

**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 2025

Premessa

Gent.ma Giunta Regionale del Lazio,

il presente bilancio consuntivo, sottoposto al Vostro esame, evidenzia un risultato d'esercizio negativo per euro 3.704 rispetto alla perdita di Euro 29.167 del 2024.

In continuità con le iniziative intraprese nel corso del precedente esercizio è stata posta in essere un'attività di attenta razionalizzazione dei costi ponendo al contempo maggiore attenzione ed incisività nella riscossione dei crediti vantanti nei confronti degli inquilini.

Dal punto di vista economico sono stati incrementati gli accantonamenti a fondo rischi sia con riferimento a crediti di difficile riscossione che con riguardo al rischio di soccombenza nei contenziosi avviati contro il Comune di Civitavecchia aventi quale materia del contendere il pagamento dell'IMU sia sulle abitazioni che sui locali commerciali.

Contabilmente è proseguita l'attività di allineamento ai principi contabili di una serie di poste di natura patrimoniale che per vetustà ultradecennale oltre che per impossibilità di realizzazione finanziaria non potevano ormai alimentare il conto di patrimonio del bilancio.

Informazioni di ordine generale – Contenuto e Struttura del bilancio

Il Bilancio Consuntivo 2025, redatto in ottica di continuità aziendale, secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 23/2023 e 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 dell'Organo Amministrativo sulla gestione;
- d) Nota integrativa;
- e) Rendiconto finanziario

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.

I prospetti contabili e la nota integrativa presentano, oltre agli importi relativi all'esercizio di riferimento, anche i corrispondenti dati di raffronto riferiti all'esercizio precedente.

In linea con la normativa di riferimento, se non diversamente specificato, gli schemi contabili e la nota integrativa sono stati redatti in unità di euro, senza cifre decimali.

Nella relazione sulla gestione e nella nota integrativa sono fornite le informazioni richieste dai principi contabili nazionali, dalle norme di legge, oltre ad altre informazioni non obbligatorie, ma ritenute ugualmente necessarie per dare una rappresentazione corretta e veritiera della situazione patrimoniale ed economica della Società.

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.

Contenuto dei prospetti contabili

Stato patrimoniale, conto economico e Prospetto della redditività complessiva

Gli schemi dello stato patrimoniale e del conto economico sono costituiti da voci, sotto voci e da ulteriori dettagli informativi (i "di cui" delle voci e sotto voci). Per completezza va ricordato non sono riportate le voci che non presentano importi né per l'esercizio al quale si riferisce il bilancio, né per quello precedente. Nel conto economico e nel prospetto della redditività complessiva i ricavi sono indicati senza segno algebrico, mentre i costi sono riportati con il segno "meno" oppure "tra parentesi".

Prospetto delle variazioni del patrimonio netto

Nel prospetto viene riportata la composizione e la movimentazione dei conti di patrimonio netto intervenuta nell'esercizio di riferimento del bilancio e nell'esercizio precedente, suddivisi tra il capitale sociale, le riserve di capitale, di utili e da valutazione di attività o passività di bilancio ed il risultato economico.

Rendiconto finanziario

Il prospetto dei flussi finanziari intervenuti nell'esercizio di riferimento del bilancio è stato predisposto seguendo il metodo indiretto, per mezzo del quale si parte dall'utile d'esercizio e si risale procedendo, con una serie di rettifiche, al fine di sterilizzare i flussi dell'attività operativa da quelli prodotti dalle attività finanziarie e di investimento.

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

Generalità

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31 dicembre 2024 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.

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:

Un'attività è definita immateriale se non monetaria, identificabile, priva di consistenza fisica ed utilizzata nell'espletamento dell'attività sociale.

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

In tale voce sono ricompresi i beni di uso durevole detenuti per essere utilizzati nella produzione del reddito.

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.

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 relative 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.

