



# **BILANCIO CONSUNTIVO 2023**

***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

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI</b>		
<i>I. Immobilizzazioni immateriali</i>		
4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili	35.240	69.548
7) Altre	85.859	10.608
<b>Totale immobilizzazioni immateriali</b>	<b>121.099</b>	<b>80.156</b>
<i>II. Immobilizzazioni materiali</i>		
1) Terreni e fabbricati	188.183.572	183.562.560
2) Impianti e macchinario		
3) Attrezzature industriali e commerciali	22.346	10.363
<b>Totale immobilizzazioni materiali</b>	<b>188.205.918</b>	<b>183.572.923</b>
<i>2) Crediti:</i>		
d-bis) verso altri		
- entro 12 mesi		
- oltre 12 mesi	56.713	6.300
	<b>56.713</b>	<b>6.300</b>
<b>Totale immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>56.713</b>	<b>6.300</b>
<b>Totale immobilizzazioni</b>	<b>188.383.731</b>	<b>183.659.379</b>

**C) ATTIVO CIRCOLANTE***II. Crediti*

1) Verso clienti		
- entro 12 mesi	18.879.989	17.894.079
- oltre 12 mesi	1.238.234	1.238.234
	<b>20.118.223</b>	<b>19.132.313</b>
4) Verso imprese controllanti		
- entro 12 mesi	6.339.874	2.322.074
- oltre 12 mesi	40.104.145	41.684.398
	<b>46.444.019</b>	<b>44.006.472</b>
5-bis) Crediti tributari		
- entro 12 mesi	6.584	5.129
- oltre 12 mesi		
	<b>6.584</b>	<b>5.129</b>

5-quater) Verso altri		
- entro 12 mesi	3.282.367	6.781.398
- oltre 12 mesi		
	<b>3.282.367</b>	<b>6.781.398</b>
<b>Totale crediti</b>	<b>69.851.193</b>	<b>69.925.312</b>
III. <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i>		
7) Conto Corrente Vincolato Gestione Speciale	3.245.760	11.977.830
<b>Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</b>	<b>3.245.760</b>	<b>11.977.830</b>
IV. <i>Disponibilità liquide</i>		
1) Depositi bancari e postali	2.352.067	948.055
3) Denaro e valori in cassa	976	1.969
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.353.043</b>	<b>950.024</b>
<b>Totale attivo circolante</b>	<b>75.449.996</b>	<b>82.853.166</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI</b>		
- ratei attivi		
- risconti attivi	24.581	12.477
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>24.581</b>	<b>12.477</b>
<b>TOTALE ATTIVO</b>	<b>263.858.308</b>	<b>266.525.021</b>

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2023	31/12/2022
----------------------------	------------	------------

#### A) PATRIMONIO NETTO

<i>I - Fondo di dotazione (ripartizione patrimonio ex IACP)</i>	36.188.818	36.190.940
<i>II - Fondi della Gestione Speciale</i>	156.300.947	156.300.947
<i>VII - Altre riserve</i>	14.716.657	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>	(166.943.935)	(153.103.593)
<i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i>	(17.022.111)	(13.840.342)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>(21.005.796)</b>	<b>(3.981.562)</b>

#### B) FONDI PER RISCHI E ONERI

4) Altri	133.065.737	128.469.122
<b>Totale fondi per rischi e oneri</b>	<b>133.065.737</b>	<b>128.469.122</b>

#### C) TRATTAMENTO FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

- -

#### D) DEBITI

4) Debiti verso banche		
- entro 12 mesi	157	290
- oltre 12 mesi		
	<b>157</b>	<b>290</b>

6) Acconti		
- entro 12 mesi	41.184	113.978
- oltre 12 mesi		
	<b>41.184</b>	<b>113.978</b>

7) Debiti verso fornitori		
- entro 12 mesi	29.032.297	23.807.659
- oltre 12 mesi	88.000	170.680
	<b>29.120.297</b>	<b>23.978.339</b>

