



Firmato  
digitalme  
nte da  
MARINA  
CANDIDA  
BABAGLIA  
TI  
C: IT

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE - ATER FROSINONE

ATER Frosinone



2024 - 0004399

Data: 29/03/2024

E

## AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE ATER FROSINONE

Sede in: PIAZZALE EUROPA, 03100 FROSINONE (FR)

Codice fiscale: 00105380604

Numero REA: FR 113856

Partita IVA: 00105380604

Forma giuridica: ENTE DIRITTO PUBBLICO

Settore attività prevalente (ATECO): 841230

### Bilancio al 31/12/2023

Gli importi presenti sono espressi in Euro

**Stato patrimoniale**

Stato patrimoniale	al 31/12/2023	al 31/12/2022
<b>Attivo</b>		
A) Crediti verso soci per versamenti ancora dovuti		
Parte richiamata	-	-
Parte da richiamare	-	-
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	-	-
B) Immobilizzazioni		
I - Immobilizzazioni immateriali		
1) costi di impianto e di ampliamento	-	-
2) costi di sviluppo	-	-
3) diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	1.358	1.358
4) concessioni, licenze, marchi e diritti simili	-	-
5) avviamento	-	-
6) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
7) altre	-	-
Totale immobilizzazioni immateriali	1.358	1.358
II - Immobilizzazioni materiali		
1) terreni e fabbricati	285.691.229	279.856.401
2) impianti e macchinario	-	-
3) attrezzature industriali e commerciali	3.129	3.729
4) altri beni	23.670	11.153
5) immobilizzazioni in corso e acconti	-	-
Totale immobilizzazioni materiali	285.718.028	279.871.283
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) partecipazioni in		
a) imprese controllate	-	-
b) imprese collegate	-	-
c) imprese controllanti	-	-
d) imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) altre imprese	-	-
Totale partecipazioni	-	-
2) crediti		
a) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
b) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
c) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
d) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
d-bis) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	-	-
Totale crediti	-	-
3) altri titoli	-	-
4) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
Totale immobilizzazioni finanziarie	-	-
Totale immobilizzazioni (B)	285.719.386	279.872.641
C) Attivo circolante		
I - Rimanenze		
1) materie prime, sussidiarie e di consumo	-	-
2) prodotti in corso di lavorazione e semilavorati	-	-
3) lavori in corso su ordinazione	-	-
4) prodotti finiti e merci	-	-
5) acconti	-	-
Totale rimanenze	-	-
Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita	-	-
II - Crediti		

1) verso clienti		
esigibili entro l'esercizio successivo	20.178.071	16.815.496
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso clienti	20.178.071	16.815.496
2) verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese controllate	-	-
3) verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese collegate	-	-
4) verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso controllanti	-	-
5) verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
5-bis) crediti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.457	602.712
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti tributari	15.457	602.712
5-ter) imposte anticipate	-	-
5-quater) verso altri		
esigibili entro l'esercizio successivo	13.074	4.270
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale crediti verso altri	13.074	4.270
Totale crediti	20.206.602	17.422.478
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
1) partecipazioni in imprese controllate	-	-
2) partecipazioni in imprese collegate	-	-
3) partecipazioni in imprese controllanti	-	-
3-bis) partecipazioni in imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
4) altre partecipazioni	-	-
5) strumenti finanziari derivati attivi	-	-
6) altri titoli	-	-
attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	-	-
IV - Disponibilità liquide		
1) depositi bancari e postali	279.211	275.250
2) assegni	-	-
3) danaro e valori in cassa	49	139
Totale disponibilità liquide	279.260	275.389
Totale attivo circolante (C)	20.485.862	17.697.867
D) Ratei e risconti	326	1.881
Totale attivo	306.205.574	297.572.389
Passivo		
A) Patrimonio netto		
I - Capitale	1.161.637	1.161.637
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni	-	-
III - Riserve di rivalutazione	-	-
IV - Riserva legale	1.687	1.687
V - Riserve statutarie	-	-
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Riserva straordinaria	4.943.688	4.943.688
Riserva da deroghe ex articolo 2423 codice civile	-	-
Riserva azioni (quote) della società controllante	-	-
Riserva da rivalutazione delle partecipazioni	-	-
Versamenti in conto aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto futuro aumento di capitale	-	-
Versamenti in conto capitale	-	-
Versamenti a copertura perdite	-	-
Riserva da riduzione capitale sociale	-	-
Riserva avanzo di fusione	-	-
Riserva per utili su cambi non realizzati	-	-
Riserva da conguaglio utili in corso	-	-
Varie altre riserve	259.723.122	254.107.419
Totale altre riserve	264.666.810	259.051.107
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	-	-
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	1.984.834	20.372.700
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	-6.018.120	-18.387.866
Perdita ripianata nell'esercizio	-	-

