



BILANCIO CONSUNTIVO 2024

***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 | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| B) IMMOBILIZZAZIONI | | |
| <i>I. Immobilizzazioni immateriali</i> | | |
| 4) Concessioni, licenze, marchi e diritti simili | 932 | 35.240 |
| 7) Altre | 42.930 | 85.859 |
| Totale immobilizzazioni immateriali | 43.862 | 121.099 |
| <i>II. Immobilizzazioni materiali</i> | | |
| 1) Terreni e fabbricati | 192.999.325 | 188.183.572 |
| 2) Impianti e macchinario | | |
| 3) Attrezzature industriali e commerciali | 22.943 | 22.346 |
| Totale immobilizzazioni materiali | 193.022.268 | 188.205.918 |
| <i>2) Crediti:</i> | | |
| d-bis) verso altri | | |
| - entro 12 mesi | | |
| - oltre 12 mesi | 56.011 | 56.713 |
| | 56.011 | 56.713 |
| Totale immobilizzazioni finanziarie | 56.011 | 56.713 |
| Totale immobilizzazioni | 193.122.141 | 188.383.731 |

C) ATTIVO CIRCOLANTE*II. Crediti*

| | | |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1) Verso clienti | | |
| - entro 12 mesi | 19.376.247 | 18.879.989 |
| - oltre 12 mesi | 783.631 | 1.238.234 |
| | 20.159.878 | 20.118.223 |
| 4) Verso imprese controllanti | | |
| - entro 12 mesi | 9.291.990 | 6.339.874 |
| - oltre 12 mesi | 33.867.331 | 40.104.145 |
| | 43.159.321 | 46.444.019 |
| 5-bis) Crediti tributari | | |
| - entro 12 mesi | 6.526 | 6.584 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 6.526 | 6.584 |

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| 5-quater) Verso altri | | |
| - entro 12 mesi | 984.090 | 3.282.367 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 984.090 | 3.282.367 |
| Totale crediti | 64.309.815 | 69.851.193 |
| | | |
| III. <i>Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni</i> | | |
| 7) Conto Corrente Vincolato Gestione Speciale | 3.126.277 | 3.245.760 |
| Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni | 3.126.277 | 3.245.760 |
| | | |
| IV. <i>Disponibilità liquide</i> | | |
| 1) Depositi bancari e postali | 2.113.698 | 2.352.067 |
| 3) Denaro e valori in cassa | 2.244 | 976 |
| Totale disponibilità liquide | 2.115.942 | 2.353.043 |
| | | |
| Totale attivo circolante | 69.552.035 | 75.449.996 |
| | | |
| D) RATEI E RISCONTI | | |
| - ratei attivi | | |
| - risconti attivi | 14.413 | 24.581 |
| Totale ratei e risconti | 14.413 | 24.581 |
| | | |
| TOTALE ATTIVO | 262.688.588 | 263.858.308 |

| STATO PATRIMONIALE PASSIVO | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|----------------------------|------------|------------|
|----------------------------|------------|------------|

A) PATRIMONIO NETTO

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| <i>I - Fondo di dotazione (ripartizione patrimonio ex IACP)</i> | 36.188.818 | 36.188.818 |
| <i>II - Fondi della Gestione Speciale</i> | 156.300.947 | 156.300.947 |
| <i>VII - Altre riserve</i> | 14.716.657 | 14.716.657 |
| <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> | (183.966.047) | (166.943.935) |
| <i>IX - Utile (perdita) dell'esercizio</i> | (7.193.503) | (17.022.111) |
| Totale patrimonio netto | (28.199.299) | (21.005.796) |

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| 4) Altri | 113.177.161 | 133.065.737 |
| Totale fondi per rischi e oneri | 113.177.161 | 133.065.737 |

