



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE
N. 23 DEL 08/06/2026

OGGETTO: APPROVAZIONE BILANCIO DI ESERCIZIO 2025

L'anno duemilaventisei il giorno 08 del mese di giugno in Pescara presso la sede dell'Ente, previa convocazione ai sensi dell'art. 19 della LR 44/99, si riunisce il Consiglio di Amministrazione.

Presiede l'adunanza il Presidente del C.d.A. Domenico Di Meo e sono presenti i componenti del C.d.A. Emanuele Evangelista e Liliana Rullo, nonché il Revisore Giacomo Acerbo.

Svolge le funzioni di Segretario del Consiglio di Amministrazione, il Direttore dell'ATER, Arch. Gianni D'Addazio, che rimane costantemente presente e provvede alla redazione del verbale della seduta ai sensi dell'art. 20 lettera a), L.R. n. 44 del 21.07.1999.

Il Presidente, accertata la regolarità della convocazione e delle presenze nelle forme di legge e, quindi, la validità della seduta **resa in presenza da tutti i componenti** ed invita gli intervenuti a deliberare sull'argomento indicato all'oggetto.

PREMESSO:

che la L.R. 44/99 e il vigente statuto aziendale prevedono che il bilancio di esercizio delle ATER venga redatto in conformità dei principi desumibili dagli artt. 2423 e seguenti del codice civile;

che l'art. 11 del vigente statuto aziendale prevede che il Direttore predisponga, tra l'altro, il bilancio di esercizio;

che il bilancio di esercizio 2025 chiude con un utile di € 2.165.410,00,

VISTA la proposta di bilancio di esercizio 2025 predisposta dal Direttore, in collaborazione con il competente servizio finanziario, ai sensi degli artt. 2423 e segg. del codice civile;

PRESO ATTO che tale proposta è composta, come previsto nell'art. 2423 del codice civile, dai seguenti atti:

- Stato patrimoniale e Conto economico;
- Nota integrativa redatta ai sensi dell'art. 2427 del Codice civile;

VISTA la relazione sulla gestione redatta dal Presidente dell' ATER ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile;

VISTA la nota di trasmissione del Dirigente Finanziario in data 20/05/2026 prot. 6201 di accompagnamento al bilancio consuntivo 2025;



VISTA la relazione del Revisore Unico prot. 6507 del 28/05/2026 che esprime parere favorevole sul bilancio stesso e che si allega alla presente a formarne parte integrante;

VISTO il parere di legittimità espresso dal Direttore come da scheda allegata;

ad unanimità di voti espressi come per legge

DELIBERA

1. di approvare il bilancio di esercizio 2025 composto dai seguenti atti:

- stato patrimoniale e conto economico (allegato 1);
- nota integrativa (allegato 2);
- relazione sulla gestione del Presidente dell'ATER Pescara (allegato 3);
- relazione del Revisore Unico (allegato 4);

2. di inviare la presente delibera, unitamente a tutti gli allegati, alla Giunta Regionale ai sensi dell'art.24 della L.R.n.44/1999.

IL DIRETTORE

Arch. Gianni D'Addazio

IL PRESIDENTE

Geom. Domenico Di Meo



AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA PROVINCIA DI PESCARA

ALLEGATO 1

Via Genova, 53 - 65122 PESCARA

P.I. 00062890686 - Tel. 085 294941 r.a. - Fax 085 4212661

Bilancio al 31.12.2025

Stato patrimoniale attivo		31.12.2025	31.12.2024	Differenza
A	CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI	0	0	0
B	IMMOBILIZZAZIONI			
I	IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI			
1	COSTI DI IMPIANTO ED AMPLIAMENTO	0	669	-669
2	COSTI DI RICERCA, SVILUPPO E PUBBLICITA'	0	0	0
3	DIRITTI DI BREVETTO	0	0	0
4	CONCESSIONI, LICENZE, MARCHI	0	1.347	-1.347
5	AVVIAMENTO	0	0	0
6	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO	0	0	0
7	ALTRE	0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI		0	2.016	-2.016
II	IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI			
1	TERRENI E FABBRICATI	41.435.005	43.971.856	-2.536.851
2	IMPIANTI E MACCHINARI	0	0	0
3	ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERCIALI	0	0	0
4	ALTRI BENI	74.035	42.282	31.753
5	IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCON.	35.376.542	30.206.699	5.169.843
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI		76.885.581	74.220.837	2.664.744
III	IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE			
1	PARTECIPAZIONI			
A	IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
B	IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
C	IMPRESE CONTROLLANTI	0	0	0
D	ALTRE IMPRESE	0	0	0
TOTALE PARTECIPAZIONI		0	0	0
2	CREDITI FINANZIARI			
A	IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
B	IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
C	IMPRESE CONTROLLANTI	0	0	0
D	ALTRE PARTECIPAZIONI	0	0	0
TOTALE CREDITI FINANZIARI		0	0	0
3	ALTRI TITOLI	0	0	0
4	AZIONI PROPRIE	0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		0	0	0
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI		76.885.581	74.222.853	2.662.728
C	ATTIVO CIRCOLANTE			
I	RIMANENZE			
1	MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, CONS.	0	0	0
2	PRODOTTI IN CORSO DI LAVORAZIONE	0	0	0
3	LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0	0	0
4	PRODOTTI FINITI E MERCI	0	0	0
5	ACCONTI	0	0	0
TOTALE RIMANENZE		0	0	0
II	CREDITI VERSO			
1	CLIENTI			
-	ENTRO 12 MESI	4.073.003	4.410.461	-337.458
-	OLTRE 12 MESI	791.710	779.901	11.809
TOTALE CLIENTI		4.864.713	5.190.362	-325.649
2	IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
3	IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
4	IMPRESE CONTROLLANTI			
-	ENTRO 12 MESI	14.069.920	14.087.810	-17.890
-	OLTRE 12 MESI	0	0	0





AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA PROVINCIA DI PESCARA

Via Genova, 53 - 65122 PESCARA

P.I. 00062890686 - Tel. 085 294941 r.a. - Fax 085 4212661

Bilancio al 31.12.2025

TOTALE IMPRESE CONTROLLANTI	14.069.920	14.087.810	-17.890
5 ALTRI			
- ENTRO 12 MESI	957.499	947.378	10.121
- OLTRE 12 MESI	1.843.138	2.263.510	-420.372
TOTALE ALTRI	2.800.637	3.210.888	-410.251
5 BIS CREDITI TRIBUTARI	97.367	175.683	-78.316
5 TER IMPOSTE ANTICIPATE	0	0	0
TOTALE CREDITI VERSO	21.832.637	22.664.743	-832.106
III ATTIVITA' FINANZIARIE			
1 PARTECIPAZIONI IN IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
2 PARTECIPAZIONE IN IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
3 PARTECIPAZIONE IN IMPRESE CONTROLLANTI	0	0	0
4 ALTRE PARTECIPAZIONI	0	0	0
5 AZIONI PROPRIE	0	0	0
6 ALTRI TITOLI	0	0	0
TOTALE ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0
IV DISPONIBILITA' LIQUIDE			
1 DEPOSITI BANCARI E POSTALI	11.186.630	11.690.602	-503.972
2 ASSEGNI	0	0	0
3 DENARO E VALORI IN CASSA	6.083	4.915	1.168
TOTALE DISPONIBILITA' LIQUIDE	11.192.713	11.695.517	-502.804
TOTALE ATTIVO CIRCOLANTE	33.025.350	34.360.260	-1.334.910
D RATEI E RISCONTI	122.470	104.012	18.458
Totale stato patrimoniale attivo	110.033.401	108.687.125	1.346.276

Stato patrimoniale passivo	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
A PATRIMONIO NETTO			
I CAPITALE	66.894.242	66.105.906	788.336
II SOVRAPPREZZO AZIONI	0	0	0
III RIVALUTAZIONI	0	0	0
IV LEGALE	0	0	0
V AZIONI PROPRIE IN PORTAFOGLIO	0	0	0
VI STATUTARIE	0	0	0
VII ALTRE RISERVE	15.537.284	16.078.370	-541.086
VIII UTILI (PERDITE) PORTATI A NUOVO	2.927.969	354.698	2.573.271
IX UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	2.165.410	2.573.270	-407.860
TOTALE PATRIMONIO NETTO	87.524.905	85.112.244	2.412.661
B FONDI PER RISCHI ED ONERI			
1 TRATTAMENTI DI QUIESCENZA E OBBLIGHI SOCIALI	0	0	0
2 IMPOSTE	825.539	1.192.451	-366.912
3 STRUMENTI FINANZIARI DERIVATI PASSIVI	0	0	0
4 ALTRI	0	0	0
TOTALE FONDI PER RISCHI ED ONERI	825.539	1.192.451	-366.912
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	415.830	607.588	-191.758
D DEBITI			
1 OBBLIGAZIONI	0	0	0
2 OBBLIGAZIONI CONVERTIBILI	0	0	0
3 DEBITI VS. SOCI PER FINANZIAMENTI	0	0	0
4 DEBITI VS. BANCHE	0	0	0
5 DEBITI VS. ALTRI FINANZIATORI	0	0	0
6 ACCONTI	0	0	0
7 FORNITORI			
- ENTRO 12 MESI	1.555.980	964.587	591.393
- OLTRE 12 MESI	0	0	0
TOTALE FORNITORI	1.555.980	964.587	591.393





AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA PROVINCIA DI PESCARA

Via Genova, 53 - 65122 PESCARA

P.I. 00062890686 - Tel. 085 294941 r.a. - Fax 085 4212661

Bilancio al 31.12.2025

8	DEBITI RAPPRESENTATI DA TITOLI DI CREDITO	0	0	0
9	IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
10	IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
11	DEBITI V/CONTROLLANTI			
-	ESIGIBILI ENTRO L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	0	0	0
-	ESIGIBILI OLTRE L'ESERCIZIO SUCCESSIVO	0	0	0
	TOTALE DEBITI V/CONTROLLANTI	0	0	0
12	DEBITI TRIBUTARI	133.642	145.844	-12.202
13	DEBITI VS. ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE	17.967	22.975	-5.008
14	ALTRI DEBITI			
-	ENTRO 12 MESI	3.492.321	4.185.131	-692.810
-	OLTRE 12 MESI	873.283	855.997	17.286
	TOTALE ALTRI DEBITI	4.365.604	5.041.128	-675.524
	TOTALE DEBITI	6.073.193	6.174.534	-101.341
E	RATEI E RISCONTI	15.193.933	15.600.308	-406.375
	Totale stato patrimoniale passivo	110.033.401	108.687.125	1.346.276

Conto economico	31.12.2025	31.12.2024	Differenza
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
1 VENDITE E/O PRESTAZIONI (RICAVI)	4.794.239	5.114.532	-320.293
2 VARIAZIONI DELLE RIMANENZE	0	0	0
3 VARIAZIONI LAVORI IN CORSO SU ORDINAZIONE	0	0	0
4 INCREMENTI IMMOBILIZZAZIONI (LAV.INT.)	0	0	0
5 ALTRI RICAVI E PROVENTI			
1 CONTRIBUTI IN CONTO ESERCIZIO	96.729	104.237	-7.508
2 ALTRI RICAVI E PROVENTI	6.012.468	4.882.287	1.130.181
	TOTALE ALTRI RICAVI E PROVENTI	4.986.524	1.122.673
	TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE	10.101.056	802.380
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
6 MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO	-14.333	-12.673	-1.660
7 SERVIZI	-2.564.764	-2.134.969	-429.795
8 GODIMENTO BENI DI TERZI	-23.240	-19.245	-3.995
9 SPESE PER IL PERSONALE			
A SALARI E STIPENDI	-1.311.841	-1.243.577	-68.264
B ONERI SOCIALI	-420.334	-434.732	14.398
C TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO	-81.998	-82.674	676
D TRATTAMENTO DI QUIESCENZA E S.	0	0	0
E ALTRI COSTI	0	0	0
	TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	-1.760.983	-53.191
10 AMMORTAMENTO E/O SVALUTAZIONI			
A AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI	-2.016	-2.239	223
B AMMORTAMENTO IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	-2.678.246	-1.890.254	-787.992
C ALTRE SVALUTAZIONI DELLE IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
D SVALUTAZIONE CREDITI (COMPRESI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE E DISPONIBILITA' LIQUIDE)	0	0	0
	TOTALE AMMORTAMENTO E/O SVALUTAZIONI	-1.892.493	-787.770
11 VARIAZIONI RIMANENZE MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE, DI CONSUMO E MERCI	0	0	0
12 ACCANTONAMENTO PER RISCHI	0	0	0
13 ALTRI ACCANTONAMENTI	0	0	0
14 ONERI DIVERSI DI GESTIONE	-1.527.451	-1.552.575	25.124
	TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	-7.372.938	-1.251.286





AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA PROVINCIA DI PESCARA

Via Genova, 53 - 65122 PESCARA

P.I. 00062890686 - Tel. 085 294941 r.a. - Fax 085 4212661

Bilancio al 31.12.2025

(A-B) DIFFERENZA TRA VALORE E COSTI DELLA PRODUZIONE	2.279.211	2.728.118	-448.907
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			
15 PROVENTI FINANZIARI			
1 PARTECIPAZIONE			
A IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
B IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
C ALTRE IMPRESE	0	0	0
TOTALE PARTECIPAZIONE	0	0	0
16 ALTRI PROVENTI FINANZIARI			
A CREDITI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI			
1 DA IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
2 DA IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
3 DA CONTROLLANTI	0	0	0
TOTALE CREDITI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
B TITOLI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI	0	0	0
C TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	0	0	0
D PROVENTI FINANZIARI DIVERSI DAI PRECEDENTI			
1 DA IMPRESE CONTROLLATE E COLLEGATE	0	0	0
2 DA IMPRESE CONTROLLANTI	0	0	0
3 ALTRI PROVENTI FINANZIARI	156.652	181.998	-25.346
TOTALE PROVENTI FINANZIARI DIVERSI DAI PRECEDENTI	156.652	181.998	-25.346
TOTALE ALTRI PROVENTI FINANZIARI	156.652	181.998	-25.346
TOTALE PROVENTI FINANZIARI	156.652	181.998	-25.346
17 INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI			
A DA IMPRESE CONTROLLATE	0	0	0
B DA IMPRESE COLLEGATE	0	0	0
C DA IMPRESE CONTROLLANTI	0	0	0
D ALTRI	-38.394	-16.671	-21.723
TOTALE INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI	-38.394	-16.671	-21.723
17BIS UTILI E PERDITE SU CAMBI	0	0	0
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	118.258	165.327	-47.069
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
18 RIVALUTAZIONI			
A DI PARTECIPAZIONI	0	0	0
B DI IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0	0
C DI TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	0	0	0
TOTALE RIVALUTAZIONI	0	0	0
19 SVALUTAZIONI			
A DI PARTECIPAZIONI	0	0	0
B DI IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE	0	0	0
C DI TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE	0	0	0
TOTALE SVALUTAZIONI	0	0	0
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	2.397.469	2.893.445	-495.976
20 IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO			
A IMPOSTE CORRENTI	-232.059	-320.174	88.115
B IMPOSTE DIFFERITE	0	0	0





AZIENDA TERRITORIALE EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA PROVINCIA DI PESCARA

Via Genova, 53 - 65122 PESCARA

P.I. 00062890686 - Tel. 085 294941 r.a. - Fax 085 4212661

Bilancio al 31.12.2025

C	IMPOSTE ANTICIPATE	0	0	0
TOTALE IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO		-232.059	-320.174	88.115
UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO		2.165.410	2.573.271	-407.861

IL DIRIGENTE FINANZIARIO
(Dr. Stefano Marcantonio)



IL DIRETTORE
Arch. GIANNI D'ADDAZIO



ATER PESCARA

NOTA INTEGRATIVA AL BILANCIO DI ESERCIZIO 2025

Il Bilancio di esercizio è stato redatto ai sensi dell'art. 2423 e seguenti del Codice civile, integrati dai Principi Contabili predisposti dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e Ragionieri.

