

Direzione Generale

BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2024
RELAZIONE SULLA GESTIONE
Proposta di Bilancio consuntivo 2024.

Considerato il fascicolo di bilancio trasmesso dal Dott. Francesco Calciano - professionista incaricato per l'assistenza alle strutture aziendali nella redazione del consuntivo 2024, si espone quanto segue.

Il bilancio consuntivo per l'anno 2024 è stato redatto secondo le disposizioni degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, integrate dai principi contabili elaborati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) aggiornati con le nuove disposizioni del D.Lgs. 139/2015.

Il presente bilancio evidenzia una perdita d'esercizio pari a **€ 7.193.503** così rappresentata nel CE riclassificato a Valore Aggiunto:

	CONTO ECONOMICO riclassificato	31/12/2024	31/12/2023	Variazione
1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	22.319.339	21.184.702	1.134.637
1	FATTURATO NETTO	22.319.339	21.184.702	1.134.637
2	<i>RICAVI INTERNI (2.1+2.2+2.3)</i>	0	0	0
3	PRODOTTO INTERNO LORDO (1+2)	22.319.339	21.184.702	1.134.637
4	<i>CONSUMI (4.1+ 4.2)</i>	598	9.719	-9.121
5	MARGINE LORDO (3-4)	22.318.741	21.174.983	1.143.758
6.1	Spese per servizi	7.991.940	6.457.752	1.534.188
6.2	Spese per il godimento di beni di terzi	7.940	12.060	-4.120
6.3	Oneri diversi di gestione (caratteristici)	123.122	144.489	-21.367
6	<i>SPESE OPERATIVE (6.1+ 6.2+ 6.3)</i>	<i>8.123.002</i>	<i>6.614.301</i>	<i>1.508.701</i>
7	VALORE AGGIUNTO (5 - 6)	14.195.739	14.560.682	-364.943
8.1	Salari e stipendi	5.268.381	4.797.169	471.212
8.2	Oneri sociali	1.254.835	1.293.242	-38.407
8.3	Trattamento fine rapporto	456.020	444.668	11.352
8.4	Altri costi	152.562	94.785	57.777
8	<i>COSTI DEL PERSONALE (8.1+8.2+8.3+8.4)</i>	<i>7.131.798</i>	<i>6.629.864</i>	<i>501.934</i>
9	MARGINE OPERAT. LORDO (7-8) EBITDA	7.063.941	7.930.818	-866.877



Direzione Generale

10	AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI	17.561.028	15.642.703	1.918.325
11	ALTRI ACCANTONAMENTI (11.1+11.2)	414.204	11.633.164	-11.218.960
12	RISULTATO OPERATIVO (9-10-11) EBIT (2)	-10.911.291	-19.345.049	8.433.758
13	SALDO AREA FINANZIARIA (1)	-138.076	-113.883	-24.193
14.1	Altri ricavi e proventi non caratteristici	6.721.757	6.264.865	456.892
14.2	Altri costi dell'area non caratteristica	-3.459.837	-4.147.617	687780
14	SALDO AREA NON CARATTERISTICA	3.261.920	2.117.248	1.144.672
15.1	Ricavi straordinari Gruppo A)	0	0	0
15.2	Contributi in c/ esercizio Gruppo A)	1.417.144	1.352.656	64.488
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)	1.417.144	1.352.656	64.488
16	Risultato ante imposte	-6.370.302	-15.989.029	9.618.727
17	Imposte sul reddito	823.201	1.033.082	-209.881
18	RISULTATO DI ESERCIZIO	-7.193.503	-17.022.111	9.828.608

Andamento della gestione

I **ricavi della gestione caratteristica** registrano un incremento di € 1.134.637 rispetto al 2023, principalmente per effetto dell'adeguamento dei canoni di locazione agli indici ISTAT. Le **spese per servizi a rimborso** ribaltate agli inquilini (acqua, riscaldamento, energia, ecc.) aumentano complessivamente di € 387.000, con variazioni nelle singole voci che tendono a compensarsi.

Dal lato dei costi, si rileva un incremento delle **spese per servizi** pari a € 1.534.188, riconducibile soprattutto ai maggiori costi per riscaldamento, acqua, manutenzione del verde e servizi di canal-jet. Gli **oneri di gestione** si riducono di circa € 710.000 rispetto all'esercizio precedente, grazie al minor peso di componenti derivanti da attività accessorie e non caratteristiche. I **costi del personale** aumentano di circa € 500.000 per effetto degli incrementi retributivi e degli accantonamenti relativi a competenze arretrate da erogare.

La **svalutazione dei crediti** pesa sul bilancio per € 13.466.738, determinata applicando parametri oggettivi quali anzianità del credito, tipologia di utente e reddito pro-capite.

Il **risultato operativo della gestione caratteristica (EBIT)** evidenzia un disavanzo di € 10.911.291, che conferma la natura **strutturalmente deficitaria** della gestione ERP, la



Direzione Generale

quale – per disposizione normativa – prevede canoni e prezzi di alienazione immobiliari ben 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 pagata 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, IRAP;
- prosecuzione del **contenzioso IMU** per annualità pregresse;
- elevato tasso di **morosità degli inquilini**, aggravato dal venir meno dei flussi derivanti dall'alienazione degli alloggi, attività frenata sia dalla crisi economica sia dalla rigidità della normativa regionale (in materia di individuazione alloggi alienabili e prezzi di cessione);
- assenza di importanti **finanziamenti pubblici straordinari** destinati a interventi manutentivi, nonostante la vetustà del patrimonio edilizio.

Conclusioni

L'Azienda continua a operare in un contesto normativo e finanziario che non consente 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 attraverso un incremento del deficit finanziario, con maggiore esposizione verso fornitori e terzi. Ciò genera tensioni nei rapporti commerciali e contenziosi, mettendo **a rischio la continuità operativa e la sostenibilità dei servizi connessi alla gestione del patrimonio.**

Le limitate risorse disponibili rendono difficile mantenere il patrimonio immobiliare in condizioni normali, costringendo a interventi manutentivi **quasi esclusivamente di natura emergenziale**, volti a garantire la sicurezza degli immobili.

Direzione Generale

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 rigenerazione urbana;
- consolidare ulteriormente i processi di digitalizzazione;
- rafforzare la collaborazione con i Comuni e gli enti del territorio, al fine di rendere più efficace la risposta ai bisogni abitativi e ridurre le posizioni di contenzioso ICI/IMU.

In conclusione, la gestione annuale del Direttore ha consentito di garantire la continuità dei servizi erogati dall'ATER, nonostante le difficoltà economico-finanziarie e giurisdizionali dell'Ente, avviando al contempo processi di innovazione organizzativa. Si segnala, in particolare, l'attività dichiarativa IMU in esenzione per gli alloggi sociali effettuata nel 2025, che ha consentito di ridurre l'impatto dell'imposta sul conto economico per oltre **€ 6.000.000**.

L'azione futura sarà orientata a consolidare i risultati raggiunti e a migliorare ulteriormente la qualità dell'offerta abitativa, coniugando **rigore gestionale ed equità sociale**.

Il Direttore Generale

Avv. Remo Pisani