12) Debiti tributari		
- entro 12 mesi	8.461.652	20.995.635
- oltre 12 mesi	10.532.118	420.651
	<b>18.993.770</b>	<b>21.416.286</b>

13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
- entro 12 mesi	1.108.827	1.507.752
- oltre 12 mesi		
	<b>1.108.827</b>	<b>1.507.752</b>

<b>STATO PATRIMONIALE PASSIVO</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
14) Altri debiti		
- entro 12 mesi	7.035.215	6.838.196
- oltre 12 mesi		
	<b>7.035.215</b>	<b>6.838.196</b>
<b>Totale debiti</b>	<b>56.299.450</b>	<b>53.854.841</b>
<b>E) RATEI E RISCONTI</b>		
- ratei passivi	-	-
- risconti passivi	95.498.917	88.182.621
<b>Totale ratei e risconti</b>	<b>95.498.917</b>	<b>88.182.621</b>
<b>TOTALE PASSIVO</b>	<b>263.858.308</b>	<b>266.525.021</b>

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
<b>A) VALORE DELLA PRODUZIONE</b>			
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni		21.184.702	20.486.786
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		1.352.656	1.763.037
- vari		624.563	653.146
- vari da riclassifica ex proventi straordinari		5.417.293	408.764
- plusvalenze da alienazione immobili		223.009	694.451
<b>Totale altri ricavi e proventi</b>		<b>7.617.520</b>	<b>3.519.398</b>
<b>Totale valore della produzione</b>		<b>28.802.223</b>	<b>24.006.184</b>
<b>B) COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>			
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		9.719	25.560
7) Per servizi		6.457.752	6.964.959
8) Per godimento di beni di terzi		12.060	24.079
9) Per il personale:			
a) Salari e stipendi		4.797.169	4.299.246
b) Oneri sociali		1.293.242	1.129.955
c) Trattamento di fine rapporto		444.668	687.604
d) Trattamento di quiescenza e simili			
e) Altri costi		94.785	36.488
<b>Totale costi per il personale</b>		<b>6.629.864</b>	<b>6.153.293</b>
10) Ammortamenti e svalutazioni:			
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		87.846	58.060
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		3.882.934	3.690.407
c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni			
d) Svalut. dei crediti compresi nell'attivo circol. e delle dispon. liquide		11.671.923	5.618.623
<b>Totale ammortamenti e svalutazioni</b>		<b>15.642.703</b>	<b>9.367.089</b>
11) Variaz. delle riman. di mat. prime, sussid., di consumo e merci		-	-
12) Accantonamento per rischi		11.633.164	7.493.323
13) Altri accantonamenti			
14) Oneri diversi di gestione		144.489	5.857.634
- vari da riclassifica ex oneri straordinari		4.147.617	548.881
<b>Totale costi della produzione</b>		<b>44.677.369</b>	<b>36.434.818</b>
<b>DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE</b>			
	<b>(A-B)</b>	<b>(15.875.147)</b>	<b>(12.428.634)</b>

CONTO ECONOMICO	31/12/2023	31/12/2022
d) proventi diversi dai precedenti:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
- altri	109.219	132.035
<b>Totale altri proventi finanziari</b>	<b>109.219</b>	<b>132.035</b>
17) Interessi ed altri oneri finanziari:		
- da imprese controllate	-	-
- da imprese collegate	-	-
- da controllanti	-	-
- altri	223.102	371.933
<b>Totale interessi ed altri oneri finanziari</b>	<b>223.102</b>	<b>371.933</b>
17-bis) Utili e perdite su cambi	-	-
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17±17-bis)</b>	<b>(113.883)</b>	<b>(239.898)</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B±C±D)</b>	<b>(15.989.029)</b>	<b>(12.668.532)</b>
20) Imposte sul reddito dell'esercizio:		
a) Imposte correnti	1.033.082	1.171.810
b) Imposte differite:		
b1) imposte differite passive	-	-
b2) imposte differite attive	-	-
<b>Totale imposte dell'esercizio</b>	<b>1.033.082</b>	<b>1.171.810</b>
<b>21) Utile (Perdita) dell'esercizio</b>	<b>(17.022.111)</b>	<b>(13.840.342)</b>