PASSIVO

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

Si riporta una tabella riepilogativa per tipologie di immobilizzazioni immateriali con il raffronto tra il valore al 31 dicembre 2025 rispetto al valore rilevato al 31 dicembre 2024. L'unica movimentazione è afferente all'ammortamento del periodo.

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Costi di Ricerca e Sviluppo	168.000	168.000	0
Licenze e Marchi	26.171	28.471	-2.300
Totale	194.171	196.471	-2.300

Materiali

Si riporta una tabella riepilogativa per tipologie di immobilizzazioni materiali con il raffronto tra il valore dei beni al 31 dicembre 2025 rispetto al valore rilevato al 31 dicembre 2024:

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Terreni e Fabbricati	67.777.169	67.117.425	659.744
Impianti e Macchinari	70.490	79.595	9.105
Immobilizzazioni in corso e acconti	15.405.593	6.663.036	8.742.557
Totale	83.253.252	73.860.056	9.393.196

La voce immobilizzazioni in corso e acconti contempla principalmente:

- le attività effettuate per la ristrutturazione di immobili siti nel Comune di Tolfa per euro 1.420.074;
- interventi nel Comune di Civitavecchia quali Via Canova per euro 229.502;
- interventi sugli stabili di proprietà di via Baccelli finanziati dal PNRR per un totale di euro 5.124.880;
- interventi di risanamento e ristrutturazione degli stabili di Via XVI Settembre finanziati dal PNRR per un totale di 3.132.412,31;
- interventi finanziati dal PINQUA per euro 4.403.117.

Immobilizzazioni Finanziarie

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Altri Crediti	0	3.928.002	-3.928.002
Altri Titoli	1.853.672	1.853.672	0
Totale	1.853.672	5.781.674	-3.928.002

Con riferimento alla voce Altri crediti, nell'ambito delle attività di riallineamento contabile su poste di bilancio non movimentate nei precedenti esercizi, si è proceduto alla chiusura della voce "Cessionari alloggi per rate prezzo e interessi" e della contropartita in passivo "Rientri dest.art.25/513 e Lg. 560 a scadere", per un importo totale di Euro 3.928.002.

L'importo di euro 1.853.672 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 31.12.2025 e quelli al 31.12.2024:

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Crediti vs assegnatari per servizi a rimborso e anticipazioni	1.530.984	1.333.684	197.300
Clienti	934.213	955.012	-20.799
Assegn. Alloggi in edilizia sovv. In Locazione Ater	2.299.313	2.152.994	146.319
Assegn. Alloggi edilizia agev. in Locazione Ater	338.745	365.455	-26.710
Assegn. Alloggi edilizia agev. in Locazione Proprietà Comune	278.084	282.475	-4.391
Occupanti abusivi Alloggi Proprietà A.T.E.R.	1.003.869	976.734	27.135
Occupanti abusivi Alloggi Proprietà comune Civitavecchia	651.463	558.163	93.300
Cessionari alloggi A.T.E.R.	69.341	83.815	-14.474
Cessionari alloggi ex Comune	21.402	26.633	-5.231
Cessionari alloggi rimborso realizz. ascensori e manut. straord	86.956	0	86.956
Totale	7.214.370	6.734.965	479.405
Crediti vs occupanti abusivi sanatoria 2021	102.230	324.000	-221.770
Totale	7.316.600	7.058.965	257.635

Riguardo alla voce inerente i crediti vantanti nei confronti dei cosiddetti “occupanti abusivi” si è proceduto a rappresentare in maniera distinta quelli che scaturiscono dalle occupazioni abusive di immobili di proprietà dell’Ater da quelli invece riguardanti gli immobili di proprietà del Comune di Civitavecchia.

Ciò al fine di fornire una rappresentazione in bilancio dell’entità del rischio di insolvenza strettamente correlato al credito di diretta imputazione.

Di seguito l’ageing dei crediti derivanti dai canoni per i beni di proprietà dell’Ater e in gestione.

