

AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE

Sede in PIAZZALE EUROPA 1 - 03100 FROSINONE (FR)

Relazione sulla gestione del bilancio al 31/12/2024

Il bilancio che vi presentiamo si riferisce all'esercizio chiuso al 31/12/2024, il quale riporta un risultato d'esercizio negativo. Infatti si evidenzia una perdita pari a euro 18.205.317. Rispetto all'esercizio precedente si evidenzia un aumento della perdita d'esercizio di euro 12.187.197

Come fatto negli ultimi anni stiamo proseguendo nella continua razionalizzazione delle spese correnti, abbiamo attivato le procedure relative alle regolarizzazioni amministrative ed abbiamo provveduto ad avviare l'iter per l'estinzione agevolata della morosità ai sensi dell'articolo 17 della L. R. n. 30/2002. Le attività poste in essere però, a parere dello scrivente, seppur molto importanti, non sono in grado di dare benefici nell'immediato.

Anche nel corso del 2024 sono state poste in essere da parte di ATER Frosinone una serie di attività volte al recupero dei crediti scaduti. Contestualmente è stato dato incarico alla società Revitalia srl di redigere una Due Diligence al fine di definire, dopo una accurata analisi, i criteri di svalutazione dei crediti non incassati al 31.12.2024 a seguito della quale la svalutazione complessiva operata sui crediti a bilancio è pari ad euro 11.397.371. I criteri di svalutazione applicati sono stati i seguenti:

- 100% i crediti scaduti da oltre 5 anni,
- 80% i crediti scaduti da oltre 4 anni,
- 60% i crediti scaduti da oltre 3 anni;
- 40% i crediti scaduti da oltre 2 anni;
- 20% i crediti scaduti da oltre 1 anno;
- 100% i crediti relativi all'occupante abusivo.

La situazione, pertanto, è decisamente difficile per fattori del tutto estranei alle dinamiche aziendali e completamente slegata all'attività gestionale ordinaria dell'Ater.

Dopo le doverose precisazioni e notizie suesposte, peraltro già condivise con le competenti direzioni Regionali e assessore di riferimento, si forniscono di seguito le informazioni in ordine alla situazione dell'Ater della Provincia di Frosinone e all'andamento della gestione, in chiave attuale e prospettica. A tal fine il Bilancio d'Esercizio è stato riclassificato e in particolare il Conto Economico secondo il criterio del Valore Aggiunto mentre lo Stato Patrimoniale secondo il criterio finanziario. Sempre per migliorare il quadro informativo, i dati economici, patrimoniali e finanziari sono di seguito esposti mediante comparazione degli esercizi 2023-2024 in modo da pervenire ad una rappresentazione più dinamica possibile della gestione.

L'attività aziendale è articolata in interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, mediante l'acquisto, la costruzione e il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza, anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, utilizzando risorse finanziarie proprie e/o provenienti per lo stesso scopo da altri progetti. In questa prospettiva l'Azienda tra l'altro progetta programmi integrati e programmi di recupero urbano e/o esegue opere di edilizia e di urbanizzazione, per conto di Enti Pubblici, svolge attività per nuove costruzioni e/o per il recupero del patrimonio esistente, collegata a programmi di Edilizia Residenziale Pubblica, gestisce il patrimonio di altri Enti Pubblici comunque realizzato o acquisito, nonché svolge ogni altra attività di Edilizia Residenziale Pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale.

A seguito della L.R. 3 settembre 2002, n.30, volta a garantire l'efficacia, l'efficienza e l'economicità delle funzioni amministrative, detta attività non può prescindere da un approccio di tipo imprenditoriale, ancorché si consideri la sua rilevanza sociale.

La gestione dell'esercizio trascorso 2024, così come i precedenti è stata ispirata proprio a questi criteri, gestendo in maniera economica le risorse a disposizione attraverso l'ottimizzazione del rapporto tra risultati ottenuti e mezzi impiegati e raggiungendo gli obiettivi prefissati, rappresentati per lo più dalla funzione sociale dell'azienda stessa.