**RENDICONTO FINANZIARIO**

**31/12/2023**

**31/12/2022**

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

<b>Utile (perdita) dell'esercizio</b>	<b>(17.022.111)</b>	<b>(13.840.342)</b>
Imposte sul reddito	1.033.082	1.171.810
Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi)	113.883	239.898
(Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività		-
<b>1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione</b>	<b>(15.875.146)</b>	<b>(12.428.634)</b>

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

Accantonamenti ai fondi	12.077.832	7.493.323
Ammortamenti delle immobilizzazioni	3.970.780	3.748.467
Svalutazioni per perdite durevoli di valore		-
Altre rettifiche per elementi non monetari	(5.417.293)	11.270.310
<b>2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn</b>	<b>10.631.319</b>	<b>22.512.100</b>

Variazioni del capitale circolante netto

Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti	(985.910)	(862.329)
Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori	5.069.164	1.751.427
Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi	(12.104)	450
Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi	7.316.296	3.663.557
Altre variazioni del capitale circolante netto	411.332	(8.303.127)
<b>3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn</b>	<b>11.798.778</b>	<b>(3.750.022)</b>

Interessi incassati/(pagati)	(113.883)	(239.898)
(Imposte sul reddito pagate)	(3.455.598)	1.453.658
Utilizzo dei fondi	(1.619.256)	-
<b>4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche</b>	<b>(5.188.737)</b>	<b>1.213.760</b>

<b>Flusso finanziario della gestione reddituale (A)</b>	<b>1.366.214</b>	<b>7.547.204</b>
---	------------------	------------------

**B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento**

<b>Immobilizzazioni materiali</b>	<b>(8.515.929)</b>	<b>(4.275.898)</b>
(Investimenti)	8.515.929	4.275.898
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-
<b>Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>(128.789)</b>	<b>(1)</b>
(Investimenti)	128.789	1
Prezzo di realizzo disinvestimenti		-
<b>Immobilizzazioni finanziarie</b>	<b>(50.414)</b>	<b>(3.000)</b>
(Investimenti)	50.414	3.000
Prezzo di realizzo disinvestimenti	-	-

<b>Flusso finanziario dell'attività di investimento (B)</b>	<b>(8.695.132)</b>	<b>(4.278.899)</b>
---	--------------------	--------------------

**RENDICONTO FINANZIARIO****31/12/2023****31/12/2022****C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento**

## Mezzi di terzi

Incremento (decremento) debiti a breve verso banche	(133)	55
Accensione finanziamenti		-
Rimborso finanziamenti		-

## Mezzi propri

Aumento di capitale a pagamento
Cessione (acquisto) di azioni proprie
Dividendi (e acconti su dividendi) pagati

---

<b>Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)</b>	<b>(133)</b>	<b>55</b>
--	--------------	-----------

<b>Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c)</b>	<b>(7.329.051)</b>	<b>3.268.360</b>
<b>Disponibilità liquide al 1 gennaio</b>	<b>12.927.854</b>	<b>9.659.494</b>
<b>Disponibilità liquide al 31 dicembre</b>	<b>5.598.803</b>	<b>12.927.854</b>

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

Il Legale Rappresentante:

*(Avv. Remo Pisani)*



# **BILANCIO CONSUNTIVO 2023**

***NOTA INTEGRATIVA***

---

**NOTA INTEGRATIVA**  
**di corredo al bilancio consuntivo chiuso al 31/12/2023**

**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.

**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.

### **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 2022. Qualora le voci non siano comparabili, quelle relative all'esercizio precedente sono 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.

