

**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
del Comprensorio di Civitavecchia**

***PARERE DELL'ORGANO DI REVISIONE***

***SULLA PROPOSTA DI***

***BILANCIO DI PREVISIONE 2024***

***E DOCUMENTI ALLEGATI***

**IL COLLEGIO DEI REVISORI**

**Dott. Luigi Raffaele Vassallo Presidente**

**Dott.ssa Maria Maddalena Miuccio**

**Dott. Giovanni Ruberto**

**Collegio dei Revisori**

**Verbale n. 04 /2024 del 19/02/2024**

**PARERE SUL BILANCIO DI PREVISIONE 2024**

Il Collegio dei Revisori nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio 23 luglio 2021, n. T00168, pubblicato sul BUR n. 74 del 27/07/2021

Premesso che l'organo di revisione, nominato con decreto del Presidente della Regione Lazio 23 luglio 2021, n. T00168, nella riunione in data 19.02.2024 ha:

- esaminato la proposta di bilancio di previsione 2024, unitamente agli allegati di legge pervenuto in data 13.02.2024;
- rilevato che nel suo operato si è uniformato allo statuto ed al regolamento di contabilità;
- visto la legge regionale n. 3082002 istituita per le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziali;
- visti i principi di vigilanza e controllo dell'organo di revisione degli enti approvati dal Consiglio nazionale dei Dottori commercialisti e degli Esperti contabili;

Delibera

di approvare l'allegata relazione quale parere sulla proposta di bilancio di previsione per l'esercizio 2024, dell'Azienda per l'Edilizia Residenziale Pubblica del Comprensorio di Civitavecchia che forma parte integrante e sostanziale del presente verbale.

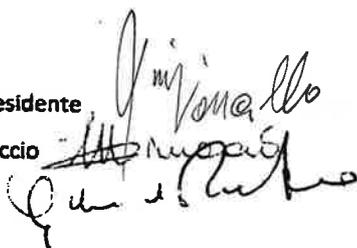
Civitavecchia, 19/02/2024

L'ORGANO DI REVISIONE

Dott. Luigi Raffaele Vassallo Presidente

Dott.ssa Maria Maddalena Miuccio

Dott. Giovanni Ruberto



Il bilancio di previsione per l'anno 2024 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 alla citata legge regionale e allo Statuto dell'Ente, si è provveduto alla redazione di un conto economico preventivo che comprende tutti i componenti positivi e negativi 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.

Il Commissario Straordinario dell'Ater del Comprensorio di Civitavecchia è stato nominato il 26 ottobre 2023 con Decreto del Presidente della Regione Lazio numero T00215. Il Consiglio di Amministrazione dell'Ater del Comprensorio di Civitavecchia è stato nominato il 12 aprile 2021 con Decreto del Presidente della Regione Lazio numero T00083 ed è decaduto in data 11 giugno 2023.

Il Commissario Straordinario ha deliberato in data 25 gennaio 2024 il ricorso all'esercizio provvisorio del Bilancio 2024, limitandone ad un dodicesimo della spesa prevista per ciascun capitolo del Bilancio Preventivo 2024, per il bimestre Gennaio – Febbraio 2024, ovvero nei limiti della maggiore spesa necessaria quando si tratti di spese non suscettibili di impegno frazionabile in dodicesimi, al fine di consentire il regolare svolgimento dell'attività istituzionale dell'Azienda, specificando che in esercizio provvisorio la gestione del bilancio avviene per l'assolvimento delle obbligazioni già assunte negli esercizi precedenti, per il pagamento delle spese obbligatorie o tassativamente regolate dalla legge, per l'impegno mensile di spese correnti secondo la regola del dodicesimo, per le spese relative a lavori pubblici di somma urgenza o altri interventi di somma urgenza.

Il Commissario Straordinario ha provveduto a delineare l'indirizzo aziendale considerando sia gli aspetti economico sociali che impattano significativamente sull'attività istituzionale dell'Ater che quelli tecnici e funzionali dell'Azienda sviluppati dagli Uffici dell'Ente. Seguendo quanto già implementato negli esercizi precedenti, i principali obiettivi che l'Azienda dovrà prefiggersi nel 2024 sono i seguenti: confermare gli impegni e gli interventi già programmati;

- attuare le direttive regionali;
- pianificare nuovi interventi a sostegno del territorio;
- effettuare investimenti mediante il ricorso ai finanziamenti previsti dal PNRR e dal Fondo Progettazione;
- essere efficace nel risolvere i problemi in favore della propria utenza.