Il Bilancio di esercizio è costituito dallo stato patrimoniale e dal conto economico, dalla presente nota integrativa e relazione sulla gestione.

La presente nota integrativa assume la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 c.c..

Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche normative. Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci deve essere fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- la rilevazione e la presentazione delle voci è effettuata tendendo conto della sostanza dell'operazione o del contratto;
- si possono indicare esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si deve tener conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data di incasso o di pagamento;
- si deve tener conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio, anche se conosciuti dopo la chiusura di questo;
- gli elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci devono essere valutati separatamente;
- i criteri di valutazione non possono essere modificati da un esercizio all'altro.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I più significativi criteri di valutazione adottati per la redazione del bilancio al 31 dicembre 2025 in osservanza dell'art. 2426 c.c. sono i seguenti:

Immobilizzazioni immateriali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione, comprensivo degli oneri accessori, ed ammortizzate sistematicamente per il periodo della loro prevista utilità futura. I costi per software sono ammortizzati in tre anni (1/3).

Immobilizzazioni materiali

Sono iscritte al costo di acquisto o di produzione (salvo gli incrementi derivanti dall'applicazione delle leggi di rivalutazione monetaria) e rettifiche dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel costo sono compresi gli oneri accessori e i costi diretti e indiretti per la quota ragionevolmente imputabile al bene. In applicazione al principio di rilevanza, così come previsto dall'art. 2423 del Codice civile, ai fini dell'ammortamento, non si procede allo scorporo del valore dei terreni da quello dei relativi fabbricati civili.

L'Ater nel corso dell'anno 2021, relativamente alla voce Beni Immobili, ha provveduto, a suddividere la voce presente in bilancio in due sottoconti:



- Immobili alloggi di proprietà;
- Immobili strumentali;

Dal punto di vista civilistico e fiscale, si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico, oltre che quello finanziario già in essere sui fabbricati edificati in diritto di superficie.

Sulla base delle direttive per la redazione del bilancio consolidato, inviate dalla Regione Abruzzo, e in particolare sulle aliquote di ammortamento utilizzate dalla Regione stessa, per gli immobili di proprietà e per gli immobili strumentali **è stata applicata per l'anno 2025 l'aliquota di ammortamento del 3%, rispetto al 2% degli anni precedenti.**

Le immobilizzazioni sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio a quote costanti sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note commento dell'attivo.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente a conto economico.

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Crediti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo, rettificando prudenzialmente il valore nominale così da quantificare il rischio di inesigibilità. In forza del principio di rilevanza di cui all'art.2423 del Codice civile non si applica ai crediti delle Ater il criterio del costo ammortizzato né l'attualizzazione del valore dei crediti prevista dall'art.2426 co 1 nr 8 c.c. in quanto:

1. I crediti verso utenza e verso clienti-enti pubblici sono prevalentemente a breve termine;
2. Nel caso di crediti a lungo termine quali ad esempio cessioni rateali di alloggi non vi sono costi di transazione significativi, né sussiste un "mercato" di riferimento con il quale confrontare i tassi di interesse applicati nelle dilazioni.

Ratei e risconti

I ratei e risconti attivi comprendono i proventi dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e i costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

I ratei e risconti passivi sono costituiti da costi di competenza dell'esercizio esigibili in esercizi successivi e da proventi percepiti entro la chiusura dell'esercizio ma di competenza di esercizi successivi.

In ogni caso sono iscritte in tali voci quote di costi e proventi, comuni a due o più esercizi, l'entità delle quali varia in ragione del tempo.

Fondo per rischi e oneri

I fondi per rischi e oneri accolgono gli accantonamenti non ricompresi tra quelli che hanno rettificato il valore dell'attivo; sono destinati alla copertura di oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio sono indeterminati l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto viene stanziato per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro e integrativi aziendali. Tale passività è soggetta a rivalutazione obbligatoria a mezzo di indici. L'anticipo delle imposte sul trattamento di fine rapporto è iscritto a diretta rettifica del trattamento di fine rapporto in bilancio.

L'Ater ha in essere una polizza con la quale accantona annualmente la quota di TFR maturata sulle retribuzioni dei dipendenti, così come evidenziato nella voce crediti. Essa viene incrementata con i

versamenti relativi alle quote annue e subisce dei decrementi ogni volta che viene erogato il TFR a dipendenti che vanno in pensione o che ottengono l'anticipazione di parte del TFR, nei casi consentiti.

Debiti

L'art. 2426 del c.c. co.1 n. 8 prevede il criterio del costo ammortizzato e di attualizzazione del valore nominale dei debiti. E dal 1° gennaio 2016, sono iscritti al valore nominale in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 19, si è deciso di non applicare il criterio del costo ammortizzato e l'attualizzazione.

Ricavi

I proventi per le cessioni sono riconosciuti quando il passaggio di proprietà è avvenuto.

I ricavi per prestazioni di servizi sono riconosciuti al momento del completamento della prestazione o alla maturazione dei corrispettivi come stabilito dai relativi contratti.

I ricavi di natura finanziaria vengono riconosciuti in base alla competenza temporale.

Imposte sul reddito dell'esercizio

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate in base alla legislazione vigente. In particolare, per Ires 12% (aliquota ridotta del 50% ai sensi dell'art.6 DPR/1973 come da interpretazione autentica art.4 L.R.37/2022) e Irap 4,82%.

COMMENTI ALLE PRINCIPALI VOCI DELL'ATTIVO

B) IMMOBILIZZAZIONI

Per le tre classi delle immobilizzazioni (immobilizzazioni immateriali, materiali e finanziarie) sono stati preparati appositi prospetti, riportati nelle pagine seguenti, che indicano per ciascuna voce i costi storici, le quote di ammortamento, i movimenti intercorsi nell'esercizio e i saldi alla chiusura dell'esercizio.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate attesi l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio ritenuto ben rappresentato dalle aliquote di seguito specificate, non modificate rispetto all'esercizio precedente e ridotte alla metà nell'esercizio di entrata in funzione del bene.

B.I) IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

L'importo riportato in bilancio è pari a **€. 0,00**, in quanto l'importo iniziale di **€. 22.989,00** risulta **completamente ammortizzato**. Esso deriva dal costo residuo dei software come riportato nella tabella seguente.

Categoria	Valore iniziale	Acquisti 2025	Dismiss. 2025	Valore immobiliz.	Aliquota ammort.	Quota Ammort.	Fondo ammort.	Valore netto
Software/immateriali	22.989			22.989	33,33%	2.016	22.989	0,00

B.II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI

Il totale iscritto in bilancio per le Immobilizzazioni materiali è pari a € **76.885.581** e deriva dalla somma di € **41.435.005** (Immobili al netto del fondo ammortamento), € **74.035** (Altri beni materiali al netto del fondo ammortamento), € **35.376.542** (Immobilizzazioni in corso) con le specificazioni successive.

1 - IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI – IMMOBILI

Di seguito i movimenti intervenuti nel corso dell'esercizio:

Categoria	Valore iniziale	Acq. 2025	Increment. Manut. 2025	Dismiss. (vendita) 2025	Valore immobili	Aliq. Amm.	Quota Amm.	Fondo ammort. tecnico 31/12/25	Fondo ammort. Finanz. 31/12/25	Valore netto
Immobili alloggi di proprietà	78.854.160		249.410	-145.502	78.958.068	3%	2.334.626	-24.758.574	-13.197.779	41.001.715
Immobili strumentali	545.599		0		545.599	3%	17.633	-112.309		433.290
TOTALE	79.399.759		249.410	-145.502	79.503.667		2.352.259	-24.870.883	-13.197.779	41.435.005

Pertanto, per gli immobili di proprietà ad uso abitativo e per gli immobili strumentali è stata applicata per l'anno 2025 l'aliquota di ammortamento del 3%, rispetto al 2% degli anni come sopra già descritto.

Gli ammortamenti tecnici e finanziari dei fabbricati civili sono altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale.

Gli alloggi di proprietà dell'azienda sono iscritti in bilancio al valore di € **41.001.715**. L'importo iscritto in attivo al lordo degli ammortamenti ammonta ad € **78.958.068** composto dal costo storico per € **56.351.716** e dal valore degli incrementi per € **22.606.352** (composto dagli incrementi 2025 per € 249.410), mentre il relativo fondo di ammortamento è pari ad € **24.758.574** per quanto riguarda l'ammortamento tecnico e ad € **13.197.779** per quanto riguarda l'ammortamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili.

In merito all'incremento dei fabbricati si evidenzia che sono aumentati per **€. 249.410** per effetto di manutenzioni straordinarie capitalizzate e liquidate nell'anno 2025 e anni precedenti relative all'utilizzo dei fondi della L.560/93;

-Il decremento riferito alla voce immobili, risulta pari a **€. 145.502** e si riferisce alle cessioni ai sensi della L.560/93 di 10 alloggi avvenute nell'anno 2025 per **€. 126.947** e ad **€.18.555** relativo all'aggiornamento dei valori catastali degli immobili di Montesilvano in Viale Europa.

Per gli immobili strumentali è stata applicata la stessa aliquota di ammortamento del 3% con un costo di **€. 17.755**.

Gli stessi sono iscritti in bilancio al valore di **€. 433.290** L'importo iscritto in attivo al lordo degli ammortamenti ammonta ad **€. 545.599** mentre il relativo fondo di ammortamento è pari ad **€. 112.309**.

4 – ALTRI BENI MATERIALI

La voce "Altri beni materiali" è composta dai seguenti conti con le relative movimentazioni:

Categoria	Valore iniziale	Acquisti 2025	Dismiss.* * 2025	Valore Contabile	Aliquota amm.	Quota ammort.	Fondo ammort.	Valore netto
Macchine elettroniche	71.005	5.604	6.240	70.369	20%	8.285	48.957	21.412
Mobili e macch. per ufficio	203.967	16.303	15.216	205.054	12%	3.978	175.974	29.081
Attrezzature	18.208	0	0	18.208	15%	662	17.436	772
Automezzi	10.738	26.024	0	36.762	25%	3.253	13.991	22.770
TOTALE	303.918	47.931	21.456	330.393		16.178	256.357	74.035

Dal valore totale delle altre immobilizzazioni materiali, di **€ 330.393** è stato detratto il relativo fondo di ammortamento pari a **€ 256.358** per cui il valore netto è di **€ 74.035**.

Relativamente alla voce **dismissioni** per** altri beni materiali e software, l'Ente, con nota del Dirigente Finanziario ha proceduto ad eliminare le attrezzature, macchine elettroniche e software non più utilizzabili, completamente ammortizzati, per un valore di **€. 21.456**. Tali immobilizzazioni sono state smaltite sia dalla società Ecoffice in data 10/12/2025 prot.126/2026 con relativo Formulário rilasciato all'Ente e tramite Ambiente spa in data 28/02/2025.



5 – IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO E ACCONTI

Tale voce comprende principalmente lavori in corso e acconti.

I relativi finanziamenti si riferiscono a fondi erogati dalla Regione per l'acquisto, la costruzione, la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria incrementativa del valore degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati. Infatti in tali voci vengono contabilizzati i costi per interventi edilizi in corso, destinati alla locazione, come desunti dallo stato di avanzamento dei lavori e, al completamento delle opere, provvedendo successivamente a stornare tale voce e ad accreditare quella relativa ai beni realizzati nella voce immobili.

Le immobilizzazioni in corso sono state riportate in contabilità divise in 2 categorie per un totale complessivo di € 35.376.542:

- a. Interventi costruttivi e risanamento ancora in corso di ultimazione per € 29.120.814;
- b. Interventi costruttivi e risanamento conclusi in anni precedenti ancora da imputare ai singoli alloggi per € 6.255.728.

Le voci e gli importi di ciascuno dei due gruppi sono indicati di seguito:

a) Interventi costruttivi e risanamento ancora in corso per € 29.120.814:

conto 020.001.00083 INTERV.STRAORD.L.80/2014 DECRETO RENZI LOTTO A-B	548.253
conto 020.001.00084 INTERVENTI X RECUP.ALLOGGI SISMA ABRUZZO (CRE vari lotti)	7.887.698
conto 020.001.00088 INTERV.VERIF.SISMICA PAR FAS COMUNI VARI (CRE vari lotti)	901.197
conto 020.001.00089 INTERV.BARRIERE ARCHIT.L.R.37/2013 G.R.686/2019-L.R.1/2021 23/2021 57/2023	775.315
conto 020.001.00090 INTERV.EFFICIENZA E RISPARMIO ENERG.L.296/2006 E S. (CRE 2024)	310.879
conto 020.001.00091 INTERV.URG.EX ART.163 D.LGS.50/2016 VIA LAGO DI BORG.ECONOMIE LOTTO A-B	483.643
conto 020.001.00093 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 VILLAMAGNA LOTTO 1 (CRE 2021)	634.790
conto 020.001.00094 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 VILLAMAGNA LOTTO 2 (CRE 2021)	662.515
conto 020.001.00095 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 VILLAMAGNA LOTTO 3 (CRE 2022)	425.822
conto 020.001.00096 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 RIONE VIA SALARA V.IMP.RISCALD. (CRE 2022)	534.690
conto 020.001.00098 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 RIONE GESCAL LOTTO 6/B (CRE 2025)	247.323
conto 020.001.00100 FONFI REGIONALI CONTRIBUTO LOTTA ABUSIVISMO	187.173
conto 020.001.00116 INT.VIA SALARA VECCHIA LOTTO 4/A (CRE 2023)	52.345
conto 020.001.00117 INT.VIA SALARA VECCHIA LOTTO 4/B (CRE 2022)	139.724
conto 020.001.00119 INTERV.DEL.G.R.951/2018 VIA RIGOPIANO (CRE 2021)	265.675
conto 020.001.00120 INTERVENTI ART.17 SISMABONUS E/O ECOBONUS	228.190
conto 020.001.00121 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 RIONE GESCAL LOTTO 6/A	422.520

