

**AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA COMPRESORIO DI
CIVITAVECCHIA**

Sede Legale: Via Don Milani 6 - Civitavecchia

Capitale di dotazione: euro 1.347.948,38

Partita IVA 00905381000

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO CONSUNTIVO 2021

Premessa

Gent.ma Giunta Regionale del Lazio,

il presente bilancio consuntivo, sottoposto al Vostro esame, evidenzia un utile di esercizio pari a Euro 1.698,12 rispetto a euro 2.033,80 del 2020 e Euro 4.428,34 del 2019. Tendenza, ormai, sostanzialmente invertita rispetto alla perdita 2015 pari a Euro 663.893,50, con un netto miglioramento di Euro 665.591,62. Tale risultato è l'ulteriore conferma dell'attenta e oculata gestione attuata dal management che a partire dalla seconda metà del 2016 ha posto in essere una serie di azioni di successo che hanno permesso di invertire la tendenza rispetto al passato.

In particolare, durante l'esercizio 2021, l'Ater ha beneficiato dell'impatto positivo delle sanzioni applicate agli occupanti abusivi e del conseguente recupero delle spese per manutenzioni ordinarie richieste a coloro che hanno sanato la loro posizione; inoltre la società ha continuato nell'attività di dismissione del patrimonio immobiliare in ossequio alla normativa vigente e ha impiegato la liquidità derivante dalla vendita degli immobili ricorrendo a forme di investimento garantite e di immediato smobilizzo.

La società ha realizzato un plusvalore da Estinzione del Diritto di Prelazione alloggi siti in Civitavecchia pari a euro 88.711,25 rispetto a euro 167.798,40 del 2020.

Informazioni di ordine generale – Contenuto e Struttura del bilancio

Il Bilancio Consuntivo 2021, redatto in ottica di continuità aziendale, secondo quanto previsto dall'articolo 15 del Regolamento di Contabilità, approvato con verbale del C.d.A. n. 4 del 01 dicembre 2021, comprende i seguenti documenti contabili:

- a) Stato patrimoniale ;
- b) Conto economico;
- c) Relazione del Consiglio di Amministrazione;
- d) Nota integrativa;

ed è stato redatto in osservanza delle disposizioni degli artt. 2423 e seguenti del Codice civile ed in considerazione dei dettami del D.lgs. 139/2015 che recepisce la Direttiva comunitaria di riferimento n° 2013/34/UE del 26 giugno 2013, integrati dai Principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), revisionati a dicembre 2016.

Riguardo al suddetto Decreto 139/2015, l'A.T.E.R. del Comprensorio di Civitavecchia può essere assimilata, per numero dei dipendenti impiegati e per il valore dei ricavi della produzione, alle piccole imprese e, in quanto tale, esonerata dall'obbligo della redazione della relazione sulla gestione e del rendiconto finanziario.

In applicazione del principio della rilevanza, di cui all'art. 2423, comma 4, del Codice Civile, nella Nota Integrativa sono omessi i commenti alle voci dei prospetti di bilancio, anche qualora specificatamente previsti dall'art. 2427 del Codice Civile o da altre disposizioni, nei casi in cui sia l'ammontare di tali voci sia la relativa informativa sono irrilevanti al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria e del risultato economico della Società.

Le voci costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono presentate in forma comparativa rispetto alle corrispondenti voci dell'esercizio precedente, in quanto fra di loro coerenti ed omogenee salvo, eventualmente, quanto diversamente indicato nel presente documento.

Di seguito, inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione economico-patrimoniale e finanziaria dell'Ente, ancorché tali informazioni non siano richieste da specifiche disposizioni di legge.

Secondo quanto previsto dal Regolamento di Contabilità gli uffici hanno provveduto al controllo dei costi, nei limiti degli stanziamenti previsti, tramite l'utilizzo dell'apposito software di contabilità.

In osservanza a quanto stabilito dalla Direttiva comunitaria, le voci dello stato patrimoniale o del conto economico che non comportano alcun numero non sono state indicate, salvo la presenza di una voce corrispondente dell'esercizio precedente, o quando l'esposizione della voce stessa favorisca la chiarezza del bilancio. L'eliminazione di tali voci non determina, in ogni caso, un'alterazione della numerazione rispetto a quella prevista dagli schemi di stato patrimoniale e di conto economico sopra richiamati.

Principi di Redazione del Bilancio

Nella redazione del bilancio in commento sono stati osservati i principi sanciti dalla vigente legislazione, e segnatamente, dall'articolo 2423-bis del Codice Civile. Conseguentemente, le componenti patrimoniali ed economiche sono state valutate secondo criteri di prudenza e competenza nonché nella prospettiva della continuazione della gestione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato, operandosi la distinzione degli elementi eterogenei eventualmente ricadenti nelle singole voci.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensazioni tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati.

Nella redazione del bilancio non sono state utilizzate stime che ragionevolmente possano presentare il rischio di dar luogo, entro l'esercizio successivo, a significative rettifiche di valori contabili di attività e passività riportate nel bilancio stesso.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La valutazione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma, obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Gli utili sono stati inclusi solo se realizzati entro la data di chiusura dell'esercizio mentre si è tenuto conto dei rischi e delle perdite anche se conosciuti successivamente.

Criteri di valutazione

Generalita'

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2021 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 4 del Codice Civile.

La società non ha adottato le deroghe alla redazione del bilancio 2021 disciplinate dall'articolo 38-quater, 2° comma, della Legge 17 luglio 2020 n. 77 che ha convertito, con modifiche, il decreto legge n.34 del 19 maggio 2020 (cosiddetto decreto Rilancio)

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

Le voci costituenti lo Stato Patrimoniale ed il Conto Economico sono state valutate mediante applicazione dei criteri posti dall'articolo 2426 del Codice Civile e dalle altre disposizioni vigenti in materia, così come interpretati ed integrati dai principi contabili emessi dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili, così come rivisti dai documenti emessi dall'O.I.C. (Organismo Italiano di Contabilità) e dei Principi emessi dallo stesso O.I.C..

In generale, rinviandosi al commento posto a margine dei diversi gruppi di voci per quanto attiene all'illustrazione delle specifiche appostazioni ed ai relativi effetti, le valutazioni sono state informate ai seguenti criteri: gli elementi patrimoniali destinati ad essere utilizzati durevolmente sono stati classificati tra le immobilizzazioni; con riferimento a quegli elementi patrimoniali la cui durata utile sia limitata nel tempo, il relativo valore è stato rettificato in diminuzione attraverso lo strumento dell'ammortamento.