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

- Conto economico di previsione per l'anno 2024 redatto in forma scalare, che corrisponde a quello previsto dall'art. 2425 del codice civile per il bilancio d'esercizio delle società di capitali, in base agli stessi criteri adottati per la redazione del bilancio consuntivo;
- 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 2024

<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI	2.380.097
2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0
3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0
4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI	0
5) ALTRI RICAVI E PROVENTI	761.232
	<i>di cui contributi in conto esercizio</i>
	0
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	10.138
7) PER SERVIZI	903.154
- Spese Generali	478.172
- Spese amministrazione degli stabili	208.531
- Spese manutenzione degli stabili	197.942
- Spese per interventi edilizi	18.510
8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI	0
9) PER IL PERSONALE	1.690.865
a) salari e stipendi	1.225.465
b) oneri sociali	351.200
c) trattamento di fine rapporto	114.200
d) trattamento di quiescenza/simili	
e) altri costi (INAIL)	
10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	47.977
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali	0
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	47.977
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante	0
11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCI	
12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI	60.000
13) ALTRI ACCANTONAMENTI	0
14) ONERI DIVERSI DI GESTIONE	307.591
<b>C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI</b>	
15) PROVENTI DA PARTECIPAZIONI	75.864
16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI:	75.864
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni:	0
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni:	0
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni:	0
d) proventi diversi dai precedenti	0
17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	(190.931)
<b>D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE</b>	
18) RIVALUTAZIONI	

*Bilancio di previsione esercizio 2024*

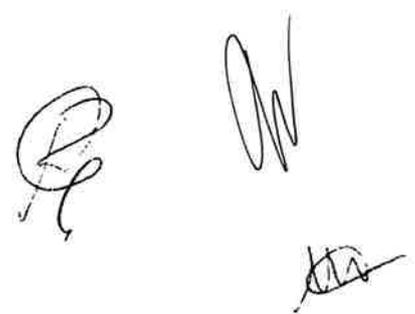
a) di partecipazioni	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0
<b>19) SVALUTAZIONI</b>	
a) di partecipazioni	0
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0
<b>22) IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO</b>	
	<b>(6.300)</b>
<b>RESULTATO D'ESERCIZIO</b>	

Il conto economico preventivo è redatto in base allo schema previsto dall'art.2425 del codice civile e si presenta in forma scalare e suddiviso in sezioni. Il conto economico previsionale presenta un risultato positivo di euro 236.

La sezione A individua il VALORE DELLA PRODUZIONE a cui vanno dedotti i COSTI DELLA PRODUZIONE specificati nella sezione B, giungendo a determinare il valor netto della produzione che è positivo ed è pari ad euro 121.603

La sezione C riguarda i proventi ed oneri finanziari, che presentano un saldo negativo di euro 115.067.

Si giunge in tal modo ad un risultato positivo prima delle imposte di euro 6.536.



**A. VALORE DELLA PRODUZIONE**

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e prestazioni, dagli incrementi di immobilizzazioni e dai rimborsi e ricavi diversi, ed è pari a euro 3.141.328

<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>	
<b>1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI</b>	<b>2.380.097</b>
- canoni di locazione	1.925.278
- corr. rimb. amministrazione stabili	194.219
- corr. rimb. manutenzione stabili	0
- corr. per servizi a rimborso	145.300
- indennità occupazione abusiva	115.300
<b>2) VARIAZIONE DELLE RIMANENZE DI PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE</b>	<b>0</b>
<b>3) VARIAZIONE DEI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE</b>	<b>0</b>
<b>4) INCREMENTI DI IMMOBILIZZAZIONI PER LAVORI INTERNI</b>	<b>0</b>
- lavori interni	0
- immobilizzazioni tecniche	0
<b>5) ALTRI RICAVI E PROVENTI</b>	<b>761.231</b>

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 2.380.097 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 paria complessivi Euro 1.925.278.

Il volume di ricavi derivanti dalla voce dei canoni comprende la locazione del patrimonio immobiliare residenziale di proprietà Ater destinato all'assistenza abitativa ed all'edilizia calmierata, oltre la locazione di locali commerciali.

**Corr. Rimb. amministrazione stabili**

La voce di entrata di euro 194.219, deriva principalmente da rimborsi e recuperi nei confronti degli assegnatari e dei proprietari per l'amministrazione dei fabbricati gestiti e le spese a carico anticipate, oltre ai compensi per la gestione del patrimonio residenziale di alcuni comuni (Comune di Civitavecchia).

