



Direzione Generale

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2022

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Proposta di Bilancio consuntivo 2022.

Considerato il fascicolo di bilancio trasmesso dalla società KPMG – incaricata dell'attività di due diligence avviata nel 2023 e dell'assistenza alle strutture aziendali nella redazione del consuntivo 2022 e 2023 – si espone quanto segue.

Il bilancio consuntivo per l'anno 2022 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate dai principi contabili emanati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC), aggiornati con le nuove disposizioni del D.Lgs. 139/2015.

In sede di redazione del bilancio al 31 dicembre 2022, ATER ha avviato una revisione straordinaria dei propri conti, con il supporto di una società di consulenza indipendente. Tale attività si è resa necessaria a causa dei crescenti ritardi negli incassi degli affitti, che hanno determinato una forte tensione finanziaria.

L'analisi ha evidenziato errori contabili rilevanti negli esercizi precedenti, corretti nel rispetto dell'OIC 29 mediante rettifica del patrimonio netto iniziale 2022.

Il patrimonio netto al 31 dicembre 2021, originariamente pari a circa € 84,4 milioni, è stato rideterminato in € 9,9 milioni. La riduzione è riconducibile principalmente alla svalutazione dei crediti verso inquilini (– € 47 milioni) e alla corretta contabilizzazione degli oneri IMU (– € 39 milioni), parzialmente compensati dal rilascio del fondo plusvalenze da reinvestire (+ € 8,4 milioni) e dalla riduzione dei risconti passivi (+ € 3 milioni).

In sintesi, la revisione ha profondamente ridimensionato la solidità patrimoniale dell'ente, offrendo una rappresentazione più veritiera della sua situazione economico-finanziaria.

Il presente bilancio evidenzia una perdita d'esercizio pari a € 13.840.342, così come rappresentata nel conto economico riclassificato a valore aggiunto:



Direzione Generale

	CONTO ECONOMICO riclassificato	31/12/2022	31/12/2021	Variazione
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	20.486.786	19.970.275	516.511
1	FATTURATO NETTO	20.486.786	19.970.275	516.511
2	<i>RICAVI INTERNI (2.1+2.2+2.3)</i>	0	0	0
3	PRODOTTO INTERNO LORDO (1+2)	20.486.786	19.970.275	516.511
4	<i>CONSUMI (4.1+ 4.2)</i>	25.560	22.674	2.886
5	MARGINE LORDO (3-4)	20.461.226	19.947.601	513.625
6.1	Spese per servizi	6.964.959	6.108.180	856.779
6.2	Spese per il godimento di beni di terzi	24.079	14.671	9.408
6.3	Oneri diversi di gestione (caratteristici)	5.857.633	148.833	5.708.800
6	<i>SPESE OPERATIVE (6.1+ 6.2+ 6.3)</i>	<i>12.846.671</i>	<i>6.271.684</i>	<i>6.574.987</i>
7	VALORE AGGIUNTO (5 - 6)	7.614.555	13.675.917	-6.061.362
8.1	Salari e stipendi	4.299.246	4.201.812	97.434
8.2	Oneri sociali	1.129.955	1.117.207	12.748
8.3	Trattamento fine rapporto	687.604	456.764	230.840
8.4	Altri costi	36.488	354.950	-318.462
8	<i>COSTI DEL PERSONALE (8.1+8.2+8.3+8.4)</i>	<i>6.153.293</i>	<i>6.130.733</i>	<i>22.560</i>
9	MARGINE OPERAT. LORDO (7-8) EBITDA	1.461.262	7.545.184	-6.083.922
10	<i>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</i>	<i>9.367.090</i>	<i>10.044.461</i>	<i>-677.371</i>
11	<i>ALTRI ACCANTONAMENTI (11.1+11.2)</i>	<i>7.493.323</i>	<i>8.284.442</i>	<i>-791.119</i>
12	RISULTATO OPERATIVO (9-10-11) EBIT (2)	-15.399.151	-10.783.719	-4.615.432
13	SALDO AREA FINANZIARIA (1)	-239.898	-278.958	39.060
14.1	Altri ricavi e proventi non caratteristici	1.756.361	2.430.909	-674.548
14.2	Altri costi dell'area non caratteristica	-548.881	-803.060	254.179
14	SALDO AREA NON CARATTERISTICA	1.207.480	1.627.849	-420.369
15.1	Ricavi straordinari Gruppo A)	0	0	0
15.2	Contributi in c/ esercizio Gruppo A)	1.763.037	1.484.799	278.238
15.3	Vari	0	0	0
15.4	Proventi straordinari Gruppo E)	0	0	0
15.5	Oneri straordinari della voce B14	0	0	0
15.6	Oneri straordinari Gruppo E)	0	0	0
15	SALDO AREA STRAORDINARIA (2)	1.763.037	1.484.799	278.238
16	Risultato ante imposte	-12.668.532	-7.950.029	-4.718.503
17	Imposte sul reddito	1.171.810	960.635	211.175
18	RISULTATO DI ESERCIZIO	-13.840.342	-8.910.664	-4.929.678