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE - ATER FROSINONE

X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	-	-
Totale patrimonio netto	261.796.848	262.199.265
B) Fondi per rischi e oneri		
1) per trattamento di quiescenza e obblighi simili	-	-
2) per imposte, anche differite	-	-
3) strumenti finanziari derivati passivi	-	-
4) altri	10.978.146	6.847.897
Totale fondi per rischi ed oneri	10.978.146	6.847.897
C) Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato	283.555	312.502
D) Debiti		
1) obbligazioni		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni	-	-
2) obbligazioni convertibili		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale obbligazioni convertibili	-	-
3) debiti verso soci per finanziamenti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso soci per finanziamenti	-	-
4) debiti verso banche		
esigibili entro l'esercizio successivo	705.932	698.755
esigibili oltre l'esercizio successivo	13.568.955	13.886.804
Totale debiti verso banche	14.274.887	14.585.559
5) debiti verso altri finanziatori		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso altri finanziatori	-	-
6) acconti		
esigibili entro l'esercizio successivo	15.840	15.840
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale acconti	15.840	15.840
7) debiti verso fornitori		
esigibili entro l'esercizio successivo	4.969.374	3.229.969
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso fornitori	4.969.374	3.229.969
8) debiti rappresentati da titoli di credito		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti rappresentati da titoli di credito	-	-
9) debiti verso imprese controllate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese controllate	-	-
10) debiti verso imprese collegate		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese collegate	-	-
11) debiti verso controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso controllanti	-	-
11-bis) debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti		
esigibili entro l'esercizio successivo	-	-
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
12) debiti tributari		
esigibili entro l'esercizio successivo	8.278.772	5.278.642
esigibili oltre l'esercizio successivo	28.183	573.900
Totale debiti tributari	8.306.955	5.852.542
13) debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
esigibili entro l'esercizio successivo	164.014	123.039
esigibili oltre l'esercizio successivo	-	-
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	164.014	123.039
14) altri debiti		
esigibili entro l'esercizio successivo	7.970	7.970
esigibili oltre l'esercizio successivo	5.407.985	4.370.042
Totale altri debiti	5.415.955	4.378.012
Totale debiti	33.147.025	28.184.961
E) Ratei e risconti	-	27.764
Totale passivo	306.205.574	297.572.389

**Conto economico**

	al 31/12/2023	al 31/12/2022
Conto economico		
A) Valore della produzione		
1) ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.680.178	3.865.314
2) variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
3) variazioni dei lavori in corso su ordinazione	-	-
4) incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
5) altri ricavi e proventi		
contributi in conto esercizio	-	20.000
altri	925.206	1.356.880
Totale altri ricavi e proventi	925.206	1.376.880
Totale valore della produzione	7.605.384	5.242.194
B) Costi della produzione		
6) per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	1.995	1.695
7) per servizi	1.242.466	1.197.389
8) per godimento di beni di terzi	176.947	182.012
9) per il personale		
a) salari e stipendi	2.350.175	2.197.033
b) oneri sociali	805.432	692.683
c) trattamento di fine rapporto	169.547	182.788
d) trattamento di quiescenza e simili	-	-
e) altri costi	201.451	175.779
Totale costi per il personale	3.526.605	3.248.283
10) ammortamenti e svalutazioni		
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	-	-
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	7.849	10.020
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
d) svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-	13.505.728
Totale ammortamenti e svalutazioni	7.849	13.515.748
11) variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
12) accantonamenti per rischi	4.130.249	3.956.889
13) altri accantonamenti	-	-
14) oneri diversi di gestione	3.920.160	1.081.210
Totale costi della produzione	13.006.271	23.183.226
Differenza tra valore e costi della produzione (A - B)	-5.400.887	-17.941.032
C) Proventi e oneri finanziari		
15) proventi da partecipazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	-
Totale proventi da partecipazioni	-	-
16) altri proventi finanziari		
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	-	1.697
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	1.697
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) proventi diversi dai precedenti		
da imprese controllate	-	-
da imprese collegate	-	-
da imprese controllanti	-	-
da imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	3.680	2.317
Totale proventi diversi dai precedenti	3.680	2.317
Totale altri proventi finanziari	3.680	4.014
17) interessi e altri oneri finanziari		
verso imprese controllate	-	-
verso imprese collegate	-	-
verso imprese controllanti	-	-
verso imprese sottoposte al controllo delle controllanti	-	-
altri	494.349	450.848
Totale interessi e altri oneri finanziari	494.349	450.848
17-bis) utili e perdite su cambi	-	-

Totale proventi e oneri finanziari (15 + 16 - 17 + - 17-bis)	-490.669	-446.834
D) Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie		
18) rivalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale rivalutazioni	-	-
19) svalutazioni		
a) di partecipazioni	-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
d) di strumenti finanziari derivati	-	-
di attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	-	-
Totale svalutazioni	-	-
Totale delle rettifiche di valore di attività e passività finanziarie (18 - 19)	-	-
Risultato prima delle imposte (A - B + - C + - D)	-5.891.556	-18.387.866
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
imposte correnti	126.564	-
imposte relative a esercizi precedenti	-	-
imposte differite e anticipate	-	-
proventi (oneri) da adesione al regime di consolidato fiscale / trasparenza fiscale	-	-
Totale delle imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	126.564	-
21) Utile (perdita) dell'esercizio	-6.018.120	-18.387.866

## Nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2023

### Nota integrativa, parte iniziale

#### **PREMESSA – CONTENUTO E FORMA DEL BILANCIO**

Il bilancio dell'Azienda che viene portato all'approvazione del Commissario è redatto in conformità del Codice Civile ed evidenzia una perdita d'esercizio pari a Euro 6.018.120.