ATTIVO

Immobilizzazioni

Immateriali:

Le immobilizzazioni immateriali sono state iscritte al costo di acquisto, eventualmente comprensivo dei soli costi accessori direttamente imputabili. Tali immobilizzazioni sono esposte nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di ammortamento.

I costi iscritti sono ragionevolmente correlati ad una utilità protratta in più esercizi, e sono ammortizzati sistematicamente in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile per l'uso secondo le previsioni della Società.

I fondi di ammortamento sono stati determinati in base ai seguenti coefficienti:

- Diritti utilizzazione opere ingegno: 25%
- Spese per acquisto software: 20%

Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione e/o di conferimento e comprendono le rivalutazioni monetarie effettuate in applicazione di specifiche disposizioni legislative

Tali immobilizzazioni sono esposte nello Stato Patrimoniale al netto del relativo fondo di ammortamento.

L'ammortamento ha inizio nel momento in cui l'attività è disponibile per l'uso secondo le previsioni dell'Ente ed è calcolato in quote costanti in base alla residua possibilità di utilizzazione in relazione alla vita utile stimata del bene, che è riesaminata con periodicità annuale.

I costi di manutenzione e riparazione aventi efficacia conservativa influenzano integralmente il conto economico dell'esercizio in cui sono sostenuti. Le spese di manutenzione e riparazione aventi carattere incrementativo sono capitalizzate in quanto aumentano il valore dei cespiti ai quali si riferiscono.

Al momento della vendita o quando non sussistono benefici economici futuri attesi dall'utilizzo di immobilizzazione, la stessa viene eliminata dal bilancio e l'eventuale perdita o utile, (calcolata come differenza tra il valore di cessione e il valore netto contabile), viene rilevata a conto economico nell'anno della suddetta eliminazione.

I fabbricati sono stati inseriti al "costo storico" rappresentato dai costi sostenuti dall'ex I.A.C.P. per la realizzazione degli interventi costruttivi.

I fondi di ammortamento riportano le somme accantonate a partire dall'esercizio 1975 per quanto concerne gli immobili costruiti su terreni acquisiti in proprietà e dall'esercizio 1994 per gli immobili costruiti su terreni concessi in diritto di superficie.

A seguito di un'attenta verifica, in conformità al principio contabile OIC 16, si è interrotto l'ammortamento dei beni immobili ad eccezione degli appartamenti di Via Pergi acquisiti nel 2013 sul libero mercato delle 21 unità immobiliari nel Comune di Civitavecchia acquisite il 9 febbraio 2018 in via Falda, scelta finalizzata alla locazione in edilizia agevolata, per i quali si è effettuato l'ammortamento nella percentuale massima del 3% del valore d'acquisto.

Si rinvia al prospetto esplicativo per il confronto tra il valore residuo stimato e il valore netto contabile.

Gli altri beni mobili (mobili, macchine, autovetture, autofurgoni e impianti) sono stati valutati al costo di acquisto. I relativi fondi, accantonati sin dall'acquisto, sono stati determinati applicando i coefficienti previsti dalle disposizioni fiscali così come di seguito riportati:

- Impianti ed automezzi: 25%
- Macchine elettroniche: 20%
- Mobili: 12%
- Fabbricati: 3%

L'articolo 2426, comma 1, numero 11, del codice civile prevede che "i lavori in corso su ordinazione possono essere iscritti sulla base dei corrispettivi contrattuali maturati con ragionevole certezza". Tenuto conto che, fin dall'inizio dell'attività di produzione, il bene o il servizio è stato commissionato all'appaltatore e il corrispettivo è stato contrattualmente stabilito, il codice civile ammette la possibilità di riconoscere il risultato della commessa negli esercizi in cui i lavori sono eseguiti (denominato nella prassi "metodo della percentuale di completamento").

L'articolo 2426, comma 1, numero 9, del codice civile prevede che "le rimanenze [...] sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, calcolato secondo il numero 1), ovvero al valore di realizzazione desumibile dall'andamento del mercato, se minore; tale minor valore non può essere mantenuto nei successivi bilanci se ne sono venuti meno i motivi. I costi di distribuzione non possono essere computati nel costo di produzione". Tale criterio, laddove applicato nella valutazione delle commesse, viene denominato nella prassi "criterio della commessa completata".

L'applicazione del criterio della percentuale di completamento prevede:

- la valutazione delle rimanenze per lavori in corso su ordinazione in misura corrispondente al ricavo maturato alla fine di ciascun esercizio, determinato con riferimento allo stato di avanzamento dei lavori;
- la rilevazione dei ricavi nell'esercizio in cui i corrispettivi sono acquisiti a titolo definitivo;
- la rilevazione dei costi di commessa nell'esercizio in cui i lavori sono eseguiti, fatto salvo il caso delle perdite probabili da sostenere per il completamento della commessa che sono rilevate nell'esercizio in cui sono prevedibili .

Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie, che rappresentano l'investimento duraturo e strategico della società, sono relativi a crediti ed ai titoli a reddito fisso. Sono valutati al costo d'acquisto comprensivo degli oneri accessori, ridotto, ove necessario, per tener conto di eventuali perdite di valore durevoli e incrementato per le capitalizzazioni, ove previsto, dei rendimenti di periodo.

Crediti

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. Tenendo conto delle perdite stimate a seguito dell'analisi delle singole posizioni creditorie e dell'evoluzione storica delle perdite sui crediti

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i crediti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del credito sono di scarso rilievo.

I crediti sono rappresentati in bilancio al netto del fondo svalutazione crediti. La svalutazione rappresenta la probabile perdita di valore del credito o del portafoglio crediti.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Le disponibilità liquide comprendono i valori numerari, ossia quei valori che possiedono i requisiti della disponibilità a vista o a brevissimo termine, del buon esito e di un irrilevante rischio di variazione del loro valore.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, ove necessario, le opportune variazioni.

P A S S I V O

Fondi per rischi e oneri

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

Trattamento di fine rapporto

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Nella voce Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è stato indicato l'importo calcolato a norma dell'art. 2120 Cod. Civ.; il debito risulta corrispondente alle reali indennità maturate globalmente, comprensivo delle quote pregresse a favore del personale dipendente in forza a fine esercizio.

