



BILANCIO CONSUNTIVO 2022

***STATO PATRIMONIALE, CONTO ECONOMICO E
RENDICONTO FINANZIARIO***

A.T.E.R. PROVINCIA DI ROMA

Sede legale in Roma (RM) - Via Ruggero di Lauria, 28 (CAP 00192)

Codice Fiscale, Partita IVA e Registro Imprese di Roma n° 07756461005

R.E.A. di Roma n° 1176814

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2022	31/12/2021 rideterminato
B) IMMOBILIZZAZIONI		
<i>I. Immobilizzazioni immateriali</i>		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	69.548	103.856
7) Altre	10.608	34.359
Totale immobilizzazioni immateriali	80.156	138.215
<i>II. Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	183.562.560	182.975.713
2) Impianti e macchinario	-	-
3) Attrezzature industriali e commerciali	10.363	11.719
Totale immobilizzazioni materiali	183.572.923	182.987.432
2) Crediti:		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi	-	-
- oltre 12 mesi	6.300	3.300
	6.300	3.300
Totale immobilizzazioni finanziarie	6.300	3.300
Totale immobilizzazioni	183.659.379	183.128.947

C) ATTIVO CIRCOLANTE*II. Crediti*

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	17.894.079	17.036.455
- oltre 12 mesi	1.238.234	1.233.529
	19.132.313	18.269.984
4) Verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi	2.322.074	4.769.159
- oltre 12 mesi	41.684.398	39.244.688
	44.006.472	44.013.847
5-bis) Crediti tributari		
- entro 12 mesi	5.129	19.490
- oltre 12 mesi	-	-
	5.129	19.490

5-quater) Verso altri		
- entro 12 mesi	6.781.398	6.891.812
- oltre 12 mesi	-	-
	6.781.398	6.891.812
Totale crediti	69.925.312	69.195.133
III. <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
7) Conto Corrente Vincolato Gestione Speciale	11.977.830	8.560.092
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	11.977.830	8.560.092
IV. <i>Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	948.055	1.096.360
3) Denaro e valori in cassa	1.969	3.043
Totale disponibilità liquide	950.024	1.099.403
Totale attivo circolante	82.853.166	78.854.628
D) RATEI E RISCONTI		
- ratei attivi	-	-
- risconti attivi	12.477	12.927
Totale ratei e risconti	12.477	12.927
TOTALE ATTIVO	266.525.022	261.996.502

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021 rideterminato
A) PATRIMONIO NETTO		
<i>I - Fondo di dotazione (ripartizione patrimonio ex IACP)</i>	36.190.940	36.190.940
<i>II - Fondi della Gestione Speciale</i>	156.300.947	156.300.947
<i>VII - Altre riserve</i>	14.716.658	14.716.658
<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo (ex IACP)</i>	(44.246.172)	(44.246.172)
<i>VIII - Utili (perdite) portati a nuovo - gestione ATER</i>	(153.103.593)	(144.192.929)
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	(13.840.342)	(8.910.664)
Totale patrimonio netto	(3.981.562)	9.858.780
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
4) Altri	128.469.122	119.789.920
Totale fondi per rischi e oneri	128.469.122	119.789.920
C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO		
	-	-
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	290	235
- oltre 12 mesi	-	-
	290	235
6) Acconti		
- entro 12 mesi	113.978	159.393
- oltre 12 mesi	-	-
	113.978	159.393
7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	23.807.659	20.528.809
- oltre 12 mesi	170.680	1.652.688
	23.978.339	22.181.497
12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	20.995.635	16.696.747
- oltre 12 mesi	420.651	2.094.071
	21.416.286	18.790.818
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	1.507.752	2.757.821
- oltre 12 mesi	-	-
	1.507.752	2.757.821

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2022	31/12/2021 rideterminato
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	6.838.196	6.999.321
- oltre 12 mesi	-	-
	<u>6.838.196</u>	<u>6.999.321</u>
Totale debiti	53.854.841	50.889.085
E) RATEI E RISCONTI		
- ratei passivi	-	-
- risconti passivi	88.182.621	81.458.717
Totale ratei e risconti	<u>88.182.621</u>	<u>81.458.717</u>
TOTALE PASSIVO	<u>266.525.022</u>	<u>261.996.502</u>

CONTO ECONOMICO	31/12/2022	31/12/2021 rideterminato
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.486.786	19.970.275
2) Variazione delle riman. di prodotti in corso di lavor., semil. e finiti	-	-
3) Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) Altri ricavi e proventi:		
- contributi in c/esercizio	1.763.037	1.484.799
- vari	304.756	692.076
- vari da riclassifica ex proventi straordinari	757.154	628.859
- plusvalenze da alienazione immobili	694.451	1.109.974
Totale altri ricavi e proventi	3.519.398	3.915.708
Totale valore della produzione	24.006.184	23.885.983
B) COSTI DELLA PRODUZIONE:		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.560	22.674
7) Per servizi	6.964.959	6.108.180
8) Per godimento di beni di terzi	24.079	14.671
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	4.299.246	4.201.812
b) Oneri sociali	1.129.955	1.117.207
c) Trattamento di fine rapporto	687.604	456.764
d) Trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) Altri costi	36.488	354.950
Totale costi per il personale	6.153.293	6.130.733
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	58.060	78.164
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.690.407	3.630.661
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) Svalut. dei crediti compresi nell'attivo circol. e delle dispon. liquide	5.618.623	6.335.636
Totale ammortamenti e svalutazioni	9.367.090	10.044.461
11) Variaz. delle riman. di mat. prime, sussid., di consumo e merci	-	-
12) Accantonamento per rischi	7.493.323	8.284.442
13) Altri accantonamenti	-	-
14) Oneri diversi di gestione	5.857.633	148.833
- vari da riclassifica ex oneri straordinari	548.881	803.060
Totale costi della produzione	36.434.818	31.557.054
DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE		
(A-B)	(12.428.634)	(7.671.071)

CONTO ECONOMICO	31/12/2022	31/12/2021 rideterminato
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
- altri	132.035	33.593
Totale altri proventi finanziari	132.035	33.593
17) Interessi ed altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
- altri	371.933	312.551
Totale interessi ed altri oneri finanziari	371.933	312.551
17-bis) Utili e perdite su cambi	-	-
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17±17-bis)	(239.898)	(278.958)
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B±C±D)	(12.668.532)	(7.950.029)
20) Imposte sul reddito dell'esercizio:		
a) Imposte correnti	1.171.810	960.635
b) Imposte differite:		
b1) imposte differite passive	-	-
b2) imposte differite attive	-	-
Totale imposte dell'esercizio	1.171.810	960.635
21) Utile (Perdita) dell'esercizio	(13.840.342)	(8.910.664)

RENDICONTO FINANZIARIO

31/12/2022

31/12/2021
rideterminato

A. Flussi finanziari derivanti dalla gestione reddituale (metodo indiretto)

Utile (perdita) dell'esercizio	(13.840.342)	(8.910.664)
Imposte sul reddito	1.171.810	960.635
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	239.898	278.958
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-	
1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	(12.428.634)	(7.671.071)

Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto

Accantonamenti ai fondi	7.493.323	8.284.442
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.748.467	3.708.825
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	-	-
Altre rettifiche per elementi non monetari	11.270.310	6.335.636
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn	22.512.100	18.328.903

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(862.329)	(4.740.389)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	1.751.427	(1.046.652)
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	450	750
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	3.663.557	795.413
Altre variazioni del capitale circolante netto	(8.303.127)	(4.031.895)
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn	(3.750.022)	(9.022.773)

Interessi incassati/(pagati)	(239.898)	(278.958)
(Imposte sul reddito pagate)	1.453.658	753.958
Utilizzo dei fondi	-	-
4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche	1.213.760	475.000

Flusso finanziario della gestione reddituale (A)	7.547.204	2.110.059
---	------------------	------------------

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

Immobilizzazioni materiali	(4.275.898)	(1.132.695)
(Investimenti)	4.275.898	1.132.695
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni immateriali	(1)	(36.484)
(Investimenti)	1	36.484
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
Immobilizzazioni finanziarie	(3.000)	-
(Investimenti)	3.000	-
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)	(4.278.899)	(1.169.179)
---	--------------------	--------------------

RENDICONTO FINANZIARIO

31/12/2022

31/12/2021
rideterminato**C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento**

Mezzi di terzi		
Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	55	166
Accensione finanziamenti	-	-
Rimborso finanziamenti	-	-
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	55	166
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)	3.268.360	941.046
Disponibilità liquide al 1 gennaio	9.659.494	8.718.448
Disponibilità liquide al 31 dicembre	12.927.854	9.659.495

Il presente bilancio è vero, reale e conforme alle scritture contabili.