**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
per la Provincia di Pescara**

Sede: Via Genova 53 – 65122 Pescara

Telef. 085/294941-22

P.IVA 00062890686

P.E.C. aterpescara@legalmail.it

protocollo@aterpescara.it



conto 020.001.00122 DELIBERA CIPE 127/2017 VIA LAGO DI BORGIANO 14-18-22	1.081.337
conto 020.001.00123 DELIBERA CIPE 127/2017 STABILE 15 (FERRO DI CAVALLO)	2.084.638
conto 020.001.00124 INTERV. DELIBERA G.R. 99/2021 BONUS 110% SISMA E ECOBONUS (CRE vari lotti)	1.841.591
conto 020.001.00125 PROGETTO TIGER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	30.357
conto 020.001.00353 INT.MANUTENZ.STRAORD. E EFFIC.ENERGET.VIA DEI TIGLI 17/19	1.040.674
conto 020.001.00354 INT.MANUTENZ.STRAORD. E EFFIC.ENERGET.PIAZZA ALCIONE	435.105
conto 020.001.00355 INT.MANUTENZ.STRAORD. E EFFIC.ENERGET.VIA RUBICONE 2/26	1.783.402
conto 020.001.00356 INT.MANUTENZ.STRAORD. E VERIFICA SISMICA B.M.SUD	2.332.011
conto 020.001.00357 INT.MANUTENZ.STRAORD. E EFFIC.ENERGET.VIA ALZANO 10	353.456
conto 020.001.00358 INT.MANUTENZ.STRAORD. E EFFIC.ENERGET.VIA ALZANO 12	598.868
conto 020.001.00359 INT.MANUTENZ.STRAORD. E EFFIC.ENERGET.VIA IOVINE 1-3-5	1.255.008
conto 020.001.00360 INT.MANUTENZ.STRAORD. E EFFIC.ENERGET.VIA IANNUCCI 1-3-5	290.140
conto 020.001.00363 INT.STRAORDINARI VIA DEI TIGLI 42 - POPOLI (CRE 2024)	104.688
conto 020.001.00364 INT.STRAORD.VIA CASELLI 43 - PENNE (CRE 2025)	150.941
conto 020.001.00365 INTERV.STRAORD.VIA COLLI 24 - ROSCIANO	65.972
conto 020.001.00366 INTERV.STRAORD.VIA DELLE NAZIONI - ALANNO (CRE 2025)	60.992
conto 020.001.00367 INTERV.STRAORD.VIA S.PERTINI BUSSI SUL T. (CRE 2025)	140.978
conto 020.001.00368 INTERV.STRAORD.VIA MARINO DI RESTA - LORETO APRUTINO (CRE 2024)	126.300
conto 020.001.00369 INTERV.STRAORD.VIA D.ALIGHIERI - CATIGNANO (CRE 2024)	57.565
conto 020.001.00370 INTERV.STRAORD.VIA DEL SOLE BUSSI SUL T.	51.672
conto 020.001.00371 INTERV.STRAORD.VIA MARINO DI RESTA 13 LORETO	55.908
conto 020.001.00372 INTERV.STRAORD.VIA A.MORO 19-21 RIFAC.MANTO COP.	27.180
LUHLU 020.001.00375 INT.STRAORD.ECONOMIE INT.SCAPA - TORRE DE' PASSERI - BOLOGN. - CATIG. - SAN VAL.	36.616
conto 020.001.00397 INTERVENTO IN VIA LAGO DI CAPESTRANO N. 70" - CUP E22D24000280002	216.433
conto 020.001.00398 INTERVENTO IN VIA LAGO DI CAPESTRANO N. 46" - CUP E22D24000270002	48.632
conto 020.001.00399 INTERVENTO IN VIA LAGO DI CAPESTRANO N. 18" - CUP E22D24000260002	52.468
conto 020.001.00401 INT.STR.L.80/2014 COMUNI VARI DPC22 245/2024	90.126

Nel corso degli anni 2021, 2022 2023 2024 e 2025 sono state emesse le seguenti Determine Dirigenziali relative all'approvazione dei certificati di regolare esecuzione di diversi lavori conclusi nel corso dell'anno per i quali **l'ufficio tecnico procederà all'imputazione per singolo alloggio e alla comunicazione all'ufficio ragioneria per lo storno alla voce immobile** come avvenuto nel corso dell'anno 2024 per la Determina n. 86 del 21/05/2021 prot. 5950 conto 020.001.00118 LETTOMANOPPELLO INTERV.RIQUALIFIC. PATRIMONIO ATER DEL.393/2017 per 92.066,00 CUP E39F19000650002- imputato ai singoli alloggi, così come specificato nella voce IMMOBILI:

- **Determina n. 186 del 29/10/2021 prot. 12836** conto 020.001.00094 INT.RIQ.PATR. ATER DEL.393/2017 VILLAMAGNA LOTTO 2 662.515,00 CUP E22D170000100052;





- **Determina n. 191 del 11/11/2021 prot. 13322** conto 020.001.00119 INT.DEL. G.R.951/2018 VIA RIGOPIANO 265.675,00 CUP E29F18000920002;
- **Determina n. 214 del 15/12/2021 prot. 14928** conto 020.001.00093 INT.RIQ.PATR. ATER DEL.393/2017 VILLAMAGNA LOTTO 1 634.790,00 CUP E22D17000000002;
- **Determina n. 26 del 01/02/2022 prot. 1436** conto 020.001.00117 INT.VIA SALARA VECCHIA LOTTO 4/B 139.724,00 CUP E25J18000710002;
- **Determina n. 173 del 29/08/2023 prot. 11115** 020.001.00116 INT.VIA SALARA VECCHIA LOTTO 4/A 58.268,00 CUP E24J09000000001;
- **Determina n. 39 del 15/02/2022 prot. 2153** conto 020.001.00095 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 VILLAMAGNA LOTTO 3 425.822,00 CUP E22D17000020002;
- **Determina n. 49 del 04/03/2022 prot. 3172** conto 020.001.00096 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 RIONE VIA SALARA V.IMP.RISCALD. 502.358,00 CUP E22G17000030002;
- **Determina n. 50 del 04/03/2022 prot. 3177 (CRE 2022 lotto 8)** quota 187.729,00 CIG 79346529F6 , **Determina n. 92 del 17/05/2022 prot. 6548 (CRE 2022 lotto 2)** quota 131.643,00 CIG 78234188C3, **Determina n. 222 del 21/10/2022 prot. 12918 (CRE 2022 lotto 20)** quota 193.583,00 CIG 885567917F, **Determina n. 23 del 07/02/2024 prot. 2043 (CRE 2024 lotto 9)** quota 381.087,00 CIG 84285714D2, **Determina n. 27 del 09/02/2024 prot.2271 (CRE 2024 lotto 11)** quota 164.788,00 CIG 92399041FF; **Determina n. 85 del 08/05/2024 prot. 6366 (CRE 2024 lotto 22)** quota 150.978,38; **Determina n. 101 del 28/05/2024 prot.7922 (CRE 2024 lotto 16)** quota 472.962,84; **Determina n. 148 del 03/09/2024 prot.11896 (CRE 2024 lotto 3)** quota 321.186,53; **Determina n. 127 del 08/07/2025 prot.7826 (CRE 2025 lotto 14)** quota 619.200,00; **Determina n. 140 del 01/09/2025 prot.9734 (CRE 2025 lotto 2BIS)** quota 91.906,01; **Determina n. 171 del 28/10/2025 prot.12079 (CRE 2025 lotto 4BIS)** quota 77.855,29 conto 020.001.00084 INTERVENTI X RECUP.ALLOGGI SISMA ABRUZZO relativo all'appalto complessivo suddiviso in vari lotti, parte dei quali ancora in corso ;
- **Determina n. 131 del 29/07/2021 prot. 9112 lotto 3 Farindola (CRE 2021)** quota 175.157,00 CUP E26I11000340002 e **Determina n. 85 del 03/05/2022 lotto 1 Lettomannoppello e San Valentino (CRE 2022)** quota 378.623,00 CUP E64B15000140002 conto 020.001.00088 INTERV.VERIF.SISMICA PAR FAS COMUNI VARI relativo all'appalto complessivo suddiviso in tre lotti, di cui il lotto due ancora in corso.
- **Determina n. 112 del 10/05/2023 prot. 5834** conto 020.001.00124 INTERV. DELIBERA G.R. 99/2021 BONUS 110% SISMA E ECOBONUS LOTTO 9 quota euro 107.402,00 CUP E27H21009450002;
- **Determina n. 79 del 06/05/2024 prot. 6360** conto 020.001.00363 INT.STRAORDINARI VIA DEI TIGLI 42 – POPOLI quota €.104.688,00 CUP E72D23000090002;
- **Determina n. 81 del 07/05/2024 prot. 6359** conto 020.001.00368 INTERV.STRAORD.VIA MARINO DI RESTA - LORETO APRUTINO quota €.120.911,00 CUP E42D23000080002;
- **Determina n. 83 del 07/05/2024 prot. 6588** conto 020.001.00090 INTERV.EFFICIENZA E RISPARMIO ENERG.L.296 quota Comune di Rosciano – Via Chieti €.33.055,17 CUP E94F23000710007;
- **Determina n. 111 del 11/06/2024 prot. 8152** conto 020.001.00369 INTERV.STRAORD.VIA D.ALIGHIERI – CATIGNANO €. 57.565 CUP E22D23000110002;
- **Determina n. 6 del 09/01/2025 prot.419** conto 020.001.00098 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 RIONE GESCAL LOTTO 6/B €.200.784 CUP E28G20000050009;
- **Determina n. 26 del 10/02/2025 prot.1805** conto INTERV. DELIBERA G.R. 99/2021 BONUS 110% SISMA E ECOBONUS LOTTO 16 quota euro 85.046,00 CUP E22D24000120002;
- **Determina n. 30 del 12/02/2025 prot.1786** conto 020.001.00121 INT.RIQ.PATR.ATER DEL.393/2017 RIONE GESCAL LOTTO 6/A €.391.659 CUP E24B20000910002;
- **Determina n. 36 del 18/02/2025 prot.2075** conto 020.001.00367 INTERV.STRAORD.VIA S.PERTINI BUSSI SUL T €.140.978,00 CUP E62D23000120002;



**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
per la Provincia di Pescara**

Sede: Via Genova 53 – 65122 Pescara

Telef. 085/294941-22

P.IVA 00062890686

P.E.C. aterpescara@legalmail.it

protocollo@aterpescara.it



Determina n. 73 del 11/04/2025 prot.4692 conto 020.001. 00366 INTERV.STRAORD.VIA DELLE NAZIONI - ALANNO €.60.992,00 CUP ,
E32D23000150002;

Determina n. 145 del 11/09/2025 prot.10056 conto 020.001.00364 INT.STRAORD.VIA CASELLI 43 - PENNE €.150.941,00 CUP ,
E12D23000150002;

Si precisa che i dati riportati in bilancio differiscono da quelli riscontrati nelle determinine di approvazione del CRE, in quanto l'Ater, dovendo applicare il pro-rata, detrae una parte dell'iva che quindi non va imputata direttamente ad incremento del valore dell'intervento.

b) Interventi costruttivi e risanamento conclusi ancora da imputare ai singoli alloggi per €.6.255.728:

conto 020.002.00001 CONTRATTO DI QUARTIERE 3 RIONE RANCITELLI	5.084.894
conto 020.002.00003 INTERVENTI C.Q.PROGETTO LUDUS	957.250
conto 020.002.00004 INTERV. X RECUP.ALLOGGI VIA VALLE, SAN VALENTINO A.C.	213.583





C) ATTIVO CIRCOLANTE

C.II.) CREDITI

La voce crediti ammonta ad **€. 21.832.637**

e deriva dalle voci di seguito dettagliate.

1) CREDITI VS. CLIENTI

La voce relativa ai crediti verso clienti riporta un valore di **€. 4.864.713**. Tale importo è composto da:

- **€. 791.710** da crediti esigibili oltre esercizio, in quanto trattasi di crediti derivanti dalle vendite degli alloggi per le quali gli utenti hanno beneficiato del pagamento rateizzato come da tabulato prot.385/2026;
- **€. 4.073.003** da crediti esigibili entro l'esercizio. Tale importo è composto da:
 - a) crediti vs. utenti e assegnatari per **€.4.467.544** al netto di **€.438.263** relativo al ****fondo rischi su crediti di seguito specificato**;
 - b) **€.43.722** Crediti per compensi tecnici per progettazioni e direzione lavori superbonus 110% Fabbricati Via Rigopiano – Pescara, relativi alla società Antonacci Termoidraulica srl, per il quale l'Ente, a seguito di accordo con la stessa società sta incassando mensilmente per un importo di **€.3.643**.

- **FONDI RISCHI

Nel corso dell'esercizio 2016, l'Ente ha determinato sulla base di uno stimato grado di esazione dei crediti nei confronti dell'utenza per canoni di locazione e servizi un fondo svalutazione crediti per **€. 1.329.637** relativo ai crediti di difficile e dubbia recuperabilità. È stato dato incarico ad un professionista esterno che ha certificato il relativo credito in sofferenza.

Le movimentazioni che hanno interessato il Fondo svalutazione crediti nel corso dell'anno 2025 sono le seguenti:

FONDO SVALUTAZIONE CREDITI AL 01.01.2024	628.930
UTILIZZO FONDO PER PERDITE 2025	-190.667
ADEGUAMENTO FONDO	0
SALDO AL 31.12.2025	438.263

L'importo di inizio esercizio, di **€. 628.930**, è stato decurtato della quota di **€. 190.667** relativo al fondo già caricato per le perdite su crediti sulla base di pareri pro-veritate trasmessi dai legali incaricati del recupero dei crediti stessi o dall'ufficio legale interno all'Ente.

Le suddette operazioni hanno portato ad un saldo di €. 438.263.





4) CREDITI VERSO CONTROLLANTE (Regione Abruzzo)

Con prot.13226 del 21/11/2025 è pervenuta, come per gli anni precedenti, da parte della Regione la richiesta di asseverazione dei crediti/debiti anno 2025 con scadenza 28/02/2026. L'Ente ha predisposto la stessa inviata in data 23/01/2026 prot.996. In data 16/03/2026 con prot.3379 il Dipartimento ha chiesto la variazione del finanziamento FSC *** da indicare per interno e non suddiviso per annualità e l'Ente con prot.3569 ha inviato la nuova dichiarazione asseverata per un totale di €. **14.069.920** così suddivisa:

- INT.STRAORD. D.L. 47/2014 E L. 80/2014 DECRETO RENZI LETTERA A	LEGGE
80/2014 -DELIBERAZ.G.R.687/2015:	€. 176.705
- INT.STRAORD. D.L. 47/2014 E L. 80/2014 DECRETO RENZI LETTERA B	LEGGE
80/2014-DELIBERAZ.G.R.687/2015:	€. 262.568
- INTERV.LINEA AZIONE VI.1.1.A PAR FAS	DELIBERA
N.732/2015:	GIUNTA REGIONALE
	€. 100.000
- INTERV.EFFICIENZA E RISPARMIO ENERGETICO L.296/2006:	€. 19.803
- ABBATTIM.BARR.ARCHITETTONICHE:	€. 58.553
- DELIBERA CIPE 127/2017 VIA LAGO DI BORG.E FERRO DI CAVALLO:	€. 5.506.200
- FINANZIAMENTO PNRR DPCM 15/09/21 DPC22 107:	€. 3.885.581
- CRED.VS. REG. X FSC 2021/2027 DGR 47/2024	****
	€. 4.000.000
- CRED. X INT.STR.L.80/2014 COMUNI VARI DPC22 245/2024	€. 60.510

***Relativamente a tali fondi FSC con nota prot. 0013342 Del 26/11/2025 il Direttore e il Dirigente Finanziario, hanno comunicato al cda e al revisore, che relativamente a tali lavori, l'Ente procederà ad anticiparli con fondi ordinari o con i residui dei fondi 560. In data 28/11/2025 sono stati pagati mandati per €.342.458,16, e con nota del 29/11/2025 è stata inviata alla Regione la relativa documentazione per il rimborso che alla data della presente relazione non è ancora pervenuta.

Si precisa che nel corso dell'anno 2024, la contropartita del credito vs. la Regione di pari importo è stata inserita tra le riserve del Patrimonio Netto, a differenza degli anni precedenti che era stata rilevata tra i debiti.

5) CREDITI VERSO ALTRI

I crediti verso altri ammontano complessivamente ad €. **2.800.637** e vengono di seguito dettagliati i principali con la distinzione tra quelli esigibili entro 12 mesi per €. **957.499** e quelli esigibili oltre 12 mesi per €. **1.843.138**.