Debiti

I debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

Il criterio del costo ammortizzato non è applicato nei casi in cui i suoi effetti sono irrilevanti, generalmente per i debiti a breve termine o quando i costi di transazione, commissioni pagate tra le parti e ogni altra differenza tra valore iniziale e valore a scadenza del debito sono di scarso rilievo e quindi iscritti al loro valore nominale, rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Sono iscritte in base alla stima del reddito imponibile in conformità alle disposizioni fiscali vigenti.

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite e/o anticipate in relazione a differenze temporanee sorte o annullate nell'esercizio.

Riconoscimento ricavi

I ricavi per vendite dei beni sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna.

I ricavi derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Attività

Immobilizzazioni

Immateriali

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Costi di Ricerca e Sviluppo	168.000	168.000	0
Licenze e Marchi	97.455	89.535	7.920
Totale	265.455	257.535	7.920

Materiali

Si riporta una tabella riepilogativa per tipologie di immobilizzazioni con il raffronto tra i valori dei beni al 31 dicembre 2021 rispetto al valore rilevato al 31 dicembre 2020:

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Terreni e Fabbricati	56.612.221	54.503.672	2.108.549
Impianti e Macchinari	72.222	54.786	17.436
Immobilizzazioni in corso e acconti	2.818.939	2.024.574	794.365
Totale	59.503.382	56.583.032	2.920.350

Il 9 febbraio 2018 è stato stipulato il rogito per l'acquisto di 21 unità immobiliari nel Comune di Civitavecchia, scelta finalizzata alla locazione in edilizia agevolata. Il costo dell'operazione è stato di euro 3.731.500 oltre IVA.

Innovativa è stata la scelta di offrire all'inquilino l'opportunità di esercitare l'opzione di acquisto al prezzo già predeterminato in sede di sottoscrizione del contratto di locazione avendo i seguenti benefici:

- ✓ L'acquisto al terzo anno di locazione permette di ottenere una riduzione sul prezzo di acquisto pari al 40% dei canoni già versati.
- ✓ L'acquisto al quinto anno di locazione permette di ottenere una riduzione sul prezzo di acquisto pari al 20% dei canoni già versati.
- ✓ L'acquisto al decimo anno di locazione permette comunque di acquistare al valore determinato in sede di sottoscrizione del contratto di locazione.

La voce immobilizzazioni in corso e acconti contempla:

- l'acconto versato per la stipula del preliminare di acquisto inerente l'immobile in corso di costruzione dalle caratteristiche tali da poter essere adibito all'assolvimento di finalità ERP, sito nel Comune di Civitavecchia, al prezzo finale di euro 6.422.055.
- le attività effettuate per la ristrutturazione di immobili siti nel comune di Civitavecchia per euro 647.065,33

Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Partecipazioni vs altre imprese	258	258	0
Altri Crediti	3.979.304	3.739.635	239.669
Altri Titoli	1.857.195	1.857.195	0
Totale	5.836.757	5.597.088	239.669

La voce altri crediti include:

- Cessionari alloggi per rate prezzo e interessi per euro 3.892.127,61
- Cessionari alloggi per manutenzioni per euro 87.176,15

La società ha smobilizzato temporaneamente la liquidità derivante dalla vendita degli immobili e la *governance* societaria sta valutando opportunità di investimento proposte da primari Istituti di Credito. L'importo di euro 1.857.195 è relativo all'immobilizzazione finalizzata alla garanzia prestata a favore di Blu Banca già Banca Popolare del Lazio nell'ambito dell'operazione finanziaria di Bullet accesa nel 2018 inerente gli immobili di via Falda 10 a Civitavecchia.

Crediti

Si riporta una tabella esplicativa dei crediti vantati nei confronti degli assegnatari in locazione di alloggi, dei clienti per le locazioni di immobili ad uso diverso, dei cessionari per rate prezzo e degli occupanti abusivi per indennità di occupazione, con il raffronto tra i saldi al 31.12.2021 e quelli al 31.12.2020:

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Crediti vs Assegnatari per servizi a rimborso e anticipazioni	586.848	468.599	118.249
Clienti	1.151.261	1.039.897	111.365
Assegn. Alloggi in edilizia sov. In locazione imm. Ater	1.520.461	1.489.715	30.747
Assegn. Alloggi in edilizia agevolata In locazione imm. Ater	247.166	225.578	21.588
Assegn. Alloggi Ed.Sovv. In locaz. proprietà Comune di Civ.	201.269	208.538	- 7.269
Occupanti Abusivi Alloggi Proprietà A.T.E.R.	1.238.007	1.153.525	84.482
Occupanti Abusivi Alloggi Proprietà Comune di Civitavecchia	450.058	436.320	13.738
Cessionari Alloggi ex A.T.E.R.	189.943	188.543	1.400
Cessionari Alloggi ex Comune di Civ.	33.756	37.631	- 3.875
Totale	5.618.771	5.248.345	370.426
Credito Vs.occupanti abusivi sanatoria 2021	324.000	-	324.000
Totale	5.942.771	5.248.345	694.426

L'incremento rispetto all'esercizio precedente è sostanzialmente da attribuire all'effetto della sanatoria per le occupazioni abusive che ha comportato l'emissione di bollette per le sanzioni e spese di manutenzione a rimborso oltre all'aumento della morosità da ricondurre alle criticità sull'economia derivanti dalla crisi pandemica da Covid 19.