### **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 elettrodomestici | 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

Il Patrimonio netto rappresenta la dotazione a disposizione dell'Ente alla data di bilancio per il perseguimento dei propri fini ed è composto da:

- a) il Fondo di dotazione, i Fondi della gestione speciale e le Altre Riserve che rappresentano la dotazione patrimoniale ereditata dall'IACP per effetto di quanto disposto dal provvedimento legislativo n.30 del 3 settembre 2002;
- b) le perdite accumulate risultanti dai bilanci dell'ex IACP al 31 12 2003;
- c) le Perdite registrate dal 2004 al 2022 e relativi alla gestione ATER Provincia di Roma.

### 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 2023 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 2023 le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie ammontano

complessivamente, al netto dei fondi di ammortamento, a € 188.383.731 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 4.724.352.

Tale importo è costituito per € 121.099 da immobilizzazioni immateriali, per € 188.205.918 da immobilizzazioni materiali e per € 56.713 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
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
Costo	452.477	1.864.054	2.316.531
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(382.930)	(1.853.446)	(2.236.376)
Valore di bilancio	69.548	10.608	80.155
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
Incrementi per acquisizioni		128.789	128.789
Ammortamento dell'esercizio	(34.308)	(53.538)	(87.846)
Altre variazioni			0
Totale variazioni	(34.308)	75.251	40.943
<b>Valore di fine esercizio</b>			
Costo	452.477	1.992.843	2.445.320
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	(417.238)	(1.906.984)	(2.324.221)
Valore di bilancio	<b>35.240</b>	<b>85.859</b>	<b>121.099</b>

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 rettificate 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:

	<b>Terreni e fabbricati</b>	<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>	<b>Totale</b>
<b>Valore di inizio esercizio</b>			
<b>Costo</b>	292.983.369	617.724	293.601.093
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	(109.420.808)	(607.361)	(110.028.170)
<b>Valore di bilancio</b>	183.562.560	10.363	183.572.923
<b>Variazioni nell'esercizio</b>			
<b>Incrementi</b>	8.668.881	17.756	8.686.636
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>	(3.877.161)	(5.773)	(3.882.934)
<b>Altre variazioni</b>	(170.708)		(170.708)
<b>Totale variazioni</b>	4.621.011	11.983	4.632.994
<b>Valore di fine esercizio</b>			
<b>Costo</b>	304.228.921	635.480	304.864.401
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	(116.045.349)	(613.134)	(116.658.483)
<b>Valore di bilancio</b>	<b>188.183.572</b>	<b>22.346</b>	<b>188.205.918</b>

### **Terreni e fabbricati**

#### **a) Aree (€47.072.683)**

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 (€52.983) è dovuta alla

vendita degli alloggi e di conseguenza dell'area sottostante.

- b) Fabbricati civili e opere di manutenzione incrementative autofinanziate (€128.694.458)**  
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 (€12.416.431)**  
Includono i fabbricati ricevuti dallo Stato a titolo gratuito o realizzati con contributi pubblici.

### **Immobilizzazioni finanziarie**

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

### **Crediti**

Al 31 dicembre 2023 i crediti dell'attivo circolante ammontano a € 69.851.193. Relativamente alla scadenza, i crediti sono così composti:

Voce	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022	Variazioni
Crediti entro 12 mesi	28.508.814	27.002.680	1.506.134
Crediti oltre 12 mesi	41.342.379	42.922.632	<u>(-1.580.253)</u>
<b>Totale crediti dell'attivo circolante</b>	<b>69.851.193</b>	<b>69.925.312</b>	<b><u>(-74.119)</u></b>

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

Voce	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022	Variazioni
Crediti verso clienti (inquilini)	20.118.223	19.132.313	985.910
Crediti tributari	6.584	5.129	1.455
Crediti verso imprese controllanti	46.444.019	44.006.472	2.437.547
Crediti verso altri	3.282.367	6.781.398	<u>(-3.499.031)</u>
<b>Totale crediti dell'attivo circolante</b>	<b>69.851.193</b>	<b>69.925.312</b>	<b><u>(-74.119)</u></b>