**Corr. per servizi a rimborso**

La voce di entrata di euro 145.300, deriva principalmente dai corrispettivi per rimborso dei servizi agli inquilini.

**Indennità occupazione abusiva**

La voce di entrata di euro 115.300, deriva dalla voce relative alla gestione accessoria, ovvero recupero indennità occupazione abusiva.

**A.5 Altri ricavi e proventi**

La voce altri ricavi e proventi è pari a euro 761.231 le principali poste che la compongono sono:

a) Rimborsi e proventi diversi	€	11.232
b) Plusvalenze di alienazione alloggi ed estinzione diritti di prelazione	€	750.000

**B. COSTI DELLA PRODUZIONE**

I costi di produzione sono quelli relativi all'attività caratteristica ed ammontano a complessivi 3.019.725. Si procede, quindi, ad analizzare le poste più rilevanti che compongono tale sezione

<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	
<b>6) PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E DI MERCÌ</b>	<b>10.138</b>
<b>7) PER SERVIZI</b>	<b>903.154</b>
<b>8) PER GODIMENTO BENI DI TERZI</b>	<b>0</b>
<b>9) PER IL PERSONALE</b>	<b>1.690.865</b>
<b>10) AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</b>	<b>47.977</b>
<b>11) VARIAZIONI DELLE RIMANENZE DI MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCÌ</b>	<b>0</b>
<b>12) ACCANTONAMENTI PER RISCHI</b>	<b>60.000</b>
<b>13) ALTRI ACCANTONAMENTI</b>	<b>0</b>
<b>14) ONERI DI GESTIONE</b>	<b>307.591</b>

**B.6 Costi materie prime e sussidiarie**

Nel raggruppamento vi sono le materie prime acquistate per interventi di manutenzione ordinaria e le spese per cancelleria degli uffici pari ad euro 10.138

**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.

Nelle tabelle che seguono vengono analizzati costi suddetti.

<b>7) PER SERVIZI</b>	<b>903.154</b>
<b>SPESE GESTIONE IMMOBILIARE</b>	
- spese generali	478.172
- spese amministrazione stabili	208.531
- spese manutenzione stabili	197.942
- spese interventi edilizi	18.510

La voce spese generali pari ad euro 478.172, riguardano principalmente un insieme di spese inerenti l'attività dell'ente

<b>Formazione del personale</b>	
indennità, compensi e rimborsi Amministratori e Sindaci	82.100
Spese di rappresentanza	2.550
spese serv. manute. uffici	18.200
Spese postali e telefoniche	19.300
Gestione automezzi	4.722
Gestione sistema informativo	66.300
Prestazioni professionali amm.ve di terzi	285.000

#### **Spese di amministrazione stabili**

Le spese di amministrazione stabili pari ad euro 208.531, 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, istruttorie pratiche e spese legali. Si tratta di spese per lo più incompressibili, le cui voci principali sono legate a spese per istruttoria e pratiche legali.

#### **Spese di manutenzione stabili**

Tali spese pari ad euro 197.942, 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, servizi di pulizia parcheggio interrato e energia elettrica parcheggio interrato, vestiario operai.

#### **Spese per interventi edilizi**

Tale conto, pari ad euro 18.510, si riferiscono alla previsione degli stanziamenti di spesa e dovranno essere verificati nel corso dell'anno alla luce dell'avvio e dell'effettivo andamento delle attività legate agli interventi edilizi programmati.

### B.9 Spese per il personale

Il numero del personale in forza presso l'Ater è attualmente pari a 25 unità.

Per quanto riguarda la struttura dei costi per il personale si evidenzia che lo stanziamento previsto, pari a complessivi 1.688.940, è stato stimato partendo dall'attuale configurazione della dotazione dell'organico dell'Ente per l'anno 2022.

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

<b>9) PER IL PERSONALE</b>	<b>1.690.865</b>
a) Salari e stipendi	1.225.465
b) Oneri sociali	351.200
c) Trattamento fine rapporto	114.200

### B10. Ammortamenti e svalutazioni

Gli ammortamenti previsti, pari ad euro 47.977, sul valore del patrimonio immobiliare di proprietà in diritto di superficie e delle immobilizzazioni tecniche dell'azienda.