Principali crediti esigibili **entro 12 mesi per €.957.499**:

- conto 040.006.00179 CAUSA BOSCO- SOMME DA RECUPERARE -CESS.1/5 INPDAP €. **41.744**

Trattasi di un credito sorto nell'anno 2008 per €. 110.406 nei confronti di un ex dipendente per una causa in cui lo stesso è risultato soccombente con conseguente pignoramento della pensione. La quota pignorata





viene versata dall'INPS all'ATER per € 339 mensili. Al 31/12/2025 il saldo ancora da recuperare è pari a €41.744;

- conto 040.014.00020 CREDITI DIVERSI ANNO 2020 **€. 20.856**

Tale somma deriva da compensi per progettazioni e direzione lavori interni da incassare per lavori iniziati nel 2020 ma non ancora ultimati per €20.856;

- conto 040.014.00021 CREDITI DIVERSI ANNO 2021 **€. 3.646**

Tale somma deriva da compensi per progettazioni e direzione lavori interni da incassare per lavori iniziati nel 2021 ma non ancora ultimati per € 3.646;

- conto 040.014.00024 CREDITI DIVERSI ANNO 2024 **€. 160.354**

Tale somma deriva da crediti per i servizi a rimborso di competenze 2024 che verranno rendicontati nel corso dell'anno 2026.

conto 040.014.00025 CREDITI DIVERSI ANNO 2025 **€. 730.899**

Tale somma deriva da :

- a) crediti per i servizi a rimborso di competenze 2025 che verranno rendicontati agli utenti nel corso dell'anno 2026 per **€. 615.768**;
- b) crediti per quote sindacali inquilini da incassare di competenza 2025 per **€. 87**;
- c) crediti per indennità di mora e interessi a carico degli inquilini di competenza 2025 ma ancora da rendicontare per **€. 88.710**;
- d) crediti per interessi bancari maturati al 31.12.2025 per **€. 26.334**.

Principali crediti esigibili **oltre 12 mesi per €. 1.843.138**:

- conto 040.006.00026 ITALIANA ASSICURAZIONI SPA (TFR) **€. 375.774**

Trattasi di un credito per TFR accantonato c/o la compagnia ITALIANA Assicurazioni. L'Ente ha stipulato una polizza con la quale accantona annualmente la quota di TFR maturata sulle retribuzioni dei dipendenti. Essa viene incrementata con i versamenti relativi alle quote annue e subisce dei decrementi ogni volta che viene erogato il TFR a dipendenti che vanno in pensione o che ottengono l'anticipazione di parte del TFR, nei casi consentiti dalla legge e previsti dal proprio regolamento aziendale.

Le movimentazioni che hanno interessato tale voce nel corso dell'anno 2025 sono le seguenti:

CREDITO AL 01.01.2025	€. 272.950
UTILIZZO PER ANTE LIQ.	-€. 161.268
VERSAMENTI ENTE	€. 37.027
ADEGUAM.CON F.DO	€. 227.065
SALDO AL 31.12.2025	€. 375.774

Pertanto, l'Ente nel corso dell'anno 2026 ha provveduto a versare con mandato n. 276 il saldo maturato del tfr al 31/12/2025 per € 40.055 per un credito totale di **€415.829**, corrispondente al tfr maturato al 31/12/2025 e successivamente evidenziato.



- conto 040.016.00003 CRED.X INT.SISMA ABRUZZO D.L.39/2009 DEL.CIPE 23/2015 €. 1.467.364

Trattasi di crediti relativi ai Fondi Sisma, i quali non transitano nel Bilancio Regionale ma vengono erogati direttamente dall' USRC - Ufficio Speciale Ricostruzione Comuni del Cratere. Tale importo è stato inserito anche nella nota di asseverazione alla Regione tra gli altri crediti. Tale credito rispetto al 2024 è diminuito di €.523.196, relativamente ai fondi sisma pervenuti nel corso dell'anno corrente e come dettagliato successivamente nella voce "**RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2025 F.DI SISMA**":

IMPORTO INIZIALE STANZIATO FONDI SISMA	€.9.759.890
SOMME PERVENUTE AL 31.12.2025	€.8.292.526
SALDO DA PERVENIRE AL 31.12.2025	€.1.467.364

Tale credito, a differenza dei crediti Vs. la Regione, che transitano nel bilancio regionale, non transitano nello stesso, in quanto relativi a Fondi CER erogati direttamente dalla Cassa DD.PP.

Per ciascuna voce di finanziamento accertato è stato iscritto il relativo credito con contestuale registrazione di una riserva del patrimonio netto, mentre fino al 2023 come contropartita del credito era stato rilevato un debito.

5 BIS) CREDITI TRIBUTARI

I crediti tributari ammontano complessivamente ad €.97,367 e si riferiscono al credito saldo Ires 2025 per €.81.751,00 e saldo Irap 2025 per €.15.616.

IV) DISPONIBILITA' LIQUIDE

Sono costituite dalle disponibilità presso banche, poste e Tesoreria per la gestione corrente, nonché dai fondi disponibili c/o la Banca D'Italia.

Al 31/12/2025 ammontano complessivamente ad €. 11.192.713 e sono così ripartite:

	Valore iniziale 01/01/2025	Valore finale 31/12/2025
1) Intesa San Paolo c/c Ordinario	1.356.084	1.269.827
2) Intesa San Paolo c/c Gestione Speciale	475	710
3) Intesa San Paolo c/c Fondi sisma D.L. 39/2009 art. 14 comma 1	6.091	2.274
4) Banca d'Italia F.di L. 560/93	1.467.613	1.327.878
5) Banca d'Italia F.di Regionali	8.114.060	7.763.642
6) Poste Italiane	746.279	822.299
7) Cassa contanti	4.428	4.156



8) Carta di credito prepagata	488	1.928
TOTALE	11.695.518	11.192.713

Relativamente alle disponibilità di cassa va precisato che:

- 1) Il conto corrente Intesa San Paolo c/c Ordinario è il conto che raccoglie le disponibilità di cassa derivanti dalla gestione ordinaria e quotidiana dell'azienda correlata al sostenimento dei costi e al conseguimento dei ricavi. Di tale conto l'azienda ha la piena e autonoma disponibilità;
- 2) Il conto corrente Intesa San Paolo c/c Gestione Speciale è un conto corrente di transito. Esso, infatti, viene movimentato in occasione dell'effettuazione di pagamenti per lavori finanziati con fondi pubblici o autorizzati dalla Regione. In sostanza, ogni volta che si deve effettuare un pagamento per un lavoro pubblico, i fondi necessari affluiscono su questo conto provenendo dai fondi pubblici depositati in Banca d'Italia e, quasi contestualmente, escono dallo stesso conto per l'effettuazione del pagamento al beneficiario;
- 3) Il conto Intesa San Paolo c/c Fondi sisma D.L. 39/2009 art. 14 comma 1, è stato aperto nel corso dell'anno 2016 per la gestione dei fondi erogati direttamente dall' USRC - Ufficio Speciale Ricostruzione Comuni del Cratere relativamente ai lavori di ripristino degli alloggi danneggiati dal sisma del 2009;
- 4) Nel conto corrente "F.di L. 560/93" acceso presso la Banca D'Italia confluiscono le somme derivanti dalle vendite degli alloggi effettuate dall'azienda in applicazione di quanto previsto dalla citata legge. Questi fondi vengono utilizzati per lavori specifici relativi a nuove costruzioni o a manutenzione straordinaria sempre dietro autorizzazione regionale. L'Azienda ha la titolarità di tali somme, essendo il conto corrente intestato all'Ente, ma non l'effettiva disponibilità, in quanto la stessa è vincolata alla realizzazione di interventi di riqualificazione ed incremento del patrimonio abitativo pubblico e soggetta ad apposita autorizzazione regionale;
- 5) Nel conto corrente "F.di Regionali " acceso presso la Banca D'Italia confluiscono le somme derivanti da finanziamenti regionali per specifici lavori. Questi fondi vengono utilizzati per lavori specifici relativi a nuove costruzioni o a manutenzione straordinaria sempre dietro autorizzazione regionali e come per il conto "F.di L.560, l'Azienda ha la titolarità di tali somme, essendo il conto corrente intestato all'Ente, ma non l'effettiva disponibilità;
- 6) Il conto corrente postale accoglie le somme derivanti dai pagamenti effettuati dagli utenti ATER tramite bollettino di CCP. Nel corso dell'anno 2022 l'Ente, come previsto dalla normativa, si è adeguata alla predisposizione degli incassi tramite PagoPa. Le somme presenti su tale conto corrente, di cui l'azienda ha la piena disponibilità, vengono periodicamente trasferite sul conto corrente ordinario bancario;
- 7) La cassa contanti rappresenta la cassa economato, utilizzata dall'Ente per le spese varie e minute, come previsto dal Regolamento interno, con una dotazione iniziale di €. 5.000 che viene reintegrata periodicamente sulla base delle spese effettuate e documentate.
- 8) Nel corso dell'anno 2023 l'Ente, a nome del Direttore, si è dotata di una carta di credito prepagata, utilizzata esclusivamente per pagamenti relativi ad eventi organizzati ai fini istituzionali. Nel corso dell'anno 2025, l'Ente, a nome del Presidente, si è dotata di una nuova carta di credito prepagata, utilizzata esclusivamente per pagamenti relativi ad eventi organizzati ai fini istituzionali.





D) RATEI E RISCONTI ATTIVI

Al 31/12/2025 la voce risconti attivi ammonta ad **€. 122.470** ed è costituita da:

- **€. 88.852** quota relativa alla polizza All Risks pagata con mandato n.856/2025 di competenza dell'esercizio 2026 (01/01/2026 – 30/06/2026);
- **€. 18.850** quota relativa alla polizza RCT/O pagata con mandato n.941/2025 di competenza dell'esercizio 2026 (01/01/2026 – 30/06/2026);
- **€. 1.700** quota relativa alla polizza Tutela Legale pagata con mandato n.938/2025 di competenza dell'esercizio 2026 (01/01/2026– 30/06/2026);
- **€. 2.458** quota relativa alla polizza RC patrimoniale pagata con mandato n.526/2025 di competenza dell'esercizio 2026 (01/01/2026 – 30/06/2026);
- **€. 2.696** quota relativa alle polizze degli automezzi pagate con mandato n.992/2025 di competenza dell'esercizio 2026 (01/01/2026 – 31/12/2026);
- **€. 611** quota relativa alla polizza Infortuni Dirigenti pagata con mandato n.530/2025 di competenza dell'esercizio 2026 (01/01/2026 – 30/06/2026);
- **€. 980** quota relativa all'acquisto antivirus Sophos alla società Lg Solution per 36 mesi, di cui 12 mesi di competenza 2025 per euro 1.306,00 e di cui 9 mesi di competenza 2026 per euro **980,00** (01/01/2025 – 30/09/2026);
- **€. 3.235** quota relativa alla fattura n. V20130855/2024 Giuffrè per contratto di acquisto portale giuridico **triennale** "De Jure top Major" Competenza dal 01/01/2025 al 31/10/2027 di cui 12 mesi competenza 2025 € 1.765, di cui 12 mesi competenza **2026 € 1.765** e di cui 10 mesi competenza **2027 €1.470**;
- **€. 2.168** quota relativa alla fattura n. 75/3 DIGITECNO S.n.c. per contratto Rinnovo Autodesk Subscription per AutoCAD LT per la durata di n. 3 anni con scadenza contratto il 31/05/2027, Competenza dal 01/01/2025 al 31/05/2027 di cui 12 mesi competenza 2025 € 1.530, di cui 12 mesi competenza **2026 € 1.530** e di cui 5 mesi competenza **2027 €.638**;
- **€. 920** quota relativa alla fattura n. 635/X XERA per contratto XGS 128 Xstream Protection per la durata di n. 3 anni con scadenza contratto il 31/12/2027, Competenza dal 01/01/2025 al 31/12/2027 di cui 12 mesi competenza 2025 € 460, di cui 12 mesi competenza **2026 € 460** e di cui 12 mesi competenza **2027 €.460**.



A) PATRIMONIO NETTO

Nel corso del corrente anno, come già avvenuto dall'anno 2021, si è proceduto ad una nuova impostazione contabile, relativamente all'iscrizione in bilancio dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione e dall' USRC - Ufficio Speciale Ricostruzione Comuni del Cratere.

L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che “.....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Provincie autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...”. Pertanto, la nuova impostazione contabile, in riferimento allo IAS 20 , basata su principi civilistici e contabili di redazione del bilancio, prevede il metodo del ricavo differito, così come previsto dal principio contabile OIC 16 con l'iscrizione dei contributi in conto capitale nella voce del conto economico “Altri Ricavi”. Tale voce imputata al conto economico è stata riscontata in 5 anni e quindi correlata al periodo di ammortamento dei beni cui afferiscono. I componenti positivi vengono quindi messi in correlazione con l'ammortamento dei cespiti o degli incrementi in relazione alla durata della concessione del bene o della loro vita residua stimata. **Relativamente agli importi indicati in bilancio nel corso dell'anno 2025 si rimanda alla voce “Risconti Passivi” e alla voce “Altri ricavi”.**

Pare opportuno precisare, peraltro, che gli stessi contributi, dall'esercizio 2002, sono soggetti a tassazione IRAP in conseguenza all'intervenuto art. 5, comma 3 della Legge 27.12.2002 il cui contenuto si riporta “....i contributi erogati a norma di legge concorrono alla determinazione della base imponibile dell'imposta regionale sulle attività produttive, fatta eccezione per quelli correlati a componenti negativi non ammessi in deduzione,.....sempre che l'esclusione dalla base imponibile dell'IRAP non sia prevista dalle leggi istitutive dei singoli contributi ovvero da altre disposizioni di carattere speciale.”

Il Patrimonio netto ammonta ad €. 87.524.905 con un incremento di €. 2.412.661, dovuto principalmente all'utile dell'anno precedente. Inoltre, si evidenzia la diversa contabilizzazione avvenuta dall'anno 2024 relativamente alla contropartita dei crediti vs. la Regione, di pari importo, che è stata inserita tra le riserve del Patrimonio Netto, che per gli anni precedenti era stata rilevata tra i debiti.

A tal proposito, si evidenzia che in data 25/10/2024 con prot.13611 è pervenuta dalla Regione Abruzzo, Direzione Generale, a seguito di estrazione, comunicazione di controllo ispettivo contabile per le annualità 2021, 2022,2023 prolungata per l'anno 2024 nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche “Linee Guida per le attività di Controllo Ispettivo Contabile”. Ad oggi si è in attesa del relativo verbale di chiusura, ai fini anche di un eventuale adeguamento delle scritture contabili relative a tali contabilizzazioni.

Il Patrimonio netto risulta essere composto dalle voci di seguito analizzate.

D) CAPITALE

- conto 200.001.00001 FONDO DEVOLUZIONI NC/1 RE/1 per €. 66.894.242;

VII) ALTRE RISERVE

L'importo €. 15.537.284, come evidenziato nella specifica del patrimonio netto e stato già rilevato come contropartita nella voce 4) CREDITI VERSO CONTROLLANTE (Regione Abruzzo) per €. 14.069.920 e nella voce 5) CREDITI VERSO ALTRI per €. 1.467.364.



VIII) UTILE/PERDITE PORTATE A NUOVO

E' presente un importo di **€. 2.927.969**, costituito dalla voce - conto 205.001.0002 UTILE ESERCIZI PRECEDENTI a compensazione delle perdite e degli utili degli esercizi precedenti.

IX) UTILE/PERDITE DELL'ESERCIZIO

L'esercizio 2025 si è chiuso con un utile finale di esercizio di **€. 2.165.410** che andrà in aumento del patrimonio netto insieme con gli utili degli esercizi precedenti e a copertura delle eventuali perdite successive.