Sintesi del bilancio (dati in Euro)

Prospetto in sintesi dello stato patrimoniale

Nel prospetto seguente la sintesi delle varie voci significative dello stato patrimoniale confrontate con i valori del periodo precedente. Per ogni voce elencata è indicata anche la percentuale di incidenza che ogni voce ha sul suo totale.

SINTESI DI STATO PATRIMONIALE				
	31/12/2023		31/12/2024	
ATTIVO CORRENTE				
Liquidità immediate	279.260,00	1,36%	286.945,00	4,35%
Liquidità differite	20.206.928,00	98,64%	6.305.615,00	95,65%
Disponibilità	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Totale Attivo corrente	20.486.188,00	6,69%	6.592.560,00	2,18%
IMMOBILIZZAZIONI				
Immobilizzazioni immateriali	1.358,00	0,00%	1.358,00	0,00%
Immobilizzazioni materiali	285.718.028,00	100,00%	289.891.901,00	98,22%
Immobilizzazioni finanziarie	0,00	0,00%	5.240.504,00	1,78%
Totale immobilizzazioni	285.719.386,00	93,31%	295.133.763,00	97,82%
TOTALI ATTIVO	306.205.574,00	100,00%	301.726.323,00	100,00%
PASSIVO CORRENTE				
	14.141.902,00	4,62%	20.863.779,00	6,91%
PASSIVO CONSOLIDATO				
	30.266.824,00	9,88%	32.587.292,00	10,80%
TOTALE PASSIVO	44.408.726,00	14,50%	53.451.071,00	17,72%
CAPITALE NETTO	261.796.848,00	85,50%	248.275.252,00	82,28%
TOTALE PASSIVO E CN	306.205.574,00	100,00%	301.726.323,00	100,00%

SINTESI DI CONTO ECONOMICO				
	31/12/2023		31/12/2024	
GESTIONE CARATTERISTICA				
Ricavi Netti	6.680.178,00		5.030.765,00	
Costi	13.006.271,00	194,70%	23.169.346,00	460,55%
REDDITO OP. CARATTERISTICO	-6.326.093,00	-94,70%	-18.138.581,00	-360,55%
GEST. EXTRA - CARATTERISTICA				
Oneri fin. e Ricavi e altri proventi	928.886,00	13,91%	534.765,00	10,63%
REDDITO OPERATIVO				
Interessi e altri oneri Finanziari	494.349,00	7,40%	601.501,00	11,96%
Utile (perdite) su cambi	0,00		0,00	
REDDITO LORDO DI COMPETENZA	-5.891.556,00	-88,19%	-18.205.317,00	-361,88%
Componenti straordinari	0,00	0,00%	0,00	0,00%
REDDITO ANTE IMPOSTE	-5.891.556,00	-88,19%	-18.205.317,00	-361,88%
Imposte sul reddito d'esercizio	126.564,00	1,89%	0,00	0,00%
REDDITO NETTO	-6.018.120,00	-90,09%	-18.205.317,00	-361,88%

Stato patrimoniale riclassificato

Il prospetto dello stato patrimoniale riclassificato è un particolare strumento di analisi del patrimonio d'impresa, in quanto mette in evidenza con immediatezza i caratteri più salienti della composizione degli impieghi e delle fonti di capitale, nonché le relazioni che intercorrono tra caratteristiche classi di investimenti e di finanziamenti.

Nel seguente prospetto viene riportato lo stato patrimoniale riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente. Per ogni voce del prospetto viene calcolata ed evidenziata la percentuale di variazione rispetto all'esercizio precedente