Direzione Generale

Andamento della gestione

I **ricavi della gestione caratteristica** registrano un incremento netto di € 516.511 rispetto al 2021, principalmente dovuto all'adeguamento dei canoni di locazione (+ € 1.000.000 circa), parzialmente compensato da una riduzione delle spese per servizi a rimborso ribaltate agli inquilini (acqua, riscaldamento, energia, ecc.) pari a – € 468.000.

Dal lato dei costi, si segnala un incremento delle **spese per servizi** pari a € 856.779, riconducibile soprattutto ai maggiori costi di manutenzione degli stabili. Le spese per servizi a rimborso sono rimaste sostanzialmente invariate. Gli **oneri di gestione** includono inoltre € 5.651.687 di insussistenze attive riferite ai crediti verso inquilini.

I **costi del personale**, pari a € 6.153.293, risultano in linea con i valori del 2021.

La **svalutazione dei crediti**, oltre alle insussistenze già rilevate, effettuata a seguito della due diligence e della redazione del bilancio affidata a KPMG, ammonta a € 5.256.458. Tale importo è stato determinato applicando parametri oggettivi (anzianità del credito, tipologia di utente e reddito pro-capite),.

Gli **accantonamenti per rischi**, pari a € 7.493.323, sono principalmente riferiti agli accantonamenti per IMU per € 6.336.227.

Il **risultato operativo della gestione caratteristica (EBIT)** registra un disavanzo di € 15.399.151, confermando la natura strutturalmente deficitaria della gestione ERP. Quest'ultima, infatti, per disposizione normativa, prevede canoni e prezzi di alienazione immobiliare inferiori ai valori di mercato e non contempla alcuna forma di copertura delle perdite.

Fattori critici

Oltre agli squilibri strutturali, la gestione è stata aggravata da:

- contenzioso pendente con i Comuni della Provincia di Roma in materia di ICI non versata negli anni passati (in gran parte riferibile all'ex IACP);
- regime fiscale che equipara l'Azienda a una società commerciale, con conseguente assoggettamento a IRES e IRAP;
- prosecuzione del contenzioso IMU per annualità pregresse;



Direzione Generale

- elevato tasso di morosità degli inquilini, aggravato dal venir meno dei flussi derivanti dalle alienazioni, rallentate sia dalla crisi economica sia dalla rigidità normativa regionale (individuazione alloggi alienabili e prezzi di cessione);
- assenza di finanziamenti pubblici straordinari per interventi manutentivi, nonostante la vetustà del patrimonio edilizio.

Conclusioni

L'Azienda continua a operare in un contesto normativo e finanziario che non consente il raggiungimento di un equilibrio economico sostenibile. I principali limiti sono:

- la mancanza di coperture finanziarie regionali a sostegno della gestione corrente;
- l'assenza di adeguamenti normativi sia sui canoni ERP sia sui prezzi di vendita degli immobili.

Il bilanciamento dei flussi di cassa avviene quindi attraverso un incremento del deficit finanziario e una maggiore esposizione verso fornitori e terzi. Ciò determina tensioni nei rapporti commerciali e contenziosi, mettendo a rischio la continuità operativa e la sostenibilità dei servizi legati alla gestione del patrimonio.

Le risorse limitate rendono difficile mantenere il patrimonio immobiliare in condizioni adeguate, costringendo a interventi manutentivi quasi esclusivamente emergenziali, volti a garantire la sicurezza degli immobili.

Obiettivi futuri

Guardando al futuro, per l'anno successivo la Direzione si propone di perseguire i seguenti obiettivi prioritari:

- intensificare le attività di recupero delle morosità e, parallelamente, promuovere strumenti di sostegno sociale per le famiglie in difficoltà;
- ampliare i programmi di manutenzione straordinaria e di rigenerazione urbana;
- consolidare ulteriormente i processi di digitalizzazione;
- rafforzare la collaborazione con Comuni ed enti territoriali, per rendere più efficace la risposta ai bisogni abitativi e ridurre le posizioni di contenzioso ICI/IMU.



ATER
PROVINCIA DI ROMA

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
Pubblica della Provincia di Roma

Direzione Generale

L'azione futura sarà orientata a migliorare la situazione economico-finanziaria, per quanto possibile, e la qualità dell'offerta abitativa, coniugando rigore gestionale ed equità sociale.

Il Direttore Generale

Avv. Remo Pisani