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

- -

D) DEBITI

| | | |
|------------------------|------------|------------|
| 4) Debiti verso banche | | |
| - entro 12 mesi | 255 | 157 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 255 | 157 |

| | | |
|-----------------|----------------|---------------|
| 6) Acconti | | |
| - entro 12 mesi | 145.773 | 41.184 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 145.773 | 41.184 |

| | | |
|---------------------------|-------------------|-------------------|
| 7) Debiti verso fornitori | | |
| - entro 12 mesi | 31.908.760 | 29.032.297 |
| - oltre 12 mesi | 311.666 | 88.000 |
| | 32.220.426 | 29.120.297 |

| | | |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| 12) Debiti tributari | | |
| - entro 12 mesi | 19.599.825 | 8.461.652 |
| - oltre 12 mesi | 13.489.275 | 10.532.118 |
| | 33.089.100 | 18.993.770 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale | | |
| - entro 12 mesi | 1.201.839 | 1.108.827 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 1.201.839 | 1.108.827 |

| STATO PATRIMONIALE PASSIVO | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| 14) Altri debiti | | |
| - entro 12 mesi | 7.984.817 | 7.035.215 |
| - oltre 12 mesi | | |
| | 7.984.817 | 7.035.215 |
| Totale debiti | 74.642.210 | 56.299.450 |
| | | |
| E) RATEI E RISCONTI | | |
| - ratei passivi | - | - |
| - risconti passivi | 103.068.516 | 95.498.917 |
| Totale ratei e risconti | 103.068.516 | 95.498.917 |
| | | |
| TOTALE PASSIVO | 262.688.588 | 263.858.308 |

| CONTO ECONOMICO | | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|--|--------------------|---------------------|
| A) VALORE DELLA PRODUZIONE | | | |
| 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni | | 22.319.339 | 21.184.702 |
| 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 | | 1.417.144 | 1.352.656 |
| - vari | | 794.616 | 624.563 |
| - vari da riclassifica ex proventi straordinari | | 5.750.180 | 5.417.293 |
| - plusvalenze da alienazione immobili | | 176.961 | 223.009 |
| Totale altri ricavi e proventi | | 8.138.901 | 7.617.520 |
| Totale valore della produzione | | 30.458.240 | 28.802.223 |
| B) COSTI DELLA PRODUZIONE: | | | |
| 6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | | 598 | 9.719 |
| 7) Per servizi | | 7.991.940 | 6.457.752 |
| 8) Per godimento di beni di terzi | | 7.940 | 12.060 |
| 9) Per il personale: | | 0 | |
| a) Salari e stipendi | | 5.268.381 | 4.797.169 |
| b) Oneri sociali | | 1.254.835 | 1.293.242 |
| c) Trattamento di fine rapporto | | 456.020 | 444.668 |
| d) Trattamento di quiescenza e simili | | | |
| e) Altri costi | | 152.562 | 94.785 |
| Totale costi per il personale | | 7.131.798 | 6.629.864 |
| 10) Ammortamenti e svalutazioni: | | | |
| a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | | 77.238 | 87.846 |
| b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | | 4.017.052 | 3.882.934 |
| c) Altre svalutazioni delle immobilizzazioni | | | |
| d) Svalut. dei crediti compresi nell'attivo circol. e delle dispon. liquide | | 13.466.738 | 11.671.923 |
| Totale ammortamenti e svalutazioni | | 17.561.028 | 15.642.703 |
| 11) Variaz. delle riman. di mat. prime, sussid., di consumo e merci | | | - |
| 12) Accantonamento per rischi | | 414.204 | 11.633.164 |
| 13) Altri accantonamenti | | | |
| 14) Oneri diversi di gestione | | 123.122 | 144.489 |
| - vari da riclassifica ex oneri straordinari | | 3.459.837 | 4.147.617 |
| Totale costi della produzione | | 36.690.466 | 44.677.369 |
| DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DI PRODUZIONE (A-B) | | (6.232.226) | (15.875.147) |

| CONTO ECONOMICO | 31/12/2024 | 31/12/2023 |
|---|--------------------|---------------------|
| d) proventi diversi dai precedenti: | | |
| - da imprese controllate | - | - |
| - da imprese collegate | - | - |
| - da controllanti | - | - |
| - altri | 227.053 | 109.219 |
| Totale altri proventi finanziari | 227.053 | 109.219 |
| 17) Interessi ed altri oneri finanziari: | | |
| - da imprese controllate | - | - |
| - da imprese collegate | - | - |
| - da controllanti | - | - |
| - altri | 365.129 | 223.102 |
| Totale interessi ed altri oneri finanziari | 365.129 | 223.102 |
| 17-bis) Utili e perdite su cambi | | - |
| Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17±17-bis) | (138.076) | (113.883) |
| RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B±C±D) | (6.370.302) | (15.989.029) |
| 20) Imposte sul reddito dell'esercizio: | | |
| a) Imposte correnti | 823.201 | 1.033.082 |
| b) Imposte differite: | | |
| b1) imposte differite passive | - | - |
| b2) imposte differite attive | - | - |
| Totale imposte dell'esercizio | 823.201 | 1.033.082 |
| 21) Utile (Perdita) dell'esercizio | (7.193.503) | (17.022.111) |

