



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

2023
BILANCIO
DI PREVISIONE

**RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2023**

Il bilancio di previsione per l'anno 2023 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 conto economico preventivo che comprende tutti i componenti positivi e negativi 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 2022 redatto in forma scalare, che corrisponde a quello previsto dall'art. 2425 del codice civile per il bilancio d'esercizio delle società di capitali;
- 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.

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ANNO 2023

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	11.022.082,17
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	9.599.182,17
a) canoni di locazione	7.400.000,00
b) amministrazione stabili	283.750,00
c) rimborsi manutenzione stabili	50.000,00
d) servizi a rimborso	1.565.432,17
e) compensi tecnici su interventi	300.000,00
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	40.000,00
b) immobilizzazioni tecniche	40.000,00
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.382.900,00
- vari	1.382.900,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11.022.082,17
B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-12.223.261,01
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	-
7) PER SERVIZI	-4.878.069,17
a) spese generali	-674.137,00
b) amministrazione stabili	-775.000,00
c) manutenzione ordinaria	-1.766.500,00
d) spese servizi a carico utenza	-1.567.432,17
e) spese interventi edilizi	-95.000,00
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	-9.500,00
9) PER IL PERSONALE	-2.883.096,00
a) salari e stipendi	-1.988.096,00
b) oneri sociali	-654.000,00
c) trattamento di fine rapporto	-105.000,00
d) trattamento di quiescenza/simili	0,00
e) altri costi	-136.000,00
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-3.328.935,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-4.221,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-1.824.714,00
ammortamento finanziario	-1.760.547,00
ammortamento altre immobilizzazioni materiali	-64.167,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	-1.500.000,00
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	0,00
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0,00
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	-500.000,00
14) ONERI DI GESTIONE	-623.660,84
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-12.223.261,01
DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-1.201.178,84

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-	51.500,00
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI		
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI		26.000,00
d) proventi diversi dai precedenti		26.000,00
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI		-77.500,00
- interessi e oneri bancari		-74.000,00
- verso terzi		-3.500,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE		-1.252.678,84
22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO		-430.000,00
UTILE (PERDITE) DELL'ESERCIZIO		-1.682.678,84

Il conto economico preventivo, redatto in base allo schema previsto dall'art.2425 del codice civile evidenzia un risultato negativo di euro 1.682.678,84. Tale risultato tiene conto dell'accantonamento al fondo svalutazione crediti (euro 1.500.000,00) e degli accontamenti prudenziali per accertamenti IMU/TASI (euro 500.000,00).

A. VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e prestazioni, dagli incrementi di immobilizzazioni e altri ricavi, pari ad euro 11.022.082,17.

Dettaglio Valore della produzione

A) VALORE DELLA PRODUZIONE	11.022.082,17
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	9.599.182,17
a) canoni di locazione	7.400.000,00
b) amministrazione stabili	283.750,00
c) rimborsi manutenzione stabili	50.000,00
d) servizi a rimborso	1.565.432,17
e) compensi tecnici su interventi	300.000,00
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	40.000,00
b) immobilizzazioni tecniche	40.000,00
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.382.900,00
- vari	1.382.900,00
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11.022.082,17

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 11.022.082,17 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 7.400.000,00, come di seguito suddivisi.

a) canoni di locazione	7.400.000,00
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.850.000,00
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	220.000,00
Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	360.000,00
Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	10.000,00
Indennità di occupazione	1.500.000,00
Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	460.000,00

La voce più rilevante riguarda i canoni di locazione del patrimonio immobiliare residenziale di proprietà Ater destinato all'assistenza abitativa ed all'edilizia calmierata. L'ammontare scaturisce dall'applicazione del sistema di determinazione dei canoni imposto dalla normativa regionale vigente.

Amministrazione stabili

Tali voci di ricavo derivano 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.

b) amministrazione stabili	283.750,00
Corrispettivi per onorari legali	2.000,00
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	69.000,00
Rimborsi per procedimenti legali	1.000,00
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	120.000,00
Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000,00
Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.000,00
Compensi gestione alloggi Comune Fondi	500,00
Compensi gestione alloggi Comune Lenola	250,00
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	65.000,00
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	16.500,00
Rimborso spese di rendicontazione	1.500,00

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.

c) rimborsi manutenzione stabili	50.000,00
Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000,00

Servizi a rimborso

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

d) servizi a rimborso	1.565.432,17
Servizi a rimborso alloggi in condominio	350.000,00
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	500.000,00
Servizio a rimborso rendicontati	715.432,17

Compensi tecnici su interventi

I ricavi 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 così stimati

e) compensi tecnici su interventi	300.000,00
Compensi per interventi costruttivi	300.000,00

A.4 incrementi di immobilizzazioni

In questa voce sono imputate le capitalizzazioni dei beni strumentali in quanto al momento del loro acquisto sono contabilizzati nella voce B14 del conto economico.

b) immobilizzazioni tecniche	40.000,00
Mobili per ufficio	2.500,00
Macchine ordinarie per ufficio	2.500,00
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	25.000,00
Software applicativi	10.000,00

A.5 Altri ricavi e proventi

Tali ricavi sono costituiti dalle voci relative alla gestione accessoria.

Rilevano le plusvalenze su cessioni di unità immobiliari in base a piani di vendita, per euro 1.050.000,00 e le somme ricavate dall'estinzione del diritto di prelazione per euro 250.000, oltre ai ricavi da tariffa per produzione energia degli impianti fotovoltaici, erogata dal Gestore servizi elettrici (GSE Spa).

5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.382.900,00
Recupero spese istruttoria pratiche diverse	500,00
Recuperi e rimborsi diversi	40.000,00
Diritti di segreteria contratti di appalto	2.500,00
Diritti di segreteria atti riscatto	10.000,00
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	250.000,00
Recupero fondo garanzia	8.200,00
Incentivo per impianto fotovoltaico	4.000,00
Tariffa Incent. GSE SEZZE	500,00
Contr..GSE scamb.s/posto SEZZE	100,00
Ritiro Dedicato GSE LT 53°lotto	1.500,00
Tariffa Incent.GSE Latina 53°lotto	4.500,00
Contr. GSE scambio s/posto SEDE	50,00
Tariffa Incent.GSE LT Scalo v. Gloria	4.000,00
Ritiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.500,00
Tariffa incent.San Valentino Cisterna	2.500,00
Ritiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	2.000,00
Diverse	1.000,00
arrotond.ti fatture att.	50,00
Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	1.050.000,00

B. COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi di produzione sono quelli relativi all'attività caratteristica ed ammontano a complessivi euro 12.223.261,01.

Dettaglio Costi della produzione

B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-12.223.261,01
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	-
7) PER SERVIZI	-4.878.069,17
a) spese generali	-674.137,00
b) amministrazione stabili	-775.000,00
c) manutenzione ordinaria	-1.766.500,00
d) spese servizi a carico utenza	-1.567.432,17
e) spese interventi edilizi	-95.000,00
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	-9.500,00
9) PER IL PERSONALE	-2.883.096,00
a) salari e stipendi	-1.988.096,00
b) oneri sociali	-654.000,00
c) trattamento di fine rapporto	-105.000,00
d) trattamento di quiescenza/simili	0,00
e) altri costi	-136.000,00
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-3.328.935,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-4.221,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-1.824.714,00
ammortamento finanziario	-1.760.547,00
ammortamento altre immobilizzazioni materiali	-64.167,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	-1.500.000,00
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	0,00
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0,00
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	-500.000,00
14) ONERI DI GESTIONE	-623.660,84

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	-4.878.069,17
a) spese generali	-674.137,00
b) amministrazione stabili	-775.000,00
c) manutenzione ordinaria	-1.766.500,00
d) spese servizi a carico utenza	-1.567.432,17
e) spese interventi edilizi	-95.000,00

Spese generali

Le spese generali sono pari ad euro 674.137,00 e riguardano le spese attinenti i servizi generali, di consulenza, di manutenzione, telefonici, postali ecc.

a) spese generali	-674.137,00
Formazione del personale	-10.000,00
Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	-146.000,00
Spese di rappresentanza	-2.000,00
Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	-140.000,00
Postali e telefoniche	-110.000,00
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	-7.000,00
Manutenzione macchine di ufficio	-1.000,00
Gestione sistema informativo	-50.000,00
Gestione automezzi	-500,00
Contributi associativi diversi	-21.437,00
Partecipazione a concorsi, seminari, convegni	-5.000,00
Consulenze e prestazioni professionali	-150.000,00
Assicurazione contro il furto e trasporto valori	-400,00
Spese di pubblicità	-4.000,00
Manutenzione degli uffici	-25.000,00
costi funz.to mp.fotovoltaici diversi	-1.800,00

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.

b) amministrazione stabili	-775.000,00
Assicurazione degli stabili	-200.000,00
Procedimenti legali	-125.000,00
Quote amministrazione alloggi in condominio	-300.000,00
Spese per sfittanze	-15.000,00
Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	-130.000,00
Spese registrazione sentenze	-5.000,00

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.

c) manutenzione ordinaria	-1.766.500,00
Appalti per lavori manutenzione ordinaria	-1.500.000,00
lav.manut.a carico utenti	-12.000,00
Quote manutenzione per alloggi in condominio	-250.000,00
manutenz. Straord. Per conto terzi	-4.500,00

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 250.000 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.