Utile prima delle imposte **€. 2.397.469**

Imposte di esercizio **€. 232.059**

Utile Finale dopo le imposte **€. 2.165.410**

La diminuzione dell'utile rispetto al 2024 di circa €400.000,00 è dovuta principalmente dalla riduzione dei ricavi per canoni di locazione per circa €200.000,00 (vedi successiva specifica mensile tra i ricavi) e dall'aumento dei costi per la manutenzione di pari importo. Inoltre, occorre evidenziare che l'utile elevato, come per l'anno 2024 è dovuto principalmente dai contributi in c/capitale rilevati per €5.276.694 rispetto alle quote di ammortamento per gli immobili per €2.662.067.

B) FONDI PER RISCHI E ONERI

2) IMPOSTE

L'importo del Fondo imposte di **€ 825.539** con una diminuzione rispetto all'esercizio precedente di €366.912 per la seguente motivazione:

L'Ente con Delibera del Cda n. 40 del 22/09/2023, a seguito di relazione del Dirigente Finanziario prot.12098, e sentiti i legali incaricati per i vari ricorsi, ha aderito, con il pagamento di 20 rate trimestrali, alla definizione delle liti fiscali pendenti di cui alla legge 197/2022 per gli avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle entrate per le annualità 2004, 2004bis, 2005 e 2006 per i quali l'Ater dopo aver vinto in primo e secondo grado è risultata soccombente in cassazione.

Alla luce delle 4 rate pagate nel corso dell'anno 2025, alla data del 31/12/2025 risulta un Fondo Imposte di **€. 825.539** così suddiviso:

FONDO IMPOSTE ANNUALITÀ 2004	176.068
FONDO IMPOSTE ANNUALITA' 2005	354.315
FONDO IMPOSTE ANNUALITA' 2006	167.417
FONDO IMPOSTE ANNUALITÀ 2004 BIS	127.739

C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Alla data del 31/12/2025 risulta un Fondo Tfr accantonato per i dipendenti pari a **€. 415.830** così dettagliato:



Saldo al 01/01/2025	Quota netta tfr 2025	Anticipi e liquidazioni anno 2025	Saldo finale 31/12/2025
607.588	48.815	240.573	415.830

Relativamente alla quota tfr 2025 di €.48.815 essa risulta essere composta dalla voce di costo €.74.476 conto 310.12.8, al netto delle somme versate alla previdenza complementare per €. 23.684 e imposta sost. tfr. 1.977.

L'importo di euro 240.573 si riferisce alla liquidazione del tfr di n. 5 dipendenti andati in pensione nel corso dell'anno 2025, compreso il dirigente finanziario.

Come specificato nella voce “**5) CREDITI VERSO ALTRO**”, l'Ente ha in essere una polizza c/o la compagnia ITALIANA Assicurazioni con la quale accantona annualmente la quota di TFR maturata sulle retribuzioni dei dipendenti. Essa viene incrementata con i versamenti relativi alle quote annue e subisce dei decrementi ogni volta che viene erogato il TFR a dipendenti che vanno in pensione o che ottengono l'anticipazione di parte del TFR, nei casi consentiti dalla legge e previsti dal regolamento aziendale.

D. 7) DEBITI VERSO FORNITORI

I debiti verso fornitori ammontano complessivamente a **€. 1.555.980 per n. 43 fornitori di cui 2 a credito e 41 a debito**. Si rileva un aumento di **€. 591.392** rispetto al bilancio precedente, dovuto dal debito di **€. 1.074.817** nei confronti della ditta Grandi Lavori Scarl per 2 sal. liquidati in data 22/01/2026.

Il dettaglio relativo a tale voce per debiti esigibili entro l'esercizio è rinvenibile nella scheda contabile del suddetto conto.

Inoltre, il Revisore, sulla base del tabulato fornito dall'Ente con la specifica dei fornitori con il saldo, anche a zero, al 31/12/2025 a seguito di estrazione dei numeri causali ha individuato n. 35 fornitori, per i quali l'Ente ha inviato comunicazione a firma del presidente per verificare il saldo al 31/12/2025, se corrisponde a quanto riportato in bilancio.

Da tale verifica hanno risposto n. 17 fornitori su 35, i cui i dati corrispondono con quelli riportati dall'Ater nel presente bilancio.

D. 12) DEBITI TRIBUTARI

L'importo della voce Debiti tributari è di **€. 133.643** ed è composta dai seguenti conti:

- conto 250.005.00203 IVA C/ERARIO **€. 98.450;**
- conto 250.005.00005 IRPEF RIT.ACC.LAV.DIP. **€. 26.809;**
- conto 250.005.00006 IRPEF RIT.ACC.LAV.AUT. **€. 6.822;**
- conto 250.005.00017 DEBITO X IMPOSTA SOSTITUTIVA TFR **€. 184;**
- conto 250.005.00019 IRPEF LAV.AUTONOMI CO.CO.CO. **€. 1.378;**



Gli importi relativi all'iva di dicembre e annuale 2025, alle ritenute irpef dipendenti e collaboratori sono stati pagati con mod. F24 il 16 gennaio 2026 con protocollo telematico n. 26011613072768915 000001 per un totale di €.194.554 compreso i debiti previdenziali successivamente specificati.

D. 13) DEBITI VERSO ISTITUTI DI PREVIDENZA E SICUREZZA SOCIALE

L'importo di tale voce è di €. 17.967 ed è composta dai seguenti conti:

- conto 250.005.00001 ENTI PREV.(CPDEL,F.DO CREDITO,ENPDEP) € 15.909;
- conto 250.005.00008 INPS-SSN AUTONOMI € 330;
- conto 250.005.00027 CONTRIBUTI PREVINDAI E FASI € 1.729.

Tali importi sono stati pagati il 16 gennaio 2026 con l'f24 sopra evidenziato.

D. 14) DEBITI VERSO ALTRI

I debiti verso altri ammontano complessivamente ad €. 4.365.604 e vengono di seguito dettagliati i principali con la distinzione tra quelli esigibili entro 12 mesi per €. 3.492.321 e quelli esigibili oltre 12 mesi per €. 873.283.

Principali debiti esigibili entro 12 mesi:

DEBITI DIVERSI per €. 570.150 suddiviso per annualità di riferimento

- conto 250.013.00019 DEBITI DIVERSI DA PERV.2019 € 75.514;

Trattasi di fatture ancora da pervenire il cui costo è stato inserito in contabilità per competenza nell'anno 2019 in contrapposizione al ricavo relativo al rimborso pervenuto all'Ente per l'indennizzo da parte della compagnia assicurativa "Generali Italia Spa" di €. 945.000,00 a seguito di eventi meteorici straordinari del 10.07.2019.

- conto 250.013.00023 DEBITI DIVERSI ANNO 2023 € 3.800;

Trattasi di fattura ancora da pervenire il cui costo è stato inserito in contabilità per competenza nell'anno 2023.

- conto 250.013.00024 DEBITI DIVERSI ANNO 2024 € 36.314;

Trattasi di fattura ancora da pervenire il cui costo è stato inserito in contabilità per competenza nell'anno 2024.

- conto 250.013.00025 DEBITI DIVERSI ANNO 2025 € 454.522;

Trattasi di costi di rilevati per competenza nell'anno 2025, ma pervenuti e/o liquidati nell'anno 2026. Le stesse sono state dettagliate in apposito prospetto extra-contabile.

DEBITI VS.UTENTI E ASSEGNATARI per €. 484.150

- conto 250.014.00001 DEBITI VS. UTENTI E ASSEGNATARI € 484.150

Nota integrativa A.T.E.R. prov. Di Pescara al 31.12.2025



Tale voce raccoglie i debiti verso gli utenti che, a vario titolo (pagamenti effettuati in anticipo, ricalcoli del canone a credito, depositi cauzionali), presentano una situazione creditoria nei confronti dell'Ente al 31.12.2025, e come dettagliato per singolo utente nel prospetto mensile predisposto dall'ufficio Inquilinato risultante al prot.385/2026;

DEBITI FONDI LEGGE 560 per €2.932.748

- conto 250.015.00001 DEB.QUOTE RISCATTO E PRELAZ. **€. 846.944;**

Tale importo corrisponde ai fondi di cassa disponibili sul conto della Banca d'Italia, relativamente ai fondi derivanti dalle vendite degli alloggi poste in essere fino all'anno 2020 ancora da utilizzare per i lavori di manutenzione straordinaria.

- conto 250.015.00021 DEBITIX VEND.E PRELAZ.L.560/93 ANNO 2021 **€. 65.765;**

Tale importo corrisponde ai fondi di cassa disponibili sul conto della Banca d'Italia, relativamente ai fondi derivanti dalle vendite degli alloggi poste in essere nell'anno 2021 ancora da utilizzare per i lavori di manutenzione straordinaria.

- conto 250.015.00022 DEBITIX VEND.E PRELAZ.L.560/93 ANNO 2022 **€. 91.443;**

Tale importo corrisponde ai fondi di cassa disponibili sul conto della Banca d'Italia, relativamente ai fondi derivanti dalle vendite degli alloggi poste in essere nell'anno 2022 ancora da utilizzare per i lavori di manutenzione straordinaria.

- conto 250.015.00023 DEBITIX VEND.E PRELAZ.L.560/93 ANNO 2023 **€. 280.905;**

Tale importo corrisponde ai fondi di cassa disponibili sul conto della Banca d'Italia, relativamente ai fondi derivanti dalle vendite degli alloggi poste in essere nell'anno 2023 ancora da utilizzare per i lavori di manutenzione straordinaria.

- conto 250.015.00024 DEBITIX VEND.E PRELAZ.L.560/93 ANNO 2024 **€. 340.917;**

Tale importo corrisponde ai fondi di cassa disponibili sul conto della Banca d'Italia, relativamente ai fondi derivanti dalle vendite degli alloggi poste in essere nell'anno 2024 ancora da utilizzare per i lavori di manutenzione straordinaria.

- conto 250.015.00025 DEBITIX VEND.E PRELAZ.L.560/93 ANNO 2025 **€. 515.065;**

Tale importo si riferisce alla somma incassata nell'esercizio 2025 per quote a riscatto e prelazioni ai sensi della legge 560/93. Tale importo, al netto di **€. 103.013 pari al 20%** per il ripiano deficit dell'Ente è stato versato dall'Ente sul conto della Banca d'Italia con Mandato n. 33/2026 per **€. 412.052**. In data 04/03/2026 con Delibera di Giunta Regionale n. 105, la Regione ha autorizzato il relativo utilizzo.

Principali debiti esigibili oltre 12 mesi:

-Debiti per depositi cauzionali, pari ad **€ 81.573**, riferiti principalmente ai debiti verso inquilini per i depositi contrattuali;

-Debiti per quota rateizzata a riscatto pari a **€. 791.710** per rate da riscuotere nei confronti dei cessionari di alloggi ed esprime la partita passiva relativa alle vendite, per la parte rateale non ancora incassata e come dettagliato per singolo utente nel prospetto mensile predisposto dall'ufficio Inquilinato risultante al prot. 385/2026.



E) RATEI E RISCONTI PASSIVI

I risconti passivi si riferiscono esclusivamente ai contributi in c/ capitale, rilevati nel corso degli anni ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 e come meglio descritto nella voce **"Patrimonio"**. Pertanto, l'importo complessivo di **€. 15.193.933** si riferisce a contributi in conto capitale pertinenti ad immobili, ed in ossequio al principio della competenza, imputati al conto economico per la parte maturata, concorrendo al risultato di esercizio. La somma di **€. 15.193.933** è composta dalle seguenti voci:

- conto 280.001.00001 RISCONTI PASSIVO CONTR.C/CAPITALE 1998 **€. 197.048**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nell'anno 1998 per **€. 1.231.547** e riscontati annualmente in quote costanti a conto economico nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale anni precedenti" per **€. 36.946** con un residuo al 31/12/2025 di **€. 197.048**;

- conto 280.001.00002 RISCONTI PASSIVO CONTR.C/CAPITALE 1999 **€. 545.577**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nell'anno 1999 per **€. 2.871.459** e riscontati annualmente in quote costanti a conto economico nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale anni precedenti" per **€. 86.144** (totale **€. 123.090** anni 1998 e 1999 Voce di ricavo 450.30.8) con un residuo al 31/12/2025 di **€. 545.577**;

- conto 280.001.00003 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2021 F.DI REGIONE **€. 0**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2021 per **€. 2.451.765**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno 2021 e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Regione" per **€. 490.353** con un residuo al 31/12/2025 di **€. 0 essendo l'ultima quota da riscontare**.

- conto 280.001.00004 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2021 F.DI SISMA **€. 0**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2021 per **€. 1.089.230**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dall'Usrc nell'anno 2021 e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Sisma" per **€. 217.846** con un residuo al 31/12/2024 di **€. 0 essendo l'ultima quota da riscontare**.

- conto 280.001.00005 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2022 F.DI REGIONE **€. 1.253.859**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2022 per **€. 4.696.093**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Regione" per **€. 939.219** con un residuo al 31/12/2025 di **€. 1.253.859**.

- conto 280.001.00006 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2022 F.DI SISMA **€. 616.681**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2022 per **€. 3.083.403**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dall'Usrc nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Sisma" per **€. 616.680** con un residuo al 31/12/2025 di **€. 616.681**.

- conto 280.001.00007 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2023 F.DI REGIONE **€. 2.065.911**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2023 per **€. 3.790.832**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Regione" per **€. 758.166** con un residuo al 31/12/2025 di **€. 2.065.911**.



- conto 280.001.00008 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2023 F.DI SISMA **€. 736.815**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2023 per **€. 1.842.038**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Sisma" per **€. 736.815** con un residuo al 31/12/2025 di **€.1.105.223**.

- conto 280.001.00009 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2024 F.DI REGIONE **€. 4.574.511**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2024 per **€. 5.985.365**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Regione" per **€. 1.197.073** con un residuo al 31/12/2025 di **€. 4.574.511**.

- conto 280.001.000010 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2024 F.DI SISMA **€. 674.304**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2024 per **€. 1.123.840**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Sisma" per **€. 224.768** con un residuo al 31/12/2025 di **€ 674.304**.

- conto 280.001.000011 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2025 F.DI REGIONE **€. 4.110.671**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2025 per **€. 4.118.739**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Regione" per **€. 8.068** con un residuo al 31/12/2025 di **€. 4.110.671**.

Si fa presente che l'importo di **€.4.078.399**, incassato il 24/12/2025 relativamente alla quota dei fondi PNRR, è stato riscontato per intero, in quanto i lavori verranno effettuati nel 2026, avendo ancora disponibili i fondi pervenuti precedentemente.

Di seguito la specifica dei fondi pervenuti dalla Regione nel 2025 a seguito di Determine di assegnazione

INCASSI DA REGIONE ANNO 2025				QUOTA 2025	QUOTA 2026	QUOTA 2027	QUOTA 2028	QUOTA 2029	QUOTA 2029
DATA	CAUSALE	VERSANTE	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO
05/08/2025	INCASSO ACCONTO DECRETO 80/2014	REGIONE ABRUZZO VIA LEONARDO DA VINCI 1	40.340,00	8.068,00	8.068,00	8.068,00	8.068,00	8.068,00	0,00
24/12/2025	INCASSO FONDI PNRR PROT.13154-13139/2025	REGIONE ABRUZZO VIA LEONARDO DA VINCI 1	4.078.399,24		815.679,85	815.679,85	815.679,85	815.679,85	815.679,85
	TOTALE INCASSO		4.118.739,24	8.068,00	823.747,85	823.747,85	823.747,85	823.747,85	815.679,85
		RESIDUO CONTRIBUTO		4.110.671,24	3.286.923,39	2.463.175,54	1.639.427,70	815.679,85	0,00
		CONTRIBUTO IN C/ESERCIZIO			0,00	420/12/6			
		TOTALE INCASSI BIT	4.118.739,24	OK INCASSO 2025 BIT					
		di cui INC.CONTO ORD.		0,00	contributo c/esercizio per intero 2025				
					fondi pervenuti nel 2025 con la 1° quota (1/5) 2026				
		di cui	4.078.399,24						
		di cui	40.340,00	fondi pervenuti nel 2025 con la 1° quota (1/5) 2025					
		TOTALE INCASSI BIT	4.118.739,24						

- conto 280.001.000012 RISC.PASS.CONTR.C/CAPITALE 2025 F.DI SISMA **€. 418.557**

Tale voce si riferisce ai contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2025 per **€. 523.196**, relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e riscontati in 5 esercizi, compreso quello di incasso, nella voce di ricavo "Contributi in c/capitale fondi Sisma" per **€. 104.639** con un residuo al 31/12/2025 di **€ 418.557**.