Il Legale Rappresentante:

(Avv. Remo Pisani)



BILANCIO CONSUNTIVO 2022

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA
di corredo al bilancio consuntivo chiuso al 31/12/2022

Premesse

L'ATER concorre a soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica e a ridurre il disagio abitativo, prioritariamente mediante l'incremento dell'offerta di alloggi di edilizia sovvenzionata. Promuove e sostiene l'accesso ad un alloggio adeguato in locazione come prima casa ai cittadini della provincia di Roma, ponendo particolare attenzione alle fasce deboli della popolazione. In particolare l'ATER indirizza la sua azione alla realizzazione di interventi di costruzione, acquisto e recupero di alloggi di ERP, al fine di incrementare il patrimonio immobiliare da destinare all'assegnazione in locazione permanente o a lungo termine, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti nazionali e regionali, svolgendo altre attività finalizzate al perseguimento e realizzazione degli obiettivi individuati dalla sopracitata normativa.

Come previsto dall'art. 14 della Legge Regionale n. 30/02, l'ATER ha adottato una contabilità di tipo economico informata ai principi contenuti negli art. 2423 e seguenti del Codice Civile.

Si segnala che, nonostante la fine dell'emergenza sanitaria, le misure Covid-19 hanno continuato ad avere un impatto sulla modalità di lavoro e di fruizione degli spazi (parte dei dipendenti ha infatti usufruito dello smart working anche nell'esercizio 2022).

Criteri di formazione e struttura del bilancio

Il bilancio d'esercizio di ATER, redatto in conformità alle norme contenute negli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, interpretate ed integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (i 'principi contabili OIC'), si compone dei seguenti documenti: Stato Patrimoniale, Conto Economico, Rendiconto Finanziario e Nota Integrativa.

Il Rendiconto Finanziario presenta le variazioni, positive o negative, delle disponibilità liquide avvenute nell'esercizio ed è stato redatto con il metodo indiretto utilizzando lo schema previsto dal principio contabile OIC 10.

Lo Stato Patrimoniale, il Conto Economico e il Rendiconto Finanziario sono stati redatti in unità di Euro, senza cifre decimali, così come i valori riportati nella Nota Integrativa, salvo ove diversamente specificato. Le voci con importo pari a zero sia nell'esercizio in corso sia nell'esercizio precedente non

sono indicate nei prospetti di bilancio.

Deroghe

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423, comma 5, del Codice Civile.

Correzione di errori rilevanti

In occasione della redazione del presente bilancio al 31 dicembre 2022, il Direttore Generale ha avviato un'attività di verifica approfondita dei saldi contabili di ATER. Detta verifica si è resa necessaria a seguito dei significativi e crescenti ritardi negli incassi da inquilini che hanno provocato una situazione di tensione finanziaria dell'Azienda. Sono state pertanto svolte, con il supporto di una società di consulenza indipendente, analisi di dettaglio di tutte le voci del bilancio di ATER al fine di verificarne la conformità ai principi contabili e al codice civile. Gli esiti di tali indagini hanno confermato che si è resa necessaria, rispetto al passato, una variazione di policy di alcune partite (di seguito indicate). Tali variazioni (riconducibile al risultato delle analisi della precedente due diligence) hanno previsto una nuova contabilizzazione.

Quindi, la correzione di errori ritenuti rilevanti in esercizi precedenti (mantenendo l'assoluto rispetto dell'OIC 29), è stata contabilizzata sul saldo del patrimonio netto di apertura al 01/01/2022.

Di seguito si riporta l'indicazione del saldo contabile, la motivazione e l'impatto degli errori corretti al Patrimonio netto 2021 rideterminato.

Patrimonio netto 31/12/2021	€84.401.318	
Voce di bilancio	Impatto	Nota
Crediti verso clienti	(€ 47.013.667)	1
Fondi rischi e oneri	(€30.589.218)	2
Risconti passivi	€3.060.347	3
Patrimonio netto 31/12/2021 rideterminato	€9.858.780	

Note

1. In occasione della redazione del bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2022, ATER ha rivisitato il proprio modello di valutazione dei crediti. Tale modello, basato sulle previsioni dell'OIC 15 e del costo ammortizzato, ha richiesto una approfondita analisi dei flussi di cassa futuri legati ai crediti verso gli inquilini al fine di determinarne l'effettiva recuperabilità. L'analisi si è basata

principalmente sull'anzianità delle partite, sulla tipologia di utenza e sulle caratteristiche del comune di residenza. Il risultato è stato la rideterminazione dei saldi relativi agli anni precedenti, il cui effetto netto complessivo (pari a €47.013.667) è stato riflesso sui saldi al 31 dicembre 2021;

2. I "Fondi rischi e oneri – Altri" sono stati rideterminati per effetto dei seguenti fenomeni:

- A fronte delle conclusioni raggiunte nell'ambito di una due diligence contabile condotta da una società esterna, si è manifestata la necessità di determinare puntualmente l'onere annuo dovuto a titolo di IMU. La rideterminazione ha prodotto un impatto negativo pari a €38.988.808;
- in applicazione di quanto previsto dall'art.10, comma 3, della legge 9 del 17 febbraio 2005, l'Azienda aveva stanziato in bilancio un fondo per plusvalenze da reinvestire, accantonato a fronte delle vendite di immobili effettuate nel corso degli esercizi precedenti. Dall'analisi puntuale del dettato legislativo, è emerso che l'obbligazione dell'Azienda è scaduta e, pertanto, è stato rilasciato il relativo fondo con un impatto positivo sul patrimonio netto al 31 dicembre 2021 per €8.399.590;

3. L'Azienda rileva in contabilità risconti passivi a fronte delle seguenti situazioni: (i) iscrizione in bilancio degli immobili acquisiti a titolo gratuito dal Demanio; (ii) avanzamento dei lavori di costruzione e manutenzione svolti tramite finanziamenti concessi dalla Regione Lazio. È stata, a tal proposito, condotta un'analisi approfondita volta a verificare l'allineamento dei risconti passivi alle voci dell'attivo che li hanno generati e che ha prodotto una riduzione dei risconti passivi, con impatto positivo sul patrimonio netto al 31 dicembre 2021, per €3.060.347.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi ai postulati generali della prudenza e della competenza, nella prospettiva della continuità aziendale; la rilevazione e la presentazione delle voci è stata effettuata tenendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto, ove compatibile con le disposizioni del Codice Civile e dei principi contabili OIC. Sono stati altresì rispettati i postulati della costanza nei criteri di valutazione, rilevanza e comparabilità delle informazioni.