E' opportuno precisare che tale perdita devira principalmente da poste di carattere straordinario per complessivi euro 4.130.249, relativi all'accantonamento al fondo rischi contenzioso.

L'ATER come ben sapete ha assunto il ruolo di operatore pubblico dell'edilizia e di gestore del patrimonio pubblico affidato. A tale fine esercita, oltre alle funzioni ed ai compiti già di competenza degli Istituti Autonomi Case Popolari ai sensi della normativa vigente ed in particolare della L. R. 12/1999 e successive modifiche, anche le seguenti attività:

- a) supporto alla Regione, agli enti locali ed ai privati per la progettazione e l'attuazione di interventi di edilizia residenziale inseriti in programmi di recupero o riqualificazione ed urbanistica previsti dalla normativa vigente, nonché per la realizzazione di interventi di edilizia convenzionata agevolata o auto finanziata;
- b) supporto alla Regione, agli enti locali ed ai privati per la progettazione e l'attuazione di opere pubbliche connesse all'edilizia residenziale pubblica e non rientranti nei programmi di cui alla lettera a);
- c) gestione del patrimonio edilizio eventualmente affidato da soggetti pubblici, ivi compresi quelli previdenziali, non riservato alle finalità dell'edilizia residenziale pubblica nonché quello affidato da soggetti privati destinato all'edilizia agevolata;
- d) ricerca, recupero, sperimentazione e realizzazione di modelli di architettura tradizionale con riferimento a nuovi insediamenti a bassa densità abitativa anche con ipotesi di sostituzione edilizia ai fini della riqualificazione sociale ed ambientale dei quartieri nel rispetto del principio di sostenibilità e valorizzazione delle tecniche innovative in materia di fonti energetiche rinnovabili, recuperabili o alternative, anche in collaborazione con università, istituti culturali, etc;
- e) studio, progettazione e realizzazione urbanistico-edilizia, manutentivo-gestionale su incarico di enti pubblici e di privati

### **Principi di redazione**

Il Bilancio, documento unitario ed organico, costituito dallo Stato Patrimoniale, dal Conto Economico, dalla Nota Integrativa e dal Rendiconto Finanziario, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è stato redatto conformemente agli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile.

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2023 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del periodo precedente, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

Gli importi indicati nella presente nota integrativa, ove non espressamente evidenziato, sono esposti in unità di Euro.

Per la redazione del bilancio sono stati osservati i criteri indicati nell'art. 2426 del c.c.

La valutazione delle voci di bilancio è stata effettuata tenendo conto del principio di prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto del principio di prevalenza della sostanza economica, dell'elemento dell'attivo e del passivo considerato, sulla forma giuridica.

Si è tenuto conto, ove necessario, dei principi contabili pubblicati da OIC ed aggiornati a seguito delle novità introdotte dal D.Lgs. 139/2015, che recepisce la Direttiva contabile 34/2013/UE.

La presente Nota Integrativa, redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice Civile, e costituente parte integrante del Bilancio d'esercizio, presenta le informazioni nell'ordine in cui le relative voci sono indicate nello Stato Patrimoniale e nel Conto Economico. Ai sensi dell'art. 2423 comma 3 del Codice Civile, qualora le informazioni richieste da specifiche

disposizioni di legge non siano sufficienti a dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione aziendale, vengono fornite le informazioni complementari ritenute necessarie allo scopo.

### **Casi eccezionali ex art. 2423, quinto comma, del Codice Civile**

Non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui all'art. 2423 comma 5 del Codice Civile.

### **Cambiamenti di principi contabili**

L'Azienda non ha cambiato i principi contabili

### **Criteri di valutazione applicati**

#### **Immobilizzazioni immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono originariamente iscritte al costo di acquisto comprensivo degli oneri accessori. Il costo originario viene sistematicamente ridotto in ogni esercizio, a titolo di ammortamento, in funzione della residua possibilità di utilizzazione.

Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura dell'esercizio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello di iscrizione, vengono iscritte a tale minor valore e la differenza viene imputata a conto economico come svalutazione. Qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata il valore originario viene ripristinato.

#### **Immobilizzazioni materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono originariamente iscritte al costo di acquisto o di produzione.

Il costo d'acquisto include gli oneri accessori ed è rettificato delle rivalutazioni monetarie effettuate ai sensi di legge.

