 per le polizze assicurative sui fabbricati di gestiti;

I costi relativi alla voce "Spese registrazione contratti di locazione", per euro 120.216 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 22.531 e le "Quote amministrazione alloggi in condominio", per euro 217.424, 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 9.737 (euro 9.532 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	9.532	205	9.737
Totale	9.532	205	9.737

Spese per il personale

L'ammontare complessivo delle spese sostenute per il personale dipendente è pari ad euro 2.390.353 (euro 2.446.930 nello scorso esercizio). Rispetto all'anno precedente si rileva un decremento di euro 56.577 (dall'anno 2017 la voce di costo è diminuita di euro 56.577).

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Salari e stipendi	1.705.511	-9.708	1.695.803
Oneri sociali	518.039	-4.949	513.090
Trattamento di fine rapporto	134.967	-22.644	112.323
Altri costi	88.413	-19.276	69.137
Totale	2.446.930	-56.577	2.390.353

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 513.090, 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 112.323 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 69.137, 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 3.328.936 si compone come si seguito indicato:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Ammortamenti beni immateriali	9.073	-4.852	4.221
Ammortamento beni materiali (ammortamento finanziario fabbricati)	1.766.191	-5.644	1.760.547
Ammortamenti altri beni materiali	85.173	-21.005	64.168
Totale "Ammortamenti"	1.860.437	-31.501	1.828.936
Svalutazione crediti verso clienti	1.200.000	300.000	1.500.000
Totale	3.060.437	268.499	3.328.936

Nell'esercizio precedente la voce era pari ad euro 3.060.437.

Altri accantonamenti

In esito agli accertamenti emessi da alcuni comuni (Latina, Fondi, Terracina, Bassiano e Campodimele) a titolo di IMU, derivanti dal mancato riconoscimento dell'esenzione per gli "alloggi sociali" di proprietà dell'Ater di Latina per annualità pregresse, sono stati presentati ricorsi tributari dinanzi alle Commissioni Tributarie Provinciali e Regionale. ,

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 relative ad atti di accertamento ricevuti nel corso dell'anno, per complessivi euro 2.948.815, per cui il valore finale del fondo ammonta ad euro 5.622.429 .

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Accantonamento fondocontenzioso tributario IMU/TASI	2.673.614	2.948.815	5.622.429
Totale	2.673.614	2.948.815	5.622.429

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 888.746 (euro 508.356 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposta di registro e di bollo	1.165	469	1.634
IVA indetraibile	295.533	28.945	324.478
IMU	137.353	15.999	153.352
TASI	10.947	-10.947	0
Acquisto immobilizzazioni	18.716	41.831	60.547
Minusvalenze di natura non finanziaria	6.928	5.944	12.872
Eliminazione crediti	0	238.525	238.525
Altre spese e perdite	37.714	59.624	97.338
Totale	508.356	380.390	888.746

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 153.352.

L'Iva indetraibile, pari ad euro 324.478, 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 12.872, si riferiscono a minusvalenze su cessione di alloggi ricompresi nei piani di vendita approvati.

Tra le "Altre spese e perdite", pari ad euro 97.338, sono state appostate le spese per la Tari, per la registrazione di atti stipulati dall'Azienda ad altre.

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 depositi a vista Fondi L.560/93	0	-8	0
Interessi attivi su quote rateali cessione alloggi e locali	37.512	-7.107	30.405
Altri proventi finanziari	0	0	0
Totale	37.512	-7.892	30.405
ONERI FINANZIARI			
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	25.065	-4.500	20.565
Interessi su ammortamento mutui a carico Ater	21.421	-21.690	-269
Interessi moratori	2.833	1.150	3.983
Totale	49.319	-25.040	24.279
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-11.807	17.933	6.126

La voce relativa agli "Interessi su ammortamenti mutui a carico Ater" è stata interessata da una riconciliazione con le risultanze dei piani di ammortamento dell'istituto bancario emittente (Credem Banca) trasmessi solamente nel corso dell'esercizio scorso. In base all'applicazione in modo variabile del tasso di interesse nel corso del tempo da parte dell'istituto bancario ai fini del calcolo della rata fissa di ammortamento, si è provveduto a rideterminare in modo corretto il debito residuo alla data del 31/12/2021.

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

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti
IRAP	62.876	401
IRES	417.570	16.362
Totale	480.446	16.763

Sono state indicate le imposte correnti riferibili a titolo di IRES per euro 417.570 ed euro 62.876 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 417.570 a fronte di un reddito imponibile di euro 3.479.573, 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 31/12/2021 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 34 oltre a 2 unità dirigenziali.

DIPENDENTI IN SERVIZIO	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti in organico	34	38	37	41	43	47	53	53	57	60
Dirigenti	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
Organico medio annuo	36	40	39	43	45	49	54	55	57	63

DOTAZIONE ORGANICA	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti	64	64	64	70	70	70	70	70	70	70
Dirigenti	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Totale dotazione	68	68	68	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	72.828	12.976

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 5.709 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.

Copertura perdita 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 provvedere alla copertura della perdita d'esercizio con i fondi del patrimonio netto.

Il Direttore generale
(Dott. Paolo Ciampi)

Il Presidente
(Ing. Marco Fioravante)