Di seguito la specifica dei fondi pervenuti dall'Usrc nel 2025 a seguito di **Determine** di assegnazione:

**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale
per la Provincia di Pescara**

Sede: Via Genova 53 – 65122 Pescara

Telef. 085/294941-22

P.IVA 00062890686

P.E.C. aterpescara@legalmail.it

protocollo@aterpescara.it



INCASSI Fondi SISMA da Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere ANNO 2025				QUOTA 2025	QUOTA 2026	QUOTA 2027	QUOTA 2028	QUOTA 2029	QUOTA 2029
DATA MOVIMENTO	CAUSALE	VERSANTE	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO	IMPORTO
21/02/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	36.064,12	7.212,82	7.212,82	7.212,82	7.212,82	7.212,82	
28/02/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	48.625,26	9.725,05	9.725,05	9.725,05	9.725,05	9.725,05	
04/03/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	17.307,70	3.461,54	3.461,54	3.461,54	3.461,54	3.461,54	
21/03/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	12.947,58	2.589,52	2.589,52	2.589,52	2.589,52	2.589,52	
07/04/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	45.409,44	9.081,89	9.081,89	9.081,89	9.081,89	9.081,89	
09/04/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	36.052,87	7.210,57	7.210,57	7.210,57	7.210,57	7.210,57	
16/05/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	40.948,39	8.189,68	8.189,68	8.189,68	8.189,68	8.189,68	
05/06/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	57.981,18	11.596,24	11.596,24	11.596,24	11.596,24	11.596,24	
06/08/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	87.596,27	17.519,25	17.519,25	17.519,25	17.519,25	17.519,25	
08/08/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	45.173,31	9.034,66	9.034,66	9.034,66	9.034,66	9.034,66	
29/08/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	13.065,34	2.613,07	2.613,07	2.613,07	2.613,07	2.613,07	
04/09/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	36.903,56	7.380,71	7.380,71	7.380,71	7.380,71	7.380,71	
18/09/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	14.893,50	2.978,70	2.978,70	2.978,70	2.978,70	2.978,70	
09/10/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	5.816,69	1.163,34	1.163,34	1.163,34	1.163,34	1.163,34	
16/10/2025	INCASSO FONDI SISMA	USRC	24.411,13	4.882,23	4.882,23	4.882,23	4.882,23	4.882,23	
TOTALE			523.196,34	104.639,27	104.639,27	104.639,27	104.639,27	104.639,27	0,00
RESIDUO CONTRIBUTO				418.557,07	313.917,80	209.278,54	104.639,27	0,00	0,00



COMMENTO ALLE PRINCIPALI VOCI DEL CONTO ECONOMICO

A) VALORE DELLA PRODUZIONE

Il valore della produzione, realizzato nel 2025, ammonta a **€.10.903.436** e registra un aumento di **€.802.380** rispetto al precedente bilancio; tale variazione si spiega analizzando le poste che lo compongono, in particolare le principali variazioni sono dovute ad una riduzione dei ricavi per canoni di locazione per circa €.200.000,00 presente nella voce “Vendite e Prestazione” e un aumento dei contributi in c/capitale per circa €.1.000.000 presente tra gli altri ricavi.

A. 1) RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTAZIONI

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi rese nell'esercizio ammontano a **€. 4.794.239** con una riduzione di **€. 320.293** rispetto al precedente bilancio, dovuto in particolare ai minori ricavi per canoni di locazione ad uso abitazione per €.203.984 calcolati ai sensi della L.R., sulla base del reddito del nucleo familiare 2021, oltre alla riduzione dei compensi tecnici per progettazione e direzione lavori. Nel corso dell'anno 2026, come evidenziato nel relativo preventivo, i ricavi per canoni di locazione ad uso abitazione subiranno un incremento, in quanto gli stessi sono stati aggiornati sulla base dei redditi 2023.

Si evidenziano mese per mese i ricavi per “Canoni di locazione uso abitazione” dichiarati nell'anno 2025 in diminuzione rispetto all'anno 2024:

	2024	2025	differenza
gennaio	231.338	218.913	12.425
febbraio	217.691	211.354	6.337
marzo	215.905	191.201	24.703
aprile	215.610	197.999	17.611
maggio	220.896	203.758	17.138
giugno	218.436	203.280	15.156
luglio	229.011	204.635	24.376
agosto	220.144	207.897	12.247
settembre	240.056	199.668	40.388
ottobre	209.466	192.054	17.413
novembre	205.410	199.719	5.691
dicembre	212.236	201.737	10.499
	2.636.200	2.432.216	203.984



Di seguito si riportano le specifiche dei ricavi delle vendite e prestazioni dell'anno 2025 rispetto all'anno precedente:

	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024
Canoni di locazione uso abitazione	2.432.216	2.636.200
Canoni di locazione canone concordato	261.623	254.721
Canoni locazioni commerciali	165.589	157.906
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione e manutenzione stabili	50.819	48.508
Corrispettivi per servizi a rimborso (voce compresa anche tra i costi di pari importo)	1.451.965	1.314.099
Corrispettivi per estinzione diritto di prelazione	96.389	117.135
Compensi tecnici per progettazioni e direzione lavori interni	335.637	585.963
TOTALE	4.794.239	5.114.532

A. 5) ALTRI RICAVI E PROVENTI

La voce "Altri ricavi e proventi" riporta un saldo di €. 6.109.197 con un aumento di €.1.122.673 rispetto al precedente bilancio e come di seguito riportata:

	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024
Contributi in c/esercizio pari al 20% delle vendite incassate nell'anno precedente e autorizzate dalla Regione nel 2025 per €. 92.729 e saldo Contributo regione per €.4.000 Biennale	96.729	104.237
Recuperi e Rimborsi diversi e quote sind.	158.298	58.609
Diritti tecnici ed amministrativi	37.022	32.730
Plusvalenze da alienazione alloggi e rimb.ass.	312.623	463.587
Sopravvenienze attive	227.831	9.669
Quota contributi in c/capitale 1998/1999	123.090	123.090
Contributi in c/capitale per utilizzo Fondi L.560/93	228.384	365.381





Quota contributi in c/capitale Fondi Sisma	1.532.341	1.427.702
Quota contributi in c/capitale Fondi Regione	3.392.879	2.401.519
TOTALE	6.109.197	4.986.524

Come si evince dagli importi sopra esposti, il dato rilevante è composto dalle voci dei contributi in c/capitale.

A tal proposito, così come specificato nella voce patrimonio e nella voce risconti, dall'anno 2021 si è proceduto ad una nuova impostazione contabile, relativamente all'iscrizione in bilancio dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione e dall' USRC - Ufficio Speciale Ricostruzione Comuni del Cratere, oltre al contributo relativo all'utilizzo delle somme incassate ai sensi della Legge 560/93.

L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che "...non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Pertanto, la nuova impostazione contabile, basata su principi civilistici di redazione del bilancio, prevede l'iscrizione dei contributi in conto capitale nella voce del conto economico "Altri Ricavi". Tale voce imputata al conto economico è stata riscontata in 5 anni e quindi correlata al periodo di ammortamento dei beni cui afferiscono. I componenti positivi vengono quindi messi in correlazione con l'ammortamento dei cespiti o degli incrementi in relazione alla durata della concessione del bene o della loro vita residua stimata. Relativamente agli importi indicati in bilancio nel corso dell'anno 2023 si evidenzia quanto segue:

- La voce "Quota contributi in c/capitale 1998/1999", per €. **123.090**, si riferisce alla ripresa annua dei contributi in conto capitale per €. **36.946** relativi all'anno 1998 e per €. **86.144** relativi all'anno 1999.
- La voce "Contributi in c/capitale per utilizzo Fondi L.560/93" per €. **228.384**, si riferisce ai contributi in c/capitale relativi all'utilizzo dei fondi incassati ai sensi della L.560/93 per manutenzioni straordinarie effettuate nel corso dell'anno 2025;
- La voce "Quota contributi in c/capitale anno Fondi Sisma" per €. **1.532.341**, si riferisce alla quota dei contributi in conto capitale riscontati in 5 esercizi rilevati nel corso del 2021 per €. 217.846, del 2022 per €.616.681, del 2023 per €.368.407, del 2024 per €.224.768 e del 2025 per €.104.639, relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc ;
- La voce "Quota contributi in c/capitale anno Fondi Regione" per €. **3.392.879**, si riferisce alla quota dei contributi in conto capitale riscontati in 5 esercizi rilevati nel corso del 2021 per €. 490.353, del 2022 per €. 939.219, del 2023 per €.758.166, del 2024 per €. 1.197.073 e del 2025 per €.8.068, relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione.

B) COSTI DELLA PRODUZIONE

I costi della produzione ammontano ad € 8.624.224 e sono complessivamente aumentati di € 1.251.286 rispetto all'esercizio precedente, dovuti in particolare per circa € 200.000,00 presente nella voce "Appalti per manutenzione stabili" e per circa € 800.000 presente nella voce "Quota ammortamento tecnico alloggi", come di seguito specificato

B. 6) COSTI PER MATERIE PRIME, SUSSIDIARIE DI CONSUMO E MERCI

La voce ammonta a € 14.333 e si riferisce a Cancelleria, stampati e pubblicazione.

B. 7) SERVIZI

La voce, come di seguito specificata, ammonta ad € 2.564.764:

	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024
INDEN.TA' -COMP.E RIMB.AMM.NI E SIND	87.687	113.746
DIARIE E TRASFERTE	2.594	2.808
ALTRI ONERI (MENZA, CRAL,)	13.097	14.020
SPESE X SERVIZI E MANUT.UFFICI	66.542	54.261
POSTALI	17.242	13.216
GESTIONE SISTEMA INFORMATIVO	21.806	20.154
TELEFONICHE	12.468	9.468
GESTIONE AUTOMEZZI E POLIZZE VARIE	9.902	4.673
SPESE DI RAPPRESENTANZA	4.548	0
PARTECIPAZ.NE A CONC.SEMIN. E CONV	4.380	4.875
PRESTAZ.PROFESS.DI TERZI **	72.494	77.685
SPESE DI PUBBLICITA'(AVVISI GARA)	2.950	8.973
ASSICURAZIONE DEGLI STABILI	162.696	157.573
SPESE CONDOMINIALI A CARICO AZIENDA	58.764	47.465
INDENN.E RIMB.COM.TI COMM.ERP	57.922	53.290
COMMISSIONI ,COLLAUDI E PROGETTAZIONI	80.199	34.363
ALTRE SPESE TECNICHE	1.581	1.109
APPALTI X MANUTENZ.STABILI	435.928	203.191
SPESE SERVIZI A RIMBORSO (VOCE COMPRESA ANCHE TRA I RICAVI DI PARI IMPORTO)	1.451.965	1.314.099



TOTALI	2.564.764	2.134.969
---------------	------------------	------------------

******Nella voce contabile “Prestazioni professionali di terzi”, per € 72.494 è compreso l’importo di € 34.452 riguardante i pagamenti posti in essere verso lo studio professionale che svolge, in virtù di apposita convenzione, le funzioni di Ufficio Legale interno dell’Ente, equiparato a costo per lavoro dipendente. Si fa presente che con Determina Direttoriale n. 2/2024, all’esito di selezione pubblica, tale servizio è stato affidato dal 01/02/2024 al 31/01/2026 ad un nuovo professionista e prorogato al 31/01/2028 alle stesse condizioni con Determina Direttoriale n. 11/2026 per un compenso mensile di € 1.265 oltre iva e cap. Pertanto, l’importo di € 34.452 è comprensivo del rimborso delle spese legali.

Nella stessa voce contabile “Prestazioni professionali di terzi” è compreso anche l’aggio per € 2.809 dovuto alla società interinale per l’anno 2025 al quale è stato affidato il servizio con Determina Dirigenziale n. 131 del 22/07/2025 per n. 3 unità lavorative.

B. 8) GODIMENTO BENI DI TERZI

La voce “Godimento beni di terzi”, iscritta per € 23.240 si riferisce:

- canone noleggio delle fotocopiatrici per € 15.750;
- spese condominiali a carico Ater presso la Sede di Via Genova per € 7.491.

B. 9.a,b,c,d,e) SPESE PER IL PERSONALE

La voce, come di seguito specificata, ammonta ad € 1.814.174 con un aumento di € 53.192, rispetto all’anno precedente, relativo in particolare al costo per le progettazioni dei dipendenti, come di seguito evidenziato:

	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024
RETRIBUZIONI E INDENN.TA' PERS.DIP.***	1.101.245	1.108.303
STRAORDINARIO DIPENDENTI	49.173	44.385
PROGETTAZIONE DIPENDENTI	96.050	23.105
PRODUTTIVITA' DIPENDENTI/DIRIGENTI	46.000	47.991
INDENNITA' VARIE DIPENDENTI	19.373	19.792
CONTRIBUTI ASSICUR.E PREVID.	420.334	434.733
QUOTA ACCANTONAMENTO TFR	81.998	82.674
TOTALI	1.814.174	1.760.983

*** Come già evidenziato nella specifica della voce contabile “Prestazioni professionali di terzi” comprensiva dell’aggio per € 2.809 dovuto alla società interinale per l’anno 2025 al quale è stato affidato il servizio con Determina Dirigenziale n. 131 del 22/07/2025 per n. 3 unità lavorative, nella voce “Retribuzioni e indennità personale dipendenti” di € 1.101.245, è compreso l’importo del costo per gli stessi interinali di € 43.406.

**B. 10) AMMORTAMENTI E/O SVALUTAZIONI**

La voce, come di seguito specificata, ammonta ad **€2.680.263** con un incremento di €787.770 rispetto all'esercizio precedente e come di seguito dettagliato:

	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024
QUOTA AMM.TO SOFTWARE E IMM.IMMATERIALI	2.016	2.239
QUOTA AMM.TO MOBILI AUT.E MACC.ELETT.	13.174	14.049
QUOTA AMM.TO TECNICO ALLOGGI	2.334.626	1.554.339
QUOTA AMM.TO FINANZ.FABBR.	309.810	309.903
QUOTA AMMORTAMENTO INDETRAIBILE AUTOMEZZI	3.004	208
QUOTA AMM.TO IMMOBILI STRUMENTALI	17.633	11.755
TOTALI	2.680.263	1.892.493

Le percentuali di ammortamento applicate, sono state distinte e descritte nella voce "immobilizzazione".

Per gli immobili di proprietà e quelli strumentali è stata applicata l'aliquota di ammortamento del 3% rispetto a quella del 2% applicata nel 2024 con un aumento del relativo costo.

Gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono stati altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale.