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Variazione
<i>Crediti per canoni di locazione, servizi a rimborso, quote condominiali</i>	1.987.349	1.893.204	94.145
<i>Crediti verso cessionari alloggi</i>	219.354	224.527	-5.173
<i>Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso</i>	1.019.119	925.028	94.091
Totale	3.225.822	3.042.759	183.063
<i>Crediti verso occupanti abusivi</i>	1.622.019	1.584.629	37.390
Totale	4.847.841	4.627.387	220.454

Si riporta inoltre la situazione di tali crediti al 31.12.2021 distinta per fasi di recupero precontenziose o legali:

Descrizione	Saldo al 31 12 2021	Pratiche affidate ai Legali	Posizioni in Bonis	Di cui Piani di Rientro
Creditiper canoni di locazione, servizi a rimborso, quote condominiali	1.987.349	1.381.796	605.553	1.148.493
Crediti verso cessionari alloggi	219.354	157.389	61.965	43.801
Crediti verso clienti per locazione immobili ad uso diverso	1.019.119	870.592	148.526	50.325
Totale	3.225.822	2.409.777	816.044	1.242.619
Crediti Vs Occupanti Abusivi	1.622.019			
Totale	4.847.841			

La situazione finanziaria dell'Ater è fortemente influenzata dall'andamento dei crediti vs conduttori degli immobili. Lo scenario economico e la crisi finanziaria degli ultimi anni, oltre all'impatto Covid 19, hanno generato una sensibile contrazione degli incassi con conseguente incremento degli incagli dei piani di rientro e delle posizioni al legale. Le azioni poste in essere dalla società hanno consentito un sostanziale aumento dei piani di rientro, il rispetto degli stessi è costantemente monitorato dal personale dell'Ater, gli incassi sono in linea con le aspettative.

Con riferimento alle posizioni di credito gestite dai legali si rappresenta che il fenomeno è in incremento non avendo a disposizione, nella sostanza, strumenti normativi adeguati per gestire il mancato pagamento 'cronico' dei canoni periodici afferenti l'edilizia sovvenzionata.

La Governance ha avviato da tempo un'azione di sensibilizzazione vs le istituzioni, con particolare riferimento agli uffici preposti della Regione Lazio. L'obiettivo è di ottenere un adeguato supporto finanziario finalizzato alla valorizzazione del territorio mediante azioni mirate a migliorare la situazione quotidiana dell'inquinato e all'avvio di investimenti per la riqualificazione delle aree.

Fondo Svalutazione Crediti

I crediti sono rappresentati in bilancio, al 31 dicembre 2021, al netto del fondo svalutazione crediti.

Il fondo Svalutazione crediti dell'Ater Civitavecchia è stato determinato in ossequio alla disciplina dell'art. 2426 del codice civile interpretato dall'OIC 15 emesso in data 22 dicembre 2016.

Considerato che i crediti sono numerosi e individualmente non significativi, tale verifica e valutazione è stata effettuata sull'intero portafoglio raggruppando gli stessi crediti sulla base delle caratteristiche di rischio indicative della capacità dei debitori di corrispondere tutti gli importi dovuti secondo le condizioni contrattuali. Nei casi di

specie per la determinazione delle riduzioni di valore è stata adottata, una percentuale dei crediti rappresentativa delle perdite medie storicamente rilevate, eventualmente corretta per tenere conto della congiuntura corrente.

Il portafoglio crediti al 31 dicembre 2021 è composto da tre categorie:

1. *Crediti per canoni di locazione*
2. *Crediti vs cessionari alloggi*
3. *Crediti vs clienti locazione*

Sulla base di quanto esposto in precedenza la perdita probabile di valore è stata determinata considerando:

- ✓ *l'anzianità del portafoglio crediti e delle singole categorie;*
- ✓ *il trend di incassi degli ultimi 24 mesi quale diretta conseguenza delle azioni di recupero intraprese dalla società;*
- ✓ *la presenza di eventuali procedure giudiziali vs conduttori privi di reddito;*
- ✓ *la valutazione effettuata dai legali per le pratiche agli stessi affidate.*

Portafoglio per categoria	Saldo al 31 12 2021	% Svalutazione	Fondo al 31 12 2021
Crediti per canoni di locazione	1.987.349	20%	397.470
Crediti vs cessionari alloggi	219.354	5,32%	11.661
Crediti vs Clienti per locazione immobili ad uso diverso	1.019.119	10%	101.912
Totale	3.225.822		511.043

Rispetto al 2020 la società ha ritenuto opportuno accantonare ulteriori euro 42.000 a fronte del rischio di mancato incasso dei canoni connesso alla crisi economica generata dal Covid 19.

L'incremento del fondo ha riguardato, nella sostanza, le pratiche affidate ai legali. Il cui valore assoluto è aumentato di euro 115.00 passando da euro 2,290 ml nel 2020 a euro 2,405 ml nel 2021. A tale situazione va associato l'equilibrio dei piani di rientro pari a euro 1,242 nel 2021 ml rispetto a euro 1,306 ml nel 2020.

Nella Sezione C.II.4.a dello Stato Patrimoniale Attivo sono riportati i crediti per Gestione Speciale, costituiti dalle rate mutui e dal compenso riconosciuto dell'1,50% sugli incassi. Essi ammontano ad € 930.348,47 e non si registrano variazioni rispetto al saldo rilevato a consuntivo 2014.

I debiti verso la Gestione Speciale sono riportati nella Sezione D.11 dello Stato Patrimoniale Passivo e comprendono i rientri vincolati e non vincolati della legge 513/1977 e della legge 560/1993 e della L.R. n. 27/2007 e l'accantonamento dello 0,50% del valore locativo di cui all'art. 12 della legge 392/1978 degli alloggi in locazione con esclusione di quelli a canone sociale, sono pari complessivamente ad euro 23.245.812.

Relativamente alle poste Fondi G.S. conto 1874 per finanziamento interventi, iscritte nello Stato Patrimoniale per euro 3.198.826,63, si rappresenta quanto segue:

L'Ater di Civitavecchia ha un conto corrente di contabilità speciale presso la Banca d'Italia su cui vengono rilevati gli incassi di specifici finanziamenti erogati dalla Regione Lazio, per i quali l'Ente provvede a rendicontare analiticamente i conseguenti investimenti.

Contabilmente quindi sono stati rilevati, a partire dal 2005, nell'attivo la disponibilità dei fondi e nel passivo il relativo Fondo.

Specificatamente i fondi fanno riferimento a:

- euro 2.700.714,00 relativi a finanziamenti di cui alle Deliberazioni G.R. nn.1281/2000 e 7/2002, successivamente riconfermate con D.G.R: 15/02/2013 n.39, per l'acquisto di alloggi a libero mercato da parte del Comune di Civitavecchia.;
- euro 498.112,63 per finanziamenti regionali in corso di riprogrammazione.