Cliente	Crediti	>360	181-360	121-180	91-120	1-90	Non scaduti	Tot. scaduti
Sovvenzionate ATER	2.325.387	1.598.722	404.230	69.791	65.819	118.450	68.375,69 €	2.257.011,60
Sovvenzionata Comune Civit.	1.464.435	1.232.380	120.217	37.840	14.692	34.966	24.341	1.440.093,82
Riscatti	74.284	72.697	295	0	0	0	0	72.992,21
Locali commerciali	908.306	789.607	36.547	22.001	16.561	40.308	3.282	905.024,33
Agevolata	437.342	337.680	34.650	16.515	10.434	36.559	1.406	435.837,62
Occupazioni abusive	666.327	616.116	20.233	5.937	2.961	6.079	14.999	651.327,21
Ordinanze Sindacali	14.168	13.262	501	156	83	167	0	14.168,00
Totale Crediti al 31.12.2025	5.890.249	4.660.465	616.672	152.239	110.551	236.529	112.404	5.776.454,79

Alla data della redazione del bilancio 2025 i piani di rientro attivi ammontano ad un totale di € 1.288.381 di cui € 91.274 sono relativi alle occupazioni abusive.

Durante l’esercizio appena trascorso l’attività di contrasto e recupero delle morosità è stata centrale al fine di poter finalizzare quel processo di risanamento e riequilibrio finanziario avviato sin dal suo insediamento da parte del Commissario Straordinario e di tutta la Dirigenza aziendale.

Sono state rafforzate le azioni mirate al recupero del credito scaduto, con particolare riferimento a quella relativa ai crediti vantati nei confronti dei soggetti che rivestono la qualifica di assegnatari, anche mediante costituzione in mora e avvio del procedimento per l’accertamento della condizione disciplinata dall’art.14 comma 1 del Reg.to reg.le 2/2000 decadenza dall’assegnazione rilascio dell’alloggio di E.R.P.

E’ continuata la predisposizione di piani di rientro secondo la rateizzazione concordata con gli inquilini.

L’attività di sensibilizzazione vs le istituzioni, con particolare riferimento agli uffici preposti della Regione Lazio ha iniziato a produrre risultati positivi in termini di supporto finanziario 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 2025, 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 2025 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.*

Descrizione	Saldo al 31.12.2025	% Accantonamento	Fondo al 31.12.2025
Crediti vs assegnatari alloggi	2.534.579	35,5%	899.334
Crediti vs assegnatari locali	848.155	33%	279.891
Crediti vs abusivi	642.287	86,9%	557.837
Totale	4.025.021	43,15%	1.737.062

Rispetto al 2024 la società ha ritenuto opportuno accantonare ulteriori euro 185.073 a fronte del rischio di mancato incasso dei canoni.

I fondi rischi su crediti al 31.12.2025 rappresentano complessivamente una percentuale pari circa al 43% del totale dei crediti vantati dall'Azienda e scaturenti dalla gestione alloggi e locali di proprietà della stessa.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide ammontano ad euro 2.923.509 come di seguito dettagliato:

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Depositi bancari	670.600	5.104.732	-4.434.132
Depositi postali	2.252.909	123.259	2.129.650
Denaro e valori in cassa	0	0	0
Totale	2.923.509	5.227.991	-2.304.482

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

1. Banco Poste che fornisce all'Ente il servizio di cassa, la gestione del contratto di servizio con il Comune di Civitavecchia e la gestione dei Fondi derivanti dal PNRR e dal PINQuA.
2. Banca Monte dei Paschi di Siena con un conto dedicato ai versamenti dei ricavi derivanti dalla cessione degli alloggi.
3. Blu banca Spa che ha garantito finanziariamente la realizzazione dell'operazione dell'acquisto delle 21 unità immobiliari site in Via Falda

La liquidità rilevata al 31 dicembre 2025 è da attribuire sostanzialmente all'incasso delle tranches dei finanziamenti regionali, del PNRR e del PINQuA.