B. 10) ONERI DIVERSI DI GESTIONE

La voce "oneri diversi di gestione", di **€ 1.527.451**, in linea con l'anno precedente, deriva dalla somma dei seguenti importi:

	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024
CONTRIBUTI ASSOCIATIVI DIVERSI	19.943	19.308
PERDITA PER SOMME RICAIVATE (VALORE CESSIONE) VENDITE L.560	423.404	416.249
PERDITE PER SOMME RICAIVATE PER CORRISPET. X ESTINZIONE DIRITTI PRELAZIONE	96.389	117.135
PERDITE PER SOMME RICAIVATE (INTERESSI) SU VEND.RATEIZZATE	20.520	32.690
IMPOSTA DI REGISTRO E BOLLO	31.211	66.532
ALTRE IMPOSTE E TASSE DETRAIBILI	984	879
IMPOSTA IMU E TASI	86.431	89.666
Costo 2024 per ristrutturazione alloggi €118.000,00	0	118.000



PERDITE SU CREDITI	574.166	472.649
COSTO IVA ACQUISTI PRO-RATA INDETRAIBILE	96.790	69.670
SOPRAVV.PASS.,ARROT.,ABBUONI	177.613	149.797
TOTALI	1.527.451	1.552.575

In particolare va specificato quanto segue:

- Le voci "PERDITA PER SOMME RICAVATE (VALORE CESSIONE) VENDITE L.560", " PERDITE PER SOMME RICAVATE PER CORRISPET. X ESTINZIONE DIRITTI PRELAZIONE " e "PERDITE PER SOMME RICAVATE (INTERESSI) SU VEND.RATEIZZATE" , si riferiscono al costo rilevato per la perdita patrimoniale a seguito delle vendite degli alloggi e dell'estinzione dei diritti di prelazione, i cui importi dovranno essere riversati in un conto corrente intestato all'ATER presso la Banca D'Italia, ma l'utilizzo di tali somme sono di competenza Regionale;
- La voce "PERDITE SU CREDITI" per €. 574.166 si riferisce alle perdite su crediti rilevate nel corso dell'esercizio 2025 sulla base di pareri pro-veritate trasmessi dai legali incaricati del recupero dei crediti stessi o dall'ufficio legale interno all'Ente per un totale di €. 574.166. A tale importo è stato scomputato €. 190.667 relativo al fondo già presente in contabilità per i suddetti crediti inesigibili e specificato nella voce Fondi Rischi;
- La voce "SOPRAVV.PASS.,ARROT.,ABBUONI " per €. 177.613 si riferisce in modo particolare a sopravvenienze passive indetraibili rilevate nel corso dell'anno a seguito di rendicontazioni riferite ad annualità precedenti;

La voce "COSTO IVA ACQUISTI PRO-RATA INDETRAIBILE " per €. 96.790 si riferisce all'iva indetraibile per il pro-rata rilevata nel corso dell'anno con una percentuale definitiva del 2025 di detrazione del 87% e come descritto nella voce **D. 12) DEBITI TRIBUTARI**;

- Voce "IMPOSTA IMU E TASI": per €.86.431. Per tale voce di costo, che si riferisce ai locali commerciali e agli alloggi sfitti, occorre precisare che l'Ente ha diversi contenziosi in corso per accertamenti fatti da alcuni Comuni per annualità varie, dovute al fatto che gli alloggi Ater non vengono riconosciuti "alloggi sociali" e quindi esenti da Imu. Nel corso dell'anno 2025, la Corte di Cassazione, sez. tributaria, con 4 sentenze n. 10220-10221-10222-10223 ha confermato un orientamento pacifico, già avviato con Cass. Ord. 6380/24 in materia di esenzione dell'Imu sugli alloggi di proprietà Ater, condannando anche il Comune al pagamento delle spese che sono incassate dall'Ente ogni mese nella voce di ricavo "Recuperi e rimborsi diversi".

A - B) DIFFERENZA FRA VALORE DELLA PRODUZIONE E COSTI DELLA PRODUZIONE

La differenza tra valore della produzione e costi della produzione è positiva e risulta essere pari a €. 2.279.211



C. PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C. 16) ALTRI PROVENTI FINANZIARI

La voce, come di seguito specificata, ammonta ad **€. 156.652**:

	Valore al 31/12/2025	Valore al 31/12/2024
INTERESSI LEGALI DA ASSEGNATARI	73.625	100.439
INDENNITA' DI MORA DA ASSEGNATARI	14.397	20.859
INTERESSI SU QUOTA VENDITA RATEIZZATA	20.520	32.690
INTERESSI BANCARI	35.586	28.010
INTERESSI SU POLIZZA TFR	12.524	0
TOTALI	156.652	181.998

C. 17) INTERESSI E ALTRI ONERI FINANZIARI

L'importo di **€. 38.394** si riferisce alle seguenti voci:

- €. 20.058 spese bancarie, di cui **€. 3.800** si riferiscono al compenso pagato alla banca Intesa San Paolo per il servizio di tesoreria per l'anno 2025 rinnovato per il 2026-2028 alle stesse condizioni con Determina Dirigenziale n.170/2025 e **€.16.092** per spese su cessione credito Interventi bonus 110% società Antonacci srl;
- €. 18.336 per interessi su rate pagate nel 2025 per la definizione delle liti fiscali pendenti.

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

L'utile prima delle imposte è pari ad **€. 2.397.469**.

20) IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO

L'Ente ha determinato l'Ires secondo le aliquote e le norme vigenti in base al reddito imponibile, tenuto conto peraltro dell'aliquota I.R.E.S. ridotta al 50% per gli Istituti Autonomi case Popolari, comunque denominati, ai sensi dell'art.6, comma 1, lettera c bis) del D.P.R. 29/9/1973, n. 601. **Aliquota 12%, e così come da interpretazione autentica della Regione Abruzzo con L.R.37/2022 art.4.**

Inoltre, non sono stati tassati ai fini Ires, i contributi in c/capitale rilevati nel 2024 relativamente ai fondi regionali e sisma, come previsto dall'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 che prevede che "...non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...".

Le imposte calcolate risultano pari a **€. 232.059** di cui **€. 77.573** per Ires e **€. 154.486** per Irap.

Pertanto, l'utile dopo le imposte è pari a **€. 2.165.410**.

Di seguito, vengono evidenziate le variazioni in aumento e in diminuzione utili al calcolo dell'imponibile fiscale.

IRES

VARIAZIONE IN AUMENTO per un totale di **€. 7.703.355** secondo il seguente dettaglio:

Rigo RF10 – € 2.407.250 così composto:

- 85% dei canoni di locazione alloggi € **2.432.216*85% = € 2.067.383** (canoni di locazione decurtati del 15% ai sensi dell'art. 185 comma 2 TUIR visto che si tratta di abitazioni locate in regime di determinazione legale del canone);
- 70% dei canoni di locazione delle abitazioni locate in regime di canone concordato € **261.623*70% = € 183.136**;
- valore delle rendite degli alloggi che, per l'intero anno, non sono stati locati per € **156.731**.

Tale ripresa fiscale deriva dal fatto che gli immobili vengono tassati secondo il criterio dei redditi fondiari ed occorre pertanto neutralizzare i ricavi dei canoni, inseriti in contabilità, utilizzando la norma prevista nel citato art. 185 del TUIR..

Rigo RF11- € 2.142.145 così composto:

- € **1.451.965** relativo al totale dei costi per servizi a rimborso a carico degli utenti, che vengono riportati con lo stesso importo tra le variazioni in diminuzione al rigo RF55;
- € **162.696** relativo al costo per assicurazione degli stabili;
- € **58.764** relativo al costo per spese condominiali a carico Ater;
- € **1.581** relativo al costo per spese tecniche a carico Ater;
- € **435.928** relativo al costo per manutenzione degli alloggi a carico Ater;
- € **31.211** relativo al costo per imposta di registro per alloggi a carico Ater;

Tale ripresa fiscale si riferisce a tutti i costi riportati in conto economico di diretta imputazione degli immobili abitativi. Tali costi, visto che la tassazione degli immobili avviene secondo il criterio dei redditi fondiari, non devono influire sulla tassazione e, pertanto, ne viene eliminato l'effetto sul reddito fiscale attraverso una variazione in aumento.

Rigo RF16 - € 318.490 così composto:

- € **86.431** relativo al costo per Imu e Tasi;
- € **77.573** relativo al costo di competenza per Ires;
- € **154.486** relativo al costo di competenza per Irap;

Tale ripresa fiscale si riferisce alle imposte indeducibili di competenza 2025;

Rigo RF18 - € 7.923 derivante dalla ripresa del 80% dei costi sostenuti per gli automezzi per un costo totale di € **9.902**. Tali spese e gli altri componenti negativi relativi ai mezzi di trasporto a motore utilizzati (carburanti, lubrificanti, spese di manutenzione), in applicazione dei criteri di cui all'art. 164 TUIR, sono deducibili in misura del 20% ;

Rigo RF19 - € 177.613 derivante da sopravvenienze passive indetraibili;

Rigo RF21 - € 2.647.440 così composto:

- € **2.334.626** relativo all'ammortamento tecnico degli alloggi;
- € **309.810** relativo all'ammortamento finanziario degli immobili;
- € **3.004** relativo all'80% dell'ammortamento riferito agli automezzi;

Tale ripresa fiscale si riferisce alla quota di ammortamento indeducibile.



Rigo RF31 - € 2.494 derivante dalla ripresa del 20% dei costi sostenuti per le spese telefoniche per un costo totale di **€ 12.468**.

VARIAZIONE IN DIMINUZIONE per un totale di **€ 9.222.323** secondo il seguente dettaglio:

Rigo RF39 - € 2.693.839 (2.432.216 + 261.623) derivante dalla neutralizzazione, vedi rigo RF10, del totale dei ricavi inseriti nel conto economico relativi ai canoni di locazione abitazione, visto che gli immobili vengono tassati secondo il criterio dei redditi fondiari;

Rigo RF41 - € 151.298 relativo ai pareri pro-veritate trasmessi nel corso del 2025 dai legali incaricati del recupero dei crediti riferiti ad utenti per i quali nell'anno 2016 è stato creato un fondo svalutazione, ripreso a tassazione come variazione in aumento nel rigo RF19 per **€ 1.303.184, con un saldo detraibile al 31/12/2025 di € 494.118;**

Rigo RF55- € 6.377.186 così composto:

-**€ 1.451.965** relativo al totale dei ricavi per servizi a rimborso a carico degli utenti, che vengono riportati con lo stesso importo tra le variazioni in aumento al rigo RF11;

-**€ 217.846** relativo **alla quinta e ultima rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2021 relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 490.353** relativo **alla quinta e ultima rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2021 relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 616.681** relativo **alla quarta rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2022 relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 939.219** relativo **alla quarta rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2022 relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 368.408** relativo **alla terza rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2023 relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 758.167** relativo **alla terza rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2023 relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 224.767** relativo **alla seconda rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2024 relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 1.197.073** relativo **alla seconda rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2024 relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 104.640** relativo **alla prima rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2025 relativamente ai finanziamenti pervenuti dall' Usrc nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;

-**€ 8.068** relativo **alla prima rata** (quota di 1/5) dei contributi in conto capitale rilevati nel corso del 2025 relativamente ai finanziamenti pervenuti dalla Regione nell'anno in corso e non soggetti a tassazione ai sensi dell'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99;





Dalle variazioni in aumento e in diminuzione, sopra elencate, deriva un utile fiscale pari a **€. 646.442** dal quale deriva un'imposta IRES calcolata al 12% di **€. 77.573**.

Utile da bilancio €. 2.165.410

Variazione in Aumento €. 7.703.355

Variazione in Diminuzione €. 9.222.323

Utile Fiscale €. 646.442

L'IRAP di **€. 154.486** calcolata con aliquota del 4,82% sul valore della produzione netta di **€.3.205.111** ed è stata determinata con autonomo conteggio prendendo come base imponibile la differenza tra il valore della produzione e i costi della produzione derivanti dallo schema di conto economico di cui all'art. 2425 c.c., con esclusione delle voci B.9, B.10 lettere c) e d), B.12 e B.13. Inoltre, si è provveduto a detrarre il costo dei salari e stipendi comprensivo di contributi per **€. 1.814.520 riportando il suddetto importo nei righi IC66 IC69**.

Dalla differenza calcolata sono state apportate le seguenti variazioni in aumento per un totale di **€. 925.897**:

- rigo IC43** compenso amministratori e sindaci per **€. 87.687**;
- rigo IC45** perdite su crediti compreso nella voce oneri diversi di gestione per **€. 574.166**;
- rigo IC46** Imu/Tasi indeducibile per **€. 86.431**;
- rigo IC51** Sopravvenienze passive e imposte a.p. indeducibili per **€. 177.613**.





NUMERO DIPENDENTI RIPARTITO PER CATEGORIA STRUTTURA DELL'AZIENDA E ASSETTO ORGANIZZATIVO

Ai sensi del D.Lgs 83/2022, si informa che l'Ente ha un assetto organizzativo, amministrativo e contabile **adeguato** alla propria natura e alla propria dimensione ex art.2086 del c.c.

In particolare, con Delibera del CdA n. 42 del 30/09/2022 è stato approvato, tramite l'affidamento all'organo di vigilanza, il nuovo modello di organizzazione, gestione e controllo (M.O.G), per adeguarlo alle importanti modifiche normative e al nuovo contesto aziendale, che si è evoluto nel tempo. Infatti, è stato approvato anche il nuovo organigramma per evidenziare il nuovo assetto organizzativo, suddiviso per aree e settori di attività. Nel corso dell'anno 2026 si provvederà ad aggiornare il nuovo modello (M.O.G.)

In data 30/01/2026 l'Ente con Delibera n. 05 del 30/01/2026 ha approvato l'aggiornamento del "Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza 2026-2028"; pur essendo un Ente Pubblico con meno di 50 dipendenti e, quindi, per tale motivo, potrebbe limitarsi a confermare il precedente Piano, è stato deciso di procedere con l'aggiornamento del Piano, tenuto conto dell'entrata in vigore del nuovo Codice dei contratti e dei numerosi interventi in corso di manutenzione straordinaria con fondi pubblici.

Con Delibera del CdA n. 23 del 14/04/2025 è stato approvato il Programma Triennale di fabbisogno del personale per il triennio 2025-2027, aggiornato con Delibera n. 14 del 20/03/2026 per il triennio 2026/2028 ed è stato inviato alla Regione per la relativa approvazione.

L'attuale struttura dell'Azienda (Allegato B Delibera 14/2026) è composta da 28 unità al 31/12/2025 così suddivisa:

n. 23 dipendenti assunti a tempo indeterminato;

n. 2 Dirigenti a tempo indeterminato (Nuovo dirigente Finanziario dal 01/12/2025 e Tecnico), dei quali il Dirigente Tecnico che svolge anche le funzioni di Direttore;

n. 3 lavoratori interinali categoria B3 (2 amministrativi – 1 tecnico)

Nella seguente tabella si portano le specifiche qualifiche:

CATEGORIA	N. DIPENDENTI
Dirigenti	2 di cui il dirigente tecnico con funzioni da Direttore
A	7 a tempo indeterminato di cui 4 amministrativi e 3 tecnici
B	15 a tempo indeterminato di cui 9 amministrativi e 6 tecnici
B	3 lavoratori interinali di cui 2 amministrativi e 1 tecnico
C	1 amministrativo a tempo indeterminato

Relativamente al costo dei 3 lavoratori interinali si rimanda alla voce "retribuzioni dipendenti" per i salari e alla voce "prestazione professionale" per l'aggio dovuto alla società.

