



Direzione Generale

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2023

RELAZIONE SULLA GESTIONE

Proposta di Bilancio consuntivo 2023.

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 2023 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 € 17.022.111, così come rappresentata nel conto economico riclassificato a valore aggiunto:



Direzione Generale

	CONTO ECONOMICO riclassificato	31/12/2023	31/12/2022	Variazione
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	21.184.702	20.486.786	697.916
1	FATTURATO NETTO	21.184.702	20.486.786	697.916
2	<i>RICAVI INTERNI (2.1+2.2+2.3)</i>	0	0	0
3	PRODOTTO INTERNO LORDO (1+2)	21.184.702	20.486.786	697.916
4	<i>CONSUMI (4.1+ 4.2)</i>	9.719	25.560	-15.841
5	MARGINE LORDO (3-4)	21.174.983	20.461.226	713.757
6.1	Spese per servizi	6.457.752	6.964.959	-507.207
6.2	Spese per il godimento di beni di terzi	12.060	24.079	-12.019
6.3	Oneri diversi di gestione (caratteristici)	144.489	5.857.634	-5.713.145
6	<i>SPESE OPERATIVE (6.1+ 6.2+ 6.3)</i>	<i>6.614.301</i>	<i>12.846.672</i>	<i>-6.232.371</i>
7	VALORE AGGIUNTO (5 - 6)	14.560.682	7.614.554	6.946.128
8.1	Salari e stipendi	4.797.169	4.299.246	497.923
8.2	Oneri sociali	1.293.242	1.129.955	163.287
8.3	Trattamento fine rapporto	444.668	687.604	-242.936
8.4	Altri costi	94.785	36.488	58.297
8	<i>COSTI DEL PERSONALE (8.1+8.2+8.3+8.4)</i>	<i>6.629.864</i>	<i>6.153.293</i>	<i>476.571</i>
9	MARGINE OPERAT. LORDO (7-8) EBITDA	7.930.818	1.461.261	6.469.557
10	<i>AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI</i>	<i>15.642.703</i>	<i>9.367.089</i>	<i>6.275.614</i>
11	<i>ALTRI ACCANTONAMENTI (11.1+11.2)</i>	<i>11.633.164</i>	<i>7.493.323</i>	<i>4.139.841</i>
12	RISULTATO OPERATIVO (9-10-11) EBIT (2)	-19.345.049	-15.399.151	-3.945.898
13	SALDO AREA FINANZIARIA (1)	-113.883	-239.898	126.015
14.1	Altri ricavi e proventi non caratteristici	6.264.865	1.756.361	4.508.504
14.2	Altri costi dell'area non caratteristica	-4.147.617	-548.881	-3598736
14	SALDO AREA NON CARATTERISTICA	2.117.248	1.207.480	909.768
15.1	Ricavi straordinari Gruppo A)	0	0	0
15.2	Contributi in c/ esercizio Gruppo A)	1.352.656	1.763.037	-410.381
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)	1.352.656	1.763.037	-410.381
16	Risultato ante imposte	-15.989.029	-12.668.532	-3.320.497
17	Imposte sul reddito	1.033.082	1.171.810	-138.728
18	RISULTATO DI ESERCIZIO	-17.022.111	-13.840.342	-3.181.769



Direzione Generale

Andamento della gestione

I **ricavi della gestione caratteristica** registrano un incremento netto di € 697.916 rispetto al 2022, principalmente dovuto all'aumento delle spese per servizi a rimborso ribaltate agli utenti (energia, acqua, riscaldamento, pronto intervento fognature e ascensore) per € 895.938.

Gli altri ricavi e proventi registrano un importo complessivo di 7.617.520 di cui sopravvenienze attive per € 5.417.293 derivante principalmente dal rilascio del fondo rischi per contenziosi legali così come aggiornato dal Servizio Avvocatura

Dal lato dei costi, si segnala una riduzione delle **spese per servizi** pari a € 507.207, riconducibile alle spese per servizi a rimborso. Gli **oneri di gestione** pari ad € 4.292.106 includono sopravvenienza passive di € 4.107.616 di accertamenti di debito verso l'Agenzia delle Entrate e Riscossione e del fondo rischi altre imposte.

I **costi del personale**, pari a € 6.629.864, si incrementa rispetto al 2022 per € 476.571 per effetto delle nuove assunzioni.

La **svalutazione dei crediti**, effettuata a seguito della due diligence e della redazione del bilancio affidata a KPMG, ammonta a € 11.671.923. Tale importo è stato determinato applicando parametri oggettivi (anzianità del credito, tipologia di utente e reddito pro-capite).

Gli **accantonamenti per rischi**, pari a € 11.633.164, sono principalmente riferiti agli accantonamenti per contenziosi riferibili alle controversie verso il Comuni di Pomezia derivanti dalle occupazioni senza titolo per € 7.574.366 e dall'adeguamento del Fondo rischi IMU per € 3.509.131.

Il **risultato operativo della gestione caratteristica (EBIT)** registra un disavanzo di € 19.345.049, 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:



Direzione Generale

- 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;
- 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;



Direzione Generale

- 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.

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