STATO PATRIMONIALE			
	31/12/2023	31/12/2024	VAR. %
ATTIVO FISSO			
IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	1.358,00	1.358,00	0,00%
IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	285.718.028,00	289.891.901,00	1,46%
Terreni e Fabbricati	285.691.229,00	289.862.047,00	1,46%
Altre immobilizzazioni	26.799,00	29.854,00	11,40%
IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0,00	5.240.504,00	100,00%
Partecipazioni	0,00	0,00	0,00%
Crediti v/controll., coll. e altre	0,00	0,00	0,00%
Altre immob.ni finanziarie	0,00	5.240.504,00	100,00%
TOTALE ATTIVO FISSO	285.719.386,00	295.133.763,00	3,29%
ATTIVO CORRENTE			
DISPONIBILITA' LIQUIDE	279.260,00	286.945,00	2,75%
CREDITI	20.206.928,00	6.305.615,00	-68,79%
Crediti v/clienti	20.178.071,00	5.116.732,00	-74,64%
Crediti v/altri	28.531,00	1.188.883,00	4066,99%
Ratei e risconti	326,00	0,00	-100,00%
Altre attività finanz. A breve	0,00	0,00	0,00%
RIMANENZE	0,00	0,00	0,00%
Materie prime	0,00	0,00	0,00%
Prodotti in corso di lav.	0,00	0,00	0,00%
Lavori su ordinazione	0,00	0,00	0,00%
Prodotti finiti	0,00	0,00	0,00%
Acconti	0,00	0,00	0,00%
TOTALE ATTIVO CORRENTE	20.486.188,00	6.592.560,00	-67,82%
TOTALE IMPIEGHI	306.205.574,00	301.726.323,00	-1,46%
PASSIVO CORRENTE			
Debiti v/ banche	705.932,00	606.979,00	-14,02%
Debiti v/ fornitori	4.969.374,00	7.522.595,00	51,38%
Acconti	15.840,00	16.090,00	1,58%
Altri debiti a breve	8.450.756,00	12.717.810,00	50,49%
Ratei e risconti	0,00	305,00	100,00%
TOTALE PASSIVO CORRENTE	14.141.902,00	20.863.779,00	47,53%
PASSIVO CONSOLIDATO			
Fondi per rischi ed oneri	10.978.146,00	11.008.019,00	0,27%
Fondo TFR	283.555,00	207.948,00	-26,66%
Debiti v/Banche	13.568.955,00	13.092.965,00	-3,51%
Altri debiti a M/L termine	5.436.168,00	8.278.360,00	52,28%
TOTALE PASSIVO CONSOLIDATO	30.266.824,00	32.587.292,00	7,67%

CAPITALE NETTO			
Capitale sociale	1.161.637,00	1.161.637,00	0,00%
Ris. E utili/perdite portati a nuovo	266.653.331,00	265.318.932,00	-0,50%
Utile perdita dell'esercizio	-6.018.120,00	-18.205.317,00	202,51%
TOTALE CAPITALE NETTO	261.796.848,00	248.275.252,00	-5,16%
TOTALE FONTI	306.205.574,00	301.726.323,00	-1,46%

Conto economico riclassificato a Valore Aggiunto

L'analisi della situazione economica si propone in primo luogo di valutare la redditività aziendale. Essa si può definire come l'attitudine del capitale di impresa a produrre redditi. Appare evidente allora come il reddito netto possa essere estremamente adatto a tale scopo. Tuttavia la redditività aziendale non può semplicemente essere misurata dal valore del reddito netto, come indicato in bilancio nel suo valore assoluto. La situazione economica può inoltre essere apprezzata anche da altri angoli visuali; le diverse riclassificazioni del conto economico, con i valori espressi in termini percentuali, possono fornire indicazioni interessanti e di notevole valenza pratica anche da un punto di vista prospettico. Nel seguente prospetto viene riportato il conto economico riclassificato della società confrontato con quello dell'esercizio precedente. Per ogni voce del prospetto viene calcolata ed evidenziata la percentuale di variazione rispetto all'esercizio precedente.