RENDICONTO FINANZIARIO

31/12/2024

31/12/2023

2024

2023

Schema n. 1: Flusso della gestione reddituale determinato con il metodo indiretto

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

| | | |
|---|---------------------|----------------------|
| Utile (perdita) dell'esercizio | -€ 6.370.303 | -€ 17.022.111 |
| Imposte sul reddito | € 0 | € 1.033.082 |
| Interessi passivi/(interessi attivi) (Dividendi) | € 138.076 | € 113.883 |
| (Plusvalenze)/minusvalenze derivanti dalla cessione di attività | € 0 | € 0 |

1. Utile (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione **-€ 6.232.227** **-€ 15.875.146**

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

| | | |
|---|--------------|--------------|
| Accantonamenti ai fondi | € 870.224 | € 12.077.832 |
| Ammortamenti delle immobilizzazioni | € 4.094.290 | € 3.970.780 |
| Svalutazioni per perdite durevoli di valore | € 0 | € 0 |
| Altre rettifiche per elementi non monetari | -€ 5.750.180 | -€ 5.417.293 |

2. Flusso finanziario prima delle variazioni del ccn **-€ 785.666** **€ 10.631.319**

Variazioni del capitale circolante netto

| | | |
|--|-------------|-------------|
| Decremento/(incremento) delle rimanenze | € 0 | € 0 |
| Decremento/(incremento) dei crediti vs clienti | -€ 41.655 | -€ 985.910 |
| Incremento/(decremento) dei debiti verso fornitori | € 3.204.718 | € 5.069.164 |
| Decremento/(incremento) ratei e risconti attivi | € 10.168 | -€ 12.104 |
| Incremento/(decremento) ratei e risconti passivi | € 7.569.599 | € 7.316.296 |
| Altre variazioni del capitale circolante netto | € 6.169.628 | € 411.332 |

3. Flusso finanziario dopo le variazioni del ccn **€ 16.912.458** **€ 11.798.778**

| | | |
|------------------------------|---------------|--------------|
| Altre rettifiche | | |
| Interessi incassati/(pagati) | -€ 138.076 | -€ 113.883 |
| (Imposte sul reddito pagate) | € 13.272.129 | -€ 3.455.598 |
| Dividendi incassati | | |
| Utilizzo dei fondi | -€ 14.552.600 | -€ 1.619.256 |

4. Flusso finanziario dopo le altre rettifiche **-€ 1.418.547** **-€ 5.188.737**

Flusso finanziario della gestione reddituale (A) **€ 8.476.018** **€ 1.366.214**

B. Flussi finanziari derivanti dall'attività d'investimento

| | | |
|---|---------------------|---------------------|
| Immobilizzazioni materiali | -€ 8.833.402 | -€ 8.515.929 |
| (Investimenti) | € 8.833.402 | € 8.515.929 |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | € 0 | € 0 |
| Immobilizzazioni immateriali | -€ 1 | -€ 128.789 |
| (Investimenti) | € 1 | € 128.789 |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | € 0 | € 0 |
| Immobilizzazioni finanziarie | € 702 | -€ 50.414 |
| (Investimenti) | € 0 | € 50.414 |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | € 702 | € 0 |
| Attività Finanziarie non immobilizzate | € 0 | € 0 |
| (Investimenti) | € 0 | € 0 |
| Prezzo di realizzo disinvestimenti | € 0 | € 0 |

Flusso finanziario dell'attività di investimento (B) **-€ 8.832.701** **-€ 8.695.132**

C. Flussi finanziari derivanti dall'attività di finanziamento

Mezzi di terzi

| | | |
|---|------|--------|
| Incremento (decremento) debiti a breve verso banche | € 98 | -€ 133 |
| Accensione finanziamenti | € 0 | € 0 |
| Rimborso finanziamenti | € 0 | € 0 |