Spese per servizi a carico utenza

Detta voce, preventivata per euro 1.567.432,17, 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 sostanziale contropartita nelle rispettive voci di ricavo.

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

d) spese servizi a carico utenza	-1.567.432,17
Acqua	-12.000,00
Illuminazione	-380.000,00
Riscaldamento	-173.432,17
Ascensori	-150.000,00
Servizi a rimborso alloggi in condominio	-350.000,00
Altri servizi	-2.000,00
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	-500.000,00

Spese per interventi edilizi

e) spese interventi edilizi	-95.000,00
Progettazione	-40.000,00
Direzione e assistenza lavori	-10.000,00
Commissione e collaudi	-5.000,00
Consulenze tecniche	-25.000,00
Altri spese tecniche	-10.000,00
Pubblicità degli appalti	-5.000,00

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	-9.500,00
Noleggio autoveicoli	-9.500,00

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 euro 2.883.096,00.

Nella stima del costo si è fatto riferimento alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 16 del 01/06/2022, al regolamento per le progressioni di carriera e per la retribuzione alla persona approvato con deliberazione n. 15/5 del 28/04/2022, alle determinazioni n. 201 e 202 del 22/11/2022 n. e al C.C.N.L. per i dipendenti delle aziende, società ed enti pubblici economici aderenti a Federcasa.

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	-2.883.096,00
a) salari e stipendi	-1.988.096,00
Dipendenti	-1.602.237,00
Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	-1.140.115,00
Lavoro straordinario	-58.000,00
Retribuzione ai dirigenti	-376.122,00
Arretrati pers.dipendente	-28.000,00
somministrazione di lavoro	-41.000,00
Somministrazione lavoro interinale	-41.000,00
Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	-211.635,00
Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	-211.635,00
Retribuzione incentivante dirigenti	-83.224,00
Retribuzione incentivante dirigenti	-83.224,00
Incentivi art.92 Dlgs 163 (D.Lgs. 50/2016)	-40.000,00
Compensi art.92 Dlgs 163 (D.Lgs. 50/2016)	-40.000,00
Compensi attività legale	-10.000,00
Compensi attività legale	-10.000,00
Compensi diritti di segreteria	0,00
Compensi diritti di segreteria	0,00
b) oneri sociali	-654.000,00
Contributi assicurativi e previdenziali	-624.000,00
Contributo FASI	-30.000,00
c) trattamento di fine rapporto	-105.000,00
Accantonamento fondo TFR	-60.000,00
Accantonamento fondo TFR Previambiente/Previndai	-45.000,00
d) trattamento di quiescenza/simili	0,00
trattamento di quiescenza	0,00
e) altri costi	-136.000,00
Diarie e trasferte	-60.000,00
Altri oneri (mensa)	-25.000,00
Assicurazioni	-35.000,00
Prev. compl.Previambiente	-16.000,00

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

DIPENDENTI IN SERVIZIO	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti in organico	35*	36*	38*	39	41	43	47	53	53	57	60
Dirigenti	3	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
Organico medio annuo	38	38	40	41	43	45	49	54	55	57	63

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

DOTAZIONE ORGANICA	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti	64	64	64	64	70	70	70	70	70	70	70
Dirigenti	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Totale dotazione	68	68	68	68	74	74	74	74	74	74	74

B10. Ammortamenti e svalutazioni

10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-3.328.935,00
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	-4.221,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-1.824.714,00
ammortamento finanziario	-1.760.547,00
ammortamento altre immobilizzazioni materiali	-64.167,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	-1.500.000,00
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	-500.000,00

Gli ammortamenti stimati sono desunti dal valore indicato nel bilancio d'esercizio 2021. Pertanto, dovranno essere riallineati sulla scorta delle variazioni patrimoniali che interverranno nel corso del 2023 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 1.760.547,00;
- l'ammortamento tecnico dei locali di proprietà in uso diretto per euro 47.572,00;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per euro 16.595,00 e beni immateriali per complessivi euro 4.221,00; 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.

L'accantonamento al fondo svalutazione crediti di euro 1.500.000,00 è stato stimato conformemente al consuntivo 2021.

La voce altri accantonamenti (euro 500.000,00) accoglie per prudenza gli accertamenti IMU/TASI per gli alloggi sociali che i Comuni potranno eventualmente emettere e notificare nel corso dell'anno 2023. Tale importo potrebbe a consuntivo divergere sensibilmente (sia in positivo che in negativo), in quanto rimessa al singolo Comune impositore la scelta di emettere gli avvisi di accertamento.

La questione relativa al contezioso tributario è centrale in relazione ai flussi di cassa che potrebbero essere assorbiti per assolvere al pagamento.

Qualora, infatti, l'Ater dovesse versare il tributo IMU 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, tenuto altresì conto dei canoni medi di locazione applicati agli assegnatari e del non elevato grado di solvibilità degli stessi.

Si ritiene che per gli alloggi sociali non debba essere versata l'IMU in quanto esente.

Sono attualmente pendenti davanti le Corti di Giustizia Tributaria Provinciale di Latina e del Lazio numero ricorsi avverso avvisi di accertamento emessi dai Comuni: Latina (IMU dal 2015 al 2019), Bassiano (IMU 2015), Fondi (IMU 2015, 2016 e Tasi 20156), Campodimele (IMU 2016 e 2017, Tasi 2016 e 2017), Sezze (IMU 2016), Cori (IMU 2016), Ponza (IMU 2016, 2017 e 2018) e Terracina (IMU 2015, Tasi 2016).

Durante la redazione del presente documento sono stati notificati avvisi di accertamento da parte di Ventotene (IMU 2019, 2020 e Tasi 2019), Itri (IMU e Tasi 2016, 2017 e 2018), Terracina (IMU e Tasi 2017), Spigno Saturnia (IMU 2017).

La giurisprudenza della Commissione di Latina è indirizzata nel non riconoscere l'esenzione da IMU e Tasi per gli alloggi regolarmente assegnati ed ha, pertanto, rigettato i ricorsi depositati dall'Ater, ad eccezione dei giudizi relativi ad avvisi di accertamento emessi dal Comune di Bassiano (IMU 2014) e Terracina (IMU 2015, con sentenza di aprile 2022), che sono stati accolti, ritenendo fondate le prospettazioni difensive.

Mentre altre Commissioni Provinciali e Regionali (Liguria e Puglia) ritengono che non sia dovuta l'IMU sugli alloggi sociali assegnati dagli Ater. Il Ministero delle Economia e delle Finanza ha sempre sostenuto la tesi della esenzione del tributo.

Per tali ragioni ritiene di proseguire il contenzioso sino al supremo grado davanti la Cassazione.

Si tenga conto, comunque, che nel bilancio chiuso al 31/12/2021 il totale complessivo del fondo rischi contenzioso ammonta ad euro 6.157.589,00.

B.14 Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione ammontano ad euro 623.660,84. Di seguito vengono individuate in dettaglio le relative voci di spesa.

14) ONERI DI GESTIONE	-623.660,84
Mobili per ufficio	-2.500,00
Macchine ordinarie per ufficio	-2.500,00
Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	-25.000,00
Software applicativi	-10.000,00
Arrotondamenti passivi	-100,00
Sanzioni pecuniarie	-10.000,00
all/loc costr. Contr. Stato	-8.000,00
Imposta di bollo	-2.000,00
Imposta di registro	-1.000,00
IMU	-155.000,00
Altre imposte e tasse	-30.000,00
Iva indetraibile pro-rata	-377.560,84

Tra gli oneri di gestione la voce più rilevante deriva dell'IMU, di cui la quota di competenza

dell'anno è pari ad euro 155.000,00 e dall'iva indetraibile pro rata per euro 377.560,84.

Il valore dell'IMU di competenza per l'anno 2023 si riferisce agli immobili che non presentano le caratteristiche per essere definiti sociali.

C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Tale sezione si riferisce ai proventi ed oneri finanziari e presenta un saldo negativo di euro 51.500,00.

C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 51.500,00
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	26.000,00
d) proventi diversi dai precedenti	26.000,00
Per dilazione debiti	26.000,00
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-77.500,00
- interessi e oneri bancari	-74.000,00
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	-40.000,00
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf	-31.000,00
Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	-3.000,00
- verso terzi	-3.500,00
Interessi moratori	-3.500,00

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 340.000,00 mentre quella a titolo di Irap è pari ad euro 90.000,00 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 variazioni in aumento apportate in sede di dichiarazione annuale dei redditi determinano la formazione di un reddito imponibile, seppure il bilancio d'esercizio evidenzia una rilevante perdita economica.