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al netto dei rispettivi ammortamenti cumulati. Questi vengono imputati al conto economico in modo sistematico e costante, sulla base di aliquote ritenute rappresentative della stimata vita utile basata sulla residua possibilità di utilizzazione dei cespiti (sulla base delle aliquote fiscalmente consentite dal D.M. 31 dicembre 1988 per i cespiti acquistati a partire dall'esercizio 1989 e dal D.M. 29 ottobre 1974 per quelli acquistati negli esercizi precedenti. In aggiunta alle aliquote ordinarie sono state applicate aliquote anticipate. Le aliquote ordinarie sono state accelerate per ripartire il costo del cespite sulla stimata vita utile basata sulla residua possibilità di utilizzazione (Es. : caratteristiche del processo produttivo, natura del cespite ecc.) In particolare le aliquote ordinarie e anticipate sono successivamente dettagliate in sede di commento alle voci di stato patrimoniale.

Le immobilizzazioni che, alla data di chiusura dell'esercizio, risultino durevolmente di valore inferiore a quello di iscrizione, vengono ridotte a tale minor valore e la differenza viene imputata a conto economico come svalutazione. Qualora vengano meno i motivi della rettifica effettuata per perdite durevoli di valore viene ripristinato il valore originario.

### **Crediti e debiti**

#### **CREDITI**

Ai sensi dell'art. 2426 comma 1 n. 8 c.c., i crediti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale e del valore di presumibile realizzo.

#### **DEBITI**

Ai sensi dell'art. 2426, comma 1, n. 8 c.c. i debiti sono rilevati in bilancio secondo il criterio del costo ammortizzato, tenendo conto del fattore temporale.

#### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide sono iscritte al valore nominale.

#### **Ratei e risconti**

I ratei e i risconti sono calcolati secondo il principio della competenza economica e temporale, in applicazione del principio di correlazione dei costi e dei ricavi.



**Fondi Per Rischi Ed Oneri**

Gli accantonamenti per rischi ed oneri sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi generici privi di giustificazione economica.

Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimate con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è determinato in conformità di quanto previsto dall'art. 2120 del codice civile e dai contratti di lavoro vigenti e copre le spettanze dei dipendenti maturate alla data del bilancio.

Tale passività è soggetta a rivalutazione come previsto dalla normativa vigente.

**Costi e ricavi**

I costi e i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi e i proventi sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, abbuoni e premi nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti e la prestazione dei servizi.

I costi e gli oneri sono iscritti al netto di eventuali resi, sconti, abbuoni e premi, nonché delle imposte direttamente connesse con l'acquisto dei beni o delle prestazioni.

**Imposte**

Le imposte sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri di imposta da assolvere, in applicazione della vigente normativa fiscale; il debito previsto, tenuto conto degli anticipi versati e delle ritenute d'acconto subite a norma di legge, viene iscritto nella voce "Debiti Tributarî" nel caso risulti un debito netto e nella voce crediti tributarî nel caso risulti un credito netto.

**Nota integrativa, attivo****Immobilizzazioni****Immobilizzazioni immateriali****Movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

Nella tabella che segue vengono espone le immobilizzazioni immateriali

**Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni immateriali**

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio		
<b>Costo</b>	200.428	200.428
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	199.070	199.070
<b>Valore di bilancio</b>	1.358	1.358
Valore di fine esercizio		
<b>Costo</b>	200.428	200.428
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	199.070	199.070
<b>Valore di bilancio</b>	1.358	1.358

Le immobilizzazioni immateriali a bilancio ad oggi sono quasi completamente ammortizzate e fanno riferimento principalmente al software gestionale.

**Immobilizzazioni materiali****Movimenti delle immobilizzazioni materiali**

Nella tabella che segue vengono esposte le movimentazioni delle immobilizzazioni materiali

**Analisi dei movimenti delle immobilizzazioni materiali**

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio					
<b>Costo</b>	290.454.509	86.620	24.564	403.630	290.969.323
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	10.598.108	86.620	20.835	392.477	11.098.040
<b>Valore di bilancio</b>	279.856.401		3.729	11.153	279.871.283
Variazioni nell'esercizio					
<b>Ammortamento dell'esercizio</b>			600	5.878	6.478
<b>Altre variazioni</b>	5.665.536			18.395	5.683.931
<b>Totale variazioni</b>	5.665.536		-600	12.517	5.677.453
Valore di fine esercizio					
<b>Costo</b>	296.120.045	86.620	24.564	422.025	296.653.254
<b>Ammortamenti (Fondo ammortamento)</b>	10.428.816	86.620	21.435	398.355	10.935.226
<b>Valore di bilancio</b>	285.691.229		3.129	23.670	285.718.028

**Attivo circolante****Crediti iscritti nell'attivo circolante**

Nelle tabelle seguenti vengono riportati, distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei crediti con specifica indicazione della natura.

Inoltre i Crediti sono suddivisi in base alla relativa scadenza.