Come si evince nella Nota esplicativa allegata al Bilancio l'Ater, gli organi di amministrazione hanno ritenuto opportuno, in conformità a al principio contabile OIC 16, di interrompere l'ammortamento per tutti i cespiti per cui il presumibile valore residuo risulta superiore al valore netto contabile. Relazionando che gli esercizi 2021, 2022, e 2023 risentono dell'impatto degli investimenti significativi in manutenzioni straordinarie effettuati e pianificati.

### B.12 Accantonamenti per rischi

Il fondo Rischi 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, ed è stato appostato a fronte dei rischi su crediti.

Considerato che i crediti vs inquilini sono in numero elevato e individualmente non significativi, tale verifica e valutazione è stata effettuata sull'intero portafoglio.

Il portafoglio crediti 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 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 procedure concorsuali vs conduttori privi di reddito;*
- ✓ *la valutazione effettuata nei mesi scorsi dai legali per le pratiche agli stessi affidate.*

**B.14 Oneri di gestione**

Tra le spese di gestione pari ad euro 307.591 vi sono oneri di funzionamento, tra cui IVA indetralbile, Imposta di registro e imposte di bollo, contributi associativi diversi, altre imposte e tasse, sanzioni ed interessi da ravvedimento, TARI.

**C. PROVENTI ED ONERI FINANZIARI**

Tale sezione si riferisce ai proventi ed oneri finanziari e presenta un saldo negativo di euro 115.067 essi derivano dalla somma algebrica tra proventi finanziari di euro 75.864 e interessi e altri oneri finanziari di euro (190.931).

**D.22 Imposte sul reddito d'esercizio**

La voce pari ad euro (6.300) delle poste relative agli impegni tributari è costituita dalle imposte Irap. 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.

## **OSSERVAZIONI E SUGGERIMENTI**

L'esame dei dati sintetici di bilancio di previsione dell'Azienda purtroppo non dimostra che l'equilibrio economico è facilmente raggiungibile, a meno di una continua compressione dei costi.

Evidenzia comunque che sussistono potenzialità di sviluppo che richiedono un opportuno impegno di risorse, ma soprattutto di una continua e costante attenzione per approfondire l'eventuale ridefinizione delle politiche di gestione del patrimonio residenziale abitativo, tramite nuove condizioni sia normative che gestionali necessarie per raggiungere l'obiettivo di una parità strutturale di bilancio compatibile con il mantenimento di adeguati standard qualitativi.

Si suggerisce inoltre relativamente ai Fondi per Rischi e Oneri, la separata esposizione nella nota integrativa del Consuntivo per l'anno 2023, del Fondo Contenzioso, legato a rischi di soccombenza su procedure giudiziarie in corso.

Risulta essenziale procedere ad una costante ricognizione e all'aggiornamento del contenzioso formatosi per attestare la congruità degli accantonamenti. L'Ente è tenuto ad un'attenta ricognizione delle cause pendenti.

L'accantonamento dei crediti verso gli inquilini morosi, previsto in bilancio, potrebbe non essere sufficiente rispetto alla mole dei crediti vantati e che risultano di difficile riscossione. L'Ente è tenuto ad un'attenta ricognizione dei crediti inesigibili e valutare uno stralcio qualora si ritenesse necessario.

Con riferimento agli ammortamenti previsti, in riferimento all'OIC 16, si ritiene che sia opportuno procedere quanto prima ad effettuare una ricognizione del patrimonio immobiliare aziendale al fine di renderlo attuale ai valori reali di mercato.

Nella Relazione del Commissario straordinario viene esposta la gestione della finanza e del cash flow, da cui emerge una sostanziale sostenibilità in grado di garantire il going concern.



## **CONCLUSIONI**

In relazione alle motivazioni ed alle osservazioni specificate nel presente parere, tenuto conto:

- Del contenuto della Relazione del Commissario Straordinario;
- Del contenuto della Nota esplicativa;

l'Organo di Revisione dopo aver esperito le procedure previste dai principi di revisione, richiesto informazioni agli organi competenti, effettuato le specifiche ispezioni ed accertamenti:

- ha verificato che il bilancio è stato redatto nell'osservanza delle norme di legge, dello statuto dell'Azienda, del regolamento di contabilità e dei principi contabili;

- ha rilevato la coerenza interna, la congruità e l'attendibilità contabile delle previsioni di bilancio;

ed esprime, pertanto, parere favorevole sulla proposta di bilancio di previsione 2024 così come formulata dall'Organo di Amministrazione.

### **L'ORGANO DI REVISIONE**

Dott. Luigi Raffaele Vassallo Presidente

Dott.ssa Maria Maddalena Miuccio

Dott. Giovanni Ruberto