In conclusione, si rileva che l'ammontare dei ricavi da canoni di locazione non è in grado di coprire i costi di gestione e consentire 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. L'esame dei dati sintetici del bilancio di previsione dell'Azienda dimostra che l'equilibrio economico non è facilmente raggiungibile, a meno di una continua compressione dei costi per la manutenzione ordinaria.

Si specifica, ancora una volta, che il risultato di gestione, in ogni caso, non è assolutamente

imputabile alle politiche aziendali attuate, atteso che la doverosa attenzione sulla voce dei costi – unica leva attivabile in via programmatica -, non può prescindere dalla necessità di erogare i servizi dovuti, sia pur ad un livello compatibile con le risorse disponibili.

Non potendo azionare alcuna strategia sul fronte dei ricavi (il monte canoni risente delle disponibilità reddituali degli assegnatari e rappresenta, pertanto, una variabile indipendente) la differenza gestionale rappresenta, di per sé, il costo sociale della gestione patrimoniale che dovrebbe essere oggetto di compensazione da parte del soggetto che regola i canoni a tale livello, assolutamente inadeguato a sostenere i costi di gestione fissi ivi compreso IMU.

Si precisa che, come peraltro stabilito dalla normativa europea per la gestione dei Servizi di Interesse Economico Generale, l'adempimento degli obblighi di servizio pubblico (in tal caso la somministrazione di servizi di *social housing*), dovrebbe implicare una compensazione per coprire interamente o in parte i costi sostenuti, tenendo conto dei costi sostenuti, nonché di un "utile ragionevole" (cfr. Decisione 2012/21/UE).

Allo stato, come noto, la Regione Lazio non prevede alcuna forma di trasferimento finanziario alle ATER per spese correnti di funzionamento né a titolo diretto, né a titolo compensativo.

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 1.577.756,00 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 77.756,00.

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 compiutamente la capacità gestionale.

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 1.774.026,00 (-), 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 2.307.446,00 (-). E' del tutto evidente che tale valore pregiudica notevolmente l'equilibrio finanziario dell'Azienda.

Successivamente, analizzando i flussi di liquidità derivanti anche dalle variazioni patrimoniali, ovvero dagli incassi e pagamenti di crediti e debiti, in base alle ipotesi di pagamento dei debiti verso fornitori e di incasso dai clienti formulate, si arriva a determinare il fabbisogno finanziario ("flusso finanziario della gestione reddituale"), pari ad euro 938.249,00.

Si evidenzia 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 2023				
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO			FLUSSI CASSA	
Voci	importi	parziali	importi	parziali
Ricavi		9.932.082		5.806.448
<i>Canoni di locazione</i>	7.400.000		4.410.868	
<i>Compensi amministrazione stabili</i>	283.750		206.851	
<i>Rimborsi manutenzione stabili</i>	50.000		0	
<i>Servizi a rimborso</i>	1.565.432		492.656	
<i>Compensi tecnici interventi edilizi</i>	300.000		300.000	
<i>Altri ricavi e rimborsi</i>	332.900		396.073	
Valore della produzione		9.932.082		5.806.448
Costi		5.471.230		4.697.378
<i>Servizi</i>	674.137		711.206	
<i>Spese per godimento beni di terzi</i>	9.500		11.590	
<i>Spese gestione immobiliare</i>	775.000		802.500	
<i>Manutenzione ordinaria</i>	1.766.500		1.263.350	
<i>Servizi a rimborso</i>	1.567.432		1.586.832	
<i>Spese interventi edilizi</i>	95.000		115.900	

Altri oneri di gestione (imu, Iva indetraibile, imposte varie)	583.661		206.000	
Valore aggiunto		4.460.852		1.109.070
Costi del personale	2.883.096	2.883.096	2.883.096	2.883.096
MARGINE OPERATIVO LORDO (EBITDA)		1.577.756		-1.774.026
Ammortamenti e accantonamenti		1.828.935		0
Ammortamenti immateriali	4.221		0	
Ammortamenti materiali	64.167		0	
Ammortamento finanziario	1.760.547		0	
Accantonamenti operativi	2.000.000	2.000.000	0	0
REDDITO OPERATIVO (EBIT)		-2.251.179		-1.774.026
Risultato della gestione finanziaria		-51.500		-54.620
Interessi dilazione (cessioni immobili)	26.000		22.880	
Oneri bancari	-40.000		-40.000	
Interessi su mutui carico Ater	-34.000		-34.000	
Interessi su altri debiti	-3.500		-3.500	
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE		-2.302.679		-1.828.646
Saldo della gestione accessoria		1.050.000		-48.800
Plusvalenze da cessione alloggi	1.050.000		0	
Acquisto immobilizzazioni tecniche	-40.000		-48.800	
Patrimonializzazione immobilizzazioni	40.000		0	
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)		-1.252.679		-1.877.446
Imposte sul reddito	-430.000		-430.000	
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO		-1.682.679		-2.307.446

PREVISIONE 2023		
CONTO ECONOMICO RICLASSIFICATO SINTETICO		FLUSSI CASSA
Voci	importi	importi
Ricavi operativi	9.932.082	5.806.448
Costi operativi	5.471.230	4.697.378
Valore aggiunto (Ricavi - Costi operativi)	4.460.852	1.038.549
Costi del personale	2.883.096	2.883.096
(EBITDA)	1.577.756	-1.774.026
Ammortamenti e accantonamenti	-1.828.935	0
Svalutazione crediti	-2.000.000	
REDDITO OPERATIVO (EBIT)	-2.251.179	-1.774.026
Risultato della gestione finanziaria	-51.500	-54.620
REDDITO DELLA GESTIONE CORRENTE	-2.302.679	-1.828.646
Saldo della gestione accessoria	1.050.000	-8.800
REDDITO ANTE-IMPOSTE (EBT)	-1.252.679	-1.837.446
Imposte sul reddito	-430.000	-430.000
REDDITO NETTO DELL'ESERCIZIO	-1.682.679	-2.267.446
+ Incassi v/clienti esercizi precedenti		1.310.171
- Pagamenti fornitori esercizi precedenti		0
- Pagamenti debiti esercizi precedenti		0
-/+ Altre variazioni del Capitale circolante netto		19.025
FLUSSO FINANZIARIO DELLA GESTIONE REDDITUALE		-938.249

FLUSSO DI CASSA IMMOBILIZZAZIONI TECNICHE		-40.000
FLUSSI DI CASSA DA CESSIONE ALLOGGI (QUOTA CONTANTI)		927.500
FLUSSI DI CASSA DA QUOTE RATEALI + SALDO ANTICIPATO		683.708
FLUSSO DI CASSA A SERVIZIO DEL DEBITO		632.959
Pagamento rate mutui		-191.131
Pagamento Imu/Tasi annualità pregresse, rateizz. acqualatina		-394.913
FLUSSO DI CASSA NETTO		46.915

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, 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 € 938.249 (-). Tale valore negativo deriva principalmente dalla morosità nel pagamento dei canoni ovvero dall'estrema dilatazione del ciclo degli incassi.

Solo con la liquidità derivante dalla vendita degli alloggi si riesce a migliorare l'equilibrio monetario della gestione relativa all'anno 2023. 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 accertamenti IMU. 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 che possono compromettere l'operatività aziendale.

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. La disponibilità liquida iniziale al 01/01/2023 viene, per prudenza, stimata pari a zero.

RENDICONTO FINANZIARIO DELLE VARIAZIONI DI LIQUIDITA'

FONTI

Perdita d'esercizio		-1.682.678,84
-/+ Rettifiche di voci che non hanno effetto sulla liquidità		
Ammortamenti	1.828.935,00	
Plusvalenza	-1.050.000,00	
Minusvalenza		
Costi incremento immobilizzazioni		
Capitalizzazione immobilizzazioni		
Accantonamento TFR		
Svalutazione crediti	1.500.000,00	
Accantonamenti	500.000,00	
Rientri		
SUB TOTALE		2.778.935,00
Capitale circolante netto assorbito dalla gestione reddituale corrente		1.096.256,16
- Smobilizzo TFR	0,00	
+ Recupero fondo garanzia		
- Storni del Trattamento di fine rapporto		0,00
Variazioni nelle attività correnti diverse dalle liquidità		
- Incremento crediti d'esercizio per la gestione reddituale corrente	-4.257.332,96	
+ Decremento crediti pregressi	1.310.171,33	
SUB TOTALE		-2.947.161,63
Variazioni nelle passività correnti		
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori gestione reddituale corrente	831.680,22	
+ Incremento debiti d'esercizio v/fornitori per copertura fabbisogno		
- Decremento debiti pregressi v/fornitori	0,00	
+Incremento debiti iva	131.950,62	
-Versamenti periodici debiti iva	-131.950,62	
+ Incremento debiti tributari		
- Decremento debiti tributari		
+ Incrementi altri debiti d'esercizio	80.976,00	
- Decremento anticipazione finanziaria Unipol		
- Decremento altri debiti pregressi	0,00	
SUB TOTALE		912.656,22
LIQUIDITA' EFFETTIVA ASSORBITA DALLA GESTIONE REDDITUALE CORRENTE		-938.249,25
Diminuzioni di immobilizzazioni		
Vendita di alloggi/locali		1.750.000,00
Diminuzione attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		