Mezzi propri

| | | |
|---|-----|-----|
| Aumento di capitale a pagamento | € 0 | € 0 |
| Cessione (acquisto) di azioni proprie | € 0 | € 0 |
| Dividendi (e acconti su dividendi) pagati | € 0 | € 0 |

Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C) **€ 98** **-€ 133**

| | | |
|--|--------------------|---------------------|
| Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (a ± b ± c) | -€ 356.585 | -€ 7.329.051 |
| Disponibilità liquide al 1 gennaio | € 5.598.803 | € 12.927.854 |
| Disponibilità liquide al 31 dicembre | € 5.242.218 | € 5.598.803 |

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

Il Legale Rappresentante:

(Avv. Remo Pisani)



BILANCIO CONSUNTIVO 2024

NOTA INTEGRATIVA

NOTA INTEGRATIVA
di corredo al bilancio consuntivo chiuso al 31/12/2024

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 2023. 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 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

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 2023 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 2024 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 2024 le immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie ammontano

complessivamente, al netto dei fondi di ammortamento, a € 193.122.140 con un incremento rispetto all'esercizio precedente di € 4.738.410.

Tale importo è costituito per € 43.862 da immobilizzazioni immateriali, per € 193.022.267 da immobilizzazioni materiali e per € 56.011 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 | 452.477 | 1.992.843 | 2.445.320 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | -417.238 | -1.906.983 | -2.324.221 |
| Valore di bilancio | 35.240 | 85.859 | 121.099 |
| Variazioni nell'esercizio | | | |
| Incrementi per acquisizioni | | | |
| Ammortamento dell'esercizio | -34.308 | -42.930 | -77.238 |
| Altre variazioni | | | |
| Totale variazioni | -34.308 | -42.930 | -77.238 |
| Valore di fine esercizio | | | |
| Costo | 452.477 | 1.992.843 | 2.445.320 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | -451.546 | -1.949.913 | -2.401.459 |
| Valore di bilancio | 932 | 42.930 | 43.861 |

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:

| | Terreni e fabbricati | Attrezzature industriali e commerciali | Totale |
|--|-----------------------------|---|--------------------|
| Valore di inizio esercizio | | | |
| Costo | 304.228.921 | 635.480 | 304.864.401 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | -116.045.349 | -613.134 | -116.658.483 |
| Valore di bilancio | 188.183.572 | 22.346 | 188.205.918 |
| Variazioni nell'esercizio | | | |
| Incrementi | 8.912.089 | 8.870 | 8.920.959 |
| Ammortamento dell'esercizio | -4.008.836 | -8.273 | -4.017.110 |
| Altre variazioni | -87.500 | | -87.500 |
| Totale variazioni | 4.815.753 | 597 | 4.816.350 |
| Valore di fine esercizio | | | |
| Costo | 312.995.204 | 644.350 | 313.639.554 |
| Ammortamenti (Fondo ammortamento) | -119.995.880 | -621.407 | -120.617.287 |
| Valore di bilancio | 192.999.325 | 22.943 | 193.022.267 |

Terreni e fabbricati

a) Aree (€47.043.522)

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 (€29.161) è dovuta alla

vendita degli alloggi e di conseguenza dell'area sottostante.

b) Fabbricati civili e opere di manutenzione incrementative autofinanziate (€133.787.043)

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

c) Fabbricati realizzati con finanziamenti dello Stato (€12.168.760)

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 2024 i crediti dell'attivo circolante ammontano a € 64.309.815. Relativamente alla scadenza, i crediti sono così composti:

| Voce | Saldo 31.12.2024 | Saldo 31.12.2023 | Variazioni |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Crediti entro 12 mesi | 29.658.853 | 28.508.814 | 1.150.039 |
| Crediti oltre 12 mesi | 34.650.962 | 41.342.379 | (6.691.417) |
| Totale crediti dell'attivo circolante | 64.309.815 | 69.851.193 | (5.541.378) |