**Variazioni e scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante****Analisi delle variazioni e della scadenza dei crediti iscritti nell'attivo circolante**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio
<b>Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante</b>	16.815.496	3.362.575	20.178.071	20.178.071
<b>Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante</b>	602.712	-587.255	15.457	15.457
<b>Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante</b>	4.270	8.804	13.074	13.074
<b>Totale crediti iscritti nell'attivo circolante</b>	17.422.478	2.784.124	20.206.602	20.206.602

I crediti verso i clienti sono indicati al netto del fondo svalutazione crediti di euro 26.432.615.

La voce crediti tributari, credito Ires e Irap relativo al periodo d'imposta 2006, ha subito un consistente decremento, in quanto compensato totalmente in data 01.12.2023 con tutte le rate da pagare per la "rottamazione quater".

**Disponibilità liquide**

La composizione della voce Disponibilità liquide e la variazione rispetto al precedente esercizio è analizzata nel prospetto seguente:

**Analisi delle variazioni delle disponibilità liquide**

	Depositi bancari e postali	Denaro e altri valori in cassa	Totale disponibilità liquide
Valore di inizio esercizio	275.250	139	275.389
Variazione nell'esercizio	3.961	-90	3.871
Valore di fine esercizio	279.211	49	279.260

**Ratei e risconti attivi**

Di seguito viene esposta la composizione dei Ratei e Risconti attivi che assumono valore apprezzabile.

Per i ratei e risconti di durata pluriennale sono state verificate le condizioni che ne avevano determinato l'iscrizione originaria, adottando, dove necessario le opportune variazioni.

La voce ratei attivi è relativa agli interessi attivi bancari.

**Analisi delle variazioni dei ratei e risconti attivi**

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei attivi	1.451	-1.125	326
Risconti attivi	430	-430	
Totale ratei e risconti attivi	1.881	-1.555	326

**Nota integrativa, passivo e patrimonio netto****Patrimonio netto****Variazioni nelle voci di patrimonio netto**

Di seguito il prospetto delle variazioni che hanno interessato le voci del Patrimonio netto.

**Analisi delle variazioni nelle voci di patrimonio netto**

	Valore di inizio esercizio	Decrementi	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	1.161.637			1.161.637
Riserva legale	1.687			1.687
Riserva straordinaria	4.943.688			4.943.688
Varie altre riserve	254.107.419	5.615.703		259.723.122
Totale altre riserve	259.051.107	5.615.703		264.666.810
Utili (perdite) portati a nuovo	20.372.700			1.984.834
Utile (perdita) dell'esercizio	-18.387.866		-6.018.120	-6.018.120
Totale patrimonio netto	262.199.265	5.615.703	-6.018.120	261.796.848

**Dettaglio delle varie altre riserve**

	Descrizione	Importo
	Contributi in conto capitale	259.723.122
Totale		259.723.122

**Disponibilità e utilizzo del patrimonio netto****Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle voci di patrimonio netto**

	Importo	Origine / natura
<b>Capitale</b>	1.161.637	B
<b>Riserva legale</b>	1.687	A,B,D
Altre riserve		
<b>Riserva straordinaria</b>	4.943.688	A,B,D
<b>Varie altre riserve</b>	259.723.122	A,B,D
<b>Totale altre riserve</b>	264.666.810	
<b>Totale</b>	265.830.134	

**Origine, possibilità di utilizzo e distribuibilità delle varie altre riserve**

	Descrizione	Importo	Possibilità di utilizzazioni
	Contributi in conto capitale	259.723.122	A,B,D
<b>Totale</b>		259.723.122	

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 e oneri**

I fondi per rischi e oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'esatto ammontare o la data di sopravvenienza. Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e di competenza.

Le passività potenziali sono rilevate in Bilancio ed iscritte nei Fondi quando sono ritenute probabili ed è stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

La tabella che segue espone l'ammontare e la variazione dei fondi rischi e oneri.

Come si evince nella tabella che segue, il fondo rischi ed oneri al 31.12.2023 è pari a euro 10.978.146, ed è così costituito:

quanto ad euro 10.978.146 riguarda l'accantonamento al Fondo rischi contenzioso

Nell'anno 2023 si è provveduto ad accantonare a fondo rischi su contenzioso un importo complessivo di euro 4.130.249 così suddivisi:

- euro 1.540.039 relativi al "contenzioso legale con i dipendenti";
- euro 2.270.101 relativi al "contenzioso IMU";
- euro 55.189 relativi al "contenzioso TASI";
- euro 264.920 relativi al contenzioso legale in genere.

**Analisi delle variazioni dei fondi per rischi e oneri**

	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
<b>Valore di inizio esercizio</b>	6.847.897	6.847.897
Variazioni nell'esercizio		
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	4.130.249	4.130.249
<b>Totale variazioni</b>	4.130.249	4.130.249
<b>Valore di fine esercizio</b>	10.978.146	10.978.146

**Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

Il fondo accantonato rappresenta l'effettivo debito della società al 31/12/2023 verso i dipendenti in forza a tale data, al netto degli anticipi corrisposti.