In applicazione dei sopra menzionati postulati:

- Si è tenuto conto dei proventi e oneri di competenza dell'esercizio indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento. La competenza è il criterio temporale con il quale i componenti positivi e negativi di reddito sono stati imputati al conto economico ai fini della determinazione del risultato d'esercizio;
- È stata effettuata una valutazione prospettica della capacità dell'azienda a costituire un complesso economico funzionante destinato alla produzione di reddito per un prevedibile arco temporale futuro, relativo a un periodo di almeno dodici mesi dalla data di riferimento del bilancio. La valutazione effettuata non ha identificato significative incertezze in merito a tale capacità.
- L'individuazione dei diritti, degli obblighi e delle condizioni si è basata sui termini contrattuali delle transazioni e sul loro confronto con le disposizioni dei principi contabili per accertare la correttezza dell'iscrizione o della cancellazione di elementi patrimoniali ed economici.
- Per ogni voce dello Stato Patrimoniale, del Conto Economico e del Rendiconto Finanziario sono indicati i corrispondenti valori al 31 dicembre 2021. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono state adattate fornendo nella Nota Integrativa, per le circostanze rilevanti, i relativi commenti.

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile. I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, fatte salve le differenze che sono state evidenziate precedentemente.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo d'acquisto o di produzione e sono esposte al netto degli ammortamenti e delle eventuali svalutazioni. Nel costo di acquisto si computano anche i costi accessori.

I beni immateriali, costituiti da concessioni, licenze e marchi, sono iscritti nell'attivo patrimoniale solo se individualmente identificabili, se l'Azienda acquisisce il potere di usufruire dei benefici economici futuri derivanti dallo stesso bene e può limitare l'accesso da parte di terzi a tali benefici e se il loro costo è stimabile con sufficiente attendibilità.

Le immobilizzazioni immateriali sono ammortizzate sistematicamente e la quota di ammortamento imputata a ciascun esercizio si riferisce alla ripartizione del costo sostenuto sull'intera durata di utilizzazione. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

Licenze e software	5 anni
Migliorie su beni di terzi	3 anni

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, rettificato dei rispettivi ammortamenti accumulati e delle eventuali svalutazioni. Il costo di acquisto è il costo effettivamente sostenuto per l'acquisizione del bene ed include anche i costi accessori. Il costo di produzione comprende tutti i costi diretti e i costi generali di produzione, per la quota ragionevolmente imputabile all'immobilizzazione, relativi al periodo di fabbricazione e fino al momento dal quale il bene può essere utilizzato.

I costi di manutenzione ordinaria, relativi alle manutenzioni e riparazioni ricorrenti effettuate per mantenere i cespiti in un buono stato di funzionamento per assicurarne la vita utile prevista, la capacità e la produttività originarie, sono rilevati a conto economico nell'esercizio in cui sono sostenuti.

I costi di manutenzione straordinaria, che si sostanziano in ampliamenti, ammodernamenti, sostituzioni e altri miglioramenti riferibili al bene che producono un aumento significativo e misurabile di capacità, di produttività o di sicurezza dei cespiti ovvero ne prolungano la vita utile, sono capitalizzabili nei limiti del valore recuperabile del bene.

Gli ammortamenti sono calcolati in modo sistematico e costante, sulla base della residua possibilità di utilizzazione dei cespiti. L'ammortamento decorre dal momento in cui l'immobilizzazione è disponibile e pronta per l'uso. Le aliquote di ammortamento applicate sono le seguenti:

• Fabbricati	1,5 %
• Mobili d'ufficio	12 %
• Macchine elettriche ed elettrocontabili	20 %
• Beni inferiori a 516 Euro	interamente nell'esercizio

Le aliquote su indicate sono applicate al 50% per il primo esercizio di acquisizione ed entrata in esercizio del bene.

Contributi in conto capitale e finanziamenti dello Stato

I finanziamenti ricevuti dallo Stato o dalla Regione per la realizzazione di unità immobiliari o per opere di recupero edilizio sono inquadrabili, sotto un profilo contabile, come contributi in conto capitale.

I principi contabili in tale materia si sono evoluti in funzione dell'aggiornamento della normativa fiscale. Di fatto il metodo più seguito nel passato (applicato di fatto all'IACP di Roma) è stato quello di considerare i finanziamenti erogati per iniziative dirette alla costruzione o ampliamento o riattivazione, come parte integrante del patrimonio netto. In tal caso all'incremento del costo dei fabbricati finanziati (Gestione Speciale) corrispondeva un analogo incremento del patrimonio netto.

Secondo il suddetto principio l'ammortamento annuo di tali beni (peraltro non effettuato dall'IACP) affluiva in conto economico determinando una componente negativa di reddito deducibile ai fini delle imposte dirette.

L'evoluzione della normativa fiscale ha consentito alle imprese l'applicazione di altro metodo, ritenuto più corretto dalla prassi contabile, che prevede la contabilizzazione dei contributi al conto economico (voce "Altri ricavi e proventi") per una quota uguale all'ammortamento effettuato nell'esercizio, rinviando l'importo eccedente di contributo, per competenza, attraverso l'iscrizione della stessa alla voce del passivo patrimoniale "risconti passivi".

In tale circostanza, i fabbricati della Gestione Speciale acquisiti dalla situazione contabile dell'IACP di Roma, sono stati rilevati tra le Immobilizzazioni per quanto riguarda il costo storico e, in contropartita, nel Patrimonio netto per il valore corrispondente. Ciò in coerenza con i criteri seguiti dall'IACP di Roma.

Riguardo ai nuovi incrementi a partire dall'esercizio 2004, ovvero gli immobili acquisiti a titolo gratuito dal Demanio, è stato applicato il metodo del risconto passivo, ammortizzando il costo ad una aliquota annua pari al 1,50%.

L'effetto sul conto economico dell'esercizio è stato sino al 2016 neutro, in ossequio al sopradescritto principio contabile, attraverso la contabilizzazione di analogo importo alla voce "Altri ricavi e proventi".

Atteso il lavoro di ricostruzione degli immobili, dall'esercizio 2018, l'ammortamento è stato calcolato solo sul valore del fabbricato mentre la contabilizzazione del contributo al conto economico ha considerato anche il valore dell'area sottostante l'immobile.

Gli alloggi ricevuti a titolo gratuito sono stati assimilati a contributi in conto capitale e iscritti al presunto valore di realizzo. La variazione degli alloggi ricevuti a titolo gratuito comporta di conseguenza anche una rivisitazione dei Risconti Passivi al fine di riallineare i valori contabili con le vendite degli alloggi di tale categoria.

Perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni materiali e immateriali

In presenza, alla data di bilancio, di indicatori di perdite durevoli di valore delle immobilizzazioni immateriali e materiali si procede alla stima del loro valore recuperabile. Qualora il loro valore recuperabile, inteso come il maggiore tra il valore d'uso e il suo fair value, al netto dei costi di vendita, è inferiore al corrispondente valore netto contabile si effettua la svalutazione delle immobilizzazioni.

Crediti

I crediti iscritti in bilancio rappresentano diritti ad esigere, ad una scadenza individuata o individuabile, ammontari fissi o determinabili di disponibilità liquide, o di beni/servizi aventi un valore equivalente, da clienti o da altri soggetti.

I crediti originati dalla vendita di beni e prestazioni di servizi sono rilevati secondo i requisiti indicati nel paragrafo di commento relativo ai ricavi. I crediti che si originano per ragioni differenti dallo scambio di beni e servizi sono iscrivibili in bilancio se sussiste "titolo" al credito, vale a dire se essi rappresentano effettivamente un'obbligazione di terzi verso l'Azienda.