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

| Voce | Saldo 31.12.2024 | Saldo 31.12.2023 | Variazioni |
|--|-------------------|-------------------|--------------------|
| Crediti verso clienti (inquilini) | 20.159.878 | 20.118.223 | 41.655 |
| Crediti tributari | 6.256 | 6.584 | -328 |
| Crediti verso imprese controllanti | 43.159.321 | 46.444.019 | (3.284.698) |
| Crediti verso altri | 3.282.367 | 3.282.367 | 0 |
| Totale crediti dell'attivo circolante | 66.607.822 | 69.851.193 | (3.243.371) |

Crediti verso inquilini

La voce, al 31 dicembre 2024, risulta così composta:

| | Saldo 31.12.2024 | Saldo 31.12.2023 | Variazioni |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| Valore lordo | 231.866.873 | 218.358.480 | 13.508.392 |
| Fondo svalutazione crediti | (211.706.995) | (198.240.257) | (13.466.738) |
| Totale crediti verso inquilini | 20.159.878 | 20.118.223 | 41.654 |

Crediti verso imprese controllanti

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

costruzioni per € 43.159.321. Tale voce ha come contropartita nel passivo il Fondo Rischi per opere da realizzare di € 33.867.331.

Crediti verso altri

L'importo di € 990.616 comprende al suo interno le seguenti voci più significative:

- per € 51.768, 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 € 439.376, crediti verso diversi enti per rimborsi relativi a personale in comando e per mandati politici.
- per € 339.403, crediti pignorati per conto di terzi.

Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni

La voce per € 3.126.277 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 2024 sono pari a € 2.115.942 e sono così composte:

| Voce | Saldo 31.12.2024 | Saldo 31.12.2023 | Variazioni |
|-------------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Depositi bancari e postali | 2.113.698 | 2.352.067 | (238.369) |
| Denaro e valori in cassa | 2.244 | 976 | 1.268 |
| Totale disponibilità liquide | 2.115.942 | 2.353.043 | (237.101) |

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

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi al 31 dicembre 2024 sono pari a € 14.413 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 2024 presenta un saldo negativo pari a € 28.199.299. La movimentazione relativa all'esercizio 2024 è riportata nel seguito:

| PATRIMONIO NETTO | Saldo al 31/12/2023 | Altre variazioni | Destinazione del risultato d'esercizio | Risultato d'esercizio | Saldo al 31/12/2024 |
|---|----------------------------|-------------------------|---|------------------------------|----------------------------|
| I. Fondo dotazione per ripartizione provv. del patrimonio ex IACP | 36.188.818 | | | | 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 | (166.943.935) | | (17.022.111) | | (183.966.046) |
| VI. Utile/Perdita di esercizio | (17.022.111) | | 17.022.111 | (7.193.503) | (7.193.503) |
| Totale | -21.005.796 | 0 | 0 | (7.193.503) | (28.199.299) |

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 | 36.188.818 | | B | 36.188.818 | | |
| 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 | (183.966.046) | | | | | |

| | | | | | | |
|--|---------------------|--|--|--|--|--|
| Ater | | | | | | |
| Utili/perdite dell'Esercizio | (7.193.503) | | | | | |
| Totale | (28.199.299) | | | | | |
| 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 31.12.2024, pari a € 113.177.161, accoglie i seguenti fondi:

- **Fondo Rischi per opere da realizzare pari a € 37.091.721:** verso Regione Lazio e Altri Istituti e Comuni (rispettivamente € 33.867.331 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 € 10.076.120:** 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 riduce di € 871.390 rispetto all'esercizio precedente atteso l'aggiornamento fornito dal Servizio Avvocatura dei contenziosi in essere;
- **Fondo rischi ICI pari a € 611.165:** è relativo a controversie con diversi Comuni in ordine ad ICI non versata negli anni precedenti, comprensiva di sanzioni ed interessi, in gran parte riferibili alla gestione ex IACP. Nel corso dell'esercizio si è provveduto a rilasciare il fondo per un importo pari di € 3.185.278 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 € 2.216.807:** il fondo accoglie accantonamenti correlati a cartelle di pagamento e avvisi di accertamento relativi a tributi diversi dall'ICI, inclusi IRAP, IRES, imposta di registro, sanzioni, interessi e contributi unificati. Il fondo durante il 2024 ha registrato le seguenti movimentazioni:

- (i) un aumento pari a € 309.925 per effetto dell'accantonamento per sanzioni su imposte non pagate per IRAP e IRES 2023;
 - (ii) un aumento pari a € 18.574 per contributi unificati e deposito atti in tribunale non pagati;
 - (iii) una diminuzione pari a € 209.692 relativa a somme accantonate negli anni precedenti per sanzioni su imposte IRES 2020 per le quali si è ricevuta una cartella esattoriale. Tale riduzione ha avuto come contropartita un aumento del debito verso l'Agenzia delle Entrate.
 - (iv) Una diminuzione pari a € 60.911 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.
- **Fondi rischi IMU € 45.613.398:** Destinato alla copertura di potenziali obbligazioni derivanti dall'assoggettamento ad IMU degli immobili ERP, in attesa del definitivo consolidamento dell'orientamento giurisprudenziale. Nel corso dell'anno si è registrata una riduzione netta del fondo pari a 12.415.010 euro. Tale riduzione è riconducibile al trasferimento di € 2.697.656 al neocostituito fondo TASI, all'utilizzo di € 2.810.525 per l'accertamento di debiti verso il Comune di Velletri, di € 2.113.045 per debiti verso il Comune di Guidonia e di € 2.846.533 a favore dell'Agenzia delle Entrate per cartelle notificate nel 2024, nonché alla rilevazione di un'eccedenza di € 2.020.408 emersa in seguito alla ricostruzione complessiva del fondo stesso. L'accantonamento effettuato per l'esercizio in corso è stato pari a € 74.564 euro e riguarda esclusivamente i locali commerciali, in quanto per la prima volta è stata presentata ai Comuni la dichiarazione IMU con richiesta di esenzione per gli alloggi ERP, considerati alloggi sociali e dunque non più soggetti all'imposta.
 - **Fondo rischi TASI complessivamente pari a € 2.697.656:** Il fondo incardinato precedentemente nel Fondo Rischi IMU/TASI accoglie l'ammontare dei preavvisi ricevuti per tale imposta sino al 2024 così come indicato dall'Ufficio Convenzioni
 - **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 per gli esercizi antecedenti il 2024;

- **Fondo Rischi per incentivi alla progettazione e all'innovazione pari a € 64.336:** accoglie l'accantonamento stimato per la liquidazione degli incentivi per funzioni tecniche, disciplinati dall'art. 113 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Codice dei contratti pubblici).
- **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:** accantonamento equivalente al debito sospeso verso l'Agenzia delle Entrate per somme oggetto di definizione agevolata, in attesa di regulate estinzione mediante pagamento rateale o successiva trattazione contenziosa.

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 2024 a € 74.642.210 riferiti a:

| Voce | Saldo 31.12.2023 | Saldo 31.12.2022 | Variazioni |
|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Debiti entro 12 mesi | 60.841.269 | 45.679.331 | 15.161.938 |
| Debiti oltre 12 mesi | 13.800.941 | 10.620.118,0 | 3.180.823 |
| Totale debiti | 74.642.210 | 56.299.449 | 18.342.761 |

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

| Voce | Saldo 31.12.2023 | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi |
|---|------------------|---------------|---------------|
| Debiti tributari | 33.089.100 | 19.599.825 | 13.489.275 |
| Debiti v/istituti previdenziali | 1.201.839 | 1.201.839 | 0 |
| Debiti verso fornitori | | | |
| <i>Fornitori c/fatture ricevute</i> | 30.595.944 | 30.284.278 | 311.666 |
| <i>Fornitori c/fatture da ricevere</i> | 1.624.482 | 1.624.482 | 0 |
| Banche istituti di credito | 255 | 255 | 0 |
| Acconti su vendite alloggi | 145.773 | 145.773 | 0 |
| Altri debiti: | | | |
| <i>Debiti verso il personale e revisori</i> | 712.149 | 712.149 | 0 |
| <i>Depositi cauzionale inquilini</i> | 170.870 | 170.870 | 0 |
| <i>Incassi da attribuire</i> | 560.475 | 560.475 | 0 |
| <i>Debiti Verso utenti da bollettazione</i> | 1.565.137 | 1.565.137 | 0 |
| <i>debiti vs ANAC</i> | 3.360 | 3.360 | 0 |
| <i>Debiti x Quote Ass.Federcasa/Confservizi</i> | 76.674 | 76.674 | 0 |
| <i>Debiti x ritenute a garanzia su lavor.</i> | 322.577 | 322.577 | 0 |
| <i>Debiti su rit. garanzia su lav. GS</i> | 12.165 | 12.165 | 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 |