**Analisi delle variazioni del trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato**

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
<b>Valore di inizio esercizio</b>	312.502
Variazioni nell'esercizio	
<b>Accantonamento nell'esercizio</b>	169.547
<b>Utilizzo nell'esercizio</b>	198.494
<b>Totale variazioni</b>	-28.947
<b>Valore di fine esercizio</b>	283.555

**Debiti**

I debiti verso banche a breve termine si riferiscono a

Debiti per scoperti di conto corrente:

banca: euro 705.932

I debiti a medio lungo termine:

banca mutuo: euro 13.568.955

I Debiti verso i fornitori sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento. Il valore di tali debiti è stato rettificato, in occasione di resi o abbuoni (rettifiche di fatturazione), nella misura corrispondente all'ammontare con la controparte.

La voce Debiti tributari a breve accoglie solo le passività per imposte certe e determinate, essendo le passività per imposte probabili o incerte nell'ammontare o nella data di sopravvenienza, ovvero per imposte differite, iscritte nella voce B.2 del passivo (Fondo imposte).

Nella voce debiti tributari sono iscritti debiti per imposta IRES pari a euro 29.368 al netto del credito relativo al periodo precedente di euro 12.131 ed al netto delle ritenute subite di euro 813; sono iscritti debiti per imposta IRAP pari a euro 151.065 di cui euro 84.252 relativi al presente esercizio; debiti IMU/ICI pari ad euro 4.587.041; debito Tasi pari ad euro 1.336.889; debito Iva pari ad euro 1.387.829; debito erario ritenute Irpef dipendenti pari ad euro 693.853 e debiti per erario ritenute Irpef redditi lavoratori autonomi pari ad euro 3.826. Altri debiti tributari pari ad euro 88.901.

Nelle tabelle seguenti vengono riportati, distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei debiti assistiti da garanzie reali con specifica indicazione della natura delle garanzie.

Inoltre i Debiti sono suddivisi in base alla relativa scadenza.

**Variazioni e scadenza dei debiti****I debiti v/fornitori**

I debiti originati da acquisizioni di beni sono stati iscritti nello stato patrimoniale solo quando rischi, oneri e benefici significativi, connessi alla proprietà, sono stati trasferiti e realizzati con il passaggio del titolo di proprietà, in linea a quanto disposto dall'OIC 19.

La data di riferimento è la data di ricevimento del bene, ovvero la data di spedizione nel caso in cui i termini siano consegna franco stabilimento o magazzino fornitore.

I debiti relativi a servizi sono stati rilevati in bilancio quando i servizi sono stati effettivamente resi, cioè la data di esecuzione della prestazione.

**Acconti**

Gli importi pagati ai fornitori di beni e servizi prima del verificarsi delle suindicate condizioni, sono stati rilevati come acconti fra le rimanenze per le forniture d'esercizio e fra le immobilizzazioni materiali o immateriali per l'acquisizione di immobilizzazioni.

Gli anticipi e depositi ricevuti da clienti a fronte di vendite di prodotti e servizi sono rilevati come acconti tra i debiti di stato patrimoniale fino al momento in cui la vendita è contabilizzata.

I crediti per acconti a fornitori od altri non possono e non sono stati compensati con debiti verso gli stessi.

La voce acconti accoglie:

- a) anticipi ricevuti dai clienti per forniture di beni e servizi non ancora effettuati;
- b) gli acconti con o senza funzione di caparra, su operazioni di cessioni di immobilizzazioni materiali, immateriali e finanziarie.

#### Debiti oltre 5 anni

Nelle tabelle seguenti vengono riportati, distintamente per ciascuna voce, l'ammontare dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali con specifica indicazione della natura delle garanzie e con specifica ripartizione secondo le aree geografiche.

Inoltre i Debiti sono suddivisi in base alla relativa scadenza.

#### Analisi delle variazioni e della scadenza dei debiti

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
<b>Debiti verso banche</b>	14.585.559	-310.672	14.274.887	705.932	13.568.955	13.568.955
<b>Acconti</b>	15.840		15.840	15.840		
<b>Debiti verso fornitori</b>	3.229.969	1.739.405	4.969.374	4.969.374		
<b>Debiti tributari</b>	5.852.542	2.454.413	8.306.955	8.278.772	28.183	
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>	123.039	40.975	164.014	164.014		
<b>Altri debiti</b>	4.378.012	1.037.943	5.415.955	7.970	5.407.985	
<b>Totale debiti</b>	28.184.961	4.962.064	33.147.025	14.141.902	19.005.123	13.568.955

La voce "altri debiti" di euro 5.407.985 è così suddivisa:

- anticipazioni fondi C.E.R.: euro 2.437.838;
- anticipazioni fondi regionali: euro 1.474.593;
- depositi cauzionali euro: 42.077;
- anticipi da clienti per promessa acquisti: euro 786.153;
- quote sindacali inquilini uniat/sicet/sunia: euro 127.062;
- ritenute sindacali: euro 170;
- ritenute cral: euro 139;
- prestiti diversi: euro 9.709;
- pignoramenti: euro 790;
- fondo produttività aziendale: euro 529.454

#### Variazione dei debiti rispetto al precedente esercizio

	Saldo al 31/12/2022	Variazioni	Saldo al 31/12/2023
<b>Obbligazioni</b>	0	0	0
<b>Obbligazioni convertibili</b>	0	0	0
<b>Debiti v/soci per finanziamenti</b>	0	0	0
<b>Debiti v/banche</b>	14.585.559	-310.672	14.274.887
<b>Debiti v/altri finanziatori</b>	0	0	0
<b>Acconti da clienti</b>	15.840		15.840
<b>Debiti v/fornitori</b>	3.229.969	1.739.405	4.969.374
<b>Debiti da titoli di crediti</b>	0	0	0
<b>Debiti v/controllate</b>	0	0	0
<b>Debiti v/collegate</b>	0	0	0
<b>Debiti v/controllanti</b>	0	0	0
<b>Debiti tributari</b>	5.852.542	2.454.413	8.306.955
<b>Debiti v/ist. previdenziali</b>	123.039	40.975	164.014
<b>Altri debiti</b>	4.378.012	1.037.943	5.415.955
<b>Totale</b>	28.184.961	4.962.064	33.147.025

Come si evince nelle precedenti tabelle, le voci debiti verso i fornitori e debiti tributari hanno subito un consistente incremento rispetto al precedente esercizio, causa le difficoltà finanziarie dell'Azienda.

### **Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

#### **Analisi dei debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali**

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
<b>Debiti verso banche</b>	13.568.955	13.568.955	705.932	14.274.887
<b>Acconti</b>			15.840	15.840
<b>Debiti verso fornitori</b>			4.969.374	4.969.374
<b>Debiti tributari</b>			8.306.955	8.306.955
<b>Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale</b>			164.014	164.014
<b>Altri debiti</b>			5.415.955	5.415.955
<b>Totale debiti</b>	13.568.955	13.568.955	19.578.070	33.147.025

### **Nota integrativa, conto economico**

#### **Valore della produzione**

##### **Suddivisione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni per categoria di attività**

I ricavi per vendite dei prodotti sono riconosciuti al momento del trasferimento della proprietà, che normalmente si identifica con la consegna o la spedizione dei beni.

I ricavi relativi a lavori in corso su ordinazione sono riconosciuti in proporzione all'avanzamento dei lavori.

I ricavi di natura finanziaria e quelli derivanti da prestazioni di servizi vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

La ripartizione dei ricavi delle vendite e delle prestazioni è così riepilogabile, in base alle categorie di attività.

##### **Dettagli sui ricavi delle vendite e delle prestazioni suddivisi per categoria di attività**

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi per locazioni Immobili	6.680.178
Incrementi di immobilizzazioni per lavori. Interni	<b>363.452</b>
Rimborsi e proventi diversi	52.178
Plusvalenze da alienazioni di beni	269.674
Sopravvenienze attive	239.902
<b>Totale</b>	<b>7.605.384</b>

#### **Costi della produzione**

Nelle tabelle che seguono si riportano la composizione della voce e le variazioni rispetto al periodo precedente.

##### **Costi della produzione:**

	Saldo al 31/12/2022	Variazioni	Saldo al 31/12/2023
<b>B 6 ) Mat. prime, suss. e merci</b>	1.695	300	1.995
<b>B 7 ) Servizi</b>	1.197.389	45.077	1.242.466
<b>B 8 ) Godimento beni di terzi</b>	182.012	-5.065	176.947
<b>B 9 ) Costi del personale</b>	3.248.283	278.322	3.526.605
<b>B 10 ) Ammortam. e svalutazione</b>	13.515.748	-13.507.899	7.849
<b>B 11 ) Variazioni rimanenze mat.prime, suss. etc</b>	0	0	0
<b>B 12 ) Accant. per rischi</b>	3.956.889	173.360	4.130.249
<b>B 13 ) Altri accantonamenti</b>	0	0	0
<b>B 14 ) Oneri diversi di gestione</b>	1.081.210	2.838.950	3.920.160
<b>Totale</b>	23.183.226	-10.176.955	13.006.271