Rate cessionari scadute nell'esercizio	737.383,00	
Saldo rate insolte pregresse	0,00	
Saldo anticipato rate	56.932,80	794.315,80
Aumenti di patrimonio netto		
Altre riserve c/capitale (contributi enti)	0,00	0,00
Aumenti di passività consolidate		
Depositi cauzionali		
Accensione prestiti pluriennali		0,00
TOTALE FONTI DI LIQUIDITA'		1.606.066,55
IMPIEGHI		
Aumenti di immobilizzazioni		
Interventi edilizi		
Capitalizzazione acquisti immobilizzazioni tecniche	40.000,00	40.000,00
Diminuzione debiti a breve verso banche		
Rimborso finanziamenti a breve		
Diminuzione di passività consolidate		
Rateizzazione Acqualatina	155.642,88	
Rimborso IMU rateizzata	239.270,48	
Rimborso mutui	191.130,92	586.044,28
Aumenti attività finanziarie non costituenti immobilizzazioni		
Quota rateale vendite d'esercizio	822.500,00	
Rate scadute nell'esercizio insolte	110.607,45	933.107,45
TOTALE IMPIEGHI DI LIQUIDITA'		1.559.151,73
FABBISOGNO FINANZIARIO (FONTI - IMPIEGHI)		46.914,82
ACCENSIONE FINANZIAMENTI		
Disponibilità liquida iniziale		0
Disponibilità liquida finale		46.914,82

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			
A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	flussi totali	2023	Anni pregressi
Incassi da clienti	6.420.547	5.110.375	1.310.171
Altri incassi	696.073	696.073	
(Pagamenti a fornitori per acquisti)	-8.800	-8.800	
(Pagamenti a fornitori per servizi)	-4.697.378	-4.697.378	0
(Pagamenti al personale)	-2.883.096	-2.883.096	
(Altri pagamenti)	19.025	-61.951	80.976
(Imposte sul reddito)	-430.000	-430.000	
Interessi incassati/(pagati)	-54.620	-54.620	
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	-938.249,25	-2.329.397	1.391.147
	0,00	0	0
B. Flussi finanziari derivanti dall'attività di investimento			
<i>Immobilizzazioni materiali</i>	0		
(Investimenti)	-40.000	-40.000	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.750.000	1.750.000	
<i>Immobilizzazioni immateriali</i>	0		
(Investimenti)	0	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	0	
<i>Attività finanziarie non immobilizzate</i>	0	0	
(Investimenti)	-933.107	-933.107	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	794.316	794.316	
Flusso finanziario derivante dall'attività di investimento (B)	1.571.208	1.571.208	0
C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento			
<i>Mezzi propri</i>			
Aumento di capitale a pagamento	0	0	
(Rimborso di capitale)			
<i>Mezzi di terzi</i>			
(Rimborso rateale IMU anni pregressi+ acquatina)	-394.913	-394.913	
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	0	
Accensione finanziamenti	0	0	
(Rimborso finanziamenti)	-191.131	-191.131	
Flusso finanziario derivante dall'attività di finanziamento (C)	-586.044	-586.044	0
Incremento delle disponibilità liquide (A+-B+-C)	46.915		

Disponibilità liquide al 1° gennaio 2023	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	46.915
Disponibilità liquide al 31 dicembre 2023	46.915

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

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale	
Utile (perdita) dell'esercizio	-1.682.679
Imposte sul reddito	
Interessi passivi/(interessi attivi) (Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-1.050.000
Acquisto immobilizzazioni tecniche (conto economico)	0
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-2.732.679
Accantonamenti ai fondi	2.000.000
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.828.935
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	
Altre rettifiche per elementi non monetari	0
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	3.828.935
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	1.096.256
Decremento/(incremento) delle rimanenze	0
Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti (anche infragruppo)	-2.947.162
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	831.680
Decremento/(incremento) altri dei crediti	
Incremento/(decremento) altri debiti	80.976
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	-2.034.505
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	-938.249
Interessi incassati/(pagati)	

(Imposte sul reddito pagate)		
Dividendi incassati	0	
(Utilizzo dei fondi)	0	
Flussi Finanziari da Altre rettifiche		0
Flusso finanziario della gestione reddituale (A)		-938.249

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

(Investimenti)	-40.000	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	1.750.000	
Immobilizzazioni materiali		1.710.000
(Investimenti)	0	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	0	
Immobilizzazioni immateriali		0
(Investimenti)		
Prezzo di realizzo disinvestimenti		
Immobilizzazioni finanziarie		0
(Investimenti)	-933.107	
Prezzo di realizzo disinvestimenti	794.316	
Attività finanziarie non immobilizzate		-138.792
Acquisizione o cessione di società controllate o rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide		0
Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)		1.571.208

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	0	
rateizzazione Acqualatina	-155.643	
Rimborso finanziamenti	-191.131	
Rimborso IMU anni pregressi	-239.270	
Flussi finanziari da Mezzi di Terzi		-586.044
Variazione a pagamento di Capitale e Riserve	0	
Cessione (acquisto) di azioni proprie	0	
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati	0	
Flussi finanziari da Mezzi Propri		0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)		-586.044

Disponibilità liquide al 1° gennaio 2023	0
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	46.915

Disponibilità liquide al 31 dicembre 2023 46.915

In base alle ipotesi assunte in materia di incassi e pagamenti, il disavanzo finanziario derivante dalla gestione corrente viene stimato in euro 938.249,00 (-). 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 positivo pari a euro 46.915,00.

Restano comunque aperte le criticità che, alla luce dell'andamento dei contenziosi tributari sopra richiamati, potrebbero riverberarsi sui flussi finanziari. Si tenga conto che in data 07/12/2022 l'Agenzia delle Entrate Riscossione di Latina ha notificato "avviso di presa in carico" nel quale viene precisato che il Comune di Fondi ha affidato, per l'avvio dell'attività di riscossione, le somme richieste con avviso di accertamento n. 000000003970 (IMU 2015) emesso in data 15/12/2020, per complessivi € 317.209,54. L'avviso di accertamento è stato impugnato ed attualmente pende il giudizio davanti a Corte di Giustizia di Secondo Grado del Lazio, dopo che i Giudici di primo grado hanno rigettato il ricorso. Di tale esborso, per il quale è stato richiesto al Comune impositore un piano rateale (ad oggi senza riscontro), non si è tenuto conto nei flussi finanziari in uscita in quanto il *cash flow* dell'anno 2023 è di poco superiore a soli 40 mila euro e non consente di assolvere all'obbligazione. Per farvi fronte occorrerà attingere ai fondi straordinari interessando, allo scopo, gli Organi Regionali.

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 PRESIDENTE DEL CDA

(Ing. Marco Fioravante)

CONTO ECONOMICO DI PREVISIONE PER L'ANNO 2023

	A) VALORE DELLA PRODUZIONE	11.022.082,17
	1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	9.599.182,17
	a) canoni di locazione	7.400.000,00
40020101	Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.850.000,00
40020104	Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	220.000,00
40020105	Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	360.000,00
40020106	Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	10.000,00
40020108	Indennità di occupazione	1.500.000,00
40020109	Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	460.000,00
	b) amministrazione stabili	283.750,00
40020209	Corrispettivi per onorari legali	2.000,00
40020210	Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	69.000,00
40020212	Rimborsi per procedimenti legali	1.000,00
40020213	Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	120.000,00
40020217	Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000,00
40020219	Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.000,00
40020220	Compensi gestione alloggi Comune Fondi	500,00
40020221	Compensi gestione alloggi Comune Lenola	250,00
46010108	Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	65.000,00
46010118	Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	16.500,00
46010120	Rimborso spese di rendicontazione	1.500,00
	c) rimborsi manutenzione stabili	50.000,00
40020310	Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000,00
	d) servizi a rimborso	1.565.432,17
40020412	Servizi a rimborso alloggi in condominio	350.000,00
40020415	Servizi a rimborso alloggi in autogestione	500.000,00
40020416	Servizio a rimborso rendicontati	715.432,17
	e) compensi tecnici su interventi	300.000,00
40020501	Compensi per interventi costruttivi	300.000,00
	4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	40.000,00
	b) immobilizzazioni tecniche	40.000,00
47020201	Mobili per ufficio	2.500,00
47020202	Macchine ordinarie per ufficio	2.500,00
47020203	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	25.000,00
47020301	Software applicativi	10.000,00
	5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	1.382.900,00
	- vari	1.382.900,00
46010101	Recupero spese istruttoria pratiche diverse	500,00
46010105	Recuperi e rimborsi diversi	40.000,00
46010106	Diritti di segreteria contratti di appalto	2.500,00
46010107	Diritti di segreteria atti riscatto	10.000,00
46010109	Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	250.000,00
46010126	Recupero fondo garanzia	8.200,00
46010130	Incentivo per impianto fotovoltaico	4.000,00