| Voce | Saldo 31.12.2023 | Entro 12 mesi | Oltre 12 mesi |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Debiti vs Comune Frascati x Oneri Conces</i> | 178.945 | 178.945 | 0 |
| <i>Debiti x Transaz.NOTARO CEIP FALLIMENTO</i> | 74.950 | 74.950 | 0 |
| <i>Debiti x trattenute sindacati inquilini</i> | 212.717 | 212.717 | 0 |
| <i>Debiti vs. condomini</i> | 395.906 | 395.906 | 0 |
| <i>Debiti vs. Condomini da richiedere inq.</i> | 40.382 | 40.382 | 0 |
| Totale | 74.642.210 | 60.841.269 | 13.800.941 |

Ratei e risconti passivi

L'importo iscritto in bilancio è relativo ai risconti passivi, pari a € 103.068.516 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 € 7.569.599, 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 31.12.2024 gestito dalla Cassa di Previdenza e quiescenza dell'Ater Comune di Roma e Provincia di Roma è di € 4.611.481.
- Il valore delle ipoteche iscritte sugli immobili ammonta a € 17.984.619.
- Il valore di pignoramenti su correnti postali e bancari aziendali ammonta a € 19.980.744.
- Il valore degli importi da restituire dal conto della gestione ordinaria ai fondi dedicati è di € 20.380.232.
- 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 alcuna trasmissione agli uffici contabili ai fini degli opportuni 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 € 30.458.240 e ha registrato rispetto al 31 dicembre 2023 un incremento per € 1.656.014. Il valore della produzione è così composto:

- I ricavi delle vendite e delle prestazioni ammontano a complessivi € 22.319.339, con un incremento rispetto all’esercizio precedente pari a € 1.134.463. Tale variazione è principalmente riconducibile a:
 - servizi a rimborso, che evidenziano un aumento netto pari a circa € 387.000, derivante da maggiori costi sostenuti per energia, riscaldamento e ascensori, parzialmente compensati da una diminuzione dei costi relativi ai servizi di pronto intervento fognature e consumo idrico;
 - ricavi da fitti, che registrano un incremento nella bollettazione dei canoni rispetto all’esercizio precedente pari a € 747.421, al lordo delle rettifiche negative rilevate a fine esercizio.";
- altri ricavi e proventi: € 8.138.9001, principalmente attribuibili a:
 - Contributi in conto esercizio per € 1.417.144, 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” e da contributi ricevuti dalla Comunità Europea € 50.000;
 - Altri ricavi per spese varie addebitate agli inquilini (tra cui spese generali, rendicontazione, diritto di prelazione, esazione) per € 358.435,
 - Rimborsi vari per il personale distaccato in altre amministrazioni e altre voci minori (rivalsa su spese per pubblicità legale, diritti di segreteria, recupero spese da dipendenti) per un totale € 436.180;
 - Plusvalenze da alienazione immobili € 176.961;
 - Tra gli altri ricavi straordinari si rilevano sopravvenienze attive per complessivi € 5.750.180, derivanti principalmente dal rilascio parziale del fondo rischi per

contenziosi legali per € 3.382.633, conseguente all'aggiornamento della valutazione del rischio effettuato dal Servizio Avvocatura dell'Ente, dal rilascio per eccedenza del fondo rischi IMU per € 2.020.000 e dall'accertamento di debiti verso condomini per € 300.773, come indicato dal Servizio Gestione Immobili.

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 31.12.2024 | Saldo 31.12.2023 | Variazioni |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci | 598 | 9.719 | -9.121 |
| Per servizi | 7.991.940 | 6.457.752 | 1.534.188 |
| Per godimento di beni di terzi | 7.940 | 12.060 | -4.120 |
| Per il personale | 7.131.799 | 6.629.864 | 501.935 |
| Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali | 77.238 | 87.846 | -10.608 |
| Ammortamento delle immobilizzazioni materiali | 4.017.052 | 3.882.934 | 134.118 |
| Svalutazione credi compresi nell'Attivo Circ. | 13.466.738 | 11.671.923 | 1.794.814 |
| Accantonamenti per rischi | 414.204 | 11.633.164 | -11.218.960 |
| Oneri diversi di gestione | 123.122 | 144.489 | -21.367 |
| -vari da riclassifica ex oneri straordinari | 3.459.837 | 4.147.617 | -687.780 |
| Totale costi della produzione | 36.690.467 | 44.677.369 | -7.986.903 |

I costi per servizi si incrementano di € 1.134.188 rispetto all'esercizio precedente.