In particolare:

1. per il finanziamento PINQuA il saldo bancario al 31.12.2025 è pari a euro 101.941;
2. per il PNRR il saldo bancario al 31.12.2025 per i 3 finanziamenti ottenuti è pari a euro 4.160.679
3. per i proventi derivanti dalla vendita degli immobili il saldo bancario al 31.12.2025 presso banca MPS è pari a euro 380.897.

4. per il c/c ordinario acceso su Banco Posta il saldo è pari ad euro 2.032.572.

Ratei e risconti attivi

La voce risconti attivi è pari a euro 55.027 rispetto a euro 56.942 del 2024.

PATRIMONIO NETTO

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2025 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

Descrizione	Patrimonio Netto al 31.12.2024	Variazione	Patrimonio Netto al 31.12.2025
Capitale di dotazione	1.347.948	0	1.347.948
Riserve statutarie	2.819	-2.819	0
Altre riserve	86.187.195	7.074.647	93.261.842
Perdite portate a nuovo	-18.474.654	-26.348	-18.501.002
Risultato d'esercizio	-29.167	25.426	-3.741
Totale	69.034.141	7.070.906	76.105.047

Nel corso dell'esercizio 2025, l'Ater di Civitavecchia ha beneficiato dell'erogazione di Contributi in conto capitale.

Nello specifico sono stati incassati i seguenti finanziamenti:

- euro 2.144.380,24 fondi per l'intervento finanziato con i fondi PNRR Via XVI Settembre 19/23;
- euro 1.886.911,52 fondi per l'intervento finanziato con i fondi PNRR Via Guido Baccelli n.69,73,75;
- euro 3.621.090,54 fondi per l'intervento PINQUA San Liborio;
- euro 768.172,51 fondi per contributo c/impianti R.Lazio 2024-2025.

Seguendo il principio contabile n.16 sulle immobilizzazioni materiali, data la natura delle suesposte erogazioni, si è proceduto alla rilevazione delle stesse "metodo patrimoniale", iscrivendole nel Patrimonio Netto.

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 2025 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.

Il fondo al 31 dicembre 2025 è pari a euro 2.001.284.

In particolare i fondi Rischi a seguito degli accantonamenti eseguiti nel corso del presente esercizio sono venuti a fornire una copertura che corrisponde per i Crediti nei confronti degli inquilini abusivi a circa l'87% del totale dei crediti vantati ed un valore medio di oltre il 34% per i crediti vantati nei confronti degli assegnatari di alloggi e di locali commerciali.

Il fondo rischi per i contenziosi IMU con il Comune di Civitavecchia è stato ulteriormente incrementato di circa Euro 45.000.

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 a euro 753.671 rispetto a euro 740.610 del 2024 e registra, rispetto al fondo rilevato nel precedente esercizio un incremento di euro 13.061 dovuto alle movimentazioni intervenute nell'anno, all'ingresso di dipendenti e all'accantonamento della quota di competenza.

Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda, ammontano complessivamente a euro 27.437.701 rispetto a euro 30.515.918 dell'esercizio 2024, con un decremento di euro 3.078.217.

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 capitale da restituire in unica soluzione a scadenza decennale nel 2028, a fronte del pagamento semestrale di interessi a tasso variabile.

I debiti verso fornitori ammontano a euro 3.515.856.

I debiti tributari ammontano a euro 110.439 da attribuire alle ritenute fiscali sul lavoro dipendente e dei liberi professionisti del mese di Dicembre 2025.

Il debito verso gli enti previdenziali ammonta a euro 77.404.

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

- ✓ i depositi cauzionali pari a complessivi euro 205.623.
- ✓ il debito vs il Comune di Civitavecchia ammonta ad euro 649.951.

Ratei e risconti passivi

Nella voce si rilevano Risconti passivi per euro 112.524.

Esame delle voci del Conto Economico

RICAVI DI ESERCIZIO

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione realizzato nel 2025 ammonta a euro 5.353.715 rispetto a euro 5.209.420 del 2024.