I crediti sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo. 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. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D. Lgs. 139/2015, l'Azienda ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i crediti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

Con riferimento al valore di presumibile realizzo, il valore contabile dei crediti è rettificato tramite un

fondo svalutazione per tenere conto della probabilità che i crediti abbiano perso valore. A tal fine sono considerati indicatori, sia specifici sia in base all'esperienza e ogni altro elemento utile, che facciano ritenere probabile una perdita di valore dei crediti. La stima del fondo svalutazione crediti avviene tramite l'analisi dei singoli crediti individualmente significativi e a livello di portafoglio per i restanti crediti, determinando le perdite che si presume si dovranno subire sui crediti in essere alla data di bilancio.

I crediti sono cancellati dal bilancio quando i diritti contrattuali sui flussi finanziari derivanti dal credito si estinguono oppure nel caso in cui sono stati trasferiti tutti i rischi inerenti al credito oggetto di smobilizzo.

Disponibilità liquide

Rappresentano i saldi attivi dei depositi bancari e postali, gli assegni, nonché il denaro e i valori in cassa alla chiusura dell'esercizio. I depositi bancari e postali e gli assegni sono valutati al presumibile valore di realizzo, il denaro e i valori bollati in cassa al valore.

Ratei e risconti attivi e passivi

I ratei attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di proventi e di costi di competenza dell'esercizio che avranno manifestazione finanziaria in esercizi successivi. I risconti attivi e passivi rappresentano rispettivamente quote di costi e di proventi che hanno avuto manifestazione finanziaria nel corso dell'esercizio o in precedenti esercizi ma che sono di competenza di uno o più esercizi successivi. Sono pertanto iscritti in tali voci soltanto quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in ragione del tempo fisico o economico.

Patrimonio netto

La voce, pari ad Euro – 3.981.562 include quanto segue

- a) Il Fondo di dotazione di Euro 36.190.940 quale risultanza dei valori provvisoriamente ripartiti, all'1.1.2004 iscritti nello Stato patrimoniale e rivenienti dall'IACP di Roma modificatisi nel tempo sulla base degli accertamenti di valore delle immobilizzazioni e dei crediti verso utenti.
- b) Fondi della Gestione Speciale per Euro 156.300.947 ricevuti nel tempo dall'ex IACP a fronte di fabbricati attribuiti all'Ater della Provincia di Roma secondo la Legge Regionale 30 del 3 settembre 2002.
- c) Altre riserve iscritte nei bilanci provvisori dell'ex IACP per Euro 14.716.657
- d) Perdite accumulate risultanti dai bilanci provvisori dell'ex IACP a tutto il 31 12 2003 per Euro 44.246.172.
- e) Perdite registrate nei bilanci al 2004 al 2021 relativi alla gestione ATER Provincia di Roma per

Euro 153.103.593.

f) Perdita dell'esercizio 2022 per Euro 13.840.342

Fondi per rischi e oneri

I "Fondi per rischi e oneri" accolgono, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, gli accantonamenti effettuati allo scopo di coprire perdite o debiti di natura determinata e di esistenza certa o probabile, il cui ammontare o la cui data di sopravvenienza sono tuttavia indeterminati. Nella valutazione dei rischi e degli oneri il cui effettivo concretarsi è subordinato al verificarsi di eventi futuri, si sono tenute in considerazione anche le informazioni divenute disponibili dopo la chiusura dell'esercizio e fino alla data di redazione del presente bilancio.

Debiti

I debiti sono passività di natura determinata ed esistenza certa che rappresentano obbligazioni a pagare ammontare fissi o determinabili di disponibilità liquide a finanziatori, fornitori e altri soggetti. La classificazione dei debiti tra le varie voci di debito è effettuata sulla base della natura (o dell'origine) degli stessi rispetto alla gestione ordinaria a prescindere dal periodo di tempo entro cui le passività devono essere estinte.

I debiti originati da acquisti di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è completato e si è verificato il passaggio sostanziale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I debiti relativi a servizi sono rilevati quando i servizi sono ricevuti, vale a dire quando la prestazione è stata effettuata. I debiti di finanziamento e quelli sorti per ragioni diverse dall'acquisizione di beni e servizi sono rilevati quando sorge l'obbligazione dell'Azienda al pagamento verso la controparte. I debiti per gli acconti da clienti sono iscritti quando sorge il diritto all'incasso dell'acconto.

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. Inoltre, ai sensi dell'art. 12, comma 2, del D. Lgs. 139/2015, l'Azienda ha usufruito della facoltà di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione a tutti i debiti sorti anteriormente al 1° gennaio 2016.

I debiti sono eliminati in tutto o in parte dal bilancio quando l'obbligazione contrattuale e/o legale risulta estinta per adempimento o altra causa, o trasferita.

Ricavi e costi

I ricavi e i proventi, i costi e gli oneri sono iscritti al netto di resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi, nel rispetto dei principi di competenza e di prudenza. I ricavi per operazioni di vendita di beni sono rilevati quando il processo produttivo dei beni è stato completato e lo scambio è già avvenuto, ovvero si è verificato il passaggio sostanziale e non formale del titolo di proprietà assumendo quale parametro di riferimento il trasferimento di rischi e benefici. I ricavi per prestazioni di servizi sono rilevati quando il servizio è reso, ovvero la prestazione è stata effettuata. In particolare, per quanto riguarda l'addebito agli utenti dei canoni di locazione, il ricavo viene iscritto al momento dell'emissione del titolo di credito (p.e. bollettino).

Imposte sul reddito

Le imposte sono accantonate secondo il principio di competenza; rappresentano gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti.

Le imposte sono determinate secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto dell'aliquota IRES ridotta al 50% per gli Istituti Autonomi per Le Case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art. 6, comma 1, lettera c bis), del D.P.R. 29/09/1973 n. 601.

Con il D.L. 30/09/2005 n. 203 è stato modificato l'art. 90 del D.P.R. 917/86. La formulazione della norma stabilisce che, per gli immobili non strumentali locati da imprese, il reddito ai fini delle imposte dirette sia individuato nel valore maggiore risultante dal confronto tra il reddito fondiario e quello derivante dal canone di locazione ridotto, per un massimo del 5%, delle spese di manutenzione ordinaria effettivamente sostenute. L'art. 185 dello stesso DPR 917/86 prevede però che per i fabbricati dati in locazione a regime legale, la determinazione del reddito è in misura pari al canone di locazione ridotto del 15%.

Dall'esame dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico del bilancio chiuso al 31 dicembre 2022 si rileva quanto segue:

Utilizzo di stime

La redazione del bilancio richiede l'effettuazione di stime che hanno effetto sui valori delle attività e passività e sulla relativa informativa di bilancio. I risultati che si consuntiveranno potranno differire da tali stime. Le stime sono riviste periodicamente e gli effetti dei cambiamenti di stima, ove non derivanti da stime errate, sono rilevati nel conto economico dell'esercizio in cui si verificano i cambiamenti, se gli stessi hanno effetti solo su tale esercizio, e anche negli esercizi successivi se i cambiamenti influenzano sia l'esercizio corrente sia quelli successivi.

Fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che evidenziano condizioni già esistenti alla data di riferimento del bilancio e che richiedono modifiche ai valori delle attività e passività, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, sono rilevati in bilancio, in conformità al postulato della competenza, per riflettere l'effetto che tali eventi comportano sulla situazione patrimoniale e finanziaria e sul risultato economico alla data di chiusura dell'esercizio.

I fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che indicano situazioni sorte dopo la data di bilancio, che non richiedono variazione dei valori di bilancio, secondo quanto previsto dal principio contabile di riferimento, in quanto di competenza dell'esercizio successivo, non sono rilevati nei prospetti del bilancio ma sono illustrati in nota integrativa, se ritenuti rilevanti per una più completa comprensione della situazione societaria.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

Immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie

Al 31 dicembre 2022 le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie ammontano complessivamente, al netto dei fondi di ammortamento, a € 183.659.379 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 530.4321.

Tale importo è costituito per € 80.156 da immobilizzazioni immateriali, per € 183.572.923 da immobilizzazioni materiali e per € 6.300 dalle immobilizzazioni finanziarie.

Di seguito si forniscono separatamente alcune informazioni di dettaglio per le immobilizzazioni

immateriali e per le immobilizzazioni materiali.

Immobilizzazioni immateriali

Con riferimento alle immobilizzazioni immateriali, non si rilevano nel corso dell'esercizio svalutazioni per perdite durevoli di valore così come definite dal principio contabile OIC 9. Segnaliamo inoltre che esse non sono state oggetto, neanche negli esercizi precedenti, di rivalutazioni derivanti da leggi speciali.

Nella capitalizzazione delle immobilizzazioni costruite internamente non sono stati imputati oneri finanziari al costo iscritto nell'attivo.

Ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile n. 2), di seguito si espongono, in un prospetto, la composizione e le movimentazioni intervenute nell'esercizio:

	Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	Altre	Totale
Valore di inizio esercizio			
Costo	452.476	1.864.054	2.316.530
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(348.620)	(1.829.695)	(2.178.315)
Valore di bilancio	103.856	34.359	138.215
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni			-
Ammortamento dell'esercizio	(34.308)	(23.751)	(58.059)
Altre variazioni			-
Totale variazioni	(34.308)	(23.751)	(58.059)
Valore di fine esercizio			
Costo	452.476	1.864.054	2.316.530
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(382.928)	(1.853.446)	(2.236.374)
Valore di bilancio	69.548	10.608	80.156

La voce Concessioni, Licenze e Marchi accoglie licenze e software si riferisce alle spese di acquisizione e manutenzione straordinaria del software di base e quelle necessarie per l'aggiornamento del pacchetto per la gestione del patrimonio e delle locazioni.

Le migliorie su beni di terzi, incluse nella voce Altre, si riferiscono per una parte ad opere eseguite sui locali strumentali attualmente in uso. Non essendo intervenuto alcun atto formale per il passaggio di proprietà degli immobili adibiti ad uso ufficio, le opere sono da considerarsi svolte su beni di terzi. Le stesse sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli eventuali oneri accessori, e rettificare

dai corrispondenti fondi di ammortamento.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali consistono in aree e fabbricati in proprietà, da impianti generici e specifici.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione, e si riferiscono a costi di comprovata utilità pluriennale, esposti nell'attivo del bilancio al lordo dei contributi in conto impianti e al netto dei relativi ammortamenti.

Nel seguito il prospetto di movimentazione dell'esercizio:

	Terreni e fabbricati	Attrezzature industriali e commerciali	Totale
Valore di inizio esercizio			
Costo	288.781.431	614.931	289.396.362
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(105.805.718)	(603.212)	(106.408.930)
Valore di bilancio	182.975.713	11.719	182.987.432
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi	4.411.291	2.793	4.414.084
Ammortamento dell'esercizio	(3.686.258)	(4.149)	(3.690.407)
Altre variazioni	(138.186)		(138.186)
Totale variazioni	586.847	(1.356)	585.491
Valore di fine esercizio			
Costo	292.983.369	617.724	293.601.093
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(109.420.809)	(607.361)	(110.028.170)
Valore di bilancio	183.562.560	10.363	183.572.923

Terreni e fabbricati

a) Aree (€47.125.666)

Sono iscritte al costo storico di acquisizione. L'ATER non ha mai proceduto ad ammortizzare il sedime sottostante ai fabbricati di proprietà, tenuto distinto dai fabbricati stessi nella contabilità aziendale. La variazione registrata rispetto all'esercizio precedente (€162.943) è dovuta alla riclassificazione di una imputazione del 2021 confluita nella voce "fabbricati a titolo gratuito".

b) Fabbricati civili e opere di manutenzione incrementative autofinanziate (€123.684.549)

Sono iscritte al costo di acquisto, comprensivo degli eventuali oneri accessori, e rettificate dei corrispondenti fondi di ammortamento. L'aliquota di ammortamento dei fabbricati è pari all'1,5%.

c) Fabbricati realizzati con finanziamenti dello Stato (€12.752.345)

Includono i fabbricati ricevuti dallo Stato a titolo gratuito o realizzati con contributi pubblici.

Si segnala che ai fini di una esposizione più aderente ai principi contabili di riferimento, si è provveduto nel presente bilancio a riclassificare tra i Terreni e Fabbricati costi per manutenzioni straordinarie esposti negli esercizi precedenti nella voce Immobilizzazioni in corso e acconti per un importo pari a € 44.782.637. Conseguentemente, il dato comparativo è stato riesposto per garantire la comparabilità dei saldi di bilancio.

Immobilizzazioni finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie sono costituite esclusivamente da crediti riferiti a depositi cauzionali.

Crediti

Al 31 dicembre 2022 i crediti dell'attivo circolante ammontano a € 69.925.312. Relativamente alla scadenza, i crediti sono così composti:

Voce	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021 rideterminato	Variazioni
Crediti entro 12 mesi	27.002.680	28.716.916	-1.714.236
Crediti oltre 12 mesi	42.922.632	40.478.217	2.444.415
Totale crediti dell'attivo circolante	69.925.312	69.195.133	730.179

Nel prospetto che segue, si espongono la composizione dei crediti e le variazioni rispetto all'esercizio precedente:

Voce	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021 rideterminato	Variazioni
Crediti verso clienti (inquilini)	19.132.313	18.269.984	862.329
Crediti tributari	5.129	19.490	-14.361
Crediti verso imprese controllanti	44.006.472	44.013.847	-7.375
Crediti verso altri	6.781.398	6.891.812	-110.414
Totale crediti dell'attivo circolante	69.925.312	69.195.133	730.179

Crediti verso inquilini

Come meglio descritto nel paragrafo "Correzione di errori rilevanti", il saldo dei crediti verso inquilini è stato rideterminato al 31 dicembre 2021. La voce, al 31 dicembre 2022, risulta così composta:

	Saldo 31.12.2022
Valore lordo	205.700.647
Fondo svalutazione crediti	(186.568.334)
Totale crediti verso inquilini	19.132.313

Crediti verso imprese controllanti

Si riferiscono ai crediti verso la Regione Lazio per opere finanziate di recupero edilizio e nuove costruzioni per € 44.006.472. Tale voce ha come contropartita nel passivo il Fondo Rischi per opere da realizzare di € 41.684.395.