46010132	Tariffa Incent. GSE SEZZE	500,00
46010133	Contr..GSE scamb.s/posto SEZZE	100,00
46010134	Ritiro Dedicato GSE LT 53°lotto	1.500,00
46010135	Tariffa Incent.GSE Latina 53°lotto	4.500,00
46010136	Contr.GSE scambio s/posto SEDE	50,00
46010137	Tariffa Incent.GSE LT Scalo v.Gloria	4.000,00
46010138	Ritiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.500,00
46010141	Tariffa incent.San Valentino Cisterna	2.500,00
46010142	Ritiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	2.000,00
46020107	Diverse	1.000,00
46020108	arrotond.ti fatture att.	50,00
46030101	Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr.Stato	1.050.000,00
	- contributi in conto esercizio	0,00
	- contributi in conto impianti	0,00
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	11.022.082,17
	B) COSTI DELLA PRODUZIONE	-12.223.261,01
	6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	-
	7) PER SERVIZI	-4.878.069,17
	a) spese generali	-674.137,00
54010109	Formazione del personale	-10.000,00
55010101	Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	-146.000,00
55010102	Spese di rappresentanza	-2.000,00
55010103	Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	-140.000,00
55010104	Postali e telefoniche	-110.000,00
55010105	Cancelleria, stampati e pubblicazioni	-7.000,00
55010106	Manutenzione macchine di ufficio	-1.000,00
55010107	Gestione sistema informativo	-50.000,00
55010108	Gestione automezzi	-500,00
55010109	Contributi associativi diversi	-21.437,00
55010111	Partecipazione a concorsi, seminari, convegni	-5.000,00
55010112	Consulenze e prestazioni professionali	-150.000,00
55010114	Assicurazione contro il furto e trasporto valori	-400,00
55010115	Spese di pubblicità	-4.000,00
55010118	Manutenzione degli uffici	-25.000,00
55010125	costi funz.to mp.fotovoltaici diversi	-1.800,00
	b) amministrazione stabili	-775.000,00
55020101	Assicurazione degli stabili	-200.000,00
55020104	Procedimenti legali	-125.000,00
55020105	Quote amministrazione alloggi in condominio	-300.000,00
55020112	Spese per sfittanze	-15.000,00
55020113	Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	-130.000,00
55020115	Spese registrazione sentenze	-5.000,00
	c) manutenzione ordinaria	-1.766.500,00
55030102	Appalti per lavori manutenzione ordinaria	-1.500.000,00
55030107	lav.manut.a carico utenti	-12.000,00
55030105	Quote manutenzione per alloggi in condominio	-250.000,00

55030117	manutenz. Straord. Per conto terzi	-4.500,00
	d) spese servizi a carico utenza	-1.567.432,17
55040101	Acqua	-12.000,00
55040102	Illuminazione	-380.000,00
55040108	Riscaldamento	-173.432,17
55040110	Ascensori	-150.000,00
55040112	Servizi a rimborso alloggi in condominio	-350.000,00
55040113	Altri servizi	-2.000,00
55040114	Servizi a rimborso alloggi in autogestione	-500.000,00
	e) spese interventi edilizi	-95.000,00
55050101	Progettazione	-40.000,00
55050102	Direzione e assistenza lavori	-10.000,00
55050103	Commissione e collaudi	-5.000,00
55050104	Consulenze tecniche	-25.000,00
55050106	Altri spese tecniche	-10.000,00
55050108	Pubblicità degli appalti	-5.000,00
	8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	-9.500,00
55010120	Noleggio autoveicoli	-9.500,00
	9) PER IL PERSONALE	-2.883.096,00
	a) salari e stipendi	-1.988.096,00
	dipendenti	-1.602.237,00
54010101	Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	-1.140.115,00
54010102	Lavoro straordinario	-58.000,00
54010110	Retribuzione ai dirigenti	-376.122,00
54010112	Arretrati pers.dipendente	-28.000,00
	somministrazione di lavoro	-41.000,00
54010119	Somministrazione lavoro interinale	-41.000,00
	Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	-211.635,00
54010107	Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	-211.635,00
	Retribuzione incentivante dirigenti	-83.224,00
54010108	Retribuzione incentivante dirigenti	-83.224,00
	Incentivi art.92 Dlgs 163 (D.Lgs. 50/2016)	-40.000,00
54010120	Compensi art.92 Dlgs 163 (D.Lgs. 50/2016)	-40.000,00
	Compensi attività legale	-10.000,00
54010121	Compensi attività legale	-10.000,00
	b) oneri sociali	-654.000,00
54010104	Contributi assicurativi e previdenziali	-624.000,00
54010111	Contributo FASI	-30.000,00
	c) trattamento di fine rapporto	-105.000,00
54010113	Accantonamento fondo TFR	-60.000,00
54010114	Accantonamento fondo TFR Previambiente/Previndai	-45.000,00
	d) trattamento di quiescenza/simili	0,00
	trattamento di quiescenza	0,00
	e) altri costi	-136.000,00
54010103	Diarie e trasferte	-60.000,00
54010105	Altri oneri (mensa)	-25.000,00

54010106	Assicurazioni	-35.000,00
54010115	Prev. compl.Previambiente	-16.000,00
	10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-3.328.935,00
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	-4.221,00
63010102	Spese per procedure automatizzate	-4.221,00
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-1.824.714,00
	ammortamento finanziario	-1.760.547,00
61010101	contr. Stato L.865 68 A	-26.422,00
61010102	contrib. Stato L.865 68 B	-80.635,00
61010103	contr. Stato L.865 55 A.	-81.088,00
61010104	contrib. Stato L.166	-114.003,00
61010105	contr. Stato L.n.4/92	-37.525,00
61010106	contributo Stato L.n.513	-115.802,00
61010107	contributo Stato L.457	-1.271.225,00
61010108	contributo Stato L.60	-10.570,00
61010109	contrib.St extra erp L560	-23.277,00
	ammortamento altre immobilizzazioni materiali	-64.167,00
61010301	senza contributo	-47.572,00
62020101	Mobili per ufficio	-570,00
62020102	Macchine ordinarie per ufficio	-546,00
62020103	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	-15.479,00
	c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
	altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0,00
	d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	-1.500.000,00
64010101	Accantonamento al fondo rischi su crediti	-1.500.000,00
	11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	0,00
	variazioni rimanenze	0,00
	12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0,00
	accantonamenti per rischi	0,00
	13) ALTRI ACCANTONAMENTI	-500.000,00
64060101	Accantonamenti IMU/TASI	-500.000,00
	14) ONERI DI GESTIONE	-623.660,84
59020101	Mobili per ufficio	-2.500,00
59020102	Macchine ordinarie per ufficio	-2.500,00
59020103	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	-25.000,00
59030101	Software applicativi	-10.000,00
67010105	Arrotondamenti passivi	-100,00
67010107	Sanzioni pecuniarie	-10.000,00
68010101	all/loc costr. Contr. Stato	-8.000,00
69010101	Imposta di bollo	-2.000,00
69010102	Imposta di registro	-1.000,00
69010107	IMU	-155.000,00
69010109	Altre imposte e tasse	-30.000,00
69010110	Iva indetraibile pro-rata	-377.560,84
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-12.223.261,01
	DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-1.201.178,84

	C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 51.500,00
	15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	
	16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	26.000,00
	d) proventi diversi dai precedenti	26.000,00
42020101	Per dilazione debiti	26.000,00
	17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-77.500,00
	- interessi e oneri bancari	-74.000,00
55010113	Spese su depositi bancari, postali e commissioni	-40.000,00
57010201	Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf	-31.000,00
57010202	Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	-3.000,00
	- verso terzi	-3.500,00
58010105	Interessi moratori	-3.500,00
	RISULTATO PRIMA DLLE IMPOSTE	-1.252.678,84
	22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	-430.000,00
69010108	Irap	-90.000,00
69010112	Ires	-340.000,00
	RISULTATO ECONOMICO FINALE	-1.682.678,84