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	Anno 2025	Anno 2024	Variazioni
Canoni Locali ad uso diverso	531.388	525.387	6.001
Canoni Locazioni immobili	1.233.295	1.291.936	-58.641
Canoni locazioni edilizia agevolata	289.568	285.478	4.090
Indennità per occupazioni abusive	45.194	45.170	24
Rimb. E Provv. Amministrazione Immobili	157.218	137.191	20.027
Indennità utilizzo temporaneo	44.872	56.008	-11.136
Corrispettivi servizi a rimborso	439	550	-111
Totale	2.301.974	2.341.720	-39.746

Nel 2025 si sono rilevati, 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 2.054.251.

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 Ater 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 solo in parte dai ricavi dei canoni di locazione dei locali ad uso commerciale.

Rispetto al 2025 il valore dei ricavi della gestione caratteristica è sostanzialmente in linea con il precedente esercizio.

L'Azienda beneficerà nel 2026, con riferimento all'esercizio 2025, di un contributo riconosciuto dalla Regione Lazio ex art.13, comma 114 L.R. 22/2024 istituito al fine di garantire l'efficacia e l'efficienza delle funzioni amministrative esercitate dalle ATER.

Il contributo in oggetto è proporzionato alla differenza tra i costi di gestione ed i relativi canoni di locazione degli alloggi sociali come risultanti dalla media dei bilanci dell'ultimo triennio ed essendo soggetto a riconoscimento sia nel diritto che nell'ammontare da parte della Regione stessa verrà, in via prudenziale, rilevato contabilmente in base al principio di cassa.

Alla presente nota integrativa viene allegata la tabella di determinazione del citato contributo volto a garantire l'equilibrio economico gestionale dell'Azienda. (ALL. A).

Altri ricavi e proventi

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	Anno 2025	Anno 2024	Variazioni
Rimborsi e proventi diversi	414.316	1.327.372	-913.056
Sopravvenienze attive	324.001	1.379.653	-1.055.652
Plusvalenza da alienazione alloggi ed estinzione diritti di prelazione	141.547	160.674	-19.127
Contributi di altri Enti	2.171.878	0	2.171.878
Totale	3.051.742	2.867.699	184.043

La voce "Altri ricavi e proventi" comprende l'impatto della plusvalenza derivante dall'estinzione del diritto di prelazione per gli immobili di proprietà nonché di un rimborso per personale in comando presso altra Azienda. Con riferimento alla voce "contributi di altri Enti" (Contributi in c/esercizio) sono stati rilevati ricavi di competenza di annualità precedenti a fronte dei quali le quote dei costi agli stessi correlate (ammortamenti degli investimenti effettuati) erano già state oggetto di contabilizzazione nei periodi antecedenti.

Tale iniziativa si inquadra nell'ampio ventaglio di interventi di riallineamento contabile su poste di bilancio vetuste e non movimentate, attuati negli ultimi esercizi di gestione commissariale.

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 5.163.607 rispetto a euro 5.073.600 del 2024.

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Per materie prime sussidiarie e merci	2.269	6.916	-4.647
Per servizi	857.037	881.475	-24.438
per il personale	1.873.055	1.773.590	99.465
Ammortamenti e svalutazioni	429.437	154.672	274.765
Accantonamenti per rischi	230.173	927.972	-697.800
Oneri diversi di gestione	1.771.636	1.328.975	442.661
Totale	5.163.607	5.073.600	90.007

Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e merci

Nel raggruppamento vi sono le materie prime acquistate per interventi di manutenzione ordinaria.

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	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Spese generali	449.645	425.054	24.591
Spese amministrazione stabili	310.353	305.893	4.460
Spese manutenzione stabili	97.039	150.528	-53.489
Totale	857.037	881.475	-24.438

L'andamento dei costi per servizi è in sensibile decremento rispetto allo scorso esercizio in particolare risulta essere significativa la variazione dei costi sostenuti per manutenzioni ordinarie.