Si riporta un prospetto esplicativo dei conti di bilancio afferenti la "Gestione Speciale":

Situazione Debiti/Crediti Gestione Speciale		
DEBITI		
CONTO	DESCRIZIONE	IMPORTO
2180101002	delibera CIPE 13.3.1995	821.456
2180201001	rientri non vincolati art. 25 lg. 513/1977	275.801
2180101408	rientri vincolati art. 25 lg. 513/1977	108.169
2180801409	rientri per destinazioni legge 560/1993	18.435.971
218030400	rientri per destinazioni L.513/77-560/93 a scadere	3.604.415
2180304001	Interessi residui alloggi ceduti L.513 e 560	304.967
	TOTALE DEBITI	23.550.779
2220601000	Fondo gestione speciale conto 1874	3.198.827
CREDITI		
CONTO	DESCRIZIONE	IMPORTO
1150204002	corrispettivi gestione rientri Lg. 560/1993	266.270,35
1150204003	corrispettivi gestione rientri vincolati Lg. 513/1977	1.368,20
1150204004	corrispettivi gestione rientri non vincolati Lg. 513/1977	4.114,13
1150101000	rate mutui per costruzione alloggi	658.595,79
	TOTALE CREDITI	930.348,47
1210601000	Fondo gestione speciale conto 1874	3.198.827

Nei crediti verso Regione si riportano euro € 10.546,92 per spese di lavori manutenzione straordinaria e abbattimento barriere architettoniche anticipate dall'A.T.E.R. per i quali è stata già richiesta l'erogazione alla Regione Lazio.

Tra i crediti verso altri enti territoriali sono stati rilevati i crediti verso il Comune di Civitavecchia per le attività di gestione degli alloggi di proprietà comunale, ex Demanio, che l'A.T.E.R., espleta per conto del Comune, pari a complessivi euro 1.169.309 che si contrappongono ai debiti per i canoni di locazione degli alloggi gestiti dell'anno 2020 per euro 334.946

Nel corso del 2021 è stato definito un piano di rientro per la posizione creditoria vantata verso il Comune di Civitavecchia per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune affidato ad Ater inerente il periodo 1 agosto 2016 – 31 dicembre 2019. L'ammontare a base dell'accordo è di euro 458.639, il pagamento è previsto in 2 rate di pari importo di cui la prima sarà erogata a settembre 2022 e la seconda a settembre 2023.

Nei crediti, oltre a quelli di natura tributaria per euro 33.005, di cui euro 204,09 per ritenute Ires subite nel corso dell'anno 2021, e euro 2.648,97 per IVA. Tra gli importi più rilevanti, si riscontrano i crediti diversi per le quote di installazione degli ascensori in condomini per 201.454,62, relative agli appartamenti ceduti in proprietà agli assegnatari che, tuttavia, hanno rinunciato all'utilizzo dell'ascensore e euro 104.885,32 vs gli amministratori di condomini.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 4.640.156 con un decremento di euro 2.289.995 rispetto al saldo al 31.12.2020. Nel prospetto che segue se ne riporta il dettaglio:

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Depositi bancari	4.582.208	6.435.729	-1.853.521
Depositi postali	57.948	494.422	-436.474
Denaro e valori in cassa	0	0	0
Totale	4.640.156	6.930.151	-2.289.995

L'Ater gestisce la propria liquidità mediante quattro Istituzioni creditizie:

1. Banco Poste che fornisce all'Ente il servizio di Tesoreria.
2. Banca Monte dei Paschi di Siena che garantisce il supporto finanziario agli impieghi e la gestione ordinaria dei pagamenti.
3. Banca Popolare del Lazio che ha garantito finanziariamente la realizzazione dell'operazione dell'acquisto delle 21 unità immobiliari site in Via Falda
4. Banca Unicredit.

L'Ater ha acceso 1 conto corrente con Banca Monte Dei Paschi di Siena che è associato agli investimenti. La società ha fatto ricorso all'indebitamento bancario con MPS che, con garanzia 80% MCC, ha concesso uno scoperto di cassa di euro 1,5 milioni da rimborsare entro novembre 2022, per finanziare le attività di ristrutturazione edilizia secondo quanto previsto al piano investimenti 2021/2022.

L'Ater ha acceso 1 conto corrente con Banca Popolare del Lazio su cui transitano gli incassi delle 21 unità immobiliari di via Falda e la gestione del Bullet a 10 anni.

Il conto corrente acceso con Unicredit Banca è dedicato alla gestione dei proventi derivanti dalla vendita degli Immobili di proprietà ed è denominato ' *Programma di alienazione ai sensi D.I. 24 febbraio 2015*'.

La liquidità rilevata pari a euro 4.640.156 al 31 dicembre è da attribuire sostanzialmente al rimborso del Time Deposit di euro 8 ml scaduto ad aprile 2020.

Rispetto all'esercizio precedente la differenza in termini di disponibilità è da attribuire alle uscite rilevate per l'avvio delle attività afferenti le ristrutturazioni edilizie legate alle agevolazioni ex Superbonus 110% che rientreranno sotto forma di credito d'imposta entro l'esercizio 2022.

Ratei e risconti attivi

La voce risconti attivi è pari a euro 9.693,98 rispetto a euro 7.895,35 del 2020 e sono relativi a polizze assicurative. I ratei attivi sono pari a zero rispetto a euro 2.545.000 del 2020, esercizio in cui sono stati rilevati parte dei Finanziamenti deliberati dalla Regione Lazio di competenza su un totale di euro 2.804.489. Erogazioni disciplinate dal Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi "Linea B", di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015.

PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2021 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Patrimonio Netto al 31 12 2019	Incrementi	Decrementi	Patrimonio Netto al 31 12 2020	Variazione	Patrimonio Netto al 31 12 2021
Capitale di dotazione	1.347.948			1.347.948		1.347.948
Riserve statutarie	2.819			2.819		2.819
Altre riserve	67.980.966			67.980.966		67.980.966
Perdite portate a nuovo	-17.119.594		4.428	-17.115.166	2.034	-17.113.132
Risultato d'esercizio	4.428			2.034		1.698
Totale	52.216.567	0	4.428	52.218.601	2.034	52.220.299

PASSIVO

Fondi per rischi ed oneri

Il fondo Rischi e Oneri dell'Ater Civitavecchia è stato determinato in ossequio alla disciplina dell'art. 2426 del codice civile interpretato dall'OIC 31 emesso in data 22 dicembre 2016.