BILANCIO DI PREVISIONE ANNO 2023
CONTO ECONOMICO PREVISIONALE
CON FLUSSI FINANZIARI

BILANCIO DI PREVISIONE 2023

conto		BUDGET 2023	PREVISIONE FLUSSI FINANZIARI											INCASSI (Competenza)	INCASSI (Residuo)			
			importo imponibile (A)	IVA (B)	IVA credito	IVA debito	(A + B) Importo Iva compresa	(FS) Flusso Iva a credito split	(FI) Flusso imponibile	F = (A+B x %) o [(FS+FI x %)] FLUSSI MONETARI	RISCOSSIONI D'ESERCIZIO	PAGAMENTI D'ESERCIZIO	%			CREDITI D'ESERCIZIO	DEBITI D'ESERCIZIO	
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		11.022.082,17																
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI		9.599.182,17																
a) canoni di locazione		7.400.000,00																
40020101	Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	4.850.000,00	4.850.000,00					4.850.000,00			3.540.500,00	3.540.500,00		73,00%	1.309.500,00		3.540.500,00	862.534,86
40020104	Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	220.000,00	220.000,00	48.400,00	0,00	48.400,00	268.400,00			134.200,00	134.200,00		50,00%	134.200,00		134.200,00	36.557,68	
40020105	Canoni di locazione alloggi acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	360.000,00	360.000,00		0,00	0,00	360.000,00			277.200,00	277.200,00		77,00%	82.800,00		277.200,00	55.000,00	
40020106	Canoni di locazione locali di acquisiti dallo Stato (Legge 449/97)	10.000,00	10.000,00	2.200,00	0,00	2.200,00	12.200,00			5.368,00	5.368,00		44,00%	6.832,00		5.368,00	4.000,00	
40020108	Indennità di occupazione	1.500.000,00	1.500.000,00		0,00	0,00	1.500.000,00			150.000,00	150.000,00		10,00%	1.350.000,00		150.000,00	10.000,00	
40020109	Canoni di locazione alloggi di proprietà extra Erp	460.000,00	460.000,00		0,00	0,00	460.000,00			303.600,00	303.600,00		66,00%	156.400,00		303.600,00	42.000,00	
b) amministrazione stabili		283.750,00																
40020209	Corrispettivi per onorari legali	2.000,00	2.000,00	440,00	0,00	440,00	2.440,00			1.220,00	1.220,00		50%	1.220,00		1.220,00		
40020210	Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	69.000,00	69.000,00		0,00	0,00	69.000,00			49.680,00	49.680,00		72,00%	19.320,00		49.680,00		
40020212	Rimborsi per procedimenti legali	1.000,00	1.000,00	220,00	0,00	220,00	1.220,00			610,00	610,00		50%	610,00		610,00		
40020213	Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	120.000,00	120.000,00		0,00	0,00	120.000,00			87.600,00	87.600,00		73%	32.400,00		87.600,00	15.000,00	
40020217	Compensi gestione alloggi Comune di Minturno	4.000,00	4.000,00	880,00	0,00	880,00	4.880,00			4.880,00	4.880,00		100%	0,00		4.880,00		
40020219	Compensi gestione alloggi Comune Gaeta	4.000,00	4.000,00	880,00	0,00	880,00	4.880,00			4.880,00	4.880,00		100%	0,00		4.880,00		
40020220	Compensi gestione alloggi Comune Fondi	500,00	500,00	110,00	0,00	110,00	610,00			610,00	610,00		100%	0,00		610,00		
40020221	Compensi gestione alloggi Comune Lenola	250,00	250,00	55,00	0,00	55,00	305,00			305,00	305,00		100%	0,00		305,00		
46010108	Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	65.000,00	65.000,00		0,00	0,00	65.000,00			46.800,00	46.800,00		72%	18.200,00		46.800,00	5.000,00	
46010118	Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	16.500,00	16.500,00	3.630,00	0,00	3.630,00	20.130,00			10.065,00	10.065,00		50%	10.065,00		10.065,00	3.000,00	
46010120	Rimborso spese di rendicontazione	1.500,00	1.500,00	330,00	0,00	330,00	1.830,00			201,30	201,30		11%	1.628,70		201,30		
c) rimborsi manutenzione stabili		50.000,00																
40020310	Quote manutenzione alloggi patrimoniali	50.000,00	50.000,00		0,00	0,00	50.000,00			0,00	0,00		0%	50.000,00		0,00		
d) servizi a rimborso		1.565.432,17																
40020412	Servizi a rimborso alloggi in condominio	350.000,00	350.000,00		0,00	0,00	350.000,00			2.625,00	2.625,00		0,75%	347.375,00		2.625,00	2.000,00	
40020415	Servizi a rimborso alloggi in autogestione	500.000,00	500.000,00		0,00	0,00	500.000,00			25.000,00	25.000,00		5%	475.000,00		25.000,00	15.000,00	
40020416	Servizio a rimborso rendicontati	715.432,17	715.432,17		0,00	0,00	715.432,17			465.030,91	465.030,91		65%	250.401,26		465.030,91	100.000,00	
e) compensi tecnici su interventi		300.000,00																
40020501	Compensi per interventi costruttivi	300.000,00	300.000,00		0,00	0,00	300.000,00			300.000,00	300.000,00		100%	0,00		300.000,00		
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI		40.000,00																
b) immobilizzazioni tecniche		40.000,00																
47020201	Mobili per ufficio	2.500,00	2.500,00		0,00	0,00	2.500,00											
47020202	Macchine ordinarie per ufficio	2.500,00	2.500,00		0,00	0,00	2.500,00											
47020203	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	25.000,00	25.000,00		0,00	0,00	25.000,00											
47020301	Software applicativi	10.000,00	10.000,00		0,00	0,00	10.000,00											
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI		1.382.900,00																
- vari		1.382.900,00																
46010101	Recupero spese istruttoria pratiche diverse	500,00	500,00	110,00	0,00	110,00	610,00			610,00	610,00		100%	0,00		610,00		
46010105	Recupero e rimborsi diversi	40.000,00	40.000,00	8.800,00	0,00	8.800,00	48.800,00			48.800,00	48.800,00		100%	0,00		48.800,00		
46010106	Diritti di segreteria contratti di appalto	2.500,00	2.500,00	550,00	0,00	550,00	3.050,00			3.050,00	3.050,00		100%	0,00		3.050,00		
46010107	Diritti di segreteria atti riscatto	10.000,00	10.000,00	2.200,00	0,00	2.200,00	12.200,00			12.200,00	12.200,00		100%	0,00		12.200,00		
46010109	Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	250.000,00	250.000,00	55.000,00	0,00	55.000,00	305.000,00			305.000,00	305.000,00		100%	0,00		305.000,00		
46010126	Recupero fondo garanzia	8.200,00	8.200,00		0,00	0,00	8.200,00			0,00	0,00		0%	8.200,00		0		
46010130	Incentivo per impianto fotovoltaico	4.000,00	4.000,00	880,00	0,00	880,00	4.880,00			4.880,00	4.880,00		100%	0,00		4.880,00		
46010132	Tariffa Incent. GSE SEZZE	500,00	500,00	110,00	0,00	110,00	610,00			610,00	610,00		100%	0,00		610,00		
46010133	Contr. GSE scamb. s/posto SEZZE	100,00	100,00	22,00	0,00	22,00	122,00			122,00	122,00		100%	0,00		122,00		
46010134	Ritiro Dedicato GSE LT 53*lotto	1.500,00	1.500,00	330,00	0,00	330,00	1.830,00			1.830,00	1.830,00		100%	0,00		1.830,00		
46010135	Tariffa Incent. GSE Latina 53*lotto	4.500,00	4.500,00	990,00	0,00	990,00	5.490,00			5.490,00	5.490,00		100%	0,00		5.490,00		
46010136	Contr. GSE scambio s/posto SEDE	50,00	50,00	11,00	0,00	11,00	61,00			61,00	61,00		100%	0,00		61,00		
46010137	Tariffa Incent. GSE LT Scalo v. Gloria	4.000,00	4.000,00	880,00	0,00	880,00	4.880,00			4.880,00	4.880,00		100%	0,00		4.880,00		
46010138	Ritiro dedicato GSE LT Scalo V. Gloria	1.500,00	1.500,00	330,00	0,00	330,00	1.830,00			1.830,00	1.830,00		100%	0,00		1.830,00		
46010141	Tariffa incent. San Valentino Cisterna	2.500,00	2.500,00	550,00	0,00	550,00	3.050,00			3.050,00	3.050,00		100%	0,00		3.050,00		
46010142	Ritiro dedicato GSE San Valentino Cisterna	2.000,00	2.000,00	440,00	0,00	440,00	2.440,00			2.440,00	2.440,00		100%	0,00		2.440,00		
46020107	Diverse	1.000,00	1.000,00	220,00	0,00	220,00	1.220,00			1.220,00	1.220,00		100%	0,00		1.220,00		
46020108	arrotond. ti fatture att.	50,00	50,00	11,00	0,00	11,00	61,00			0,00	0,00		0%	61,00		0,00		
46030101	Plusvalenze di beni patrimoniali da alloggi e locali costruiti con contributo dello Stato.contr. Stato	1.050.000,00	1.050.000,00		0,00	0,00	1.050.000,00										0,00	
- contributi in conto esercizio		0,00																
- contributi in conto impianti		0,00																
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		11.022.082,17																
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		-12.223.261,01																
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI		-																
7) PER SERVIZI		-4.878.069,17																
a) spese generali		-674.137,00																
54010109	Formazione del personale	-10.000,00	-10.000,00	-2.200,00	-2.200,00	0,00	-12.200,00	-2.200,00	-10.000,00	-12.200,00				-12.200,00	100%	0,00		
55010101	Indennità ,compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	-146.000,00	-146.000,00	-32.120,00	-32.120,00	0,00	-178.120,00	-32.120,00	-146.000,00	-178.120,00				-178.120,00	100%	0,00		
55010102	Spese di rappresentanza	-2.000,00	-2.000,00	-440,00	-440,00	0,00	-2.440,00	-440,00	-2.000,00	-2.440,00				-2.440,00	100%	0,00		
55010103	Affitti e spese servizi e manutenzione degli uffici	-140.000,00	-140.000,00	-30.800,00	-30.800,00	0,00	-170.800,00	-30.800,00	-142.800,00	-142.800,00				-142.800,00	80%	-28.000,00		
55010104	Postali e telefoniche	-110.000,00	-110.000,00	-24.200,00	-24.200,00	0,00	-134.200,00	-24.200,00	-88.000,00	-112.200,00				-112.200,00	80%	-22.000,00		