Crediti verso altri

L'importo di € 6.781.398 comprende al suo interno le seguenti voci più significative:

- per € 3.224.390, i crediti maturati verso enti pubblici diversi dalla Regione Lazio per contributi relativi alla Gestione Speciale per opere da realizzare. Tale importo trova contropartita nel passivo di uguale importo nei Fondi rischi e oneri;
- per € 2.356.422, principalmente i crediti verso l'Agenzia delle Entrate per mandati di pagamento sottostanti le rate della rottamazione (per circa € 2.299.000) disposti alle rispettive scadenze. Si è ritenuto prudentiale non defalcare detta somma dal debito tributario;
- per € 303.134, crediti per ritenute a garanzia su lavori relativi alla Gestione Speciale che trovano corrispondente contropartita nei debiti. Trattasi di debiti verso fornitori per lavori effettuati per i quali si attende l'erogazione dei finanziamenti regionali;
- per € 381.106, crediti pignorati per conto di terzi.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La voce accoglie esclusivamente il saldo del conto corrente vincolato tenuto presso Banca d'Italia e finalizzato al finanziamento delle opere di recupero edilizio e nuove costruzioni. Si fa presente che il dato comparativo al 31 dicembre 2021, esposto nella voce Disponibilità liquide, è stato rideterminato riclassificando il saldo del conto corrente nelle Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2022 sono pari a € 950.024 e sono così composte:

Voce	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021	Variazioni
Depositi bancari e postali	948.055	1.096.360	(148.305)
Denaro e valori in cassa	1.969	3.043	(1.074)
Totale disponibilità liquide	950.024	1.099.403	(149.379)

Per maggiori dettagli si rinvia comunque alla lettura del rendiconto finanziario.

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi al 31 dicembre 2022 sono pari a € 12.477 e sono interamente costituiti da risconti attivi. La voce accoglie quote per spese di assicurazioni di competenza di esercizi successivi.

PASSIVO

Patrimonio netto

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2022 presenta un saldo negativo pari a € 3.981.562. La movimentazione relativa all'esercizio 2022 è riportata nel seguito:

PATRIMONIO NETTO	Saldo al 31/12/2021	Correzione di errori rilevanti	Saldo al 31/12/2021 rideterminato	Destinazione del risultato d'esercizio	Risultato d'esercizio	Saldo al 31/12/2022
I. Fondo dotazione per ripartizione provv. del patrimonio ex IACP	36.190.940	0	36.190.940			36.190.940
II. Fondi della Gestione Speciale	156.300.947	0	156.300.947			156.300.947
III. Altre riserve	14.716.658	0	14.716.658			14.716.658
IV. Utili/Perdite portate a nuovo ex IACP	(44.246.172)	0	(44.246.172)			(44.246.172)
V. Utile/Perdite portate a nuovo – Gestione Ater	(75.946.089)	(68.246.840)	(144.192.929)	(8.910.664)		(153.103.593)
VI. Utile/Perdita di esercizio	(2.614.966)	(6.295.698)	(8.910.664)	8.910.664	(13.840.342)	(13.840.342)
Totale	84.401.318	(74.542.538)	9.858.780	0	(13.840.342)	(3.981.562)

La voce fondi della Gestione Speciale accoglie le rettifiche relative alla rivisitazione del patrimonio immobiliare di ATER effettuata negli esercizi precedenti; in particolare, è stata identificata la porzione di immobili attribuibile ai terreni la cui quota di fondo ammortamento, dal momento che i terreni hanno vita utile indefinita e non vengono ammortizzati, è stata stornata in contropartita alla riserva di patrimonio netto.

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Fondo dotazione per ripartizione provv. del patrimonio ex IACP	36.190.940					
Fondi della Gestione Speciale	156.300.947		A, B	156.300.947		
Altre riserve	14.716.658		A, B	14.716.658		
Utili/Perdite portate a nuovo ex IACP	(44.246.172)					
Utile/Perdite portate a nuovo – Gestione Ater	(153.103.593)					
Utili/perdite dell'Esercizio	(13.840.342)					
Totale	(3.981.562)					
Quota non distribuibile						
Residua quota distribuibile						
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci D: per altri vincoli statutari E: altro						

Fondi per rischi ed oneri

L'importo risultante al 31.12.2022, pari a € 128.469.122, accoglie i seguenti fondi:

- **Fondo Rischi per opere da realizzare pari a € 44.908.785:** verso Regione Lazio e Altri Istituti e Comuni (€ 41.684.395 e €3.224.390), stanziato a fronte del rischio di restituzione delle somme riconosciute (e iscritte in contropartita nelle voci crediti verso controllanti e crediti verso altri) in caso di mancata realizzazione dei lavori;
- **Fondo rischi oneri potenziali pari a € 3.373.144:** il fondo ha lo scopo di coprire specifiche posizioni di contenziosi legali con ditte che hanno eseguito lavori d'appalto durante la gestione IACP. Il fondo inoltre prende in considerazione anche rischi su contenziosi verso fornitori gestione ATER e altri soggetti quali inquilini, condomini nonché Comuni per possibili oneri conseguenti la formalizzazione di convenzioni per il rilascio del diritto di superficie riguardanti i fabbricati ERP. La voce si è incrementata di € 637.718 rispetto all'esercizio precedente atteso l'aggiornamento fornito dal Servizio Avvocatura dei contenziosi in essere;
- **Fondo rischi ICI pari a € 11.490.154:** è relativo ai contenziosi con vari Comuni sull'imposta ICI non pagata negli anni precedenti ed in buona parte rinveniente dall'ex IACP.

L'importo comprende oltre all'imposta anche sanzioni ed interessi;

- **Fondo rischi altre imposte e tasse pari a € 2.293.905:** il fondo accoglie importi relativi a cartelle di pagamento per imposte e tasse e altri oneri differenti dall'ICI. L'importo accoglie gli accertamenti per sanzioni e interessi riferiti all'imposte IRAP e IRES per le annualità precedenti nonché l'accantonamento per l'imposta di registro relativa al rinnovo dei contratti di locazione. Il fondo durante il 2022 ha fatto registrare le seguenti movimentazioni:
 - (i) un aumento pari a € 288.000 per effetto dell'accantonamento per sanzioni su imposte non pagate per IRAP e IRES 2021;
 - (ii) un incremento pari a € 140.000 per imposte di registro su rinnovo dei contratti di locazione;
 - (iii) un aumento pari a € 76.384 per contributi unificati non pagati per deposito atti in tribunale;
 - (iv) una diminuzione pari a € 187.902 relativa a somme accantonate negli anni precedenti per sanzioni su imposte IRAP e IRES 2018 ridotte ad 1/3 a seguito di rateizzazioni con l'Agenzia delle Entrate, derivante dal congenito squilibrio finanziario dell'Ente che non consente di ottemperare al pagamento delle imposte dirette nei previsti termini di legge. La nota mancanza di liquidità costringe l'Azienda ad attendere l'avviso di liquidazione ovvero il ruolo per poi rateizzare gli importi, accedendo ad un sostenibile piano dilatorio anche se gravato di maggiori oneri per sanzioni ed interessi.
- **Fondo rischi IMU/TASI pari a € 55.752.476:** accoglie, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, l'accantonamento per somme stimate per IMU e TASI attesa la questione piuttosto complessa riguardo l'assoggettabilità degli alloggi Erp delle ATER a tali imposte. Il fondo rileva per l'esercizio 2022 una riduzione di circa € 896.000 per cartelle emesse nel 2022 e rilevate nel debito verso l'Agenzia delle Entrate. Nel corso dell'esercizio, inoltre, è stato effettuato un accantonamento di € 6.336.227 per l'IMU di competenza dell'esercizio.
- **Fondo spese su competenze della Gestione Speciale pari a € 498.722:** accoglie l'accantonamento stimato per la liquidazione dei compensi al personale tecnico in base a quanto previsto dalla legge 163/2006 oltre ad eventuali incarichi esterni di progettazione e direzione lavori nell'ambito dei progetti finanziati;

- **Fondo rischi su transazioni per € 3.704.000:** accoglie, gli importi stanziati a fronte delle transazioni effettuate con i fornitori e mira a coprire i rischi derivanti dal mancato rispetto dei termini previsti per il pagamento del dovuto;
- **Fondo rischi cartelle in rottamazione per € 6.447.936:** accoglie, gli importi e relativi a sanzioni e interessi in caso di mancato rispetto dei termini di pagamento delle rate dovute.