Le spese per servizi a rimborso, incluse nella voce 'Costi per servizi', ammontano a circa € 4.585.692 e registrano i seguenti principali incrementi rispetto all'esercizio precedente:

- spese per riscaldamento: +€ 238.038;
- spese per acqua a rimborso: +€ 139.614;
- spese per il servizio canaljet: +€ 131.169;
- spese per la manutenzione del verde: +€ 429.185;
- spese per verifiche sugli impianti: +€ 102.330.

Le restanti voci sono sostanzialmente in linea con gli importi dell'esercizio 2023 o in lieve diminuzione.

Le spese per procedimenti legali di € 107.465 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.

Le spese per consulenze amministrative, contabile e fiscali ammontanti complessivamente a € 191.675 e riguardano principalmente i costi per l'attività di due diligenze e la redazione dei bilanci 2022 e 2023 affidati alla società KPMG.

Nella voce spese per procedimenti legali € 264.357 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 € 501.934 rispetto al 2023. Si rileva un aumento delle retribuzioni lorde (€ 471.212) sono inoltre presenti alla voce altri costi del personale accantonamenti per competenze arretrate del personale, pari a € 101.886 e relativi per accantonamenti per incentivi alla progettazione verso il personale tecnico su appalti della gestione ordinaria, pari a € 12.708.

Incidono sul conto economico dell'esercizio svalutazioni sui crediti verso utenti iscritti nell'attivo circolante per un importo pari a € 13.466.738. Gli accantonamenti per rischi pari a € 412.203 registrano una riduzione degli importi rispetto al 2023 per € 11.218.960 riconducibili al rilascio dei fondi rischi per contenziosi per oneri potenziali di circa € 7.500.000 e della riduzione degli accantonamenti per IMU, pari a € 3.500.000 attesa l'attività di dichiarazione IMU in esenzione effettuata per la prima volta dagli uffici ater per il 2024. Incidono inoltre sull'esercizio 2024 accantonamenti per imposte e tasse, derivanti dall'appostamento delle sanzioni su IRES e IRAP 2023 non pagate (€ 309.924), da contributi unificati e deposito atti in tribunale (€ 18.573) e dall'IMU su locali commerciali stimata (€ 74.564).

Gli oneri diversi di gestione, complessivamente pari a € 3.582.959, includono € 3.029.854 di sopravvenienze passive relative agli accertamenti di debiti verso l'Ag. delle Entrate al 31.12.2024

Proventi ed oneri finanziari

Il saldo dei proventi e oneri finanziari è negativo per € 138.076.

I proventi finanziari, pari a € 227.053, 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 | 13 |
| Spese e oneri bancari | 23.623 |
| Interessi passivi verso fornitori | 242.360 |
| Interessi passivi verso Istituti di previdenza | 42.011 |
| Interessi passivi su imposte e tasse | 57.122 |
| Totale interessi passivi e oneri finanziari | 365.129 |

Imposte dell'esercizio

L'esercizio 2024 è gravato da imposte per complessivi € 823.201 così composte: IRAP per € 478.287 e IRES per € 344.914, 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 € 33.193; rappresentano i compensi del commissario straordinario;
- Collegio dei Revisori € 27.107 così come indicato dall'ufficio competente.

Dati sull'occupazione

Situazione al 31.12.2024. Il numero delle risorse umane in servizio è pari a n. 109 unità così ripartite:

| | |
|----|-------------------------------|
| 1 | Direttore a tempo determinato |
| 1 | Dirigenti |
| 18 | Quadri |
| 29 | Area A |
| 53 | Area B |
| 7 | Area C |

Alle 109 risorse si aggiungono:

| | |
|---|---|
| 1 | Area B di staff a tempo determinato |
| 1 | Dirigente in posizione di comando a tempo determinato |
| 1 | Quadro in posizione di comando in uscita |

La dotazione organica è 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)