Costi per servizi

	Saldo al 31/12/2022	Variazioni	Saldo al 31/12/2023
Altri costi generali	127.073	-10.271	116.802
Manutenzioni	347.044	-38.078	308.966
Pulizie e smaltimento rifiuti	14.986	-920	14.066
Trasporto e vigilanza	5.832	2.858	8.690
Consulenze tecniche	0	0	0
Servizi industriali	84.900	7.293	92.193
Altri costi industriali	0	0	0
Pubblicita' e propag. e rappr.	1.861	-1.861	0
Rimborso spese	0	0	0
Consulenze di marketing	0	0	0
Altri costi per servizi commer	0	0	0
Emolumenti ad Amministratori	123.681	-52.738	70.943
Postali	18.344	-14.169	4.175
Consulenze e prest. profess.	335.140	196.368	531.508
Assicurazioni	99.435	-61.938	37.497
Rimb. spese a pers.le di strut	0	0	0
Lavorazioni esterne	0	0	0
Compenso al collegio sindacale	39.093	18.533	57.626
<b>Totale</b>	<b>1.197.389</b>	<b>45.077</b>	<b>1.242.466</b>

Costi per il godimento di beni di terzi

	Saldo al 31/12/2022	Variazioni	Saldo al 31/12/2023
Canoni noleggio fotocopiatrici	8.516	5.323	13.839
Canoni noleggio software	76.131	17.435	93.566
Fitti passivi	97.365	-27.823	69.542
<b>Totale</b>	<b>182.012</b>	<b>-5.065</b>	<b>176.947</b>

Costi del personale

	Saldo al 31/12/2022	Variazioni	Saldo al 31/12/2023
Salari e stipendi	2.197.033	153.142	2.350.175
Oneri sociali	692.683	112.749	805.432
Trattamento fine rapporto	182.788	-13.241	169.547
Trattamento quiescenza e sim.	0	0	0
Altri costi	175.779	25.672	201.451
<b>Totale</b>	<b>3.248.283</b>	<b>278.322</b>	<b>3.526.605</b>

Ammortamenti immobilizzazioni materiali

	Saldo al 31/12/2022	Variazioni	Saldo al 31/12/2023
Terreni e fabbricati	0	0	0
Impianti e macchinari	0	0	0
Attrezzature industr. e commer	600	0	600
Altri beni materiali	9.420	-2.171	7.249
<b>Totale</b>	<b>10.020</b>	<b>-2.171</b>	<b>7.849</b>

**Proventi e oneri finanziari**

Nella tabella che segue si indica la composizione della voce



**Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti**

## Ripartizione degli interessi e altri oneri finanziari per tipologia di debiti

	Interessi e altri oneri finanziari
Debiti verso banche	494.349
<b>Totale</b>	<b>494.349</b>

**Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate**

Le Imposte sul reddito ( Ires / Irap) sono state accantonate secondo il principio di competenza.

	Saldo al 31/12/2022	Variazioni	Saldo al 31/12/2023
Imposte correnti	0	126.564	126.564
Imposte differite	0	0	0
Imposte anticipate	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>126.564</b>	<b>126.564</b>

Imposta Ires: euro 42.312

Imposta Irap. euro 84.252

**Nota integrativa, altre informazioni****Dati sull'occupazione**

L'organico aziendale, ripartito per categoria, al 31/12/2023 è il seguente:

## Numero medio di dipendenti ripartiti per categoria

	Dirigenti	Quadri	Impiegati	Totale Dipendenti
Numero medio	2	10	35	47

Il contratto nazionale di lavoro applicato è quello federcasa, per il personale non dirigente, mentre per i Dirigenti si applica il contratto CISPEL-FEDERMANAGER

**Compensi, anticipazioni e crediti concessi a amministratori e sindaci e impegni assunti per loro conto**

Ammontare dei compensi, delle anticipazioni e dei crediti concessi ad amministratori e sindaci e degli impegni assunti per loro conto

	Amministratori	Sindaci
Compensi	70.632	43.024

**Compensi al revisore legale o società di revisione**

## Ammontare dei corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione

	Revisione legale dei conti annuali	Totale corrispettivi spettanti al revisore legale o alla società di revisione
Valore	14.602	14.602

### ***Informazioni sugli accordi non risultanti dallo stato patrimoniale***

Si segnala che, ai sensi dell'art. 2427 punto 22-ter, non risultano accordi non risultanti dalla Stato Patrimoniale che abbiano rischi o benefici rilevanti e che siano necessari per valutare la situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

### ***Informazioni sui fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio***

Si rileva che, ai sensi dell'art. 2427 n. 22 quater) c.c., dopo la chiusura dell'esercizio non sono avvenuti fatti di rilievo da segnalare.

### ***Proposta di destinazione degli utili o di copertura delle perdite***

La chiusura del bilancio d'esercizio ha evidenziato una perdita di euro -6.018.120, che il direttore generale dell'ATER propone di rinviare agli esercizi successivi.

### **Nota integrativa, parte finale**

Con le premesse di cui sopra e precisando che il presente bilancio è stato redatto con la massima chiarezza possibile per poter rappresentare in maniera veritiera e corretta, giusto il disposto dell'articolo 2423 del Codice Civile, la situazione patrimoniale e finanziaria dell'ATER, nonché il risultato economico dell'esercizio, Si propone di approvare il Bilancio di esercizio, così come composto.

DIRETTORE GENERALE

Dott.ssa Marina Candida Rabagliati