Debiti

Nella valutazione della scadenza dei debiti si sono adottate le convenzioni di classificazione dei precedenti esercizi, non essendo intervenute violazioni di clausole contrattuali che rendono esigibili i debiti a medio-lungo termine, le quali ne avrebbero imposto la riclassificazione tra i debiti a breve.

I debiti ammontano al 31 dicembre 2022 a € 53.854.841 riferiti a:

Voce	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021	Variazioni
Debiti entro 12 mesi	53.263.510	47.142.326	6.121.184
Debiti oltre 12 mesi	591.331	3.746.759	-3.155.428
Totale debiti	53.854.841	50.889.085	2.965.756

Per quanto attiene la scadenza, i debiti sono così costituiti:

Voce	Saldo 31.12.2022	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi
Debiti tributari	21.416.286	20.995.635	420.651
Debiti v/istituti previdenziali	1.507.752	1.507.752	
Debiti verso fornitori			
<i>Fornitori cfatture ricevute</i>	21.981.673	21.810.993	170.680
<i>Fornitori cfatture da ricevere</i>	1.996.666	1.996.666	
Banche istituti di credito	290	290	
Acconti su vendite alloggi	113.978	113.978	
Altri debiti:			
<i>Debiti verso il personale e revisori</i>	712.793	712.793	
<i>Depositi cauzionale inquilini</i>	169.970	169.970	
<i>Incassi da attribuire</i>	521.148	521.148	
<i>Debiti verso utenti da bollettazione</i>	497.739	497.739	
<i>Debiti per quote Ass. Federcasa/Confservizi</i>	35.713	35.713	
<i>Debiti per ritenute a garanzia su lavori</i>	316.436	316.436	
<i>Debiti per ritenute a garanzia su lavori GS</i>	303.135	303.135	
<i>Anticipazioni ATER Comune di Roma</i>	3.572.844	3.572.844	
<i>Debiti vs ASL Roma G personale</i>	85.665	85.665	
<i>Debiti verso Comune Frascati x oneri concessori</i>	178.945	178.945	
<i>Debiti transaz. NOTARO CEIP FALLIMENTO</i>	74.950	74.950	
<i>Debiti per trattenute sindacati inquilini</i>	146.576	146.576	
<i>Debiti verso condomini</i>	200.560	200.560	
<i>Debiti verso condomini da richiedere inq.</i>	21.722	21.722	
Totale	53.854.841	53.263.510	591.331

Ratei e risconti passivi

L'importo iscritto in bilancio è relativo ai risconti passivi, pari a € 88.182.621, e rappresenta il valore dei finanziamenti dovuti a fronte di opere di recupero edilizio e nuove costruzioni nonché all'apporto degli alloggi ricevuti a titolo gratuito dal Ministero dell'Infrastrutture al netto degli utilizzi pari all'1,5% (stessa aliquota degli ammortamenti sui beni finanziati). L'incremento dell'anno, pari a € 6.723.904, è ascrivibile principalmente all'avanzamento dei lavori riguardanti opere di recupero edilizio e nuove costruzioni finanziate dalla Regione Lazio.

Garanzie, impegni, beni di terzi e rischi

- Il valore del Trattamento di Fine Rapporto al 31.12.2022 gestito dalla Cassa di Previdenza e quiescenza dell'Ater Comune di Roma e Provincia di Roma è di € 4.287.536.
- Il valore delle ipoteche iscritte sugli immobili ammonta a € 16.817.718.
- Il valore di pignoramenti su conti correnti postali e bancari aziendali ammonta a € 1.573.906.
- Il valore degli importi da restituire dal conto della gestione ordinaria ai fondi dedicati è di € 12.217.088.
- Vi è, in conclusione, da evidenziare che, nell'ambito del contenzioso presso il Tribunale Sez. Lavoro R.G. 2799/2023, definito con sentenza 5501/2024, l'Azienda, nella persona del rappresentante legale Avv. Remo Pisani, è venuta a conoscenza dell'esistenza di un contratto preliminare di compravendita, datato 31.01.2022, sottoscritto tra Castello Società di Gestione S.p.A., per conto del Fondo di Investimento Risparmio Immobiliare, e l'Ater Provincia di Roma nella persona del Commissario Straordinario, Ing. Giuseppe Zaccariello, (protocollo 2022/0000583 del 31/01/2022) per l'acquisto da parte di ATER della Provincia di Roma, di un immobile sito nel Comune di Tivoli, Viale Giuseppe Mazzini n. 8, identificato al catasto al Foglio 58, particella 405, sub 501, 502, 509 e 2; Il succitato contratto preliminare, firmato per conto dell'ATER della Provincia di Roma dal Commissario Straordinario, Ing. Giuseppe Zaccariello, impegnava ai sensi dell'art. 3.1 del medesimo contratto l'ATER per un importo complessivo di € 3.900.000,00 (tre milioni novecentomila/00) e, per contro, vi è da evidenziare che del contratto preliminare de quo non risultano in atti provvedimenti amministrativi relativi a tale operazione immobiliare ed, ad ulteriore conferma, nulla risulta trasmesso agli uffici contabili per i relativi stanziamenti in bilancio. Nello specifico:
 - in atti dell'Ufficio Coordinamento OO.CC. non risulta alcuna delibera commissariale di indirizzo riguardo l'acquisto dell'immobile sito nel Comune di Tivoli, Viale Giuseppe Mazzini n. 8 esplicitante le motivazioni richieste dal legislatore al fine di garantire l'imparzialità, l'efficienza, l'efficacia e l'economicità dell'azione

amministrativa;

- presso l'Ufficio Contabilità e l'Ufficio Tesoreria di ATER non risultano bonifici e/o atti a favore della Castello SGR Spa e/o del Fondo di Investimento Risparmio Immobiliare;
- presso l'Ufficio Controllo di Gestione non è mai sopraggiunta una determinazione riguardante l'impegno di spesa relativo all'unità immobiliare de quo.

Per tutte le ragioni sopra descritte, in bilancio non è stato inserito alcun impegno di spesa, né sotto la forma di investimento futuro, né sotto forma di accantonamento fondo rischi.

Giova altresì precisare, che tale atto è stato sottoscritto dal Commissario in totale spregio sia del regolamento aziendale che delle normative attinenti l'Erp, in quanto lo stesso non ha nessun potere di rappresentanza legale della scrivente azienda.

CONTO ECONOMICO

Per quanto riguarda il Conto Economico, si riporta di seguito il commento alle principali voci comprese nel “Valore della Produzione” e nei “Costi della Produzione”.

Valore della Produzione

Il valore della produzione ammonta a € 24.006.184 e ha registrato rispetto al 31 dicembre 2021 un incremento per € 120.201. Il valore della produzione è così composto:

- ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a € 20.486.786. L’incremento netto rispetto all’esercizio precedente di € 516.511 è dovuto principalmente all’aumento dei canoni di locazione bollettati di oltre € 1.000.000 rispetto ai valori dei servizi a rimborso (tra cui energia, acqua, riscaldamento) che hanno registrato una riduzione nella bollettazione di circa € 468.000 (riferibili principalmente alla voce ai servizi a rimborso per energia);
- altri ricavi e proventi: € 3.519.398, principalmente attribuibili a: contributi in conto esercizio per € 1.763.037, derivanti per € 1.680.781 dal rilascio di risconti passivi di contributi pluriennali per la sterilizzazione degli ammortamenti relativi alle “manutenzioni straordinarie / nuove costruzioni finanziate” e agli “immobili ricevuti a titolo gratuito”, e per € 82.256 dal programma *Horizon* € 82.256; altri ricavi per spese varie addebitate agli inquilini (tra cui spese generali, rendicontazione, diritto di prelazione, esazione), rimborsi per il personale distaccato in altre amministrazioni e altre voci minori per € 304.756 (rivalsa su spese per pubblicità legale, contributi per partecipazione a concorsi, recupero spese da dipendenti); plusvalenze da alienazione immobili € 694.451 e altri ricavi straordinari quali sopravvenienze attive per € 757.154 derivanti principalmente da accertamenti del debito a seguito di transazioni con fornitori e correzioni contabili riferiti ad anni precedenti.