CONTO ECONOMICO A VALORE AGGIUNTO			
	31/12/2023	31/12/2024	VAR. %
VALORE DELLA PRODUZIONE			
Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.680.178,00	5.030.765,00	-24,69%
Variazione rimanenze finali e sem	0,00	0,00	0,00%
Variazione lavori in corso	0,00	0,00	0,00%
Incremento imm. Per lav. Interni	0,00	0,00	0,00%
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	6.680.178,00	5.030.765,00	-24,69%
COSTI			
Costi per materie prime	1.995,00	376,00	-81,15%
Costi per servizi	1.242.466,00	1.191.337,00	-4,12%
Costi per il godimento di beni di terzi	176.947,00	185.433,00	4,80%
Variazione delle rimanenze materie prime	0,00	0,00	0,00%
Oneri diversi di gestione	3.920.160,00	6.037.106,00	54,00%
TOTALE COSTI	5.341.568,00	7.414.252,00	38,80%
VALORE AGGIUNTO	1.338.610,00	-2.383.487,00	-278,06%
Costi per il personale	3.526.605,00	3.794.323,00	7,59%
MARGINE OPERATIVO LORDO - EBITDA	-2.187.995,00	-6.177.810,00	182,35%
Ammortamenti e svalutazioni	7.849,00	11.406.016,00	145218,08%
Accantonamento per rischi	4.130.249,00	554.755,00	-86,57%
Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00%
REDDITO OPERATIVO - EBIT	-6.326.093,00	-18.138.581,00	186,73%
PROVENTI E ONERI GESTIONE PATRIMONIALE			
Altri ricavi e proventi	925.206,00	530.728,00	-42,64%
Proventi da partecipazione	0,00	0,00	0,00%
Altri proventi finanziari			0,00%

Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni da titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00 0,00	0,00 0,00	0,00% 0,00%
Rivalutazioni			0,00%
di partecipazioni	0,00	0,00	0,00%
di titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00	0,00	0,00%
Svalutazioni			0,00%
di partecipazioni	0,00	0,00	0,00%
di titoli iscritti nell'attivo circolante	0,00	0,00	0,00%
RISULTATO GESTIONE PATRIMONIALE	925.206,00	530.728,00	-42,64%
PROVENTI E ONERI GESTIONE FINANZIARIA			
Prov. da crediti iscritti nelle immob.ni	0,00	0,00	0,00%
Prov. diversi dai precedenti	3.680,00	4.037,00	9,70%
Interessi e altri oneri finanziari	494.349,00	601.501,00	21,68%
Utili perdite su cambi	0,00	0,00	
Rivalutazioni di imm. finanziarie	0,00	0,00	0,00%
Svalutazioni di imm. Finanziarie	0,00	0,00	0,00%
RISULTATO DELLA GESTIONE FINANZIARIA	-490.669,00	-597.464,00	21,77%
Proventi e oneri straordinari	0,00	0,00	0,00%
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	-5.891.556,00	-18.205.317,00	209,01%
Imposte sul reddito d'esercizio	126.564,00	0,00	-100,00%
UTILE PERDITA DELL'ESERCIZIO	-6.018.120,00	-18.205.317,00	202,51%

Dalla riclassificazione del Conto Economico a valore aggiunto, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2024, si evidenziano i seguenti dati:

Descrizione	31/12/2023	31/12/2024	Var. %
Valore aggiunto	1.338.610,00	-2.383.487,00	-278,06%
Margine operativo netto - EBIT	-6.326.093,00	-18.138.581,00	186,73%
Margine operativo lordo - EBITDA	-2.187.995,00	-6.177.810,00	182,35%
Risultato prima delle imposte	-5.891.556,00	-18.205.317,00	209,01%
Risultato d'esercizio netto	-6.018.120,00	-18.205.317,00	202,51%

Stato patrimoniale finanziario	31/12/2023	31/12/2024
IMPIEGHI		
Immobilizzazioni Immateriali	1.358,00	1.358,00
Immobilizzazioni Materiali	285.718.028,00	289.891.901,00
Immobilizzazioni Finanziarie	0,00	5.240.504,00
Rimanenze	0,00	0,00
Liquidità differite	20.206.928,00	6.305.615,00
Liquidità immediate	279.260,00	286.945,00
TOTALE IMPIEGHI	306.205.574,00	301.726.323,00

		FONTI
Patrimonio netto	261.796.848,00	248.275.252,00
Passivo consolidato	30.266.824,00	32.587.292,00
Totale Capitale Permanente	292.063.672,00	280.862.544,00
Passivo corrente	14.141.902,00	20.863.779,00
TOTALE FONTI	306.205.574,00	301.726.323,00