Costi per il personale

Confrontando i costi del personale dei due consuntivi si riscontra un incremento complessivo di euro 99.465 rispetto al precedente esercizio, dovuta principalmente alla contabilizzazione dei premi di produttività previsti per il personale in servizio.

Si riporta di seguito il dettaglio della voce.

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Salari e stipendi	1.369.374	1.308.604	60.770
Oneri sociali	409.074	387.790	21.284
Trattamento di fine rapporto	94.607	77.196	17.411
Totale	1.873.055	1.773.590	99.465

Nel prospetto che segue si riportano, in forma dettagliata, i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2025 confrontato con il 2024. La struttura organizzativa di riferimento è riportata di seguito.

QUALIFICA	DOTAZIONE ORGANICA AL 31.12.2025	PERSONALE IN FORZA AL 31.12.2025	PERSONALE IN FORZA AL 31.12.2024
<i>Dirigenti</i>	2	2*	2*
<i>Quadri</i>	3	3	3
<i>Livello A</i>	9	9	9
<i>Livello B</i>	10	8	8
<i>Livello C</i>	2	2	2
<i>Livello D</i>	0	0	0
Risorse	26	24	24

* Tra i Dirigenti è incluso il Direttore Generale che è *ad interim* Dirigente dell'Area Amministrazione Finanza e Controllo, è escluso un Dirigente in comando presso l'Ater della Provincia di Roma.

Ammortamenti

Si riportano nella tabella che segue gli ammortamenti effettuati nel 2025 con il raffronto rispetto all'esercizio precedente:

Descrizione	Anno 2025	Anno 2024	Variazioni
Ammortamento immobilizzazioni immateriali	2.300	6.391	-4.091
Ammortamento immobilizzazioni materiali	427.138	148.280	278.858
Totale	429.437	154.671	274.766

Oneri diversi di gestione

Tale posta è iscritta in bilancio per un valore di euro 1.771.636 rispetto a euro 1.328.975 del precedente esercizio.

Al suo interno si riscontrano principalmente le seguenti voci:

- IVA indetraibile	€	715.508
- Imposta di registro e imposte di bollo (per reg.ne decr. ingiuntivi e contratti di locazione)	€	55.487
- TARI	€	10.708
- Imposte anni precedenti	€	65.567
- Altre imposte e tasse	€	14.056
- Sanzioni e interessi ravv. oper. indeducibili	€	6.276
- Contributi associativi diversi	€	1.809
- Spese e perdite diverse	€	162.408
- Sopravvenienze passive	€	739.817

Con riferimento alla voce "Sopravvenienze passive" si evidenzia che si tratta di un accantonamento inerente un accertamento tributario per contestazioni riguardanti il riconoscimento del credito di imposta inerenti le attività di Ricerca e Sviluppo svolte nell'esercizio 2017.

In tal senso l'azienda ha dato avvio ad iniziative volte all'impugnazione degli atti in argomento.

Proventi e Oneri Finanziari

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

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Interessi Attivi bancari	288	4.499	-4.211
Interessi da Cessionari	20.685	22.427	-1.742
Totale	20.973	26.926	-5.953

Si riporta il raggruppamento per voci degli oneri finanziari nella tabella che segue:

Descrizione	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
Interessi su Mutui	151.126	190.827	-39.701
Totale	151.126	190.827	-39.701

La gestione finanziaria dell'Ente mostra un netto miglioramento dovuto all'andamento dei tassi di interesse sul mercato finanziario.

Il bilancio d'esercizio chiude con un risultato negativo pari ad euro 3.740,81.

Imposte sul reddito

Le imposte di esercizio sono complessivamente pari ad Euro 62.500 per Ires Euro 8.075 e per Irap Euro 54.425.

Civitavecchia, 24.03.2026

Il Commissario Straordinario

(Massimiliano Fasoli)