### **Crediti verso inquilini**

La voce, al 31 dicembre 2023, risulta così composta:

	Saldo 31.12.2023
Valore lordo	218.358.480
Fondo svalutazione crediti	(198.240.257)
<b>Totale crediti verso inquilini</b>	<b>20.118.223</b>

### **Crediti verso imprese controllanti**

Si riferiscono ai crediti verso la Regione Lazio per opere finanziate di recupero edilizio e nuove

costruzioni per € 44.444.019. Tale voce ha come contropartita nel passivo il Fondo Rischi per opere da realizzare di € 40.104.144.

### Crediti verso altri

L'importo di € 3.282.367 comprende al suo interno le seguenti voci più significative:

- per € 2.387.695, 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 per un importo nei Fondi rischi e oneri di € 3.224.390;
- per € 325.312, 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 € 269.374, crediti pignorati per conto di terzi.

### Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La voce per € 3.245.760 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.

### Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide al 31 dicembre 2023 sono pari a € 2.353.043 e sono così composte:

Voce	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022	Variazioni
Depositi bancari e postali	2.352.067	948.055	1.404.012
Denaro e valori in cassa	976	1.969	-(993)
<b>Totale disponibilità liquide</b>	<b>2.353.043</b>	<b>950.024</b>	<b>1.403.019</b>

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

### Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi al 31 dicembre 2023 sono pari a € 24.585 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 2023 presenta un saldo negativo pari a € 21.005.796. La movimentazione relativa all'esercizio 2023 è riportata nel seguito:

<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>Saldo al 31/12/2022</b>	<b>Altre variazioni</b>	<b>Destinazione del risultato d'esercizio</b>	<b>Risultato d'esercizio</b>	<b>Saldo al 31/12/2023</b>
I. Fondo dotazione per ripartizione provv. del patrimonio ex IACP	36.190.940	(2.122)			36.188.818
II. Fondi della Gestione Speciale	156.300.947				156.300.947
III. Altre riserve	14.716.658				14.716.658
IV. Utili/Perdite portate a nuovo ex IACP	(44.246.172)				(44.246.172)
V. Utile/Perdite portate a nuovo – Gestione Ater	(153.103.593)		(13.840.342)		(166.943.935)
VI. Utile/Perdita di esercizio	(13.840.342)		13.840.342	(17.022.111)	(17.022.111)
<b>Totale</b>	<b>(3.981.562)</b>	<b>(2.122)</b>	<b>0</b>	<b>(17.022.111)</b>	<b>(21.005.796)</b>

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

	<b>Importo</b>	<b>Origine/natura</b>	<b>Possibilità di utilizzazione</b>	<b>Quota disponibile</b>	<b>Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite</b>	<b>Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni</b>
Fondo dotazione per ripartizione provv. del patrimonio ex IACP	36.190.940		<b>B</b>	<b>36.190.940</b>		
Fondi della Gestione Speciale	156.300.947		B	156.300.947		
Altre riserve	14.716.658		B	14.716.658		
Utili/Perdite portate a nuovo ex IACP	(44.246.172)					

Utile/Perdite portate a nuovo – Gestione Ater	(166.943.935)					
Utili/perdite dell'Esercizio	(17.022.111)					
<b>Totale</b>	<b>(21.005.796)</b>					
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 31.12.2023, pari a € 133.065.737, accoglie i seguenti fondi:

- **Fondo Rischi per opere da realizzare pari a € 43.328.535:** verso Regione Lazio e Altri Istituti e Comuni (rispettivamente € 40.104.145 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 € 10.947.510:** 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 € 7.574.366 rispetto all'esercizio precedente atteso l'aggiornamento fornito dal Servizio Avvocatura dei contenziosi in essere;
- **Fondo rischi ICI pari a € 3.796.443:** 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. Nel corso dell'esercizio si è provveduto a rilasciare il fondo per un importo pari di € 7.693.711 a seguito dell'avvenuto aggiornamento dei rischi connessi al fondo effettuato da parte dal Servizio Avvocatura dell'Ente;
- **Fondo rischi altre imposte e tasse pari a € 2.158.912:** 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 2023 ha fatto registrare le seguenti movimentazioni:

- (i) un aumento pari a € 351.543 per effetto dell'accantonamento per sanzioni su imposte non pagate per IRAP e IRES 2022;
  - (ii) un incremento pari a € 140.000 per imposte di registro su rinnovo dei contratti di locazione;
  - (iii) un aumento pari a € 10.319 per contributi unificati non pagati per deposito atti in tribunale;
  - (iv) una diminuzione pari a € 269.919 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.
  - (v) Una diminuzione pari a € 366.937 relativa a somme accantonate negli anni precedenti per imposte non pagate per le quali si è ricevuta una cartella esattoriale. Tale riduzione ha avuto come contropartita un aumento del debito verso l'agenzia delle Entrate.
- **Fondo rischi IMU/TASI pari a € 58.028.378:** accoglie, nel rispetto dei principi della competenza economica e della prudenza, l'accantonamento per somme stimate per IMU e TASI attesa la dibattuta questione riguardo l'assoggettabilità degli alloggi Erp delle ATER a tali imposte. Il fondo rileva per l'esercizio 2023 un incremento netto di circa € 2.275.902 atteso il lavoro di ricostruzione del Fondo rischi che tiene presente sia le cartelle emesse nel 2023 accertate nel debito verso debito verso l'Agenzia delle Entrate che dell'accantonamento per l'IMU di competenza dell'esercizio pari a 6.323.358.
  - **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 € 10.603.236:** equivalente al debito sospeso verso l'Agenzia delle Entrate che accoglie principalmente gli importi e relativi a sanzioni e interessi in caso di mancato rispetto dei termini di pagamento delle rate dovute oltre alle somme sospese relativi ai conteziosi n attesa di risoluzione con l'Agenzia.

## **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 2023 a € 56.299.449 riferiti a:

Voce	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022	Variazioni
Debiti entro 12 mesi	45.679.331	53.263.510	-7.584.179
Debiti oltre 12 mesi	10.620.118	591.331	10.028.787
<b>Totale debiti</b>	<b>56.299.449</b>	<b>53.854.841</b>	<b>2.444.608</b>

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

Voce	Saldo 31.12.2023	Entro 12 mesi	Oltre 12 mesi
Debiti tributari	18.993.770	8.461.652	10.532.118
Debiti v/istituti previdenziali	1.108.827	1.108.827	
Debiti verso fornitori			
<i>Fornitori c/fatture ricevute</i>	26.948.478	26.860.478	88.000
<i>Fornitori c/fatture da ricevere</i>	2.171.819	2.171.819	0
Banche istituti di credito	157	157	0
Acconti su vendite alloggi	41.184	41.184	0
Altri debiti:			
<i>Debiti verso il personale e revisori</i>	281.151	281.151	0
<i>Depositi cauzionale inquilini</i>	170.870	170.870	0
<i>Incassi da attribuire</i>	428.278	428.278	0
<i>Debiti verso utenti da bollettazione</i>	843.201	843.201	0
<i>Debiti per quote Ass. Federcasa/Confservizi</i>	45.539	45.539	0
<i>Debiti per ritenute a garanzia su lavori</i>	318.427	318.427	0
<i>Debiti per ritenute a garanzia su lavori GS</i>	325.312	325.312	0
<i>Anticipazioni ATER Comune di Roma</i>	3.572.844	3.572.844	0
<i>Debiti vs ASL Roma G personale</i>	85.665	85.665	0
<i>Debiti verso Comune Frascati x oneri concessori</i>	178.945	178.945	0
<i>Debiti transaz. NOTARO CEIP FALLIMENTO</i>	74.950	74.950	0
<i>Debiti per trattenute sindacati inquilini</i>	180.048	180.048	0
<i>Debiti verso condomini</i>	508.262	508.262	0
<i>Debiti verso condomini da richiedere inq.</i>	21.722	21.722	0
<b>Totale</b>	<b>56.299.449</b>	<b>45.679.331</b>	<b>10.620.118</b>