Il fondo rischi rappresenta la copertura di perdite di natura determinata, di esistenza certa o probabile, di cui alla chiusura dell'esercizio 2021 non sono determinabili l'ammontare o la data di manifestazione. Accoglie la stima degli oneri probabili per le situazioni di contenzioso in essere con i terzi occupanti abusivi degli immobili di proprietà dell'Ater, basata sulle attuali conoscenze e previsioni.

Rischio	Saldo al 31 12 2021	% Accantonamento	Fondo al 31 12 2021
Crediti Vs occupanti abusivi	1.622.019	18,83%	305.442
Totale	1.622.019		305.442

La valutazione del rischio è stata considerata possibile in quanto dipende da circostanze il cui grado di accadimento dell'evento futuro è inferiore al probabile. Si tratta dunque di eventi contraddistinti da una ridotta probabilità di realizzazione, così come anche confermato dalla valutazione effettuata dai legali per le pratiche agli stessi affidate.

La Giunta della Regione Lazio ha approvato la procedura operativa di regolarizzazione della posizione degli occupanti senza titolo degli immobili di proprietà dei Comuni e delle Ater del Lazio. Le domande per la regolarizzazione sono state presentate a partire dal 1 settembre 2020 fino al 27 Febbraio 2021. Nella sostanza chi otterrà la regolarizzazione dovrà pagare una sanzione pari al canone di edilizia popolare per il periodo da sanare corrispondente agli anni di occupazione, calcolato in base al reddito, più una sanzione di 200 euro al mese per 5 anni. Sono previsti sconti in caso di figli minori a carico pari al 10% o disabili minori per il 20%. Gli ammontari finali potranno essere rateizzati.

Alla data di redazione del bilancio d'esercizio 2021 l'Ater di Civitavecchia ha accolto la richiesta di sanatoria a 18 inquilini su un totale di 53 di cui 26 occupanti abusivi di unità immobiliari di proprietà del Comune di Civitavecchia e 27 di immobili di proprietà dell'Ater. Le attività sono ancora in corso con l'auspicio di una

chiusura entro il primo semestre del 2022. Nonostante l'accoglimento delle numerose suddette domande e l'avvio delle azioni per la rateizzazione degli importi da recuperare, l'Ater ha mantenuto in bilancio il fondo di euro 305.442 a fronte del rischio derivante sia dalle posizioni ancora in lavorazione e sia da coloro che non hanno formalizzato richiesta di sanatoria e che ancora occupano abusivamente gli immobili di proprietà Ater.

Trattamento di fine rapporto di lavoro

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Il fondo ammonta ad euro 707.794,91 e registra, rispetto al fondo al 31.12.2020 di euro 684.779,64 un incremento di euro 23.015,27 relativo, sostanzialmente, alla quota del T.F.R. dell'anno e rivalutazione al netto dell'imposta sostitutiva sul T.F.R.

Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda, ammontano complessivamente a euro 30.192.656,79 rispetto a euro 28.767.831,80 del 2020, con un incremento di euro 1.424.824,99

L'Ater ha debiti vs Banche per euro 3.731.500; in particolare, trattasi dell'operazione inerente l'acquisto di 21 unità immobiliari nel Comune di Civitavecchia interamente finanziata dalla Banca Popolare del Lazio, mediante un '*Bullet*' a 10 anni ad un tasso d'interesse molto vantaggioso pari all'1,5% annuo.

L'operazione sarà, comunque, per l'Ater, a costo zero, in quanto i maggiori ricavi da locazione remunereranno completamente gli oneri finanziari, l'ammortamento dell'investimento e le manutenzioni ordinarie previste.

I debiti verso fornitori ammontano a euro 2.181.139,06 rispetto a euro 674.530,56 del 2020 con un incremento di euro 1.506.608,50

Relativamente ai debiti per gestione speciale si rinvia al prospetto sopra riportato nel prospetto esplicativo afferente la Gestione Speciale.

I debiti tributari ammontano a euro 124.865,06 rispetto a euro 45.016,94 del 2020 con un incremento di euro 79.848,12 da attribuire alla posizione IVA, e alle ritenute fiscali sul lavoro dipendente del mese di Dicembre 2021.

Il debito verso gli enti previdenziali ammonta a euro 67.518,00 rispetto a euro 62.425,45 del 2020 con un incremento di euro 5.092,55

Tra gli altri debiti, citando le voci più rilevanti, si riscontrano:

- ✓ i depositi cauzionali pari a complessivi euro 192.755,28 rispetto a euro 361.646,31 del 2020.
- ✓ il debito vs il Comune di Civitavecchia è passato a euro 334.946,50 da euro 729.502,44 del 2020.

Ratei e risconti passivi

Nella voce di rilevano Risconti passivi per euro 19.682,11 rispetto a euro 9.796,34 del 2020.

Esame delle voci del Conto Economico

RICAVI DI ESERCIZIO

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2021 ammonta a euro 4.324.417,15 rispetto a euro 4.856.641,78 del 2020.

Si analizzano nel dettaglio le poste che compongono il valore della produzione:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Si riporta la ripartizione dei ricavi delle prestazioni di servizi, rese nell'esercizio, per categorie o settori di attività ai sensi dell'art. 2427 n. 10 del c.c.:

Descrizione	Saldo al 31 12 2021	Saldo al 31 12 2020	Variazione
Canoni Locali ad uso diverso	543.163	570.399	-27.236
Canoni Locazioni immobili	1.007.791	1.073.969	-66.178
Canoni locazioni edilizia agevolata	293.857	306.836	-12.979
Indennità per occupazioni abusive	101.694	96.717	4.977
Rimb. e Provv. Amministrazione Immobili	61.486	45.417	16.069
Rimb. e Provv. Manutenzione stabili	0		0
Corrispettivi servizi a rimborso	9.728	99	9.628
Sanzioni per sanatoria occupaz.abusive	324.000	0	324.000
Totale	2.341.718	2.093.437	248.281

Nel 2021 si sono accertati, come evidenziato nella precedente tabella, canoni di locazione, calcolati con i parametri previsti dalla L.R. 10/2001 e con l'incremento del 20% previsto dall'articolo 50 della legge regionale 28 dicembre 2006 n. 27, pari a euro 1.844.810

Il livello dei canoni di locazione alloggi dovrebbe essere determinato dalle Regioni, con propria normativa, seguendo i principi fissati dalla delibera CIPE del 13.3.1995, che prevedevano un livello di canoni sufficiente a coprire le spese di manutenzione ordinaria, le spese generali ed un residuo destinato a nuove costruzioni. I canoni determinati dalla Regione Lazio sono ben lungi dal garantire detto equilibrio e ciò ha comportato i notevoli disavanzi economici che da anni si rilevano nei consuntivi delle A.T.E.R. della nostra regione. Per quanto riguarda la nostra Azienda lo squilibrio esistente tra i ricavi dei canoni di locazione alloggi e le spese correnti è colmato dai ricavi dei canoni di locazione dei locali ad uso commerciale, ma, al fine di garantire un equilibrio stabile, necessariamente si dovrà puntare alla realizzazione di nuove edificazioni destinate alla locazione agevolata, per gli utenti il cui reddito del nucleo familiare sia compreso, tra euro 22.811,15 ed € 45.195,15 (redditi validi per il biennio luglio 2014 – giugno 2016), con canoni mensili determinati tra i 300 e 400 euro.