BILANCIO DI PREVISIONE 2023

			PREVISIONE FLUSSI FINANZIARI														
conto		BUDGET 2023	importo imponibile (A)	IVA (B)	IVA credito	IVA debito	(A + B) Importo Iva compresa	(FS) Flusso Iva a credito split	(FI) Flusso imponibile	F = (A+B x %) o [(FS)+(FI x %)] FLUSSI MONETARI	RISCOSSIONI D'ESERCIZIO	PAGAMENTI D'ESERCIZIO	%	CREDITI D'ESERCIZIO	DEBITI D'ESERCIZIO	INCASSI (Competenza)	INCASSI (Residuo)
55020101	Assicurazione degli stabili	-200.000,00	-200.000,00		0,00	0,00	-200.000,00	0,00	-200.000,00	-200.000,00		-200.000,00	100%		0,00		
55020104	Procedimenti legali	-125.000,00	-125.000,00	-27.500,00	-27.500,00	0,00	-152.500,00	-27.500,00	-125.000,00	-152.500,00		-152.500,00	100%		0,00		
55020105	Quote amministrazione alloggi in condominio	-300.000,00	-300.000,00		0,00	0,00	-300.000,00	0,00	-300.000,00	-300.000,00		-300.000,00	100%		0,00		
55020112	Spese per sfittanze	-15.000,00	-15.000,00		0,00	0,00	-15.000,00	0,00	-15.000,00	-15.000,00		-15.000,00	100%		0,00		
55020113	Registrazione contratti di locazione alloggi di edilizia residenziale pubblica	-130.000,00	-130.000,00		0,00	0,00	-130.000,00	0,00	-130.000,00	-130.000,00		-130.000,00	100%		0,00		
55020115	Spese registrazione sentenze	-5.000,00	-5.000,00		0,00	0,00	-5.000,00	0,00	-5.000,00	-5.000,00		-5.000,00	100%		0,00		
	c) manutenzione ordinaria	-1.766.500,00															
55030102	Appalti per lavori manutenzione ordinaria	-1.500.000,00	-1.500.000,00	-150.000,00	-150.000,00	0,00	-1.650.000,00	-150.000,00	-900.000,00	-1.050.000,00		-1.050.000,00	60%		-600.000,00		
55030107	lav.manut.a carico utenti	-12.000,00	-12.000,00	-1.200,00	-1.200,00	0,00	-13.200,00	-1.200,00	-7.200,00	-8.400,00		-8.400,00	60%		-4.800,00		
55030105	Quote manutenzione per alloggi in condominio	-250.000,00	-250.000,00		0,00	0,00	-250.000,00	0,00	-200.000,00	-200.000,00		-200.000,00	80%		-50.000,00		
55030117	manutenz. Straord. Per conto terzi	-4.500,00	-4.500,00	-450,00	-450,00	0,00	-4.950,00	-450,00	-4.500,00	-4.950,00		-4.950,00	100%		0,00		
	d) spese servizi a carico utenza	-1.567.432,17															
55040101	Acqua	-12.000,00	-12.000,00	-1.200,00	-1.200,00	0,00	-13.200,00	-1.200,00	-12.000,00	-13.200,00		-13.200,00	100%		0,00		
55040102	Illuminazione	-380.000,00	-380.000,00	-38.000,00	-38.000,00	0,00	-418.000,00	-38.000,00	-342.000,00	-380.000,00		-380.000,00	90%		-38.000,00		
55040108	Riscaldamento	-173.432,17	-173.432,17	-17.343,22	-17.343,22	0,00	-190.775,39	-17.343,22	-156.088,96	-173.432,18		-173.432,18	90%		-17.343,22		
55040110	Ascensori	-150.000,00	-150.000,00	-33.000,00	-33.000,00	0,00	-183.000,00	-33.000,00	-135.000,00	-168.000,00		-168.000,00	90%		-15.000,00		
55040112	Servizi a rimborso alloggi in condominio	-350.000,00	-350.000,00		0,00	0,00	-350.000,00	0,00	-350.000,00	-350.000,00		-350.000,00	100%		0,00		
55040113	Altri servizi	-2.000,00	-2.000,00	-200,00	-200,00	0,00	-2.200,00	-200,00	-2.000,00	-2.200,00		-2.200,00	100%		0,00		
55040114	Servizi a rimborso alloggi in autogestione	-500.000,00	-500.000,00		0,00	0,00	-500.000,00	0,00	-500.000,00	-500.000,00		-500.000,00	100%		0,00		
	e) spese interventi edilizi	-95.000,00			0,00	0,00											
55050101	Progettazione	-40.000,00	-40.000,00	-8.800,00	-8.800,00	0,00	-48.800,00	-8.800,00	-40.000,00	-48.800,00		-48.800,00	100%		0,00		
55050102	Direzione e assistenza lavori	-10.000,00	-10.000,00	-2.200,00	-2.200,00	0,00	-12.200,00	-2.200,00	-10.000,00	-12.200,00		-12.200,00	100%		0,00		
55050103	Commissione e collaudi	-5.000,00	-5.000,00	-1.100,00	-1.100,00	0,00	-6.100,00	-1.100,00	-5.000,00	-6.100,00		-6.100,00	100%		0,00		
55050104	Consulenze tecniche	-25.000,00	-25.000,00	-5.500,00	-5.500,00	0,00	-30.500,00	-5.500,00	-25.000,00	-30.500,00		-30.500,00	100%		0,00		
55050106	Altri spese tecniche	-10.000,00	-10.000,00	-2.200,00	-2.200,00	0,00	-12.200,00	-2.200,00	-10.000,00	-12.200,00		-12.200,00	100%		0,00		
55050108	Pubblicità degli appalti	-5.000,00	-5.000,00	-1.100,00	-1.100,00	0,00	-6.100,00	-1.100,00	-5.000,00	-6.100,00		-6.100,00	100%		0,00		
	8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	-9.500,00			0,00	0,00											
55010120	Noleggio autoveicoli	-9.500,00	-9.500,00	-2.090,00	-2.090,00	0,00	-11.590,00	-2.090,00	-9.500,00	-11.590,00		-11.590,00	100%		0,00		
	9) PER IL PERSONALE	-2.883.096,00															
	a) salari e stipendi	-1.988.096,00															
	dipendenti	-1.602.237,00															
54010101	Retribuzioni ed indennità al personale dipendente	-1.140.115,00	-1.140.115,00		0,00	0,00	-1.140.115,00	0,00	-1.140.115,00	-1.140.115,00		-1.140.115,00	100%		0,00		
54010102	Lavoro straordinario	-58.000,00	-58.000,00		0,00	0,00	-58.000,00	0,00	-58.000,00	-58.000,00		-58.000,00	100%		0,00		
54010110	Retribuzione ai dirigenti	-376.122,00	-376.122,00		0,00	0,00	-376.122,00	0,00	-376.122,00	-376.122,00		-376.122,00	100%		0,00		
54010112	Arretrati pers.dipendente	-28.000,00	-28.000,00		0,00	0,00	-28.000,00	0,00	-28.000,00	-28.000,00		-28.000,00	100%		0,00		
	somministrazione di lavoro	-41.000,00															
54010119	Somministrazione lavoro interinale	-41.000,00	-41.000,00		0,00	0,00	-41.000,00	0,00	-41.000,00	-41.000,00		-41.000,00	100%		0,00		
	Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	-211.635,00															
54010107	Premio di risultato art.70 Ccnl Federcasa	-211.635,00	-211.635,00		0,00	0,00	-211.635,00	0,00	-211.635,00	-211.635,00		-211.635,00	100%		0,00		
	Retribuzione incentivante dirigenti	-83.224,00															
54010108	Retribuzione incentivante dirigenti	-83.224,00	-83.224,00		0,00	0,00	-83.224,00	0,00	-83.224,00	-83.224,00		-83.224,00	100%		0,00		
	Incentivi art.92 Dlgs 163 (D.Lgs. 50/2016)	-40.000,00															
54010120	Compensi art.92 Dlgs 163 (D.Lgs. 50/2016)	-40.000,00	-40.000,00		0,00	0,00	-40.000,00	0,00	-40.000,00	-40.000,00		-40.000,00	100%		0,00		
	Compensi attività legale	-10.000,00															
54010121	Compensi attività legale	-10.000,00	-10.000,00		0,00	0,00	-10.000,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00		-10.000,00	100%		0,00		
	b) oneri sociali	-654.000,00			0,00	0,00		0,00									
54010104	Contributi assicurativi e previdenziali	-624.000,00	-624.000,00		0,00	0,00	-624.000,00	0,00	-624.000,00	-624.000,00		-624.000,00	100%		0,00		
54010111	Contributo FASI	-30.000,00	-30.000,00		0,00	0,00	-30.000,00	0,00	-30.000,00	-30.000,00		-30.000,00	100%		0,00		
	c) trattamento di fine rapporto	-105.000,00			0,00	0,00		0,00									
54010113	Accantonamento fondo TFR	-60.000,00	-60.000,00		0,00	0,00	-60.000,00	0,00	-60.000,00	-60.000,00		-60.000,00	100%		0,00		
54010114	Accantonamento fondo TFR Previambiente/Previindal	-45.000,00	-45.000,00		0,00	0,00	-45.000,00	0,00	-45.000,00	-45.000,00		-45.000,00	100%		0,00		
	d) trattamento di quiescenza/simili	0,00															
	trattamento di quiescenza	0,00	0,00		0,00	0,00	0,00										
	e) altri costi	-136.000,00			0,00	0,00											
54010103	Diarie e trasferte	-60.000,00	-60.000,00		0,00	0,00	-60.000,00	0,00	-60.000,00	-60.000,00		-60.000,00	100%		0,00		
54010105	Altri oneri (mensa)	-25.000,00	-25.000,00		0,00	0,00	-25.000,00	0,00	-25.000,00	-25.000,00		-25.000,00	100%		0,00		
54010106	Assicurazioni	-35.000,00	-35.000,00		0,00	0,00	-35.000,00	0,00	-35.000,00	-35.000,00		-35.000,00	100%		0,00		
54010115	Prev. compl.Previambiente	-16.000,00	-16.000,00		0,00	0,00	-16.000,00	0,00	-16.000,00	-16.000,00		-16.000,00	100%		0,00		
	10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	-3.328.935,00			0,00	0,00											
	a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	-4.221,00			0,00	0,00											
63010102	Spese per procedure automatizzate	-4.221,00	-4.221,00		0,00	0,00											
	b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	-1.824.714,00			0,00	0,00											
	ammortamento finanziario	-1.760.547,00			0,00	0,00											
61010101	contr. Stato L.865 68 A	-26.422,00	-26.422,00		0,00	0,00											
61010102	contrib. Stato L.865 68 B	-80.635,00	-80.635,00		0,00	0,00											
61010103	contr. Stato L.865 55 A.	-81.088,00	-81.088,00		0,00	0,00											
61010104	contrib. Stato L.166	-114.003,00	-114.003,00		0,00	0,00											
61010105	contr. Stato L.n.4/92	-37.525,00	-37.525,00		0,00	0,00											