**Ratei e risconti passivi**

L'importo iscritto in bilancio è relativo ai risconti passivi, pari a € 95.498.917 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 € 7.316.296, 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 31.12.2023 gestito dalla Cassa di Previdenza e quiescenza dell'Ater Comune di Roma e Provincia di Roma è di € 4.276.125.
- Il valore delle ipoteche iscritte sugli immobili ammonta a € 17.984.619.
- Il valore di pignoramenti su correnti postali e bancari aziendali ammonta a € 1.320.872.
- Il valore degli importi da restituire dal conto della gestione ordinaria ai fondi dedicati è di € 18.563.079.
- 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 € 28.802.223 e ha registrato rispetto al 31 dicembre 2022 un incremento per € 4.796.039. Il valore della produzione è così composto:

- ricavi delle vendite e delle prestazioni pari a € 21.184.702. L’incremento netto rispetto all’esercizio precedente di € 697.917 è dovuto principalmente all’aumento dei valori dei servizi a rimborso (tra cui energia, acqua, riscaldamento, pronto intervento fognature e ascensori) che hanno registrato un aumento nella bollettazione rispetto all’esercizio precedente di € 895.938;
- altri ricavi e proventi: € 7.617.520, principalmente attribuibili a: contributi in conto esercizio per € 1.352.656, derivanti 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”, altri ricavi per spese varie addebitate agli inquilini (tra cui spese generali, rendicontazione, diritto di prelazione, esazione) per € 398.358, rimborsi vari per il personale distaccato in altre amministrazioni e altre voci minori (rivalsa su spese per pubblicità legale, contributi per partecipazione a concorsi, recupero spese da dipendenti) per un totale € 226.204; plusvalenze da alienazione immobili € 223.009 e altri ricavi straordinari quali sopravvenienze attive per € 5.417.293 derivanti principalmente dal rilascio di una parte del fondo rischi per contenziosi legali effettuato a seguito dell’ avvenuto aggiornamento dei rischi effettuato da parte dal Servizio Avvocatura dell’Ente.

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 € 44.677.369 e sono così composti:

Descrizione	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022	Variazioni
Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	9.719	25.560	(-15.841)
Per servizi	6.457.752	6.964.959	-(507.207)
Per godimento di beni di terzi	12.060	24.079	(-12.019)
Per il personale	6.629.864	6.153.293	476.571
Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	87.846	58.060	29.786

Descrizione	Saldo 31.12.2023	Saldo 31.12.2022	Variazioni
Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	3.882.934	3.690.407	192.527
Svalutazione credi compresi nell'Attivo Circ.	11.671.923	5.618.623	6.053.300
Accantonamenti per rischi	11.633.164	7.493.323	4.139.841
Oneri diversi di gestione	144.489	5.857.633	-(5.713.144)
-vari da riclassifica ex oneri straordinari	4.147.617	548.881	3.598.736
<b>Totale costi della produzione</b>	<b>44.677.369</b>	<b>36.434.818</b>	<b>8.242.551</b>

I costi per servizi evidenziano una riduzione netta di € 507.207 determinata principalmente dalle seguenti variazioni:

- Riduzione netta delle spese per servizi a rimborso per € 305.070;
- Riduzione delle spese per verifica impianti elettrici di € 183.998;

Le spese per servizi a rimborso incluse nei costi per servizi, pari a circa € 3.609.627, registrano una riduzione per energia e riscaldamento rispetto l'anno precedente di importo pari a € 635.792. Le spese per acqua a rimborso sono invece aumentate di € 135.000, così come le spese per igiene ambientale aumentate di € 61.742, la manutenzione del verde per € 88.710 e le spese per verifiche su impianti per € 114.144.