INDICATORI		
Peso delle immobilizzazioni (I/K)	93,31	97,82
Peso del capitale circolante (C/K)	6,69	2,18
Peso del capitale proprio (N/K)	85,50	82,28
Peso del capitale di terzi (T/K)	14,50	17,72
Copertura immobilizzi (I/P)	97,83	105,08
Indice di disponibilità (C/Pc)	144,86	31,60
Indice di liquidità [(Li+Ld)/Pc]	144,86	31,60
Indice di autocopertura del capitale fisso (N/T)	589,52	464,49

INDICI DI MISURAZIONE DEL GRADO DI INDEBITAMENTO

Le fonti di finanziamento sono rappresentate dal capitale di rischio e dal capitale di terzi, costituito quest'ultimo dai debiti a breve e dagli impieghi finanziari a medio/lungo termine. I rapporti di composizione mostrano in quale misura le diverse categorie di fonti incidono sull'intero importo della sezione di appartenenza. Lo studio del livello di indebitamento della gestione inizia da tre fondamentali indici di composizione delle fonti:

- Indice di autonomia finanziaria
- Rapporto di indebitamento
- Equity ratio/ assets ratio

Equity/assets ratio

L'Equity ratio o assets ratio, ottenuto dal rapporto tra il Patrimonio netto e l'Attivo fisso, indica in che misura le immobilizzazioni vengono finanziate con risorse dell'azienda.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2024 è uguale a 0,84. Rispetto all'esercizio precedente si evidenzia una peggiore copertura delle immobilizzazioni con risorse dell'azienda

Autonomia finanziaria

L'indice di autonomia finanziaria, ottenuto dal rapporto tra il patrimonio netto e il totale impieghi, indica quanta parte di finanziamenti proviene da mezzi propri dell'azienda.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2024 è uguale a 82,28%. Rispetto all'esercizio precedente si evidenzia un minor ricorso all'autofinanziamento per reperire i fondi da investire negli impieghi elencati tra le attività

INDICI DI LIQUIDITA'

Gli indici di liquidità sono rapporti calcolati tra varie grandezze del bilancio riclassificato al fine di evidenziare la situazione di liquidità dell'impresa. L'analisi della situazione di liquidità mira ad evidenziare in quale misura la composizione impieghi - fonti sia in grado di produrre, nel periodo breve, equilibrati flussi

finanziari.

Nell'ambito delle analisi sulla liquidità aziendale, due sono i rapporti maggiormente utilizzati:

- indice di liquidità primaria.
- Indice di liquidità generale.

Liquidità primaria

Tale indice è anche conosciuto come quick test ratio ed indica la capacità dell'azienda di coprire le passività di breve periodo con il capitale circolante lordo, ossia con tutte le attività prontamente disponibili e/o comunque velocemente liquidabili. Esprime in definitiva, l'attitudine della gestione aziendale a soddisfare impegni finanziari a breve. Il suo valore, quindi, dovrebbe essere ampiamente positivo.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2024 è uguale a 0,32. Rispetto all'esercizio precedente si evidenzia una riduzione del valore.

Il valore dell'indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2024 evidenzia che la situazione di liquidità dell'impresa è critica poiché le entrate future provenienti dal realizzo delle poste maggiormente liquide delle attività correnti sono appena sufficienti a coprire le uscite future, derivati dall'estinzione delle passività a breve.

Indice di liquidità generale

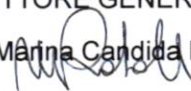
L'indice di liquidità generale detto anche current ratio è dato dal rapporto tra le attività correnti e le passività correnti dell'impresa.

Il valore di tale indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2024 è uguale a 0,32. Rispetto all'esercizio precedente si evidenzia una riduzione del valore

Il valore dell'indice, riferito al bilancio chiuso al 31/12/2024 indica che la situazione di liquidità dell'impresa è da tenere sotto controllo, poiché le entrate future provenienti dal realizzo delle attività correnti sono appena sufficienti a coprire le uscite future, derivati dall'estinzione delle passività a breve.

IL DIRETTORE GENERALE

Dott.ssa Marina Candida Rabagliati



11.8 MAR. 2025