BILANCIO DI PREVISIONE 2023

conto		BUDGET 2023	PREVISIONE FLUSSI FINANZIARI												INCASSI (Competenza)	INCASSI (Residuo)		
			importo imponibile (A)	IVA (B)	IVA credito	IVA debito	(A + B) Importo Iva compresa	(FS) Flusso Iva a credito split	(FI) Flusso imponibile	F = (A+B x %) o [(FS+FI x %)] FLUSSI MONETARI	RISCOSSIONI D'ESERCIZIO	PAGAMENTI D'ESERCIZIO	%	CREDITI D'ESERCIZIO			DEBITI D'ESERCIZIO	
64010101	Accantonamento al fondo rischi su crediti	-1.500.000,00	-1.500.000,00		0,00	0,00												
	11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	0,00			0,00	0,00												
	variazioni rimanenze	0,00	0,00															
	12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	0,00			0,00	0,00												
	accantonamenti per rischi	0,00	0,00															
	13) ALTRI ACCANTONAMENTI	-500.000,00			0,00	0,00												
64060101	Accantonamenti IMU/TASI	-500.000,00	-500.000,00		0,00	0,00												
	14) ONERI DI GESTIONE	-623.660,84			0,00	0,00												
59020101	Mobili per ufficio	-2.500,00	-2.500,00	-550,00	-550,00	0,00	-3.050,00	-550,00	-2.500,00	-3.050,00		-3.050,00	100%		0,00			
59020102	Macchine ordinarie per ufficio	-2.500,00	-2.500,00	-550,00	-550,00	0,00	-3.050,00	-550,00	-2.500,00	-3.050,00		-3.050,00	100%		0,00			
59020103	Macchine elettromeccaniche ed elettroniche	-25.000,00	-25.000,00	-5.500,00	-5.500,00	0,00	-30.500,00	-5.500,00	-25.000,00	-30.500,00		-30.500,00	100%		0,00			
59030101	Software applicativi	-10.000,00	-10.000,00	-2.200,00	-2.200,00	0,00	-12.200,00	-2.200,00	-10.000,00	-12.200,00		-12.200,00	100%		0,00			
67010105	Arrotolamenti passivi	-100,00	-100,00		0,00	0,00	-100,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0%		-100,00			
67010107	Sanzioni pecuniarie	-10.000,00	-10.000,00		0,00	0,00	-10.000,00	0,00	-10.000,00	-10.000,00		-10.000,00	100%		0,00			
68010101	all/loc costr. Contr. Stato	-8.000,00	-8.000,00		0,00	0,00	-8.000,00	0,00	-8.000,00	-8.000,00		-8.000,00	100%		0,00			
69010101	Imposta di bollo	-2.000,00	-2.000,00		0,00	0,00	-2.000,00	0,00	-2.000,00	-2.000,00		-2.000,00	100%		0,00			
69010102	Imposta di registro	-1.000,00	-1.000,00		0,00	0,00	-1.000,00	0,00	-1.000,00	-1.000,00		-1.000,00	100%		0,00			
69010107	IMU	-155.000,00	-155.000,00		0,00	0,00	-155.000,00	0,00	-155.000,00	-155.000,00		-155.000,00	100%		0,00			
69010109	Altre imposte e tasse	-30.000,00	-30.000,00		0,00	0,00	-30.000,00	0,00	-30.000,00	-30.000,00		-30.000,00	100%		0,00			
69010110	Iva indetraibile pro-rata	-377.560,84	-377.560,84		0,00	377.560,84												
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-12.223.261,01			0,00	0,00												
	DIFFERENZA TRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	-1.201.178,84			0,00	0,00												
	C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI	- 51.500,00			0,00	0,00												
	15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI				0,00	0,00												
	16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	26.000,00			0,00	0,00												
	d) proventi diversi dai precedenti	26.000,00			0,00	0,00												
42020101	Per dilazione debiti	26.000,00	26.000,00		0,00	0,00	26.000,00			22.880,00	22.880,00		88%	3.120,00	22.880,00	4.000,00		
	17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-77.500,00																
	- interessi e oneri bancari	-74.000,00																
55010113	Spese su depositi bancari, postali e commissioni	-40.000,00	-40.000,00		0,00	0,00	-40.000,00		-40.000,00	-40.000,00		-40.000,00	100%		0,00			
57010201	Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Ugf	-31.000,00	-31.000,00		0,00	0,00	-31.000,00		-31.000,00	-31.000,00		-31.000,00	100%		0,00			
57010202	Interessi ammortamento mutui su alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato a carico Ater presso Credem	-3.000,00	-3.000,00		0,00	0,00	-3.000,00		-3.000,00	-3.000,00		-3.000,00	100%		0,00			
	- verso terzi	-3.500,00																
58010105	Interessi moratori	-3.500,00	-3.500,00		0,00	0,00	-3.500,00		-3.500,00	-3.500,00		-3.500,00	100%		0,00			
	RISULTATO PRIMA DLE IMPOSTE	-1.252.678,84																
	22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	-430.000,00			0,00	0,00			0,00									
69010108	Irap	-90.000,00	-90.000,00		0,00	0,00	-90.000,00		-90.000,00	-90.000,00		-90.000,00	100%		0,00			
69010112	Ires	-340.000,00	-340.000,00		0,00	0,00	-340.000,00		-340.000,00	-340.000,00		-340.000,00	100%		0,00			
	RISULTATO ECONOMICO FINALE	-1.682.678,84	-1.682.678,84	-315.610,22	-444.189,22	506.139,84	2.208.206,78	-444.189,22	-7.692.584,96	-2.307.445,96	5.829.328,21	-8.136.774,18			4.257.332,96	-831.680,22	5.829.358,21	1.154.092,53