In generale, la diminuzione dei proventi da locazione è anche da attribuire alle vendite di immobili realizzate negli ultimi anni, a cui non ha fatto riscontro l'ingresso tra gli asset societari di nuovi stabili a reddito.

Rispetto al 2020 l'incremento del valore dei ricavi è sostanzialmente da attribuire alla definizione dell'impatto della sanatoria delle occupazioni abusive. In particolare gli euro 324.000 derivano per euro 216.000 da sanzioni calcolate su 5 anni per 18 appartamenti per 200 euro mensili a cui aggiungere euro 108.000 per recupero manutenzioni per 10 anni.

Altri proventi e ricavi diversi

La modifica della struttura del Bilancio Consuntivo, conseguente al decreto legislativo 139/2015, ha in sostanza “abrogato” la suddivisione degli oneri e proventi tra ordinari e straordinari, eliminando dalla struttura del Bilancio le voci E) 20) ed E) 21) ” Proventi e oneri straordinari”.

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Rimborsi e proventi diversi	1.375.532	2.561.090	-1.185.558
Sopravvenienze attive	13.429	34.316	-20.888
Plusvalenza da alienazione alloggi ed estinzione diritti di prelazione	320.567	167.798	152.769
Totale	1.709.528	2.763.204	-1.053.676
Contributi in Conto Esercizio	273.172	0	273.172

La voce “Altri ricavi e proventi” comprende l’impatto della plusvalenza derivante dalla vendita e dall’estinzione del diritto di prelazione per gli immobili di proprietà. Durante il 2021 l’Ater ha ottenuto dalla Regione Lazio, a titolo di ristoro per il mancato incasso di canoni per l’emergenza pandemica, oltre che per l’aver sostenuto oneri per la sanificazione della sede e degli stabili in locazione un importo pari a euro 273.000. Inoltre, l’importo maggiormente significativo per euro 1. 367.647 è relativo al Contributo deliberato dalla Regione Lazio con Det.Dir.Reg.le Infr.e Pol.abit. 28/09/2016 N. G10973. Trattasi di erogazioni disciplinate dal Decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla legge 23 maggio 2014, n. 80. D.G.R.L. n. 462 del 9 settembre 2015. Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di E.R.P.. Interventi “Linea B”, di cui alla lettera b), comma 1, art. 2, del decreto interministeriale n. 97/2015

La voce Plusvalenze da alienazione immobili contempla:

1. Estinzione diritto di prelazione per euro 88.242
2. Plusvalenza da alienazione per euro 232.325

Di seguito la tabella illustrativa

ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE - Anno 2021

Immobile	Ammontare
Via Veneto n.10 int.10	5.919
Via Don Minzoni n4 int.2	3.525
Via del Casaletto rosso 23 int.17	5.036
P.le di Vittorio n.40 int.8	4.003
Via Campania n.12 int.1	3.729
V.le Lazio 44 int.4	2.770
Via Campania 14 int.5	3.729
Via Don Morosini n.7 int.8	2.260
Via Lepanto 5d int.5	2.582
Via De gasperi n.22 int.7	6.546
Via de Sanctis 36 int.3	3.357
Via Campania 16 int.1	3.729
Via de Gasperi 24 int.2	6.546
Via montanucci n.25/b int.8	2.350
Via Ariosto n.11 int.6	2.376
EREDI Via Isonzo n.5 int.2	4.983
P.le Di vittorio n.58 int.2	4.003
Via De sanctis 5 int. 5	2.079
Via Puglie n.3 int.4	2.770
Via Veneto 12 sc.f int.2	3.525
Via Sicilia 7c int.1	4.310
Via Irma Bandiera n.8 int.1	6.043
Via fiori 6 int.7	2.079
Totale al netto dell'IVA	88.242

Alienazione Immobili anno 2021

Descrizione	Ammontare Plusvalenza
Via Veneto 20 int.3	32.161
Via umbria	19.661
Via Veneto 12 int.10	40.845
P.le di Vittorio n° 40 int.3	30.177
P.le Di Vittorio n° 40 int.5	30.346
Via Montanucci 21 int.1	23.598
Via Puglie 16 int.3	36.002
L.go Bonifazi	19.535
Totale al netto dell'IVA	232.325

B – COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza.

I costi della produzione ammontano ad euro 4.296.780,18 rispetto a euro 4.981.697,00 del 2020 con un incremento di euro 684.916,82; si riporta di seguito la relativa tabella esplicativa per voci aggregate:

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Per Materie Prime sussidiarie e merci	13.030	10.923	2.107
Per Servizi	1.694.446	2.165.105	-470.659
Per il Personale	1.608.374	1.569.395	38.979
Ammortamenti e svalutazioni	122.166	145.285	-23.119
Accantonamenti	42.000	210.000	-168.000
Oneri diversi di gestione	816.764	880.989	-64.225
Totale	4.296.780	4.981.697	-684.917

Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e merci

Nel raggruppamento vi sono le materie prime acquistate per interventi di manutenzione ordinaria per euro 9.386,32 e le spese per cancelleria degli uffici per euro 3.643,73

.