I ricavi delle vendite e delle prestazioni si riferiscono unicamente all’attività svolta in Italia; l’Ente non opera sui mercati esteri.

Costi della Produzione

I Costi della produzione ammontano complessivamente a € 30.783.131 e sono così composti:

Descrizione	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021 rideterminato	Variazioni
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	25.560	22.674	2.886
Per servizi	6.964.959	6.108.180	856.779

Descrizione	Saldo 31.12.2022	Saldo 31.12.2021 rideterminato	Variazioni
Per godimento di beni di terzi	24.079	14.671	9.408
Per il personale	6.153.293	6.130.733	22.560
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	58.060	78.164	-20.104
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.690.407	3.630.661	59.746
Svalutazione credi compresi nell'Attivo Circ.	5.618.623	6.335.636	5.283.064
Accantonamenti per rischi	7.493.323	8.284.442	-717.013
Oneri diversi di gestione	5.857.633	148.833	5.708.800
-vari da riclassifica ex oneri straordinari	548.881	803.060	-254.179
Totale costi della produzione	36.434.818	31.557.054	4.877.764

I costi per servizi evidenziano un incremento netto di € 856.779 determinato principalmente dalle seguenti variazioni:

- aumento delle spese per manutenzione stabili (€ 1.126.330);
- aumento delle spese per verifica impianti idrici (€ 136.164);
- aumento delle spese per concorsi per la selezione di nuovo personale (€ 142.756).

Tali aumenti sono stati parzialmente compensati da una riduzione generale di altre spese per servizi.

Le spese per servizi a rimborso per circa € 3.914.000, incluse nei costi per servizi, nel complesso sono rimaste pressoché invariate ma nel dettaglio si registrano aumenti nelle Spese per energia e riscaldamento rispetto l'anno precedente (€ 643.000) dovuti al registrato innalzamento dei prezzi delle materie prime a seguito del conflitto Russia-Ucraina. Le spese per acqua a rimborso si sono ridotte (€ 500.000) in quanto il 2021 recepiva tra i costi fatture riferite a consumi di anni precedenti non trasmesse. Non si rilevano spese per igiene ambientale e manutenzione del verde a rimborso, causa anche la difficile situazione finanziaria aziendale, che hanno pertanto comportato una riduzione di €47.000 rispetto al 2021.

Le spese legali di € 129.810 sono dovute al più volte descritto squilibrio finanziario che comporta ritardi nei pagamenti e, conseguentemente, un aumento dei contenziosi con i fornitori e gli altri debitori e correlati costi per spese legali ed interessi. L'Azienda, infatti, ricevuta la notifica di un atto ovvero di un titolo esecutivo propone accordi transattivi/rateizzazioni con i soggetti istanti. Considerando il numero delle formalizzate transazioni/rateazioni, l'atteso esborso mensile risulta di difficile sostenibilità in ragione delle entrate correnti e questo può comportare il mancato rispetto dei termini concordati nelle transazioni con conseguente novazione, ove possibile, e ulteriori spese.

Nella voce spese legali sono inoltre compresi i legali esterni a cui è stato conferito incarico per le

azioni di recupero crediti verso i creditori morosi.

Le spese per il personale si incrementano di € 22.560 rimanendo pressoché invariate rispetto al 2021. Si rileva un aumento delle retribuzioni lorde di circa € 97.000 e dell'accantonamento della quota TFR che passa da € 456.764 a € 687.604 per effetto dell'aumento degli indici Istat e dei coefficienti di rivalutazione. Tali aumenti sono compensati dalla riduzione delle somme accantonate per competenze arretrate (€ 318.000) soggette a valutazioni nei prossimi anni.

Incidono sul conto economico dell'esercizio svalutazioni sui crediti verso utenti iscritti nell'attivo circolante per un importo pari a € 5.256.458. Gli accantonamenti per rischi per € 7.493.323 sono riconducibili principalmente agli accantonamenti per IMU rilevati nell'anno per € 6.336.227. Incidono inoltre sull'esercizio 2022 accantonamenti per imposte e tasse per € 288.000, riferibili all'appostamento delle sanzioni su IRES e IRAP 2021 non pagate, per € 140.000 per imposte di registro per rinnovo contratti di locazione e per € 76.384 a contributi unificati e deposito atti in tribunale. Infine, si è provveduto ad accantonare € 634.718 quali interessi e spese legali per rischi associati a contenziosi con fornitori e altri soggetti.

Gli oneri diversi di gestione, complessivamente pari a € 6.406.514, includono € 5.651.687 relativi a insussistenze dell'attivo.

Proventi ed oneri finanziari

Il saldo dei proventi e oneri finanziari è negativo per € 239.898.

I proventi finanziari, pari a € 132.035, sono costituiti principalmente da interessi di mora addebitati agli inquilini.

La composizione degli interessi e oneri finanziari, invece, è esposta nella seguente tabella:

Voce	Saldo 31.12.2022
Interessi e altri oneri passivi di conto corrente	10
Spese e oneri bancari	31.390
Interessi passivi verso fornitori	313.546
Interessi passivi verso Istituti di previdenza	11.377
Interessi passivi su imposte e tasse	15.609
Totale interessi passivi e oneri finanziari	371.933

Imposte dell'esercizio

L'esercizio 2022 è gravato da imposte per complessivi € 1.171.810 così composte: IRAP per €

415.990 e IRES per € 755.820, iscritte secondo il principio di competenza.

Risultato dell'esercizio

Per quanto sopra riportato "la perdita dell'esercizio" ammonta a €13.840.342.

Altre informazioni

Ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile n. 5) e n. 11), si fa presente che l'ATER della Provincia di Roma non possiede partecipazioni in imprese controllate e collegate e pertanto non sono stati conseguiti proventi da partecipazioni.

Compensi spettanti ad Amministratori e Revisori

Ai sensi dell'art. 2427 n. 16) del Codice Civile si indica di seguito l'ammontare dei compensi spettanti agli Amministratori e al Collegio dei Revisori dei Conti:

- Amministratori € 32.046; rappresentano i compensi del commissario straordinario sino al 30.06.2022, data di scadenza del mandato. Si segnala che la nomina del nuovo commissario è avvenuta l'11 maggio 2023;
- Collegio dei Revisori € 38.614.

Dati sull'occupazione

Nel corso dell'anno 2022 hanno interrotto il rapporto di lavoro con l'Ente n. 2 dipendenti non dirigenti e n. 1 dirigente e, pertanto, alla data del 31.12.2022, il numero delle risorse umane in servizio risulta pari a n. 91 unità così ripartite:

1	Direttore
1	Dirigenti
10	Quadri
24	Area A
51	Area B
4	Area C

A seguito delle suddette cessazioni, la dotazione organica fissata in 120 unità giusta Deliberazione Commissariale n. 13, si è ulteriormente ridotta rispetto all'anno 2021.

Nel corso del 2022 l'Azienda ha avviato le procedure per la selezione di nuovo personale.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico, Nota integrativa e Rendiconto Finanziario rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

Il Direttore Generale:

(*Avv. Remo Pisani*)

A.T.E.R. DELLA PROVINCIA DI ROMA