Le spese legali di € 106.360 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 per procedimenti legali € 183.074 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 € 476.571 rispetto al 2022. Si rileva un aumento delle retribuzioni lorde (€ 497.922) e degli oneri sociali (€ 163.286) mentre l'accantonamento della quota TFR che passa da € 687.607 a € 444.668 diminuisce per effetto della riduzione dei coefficienti di rivalutazione.

Incidono sul conto economico dell'esercizio svalutazioni sui crediti verso utenti iscritti nell'attivo circolante per un importo pari a € 11.671.923. Gli accantonamenti per rischi pari a € 11.633.164 sono riconducibili principalmente agli accantonamenti per contenziosi pari a € 7.574.366; questi ultimi

riferibili alle controversie in essere con il Comune di Pomezia e derivanti dalla occupazione di alloggi senza titolo e all'adeguamento del fondo rischi IMU/TASI rilevato nell'anno per € 3.509.131. Incidono inoltre sull'esercizio 2023 accantonamenti per imposte e tasse, derivanti dall'appostamento delle sanzioni su IRES e IRAP 2022 non pagate (€ 351.543), dalle imposte di registro per rinnovo contratti di locazione (€ 140.000) e da contributi unificati e deposito atti in tribunale (€ 10.319).

Gli oneri diversi di gestione, complessivamente pari a € 4.292.106, includono € 4.147.616 relativi a sopravvenienze passive relative agli accertamenti del debito verso l'Ag. delle Entrate e del Fondo Rischi - altre imposte e tasse.

### **Proventi ed oneri finanziari**

Il saldo dei proventi e oneri finanziari è negativo per € 113.883.

I proventi finanziari, pari a € 109.219, 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 31.12.2023
Interessi e altri oneri passivi di conto corrente	6
Spese e oneri bancari	22.050
Interessi passivi verso fornitori	163.588
Interessi passivi verso Istituti di previdenza	26.336
Interessi passivi su imposte e tasse	11.121
<b>Totale interessi passivi e oneri finanziari</b>	<b>223.102</b>

### **Imposte dell'esercizio**

L'esercizio 2023 è gravato da imposte per complessivi € 1.033.082 così composte: IRAP per € 440.762 e IRES per € 592.320, iscritte secondo il principio di competenza.

### **Risultato dell'esercizio**

Per quanto sopra riportato "la perdita dell'esercizio" ammonta a € 17.022.111.

### **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 € 27.358; rappresentano i compensi del commissario straordinario da maggio a novembre 2023. Si segnala che la nomina del nuovo commissario è avvenuta il 15 dicembre 2023;
- Collegio dei Revisori € 3.978 comprensivi di oneri sociali e rimborsi.

I compensi degli organi amministrativi e di controllo risultano inferiori rispetto all'esercizio precedente, a causa della cessazione delle funzioni degli organi, dovuta a dimissioni o decadenza avvenute nel 2023, e ai tempi di attesa per la nomina dei nuovi membri.

#### **Dati sull'occupazione**

Nel corso dell'anno 2023 hanno interrotto il rapporto di lavoro con l'Ente n. 10 dipendenti e si è provveduto all'assunzione di n. 28 unità, di cui 3 a tempo determinato, attraverso l'azione di mobilità prevista dalla legge regionale tra le Ater del Lazio e la procedura di selezione di personale avviata nel 2022; pertanto, alla data del 31.12.2023, il numero delle risorse umane in servizio risulta pari a n. 109 unità così ripartite:

1	Direttore
1	Dirigenti
18	Quadri
27	Area A
54	Area B
7	Area C

La dotazione organica risulta inferiore alle 120 unità previste dalla Deliberazione Commissariale n. 13.

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