Costi per servizi

Poichè il raggruppamento comprende diversi conti, si ritiene, pertanto, opportuno riassumerlo per le principali categorie di costi secondo la tabella riportata di seguito:

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Costi interventi costruttivi e manutenzioni straord.	10.612	136.821	-126.210
Spese generali	919.827	834.994	84.833
Spese amministrazione stabili	337.658	479.240	-141.582
Spese manutenzione stabili	426.349	714.049	-287.701
Totale	1.694.446	2.165.105	-470.659

L'andamento dei costi per servizi è in sensibile decremento rispetto allo scorso esercizio. Da rappresentare la variazione significativa dei costi sostenuti per manutenzioni ordinarie, l'esercizio in corso è stato caratterizzato da investimenti sugli immobili anche per beneficiare delle agevolazioni ex superbons 110%.

Costi per il personale

Confrontando i costi del personale dei due consuntivi si riscontra un incremento complessivo di euro 39.978 rispetto al precedente esercizio, dovuta all'impatto derivante:

1. dall'esaurimento di benefici contributivi sulle nuove assunzioni effettuate nei precedenti esercizi.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce.

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Salari e Stipendi	1.220.854	1.150.879	69.975
Oneri sociali	353.406	352.701	705
Trattamento di fine rapporto	34.113	65.815	-31.702
Totale	1.608.373	1.569.395	38.978

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2021 confrontato con il 2020. La struttura organizzativa di riferimento è riportata nell'Allegato alla Delibera del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 21 giugno 2021:

Qualifica	Personale in forza 31.12.2021	Personale in forza 31.12.2020	Pianta Organica	Carenze da Pianta Organica
<i>Dirigenti</i>	2	2	2	0
<i>Quadri</i>	2	2	3	1
<i>Livello A</i>	7	7	9	2
<i>Livello B</i>	10	10	10	0
<i>Livello C</i>	2	2	2	0
<i>Livello D</i>	0	0	0	0
Risorse al 31 12 2021	23	23	26	3

Nel corso del 2021 non sono state registrate modifiche all'organizzazione rispetto al 2020.

Il Direttore Generale è anche responsabile dell'Area Amministrativa Affari Legali e Generali. La remunerazione è riconosciuta per la sola responsabilità della Direzione Generale.

Ammortamenti

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2021 con il raffronto rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Anno 2020	Anno 2021	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	22.666	-	22.666
Ammortamento immobili di proprietà costruiti con contributo dello Stato	-	-	-
Amm.to locali ad uso diverso	-	-	-
Amm.to sede A.T.E.R.	-	-	-
Amm.to alloggi in diritto di superficie	-	-	-
Amm.to alloggi locazione agevolata in diritto di superficie	-	-	-
Amm.to alloggi locazione agevolata acquisiti	114.615	114.615	-
Amm.to mobili, p.c., impianti, auto, furgoni	8.004	7.551	453
Totali	145.285	122.166	23.119

In conformità al principio contabile OIC 16, si è deciso di interrompere l'ammortamento dei beni immobili a seguito della verifica effettuata, che attesta che il presumibile valore residuo risulta superiore al valore netto contabile all'ammortamento.

Come dimostra il prospetto esplicativo che si riporta, sulle 6 diverse tipologie di immobili solo gli alloggi in locazione agevolata acquistati sul libero mercato (codice D) hanno un valore netto contabile superiore al valore residuo stimato. Per questi ultimi sono stati previsti i relativi ammortamenti mentre per tutti gli altri ci si è avvalsi della possibilità riconosciuta dal punto 59 dell'OIC 16:

CODICE	TIPOLOGIA IMMOBILI	VALORE RESIDUO STIMATO	VALORE NETTO CONTABILE DA LIBRO CESPITI
A	ALLOGGI IN LOCAZIONE SOVVENZIONATA SU TERRENI DI PROPRIETA' ED IN DIRITTO DI SUPERFICIE	41.818.236,65	31.391.056
B	ALLOGGI IN LOCAZIONE AGEVOLATA VIA ZARA (SANTA SEVERA)	1.388.694,61	1.388.694,61
C	ALLOGGI IN LOCAZIONE AGEVOLATA VIA LABAT 2 (CIVITAVECCHIA)	1.306.084,99	1.197.733,28
D	ALLOGGI IN LOCAZIONE AGEVOLATA VIA PERGI (CIVITAVECCHIA) ACQUISTATI SUL LIBERO MERCATO	2.076.336,70	2.196.831,90
E	LOCALI AD USO COMMERCIALE	800.177,68	400.350,06
F	SEDE	582.508,01	491.847,32

Oneri diversi di gestione

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 816.763,83 rispetto a euro 880.989,13 del precedente esercizio.

Al suo interno si riscontrano principalmente le seguenti voci:

- IVA indetraibile	€	344.050,02
- Imposta di registro e imposte di bollo (per reg.ne decr. ingiuntivi e contratti di locazione)	€	20.859,33
- Ires anni precedenti	€	94.078,00
- altre sopravvenienze	€	143.692,55

Per quanto riguarda l'IMU, in base alle disposizioni legislative intervenute, per gli immobili posseduti dagli IACP (o enti trasformati) aventi le caratteristiche di alloggio sociale di cui al citato Dm 22 aprile 2008, a partire dal gennaio 2014, si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale. Pertanto si è provveduto al calcolo dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale.

Relativamente alla T.A.S.I., per effetto della Legge 28 dicembre 2015 n. 208 si è provveduto al calcolo solo per le unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione, in quanto gli alloggi sociali sono stati assimilati alle abitazioni principali.

Proventi e Oneri Finanziari

Si riporta il raggruppamento per voci dei proventi finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Interessi Attivi bancari	10.281	144.587	-134.306
Interessi da Cessionari	16.612	34.351	-17.739
Altri Interessi	0	965	-965
Totale	26.893	179.903	-153.010

Descrizione	31 12 2021	31 12 2020	Differenza
Spese depositi bancari	57	0	57
Interessi su Mutui	50.375	50.514	-139
Totale	50.432	50.514	-82

La gestione finanziaria ha risentito dell'impatto negativo dovuto ai minori incassi dalla gestione caratteristica e dagli impieghi per gli investimenti in ristrutturazioni edilizie

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato positivo, prima delle imposte sul reddito di esercizio, pari ad euro 4.098,12.

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro 2.400

L'aliquota IRES applicata è pari al 12,00 %, ovvero il 50% dell'aliquota ordinaria ai sensi dell'articolo 6 lettera c-bis) del DPR 601/1973.

Civitavecchia, 31 marzo 2022

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
(Dott. Antonio Passerelli)

Il Direttore Generale
(Dott. Emiliano Clementi)