COMPENSI ORGANI (CDA, DIRETTORE E REVISORE)

Il Consiglio di Amministrazione, composto dal Presidente Domenico Di Meo unitamente ai Consiglieri Emanuele Evangelista e Liliana Rullo, è stato nominato con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n.49/2024 del 22/11/2024 e insediato in data 27/11/2024.

Il nuovo Revisore Legale, Giacomo Acerbo, è stato nominato con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n. 1/2025 del 09/01/2025 e insediato in data 13/01/2025.

Relativamente ai compensi spettanti agli organi dell'Ente per il 2025, si evidenzia quanto segue:

Compenso lordo Presidente €. **1.980** * 12 mensilità, totale annuo €. **23.760 oltre contributi e rimborsi spese trasferte**;

Compenso lordo componente CdA €. **660** * 12 mensilità per n. 2 consiglieri, totale annuo €. **15.840 oltre contributi e rimborsi spese trasferte**.

Compenso lordo Direttore €. **859** * 14 mensilità, totale annuo €. **12.026**; l'importo mensile di €. **859** si riferisce all'indennità aggiuntiva che viene liquidata al Dirigente Tecnico il quale è stato confermato Direttore con delibera del cda n. 26 del 02/12/2024 fino al 31/12/2025 alle stesse condizioni economiche precedenti e rinnovato con Delibera n. 48 del 28/11/2025 fino al 31/12/2026 con l'adeguamento dell'importo mensile ad €.1.000.

Si fa presente che nella sezione dei costi B. 7) SERVIZI è presente la voce "SPESE DI RAPPRESENTANZA" per €.4.548 relativamente alle spese sostenute dagli organi dell'Ente per attività ed eventi organizzati ai fini istituzionali.

Compenso lordo di €. 1.995 mensile per il Revisore Unico uscente De Marco Rocco dietro emissione di fattura mensile per il periodo 01/01/2025 al 08/01/2025 per €.532 (1995*8 /30 giorni) oltre iva e cap.

Relativamente al compenso lordo del nuovo revisore insediato dal 09/01/2025, l'importo mensile di €.1.995 è stato decurtato del 10% ai sensi dell'art.6, comma 3, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla Legge 30 luglio 2010, n. 122 e pertanto il **compenso mensile lordo è pari a €. 1.795,50** e quindi annuale €.21.546 oltre contributi e rimborsi spese, come da Determina Dirigenziale n.8 del 13/01/2025.

Per l'anno 2025 compenso lordo annuo €.21.067,20 oltre contributi e rimborsi spese per trasferte di cui €.1.316,70 (1795,5*22 /30 giorni) dal 09/01/2025 al 31/01/2025 e €.19.750,50 (1795,5*11 mesi) dal 01/02/2025 al 31/12/2025.

Il Dirigente Finanziario
Dott. Stefano Marcantonio



Il Direttore
Arch. Gianni D'Addazio



ALLEGATO 3

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PER LA PROVINCIA DI PESCARA

RELAZIONE SULLA GESTIONE AI SENSI DELL'ART. 2428 C.C.

La presente relazione è a corredo del bilancio chiuso al **31.12.2025**. Preliminarmente occorre precisare che lo scrivente, è stato nominato Presidente dell'ATER di Pescara giusto Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n.49/2024 del 22/11/2024 e insediato in data 27/11/2024 con i consiglieri Emanuele Evangelista e Liliana Rullo.

L'esercizio relativo all'anno 2025 si è chiuso con un utile di €. **2.165.410,00**. L'esercizio precedente si era chiuso con un utile di €. **2.573.271,00**.

CONTO ECONOMICO

PROVENTI ED ONERI			SEGNI	ESERC.CORR. 31/12/2025	ESERC.PREC. 31/12/2024
A	VALORE DELLA PRODUZIONE			10.903.436	10.101.056
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	-		8.624.224	7.372.938
	DIFFERENZA A-B	=		2.279.211	2.728.118
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	+ -		118.258	165.327
	RISULTATO DI ESERCIZIO	=		2.397.469	2.893.445
	IMPOSTE SUL REDDITO DI ESERCIZIO	-		-232.059	-320.174
	UTILE (PERDITA) DI ESERCIZIO	=		2.165.410	2.573.271

Per l'illustrazione della generalità dei dati contabili di bilancio e le altre notizie inerenti direttamente la redazione dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico, si rinvia alla nota integrativa, volendo in questa sede fornire informazioni in merito alla gestione dell'azienda, con riferimento sia all'esercizio appena chiuso, sia a quello futuro.

La gestione del 2025 presenta un Valore della produzione di € **10.903.436,00** derivante principalmente, **da ricavi ordinari** per:

	Valore al 31/12/2025
Canoni di locazione uso abitazione	2.432.216
Canoni di locazione canone concordato	261.623
Canoni locazioni commerciali	165.589
Corrispettivi e rimborsi per amministrazione e manutenzione stabili	50.819
Corrispettivi per servizi a rimborso (voce compresa anche tra i costi di pari importo)	1.451.965
Corrispettivi per estinzione diritto di prelazione	96.389
Compensi tecnici per progettazioni e direzione lavori interni	335.637
TOTALE	4.794.239

e da ricavi straordinari per:

	Valore al 31/12/2025
Contributi in c/esercizio pari al 20% delle vendite incassate nell'anno precedente e autorizzate dalla Regione nel 2025 per €. 92.729 e saldo contributo regione per €.4.000 Biennale	96.729
Recuperi e Rimborsi diversi	157.944
Diritti tecnici ed amministrativi	37.022
Plusvalenze da alienazione alloggi	312.623
Sopravvenienze attive	224.059
Quota contributi in c/capitale 1998/1999	123.090
Contributi in c/capitale per utilizzo Fondi L.560/93	228.384
Quota contributi in c/capitale Fondi Sisma	1.532.341
Quota contributi in c/capitale Fondi Regione	3.392.879
TOTALE	6.109.197

L'Ater, già nel corso dell'anno 2021, relativamente alla voce Beni Immobili, ha provveduto, a suddividere la voce presente in bilancio in due sottoconti:

- Immobili alloggi di proprietà;
- Immobili strumentali;

Dal punto di vista civilistico e fiscale, si è proceduto ad effettuare l'ammortamento tecnico, oltre che quello finanziario già in essere sui fabbricati edificati in diritto di superficie ed è stata applicata l'aliquota di ammortamento del 3% rispetto a quella del 2% degli anni precedenti.

Gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono stati altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale.

MOROSITA'

La morosità al **31/12/2025** ammonta ed euro **4.467.544,00**, con una graduale riduzione rispetto agli anni precedenti. Tale dato, oltre che storico, rimane purtroppo fenomeno diffuso, nonostante l'onerosa azione di contrasto attuata costantemente. Infatti, nel corso dell'anno 2025 è stato incassato, tra affitti correnti, morosità e rendicontazioni varie €4.529.204,00 a fronte di incassi del 2024 pari a €. 4.319.816,00, del 2023 pari a €. 4.089.186,00 e del 2022 pari a €. 3.931.386,00.

I flussi finanziari in entrata provenienti all'ATER si compongono essenzialmente del canone di locazione al quale si aggiungono i rimborsi per i servizi comuni di natura condominiale (acqua, energia elettrica, manutenzione ascensore, autoclavi, ecc.) nonché corrispettivi connessi alla esecuzione di specifiche prestazioni (interventi di sturaggio, ecc).

Per quanto riguarda le locazioni degli alloggi è da evidenziare una diminuzione dei ricavi rispetto all'anno 2024 di circa €200.000,00 ricalcolati ai sensi della L.R., sulla base delle richieste dei singoli utenti con il reddito del nucleo familiare 2021. Per l'anno 2026, come evidenziato nel relativo preventivo, i ricavi per canoni di locazione ad uso abitazione subiranno un incremento, in quanto gli stessi sono stati aggiornati sulla base dei redditi 2023 acquisiti dall'Ente direttamente dal sito dell'agenzia delle entrate.

Questo Ente per il recupero dei crediti nei confronti degli utenti, che continuano a risultare inadempienti nel pagamento dei canoni di locazione ed oneri accessori, delle indennità, ecc., anche a seguito della diffida amministrativa al pagamento, ha affidato incarichi a legali regolati da apposita convenzione.

Detta convenzione nel corso degli anni è stata più volte modificata alla luce dell'esperienza acquisita, adattandola alla situazione più rispondente alle esigenze dell'Azienda che ha come



finalità prioritaria il recupero del credito, anche rateizzato, ma entro tempi verosimili, fino alla conseguenza estrema dello sfratto.

Attualmente il rapporto con i legali esterni incaricati del recupero morosità è disciplinato da una convenzione che prevede:

- 1) in caso di recupero totale del credito saranno corrisposti onorari pari ai minimi tariffari ex D.M. n. 55/2014 e s.m.i., sia per l'attività giudiziale di recupero crediti, sia per la fase dell'esecuzione del rilascio immobiliare;
- 2) in caso di recupero parziale del credito saranno corrisposti onorari pari ai minimi tariffari ex D.M. n. 55/2014 e s.m.i., ridotti in proporzione al recupero effettuato;
- 3) in caso di mancato recupero saranno rimborsate le spese vive documentate, sostenute e necessarie per le procedure processuali.

Nonostante le procedure giudiziali di recupero (decreto ingiuntivo), i morosi spesso continuano ad essere inadempienti per cui si è costretti a procedere con l'esecuzione dello sfratto.

CONTENZIOSO AGENZIA ENTRATE IRES/IRAP E CONTENZIOSO IMU COMUNI VARI

L'ATER, pur continuando a operare nei medesimi settori e con le stesse modalità dello IACP, sconta il fatto di essere ritenuto Ente Commerciale, al quale non possono essere applicati per legge i benefici riconosciuti per gli IACP sia per il profilo fiscale (IRES) sia per i tributi locali (IMU).

La Regione Abruzzo, per ovviare a tale situazione, ha dato una interpretazione autentica all'art. 2, L.R. n. 44/1999, che attribuiva appunto la natura giuridica di Ente Pubblico Economico all'Ente, riconoscendo che le ATER subentrano agli IACP in tutti i rapporti attivi e passivi e alle medesime condizioni applicate agli IACP dalla normativa statale in ragione delle finalità sociali perseguite, ma è altrettanto evidente che la materia tributaria risponde alla norma statale e soltanto un intervento del Legislatore nazionale potrebbe portare ad una soluzione del problema.

A causa della mancata equiparazione agli ex IACP sotto il profilo fiscale e tributario, l'Ente deve affrontare numerosi contenziosi contro sia con l'Agenzia delle Entrate per quanto riguarda

l'applicazione dell'aliquota più favorevole in tema di IRES (ridotta al 50%) e sia con vari Comuni in materia di IMU.

IRES

L'Ente con Delibera del Cda n. 40 del 22/09/2023, ha aderito, con il pagamento di 20 rate trimestrali, alla definizione delle liti fiscali pendenti di cui alla legge 197/2022 per gli avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle entrate per le annualità 2004, 2004bis, 2005 e 2006 per i quali l'Ater dopo aver vinto in primo e secondo grado è risultata soccombente in cassazione. Alla luce delle rate trimestrali pagate fino al 31/12/2025, risulta un residuo da pagare entro marzo 2028 pari a € 825.539 così come indicato in bilancio nella voce "Fondo Imposte".

IMU

Anche per quanto riguarda l'Imu, l'Ente ha diversi contenziosi in corso, in diversi gradi di giudizio, per accertamenti fatti dai Comuni per annualità varie, dovute al fatto che gli alloggi Ater non vengono riconosciuti "alloggi sociali" e quindi esenti da Imu. Nel corso dell'anno 2025, la Corte di Cassazione, sez. tributaria, con 4 sentenze n. 10220-10221-10222-10223 ha confermato un orientamento pacifico, già avviato con Cass. Ord. 6380/24 in materia di esenzione dell'Imu sugli alloggi di proprietà Ater, condannando anche il Comune al pagamento delle spese.

In tal senso, nell'ottica di collaborazione tra Enti Pubblici e per il buon andamento della pubblica amministrazione, è stata inviata in data 05/05/2025 una richiesta ai vari Comuni, con allegato le sentenze di cui sopra, chiedendo di stralciare dai ruoli impositivi dell'Imu, tutti gli alloggi Ater, al fine di evitare defaticanti contenzioni che si concluderebbero non solo con l'accoglimento delle ragioni da parte dell'Ater, ma anche con un aggravio di costi per il Comune in termine di condanna di spese legali.

PROGRAMMA MANUTENZIONE ANNO 2025

MANUTENZIONE DI TIPO DIFFUSA

Viene attuato il piano 2025 relativo alla manutenzione diffusa in Pescara e Provincia sia edile che impiantistica operando con i seguenti appalti:

- **Manutenzione Edile** corrente a guasto avvenuto in fabbricati vari del Comune di Pescara Il programma lotto n. 1 per complessivi €. 230.000,00, L'appalto è stato affidato alla ditta S.I.T.I. Srl con sede in Via B. Lanzillotti 362/364 Ferrandina (MT) con Determina Dirigenziale n°21 del 27/01/2025. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti circa **440** interventi.
- **Manutenzione Edile** corrente a guasto avvenuto in fabbricati vari nei Comuni della provincia lotto n. 2 per complessivi €. 125.000,00. L'appalto è stato affidato alla ditta Gs Imprese Edili Srls con sede legale in Spoltore (PE) via Massera, 23 65010 con Determina Dirigenziale n° 7 del 10/01/2025. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti **176** interventi.
- **Manutenzione impiantistica** termici gas a guasto avvenuto in fabbricati vari di Pescara e comuni della Provincia per complessivi €.100.000,00. L'appalto è stato affidato alla ditta Di Giovanni Donato con sede legale in via della Bonifica n. 4, Pescara (PE), con Determina Dirigenziale n°12 del 15/01/2025. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti **99**.
- **Manutenzione impiantistica** elettrici a guasto avvenuto in fabbricati vari di Pescara e comuni della Provincia per complessivi €.35.000,00. L'appalto è stato affidato alla ditta Cri Impianti Srl con sede legale in via di Nisio 10 Pescara PE 65129 con Determina Dirigenziale n°16 del 20/01/2025. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti **180**.
- **Funzionalità reti tecnologiche** in Pescara e Comuni della Provincia per complessivi €.50.000,00. L'appalto è affidato alla ditta F.Ili De Loonibus S.r.l. con sede legale in Via Strada delle Vigne , 38 – 65010 Collecervino (PE) con Determina Dirigenziale n° 9 del 14/01/2025. Nel corso dell'anno sono stati eseguiti circa **298** interventi.
- **Programma sfratti, ripresa e consegna alloggi per l'anno 2025**
Per nell'anno 2025 sono state eseguite **40** sfratti.
L'importo complessivo per l'anno 2025 è di € 55.000,00 (€ 45.000,00 fondi di bilancio. € 10.000,00 da utenti) e l'appalto è stato affidato alla ditta Sem Reconstruction Di Ilir Niklekaj con sede legale in Via Imele 11, Pescara(PE), 65129 con Determina Dirigenziale n° 1 del 07/01/2025.
- **Impianti termici e di condizionamento uffici Ater e verifiche caldaie negli alloggi Ater ubicati in Pescara e nei comuni della Provincia** per un 'importo di € 16.000,00. L'appalto è stato affidato alla ditta Trisi Flavio con sede in Spoltore, via Dante n. 55, con Determina Dirigenziale n° 10 del 14/01/2025. Per nell'anno 2025 sono state eseguite **91** ordinativi.



- **Sostituzione caldaie di riscaldamento fabbricati Ater nel Comune di Pescara e Comuni della provincia** per complessivi € 50.000,00 L'appalto è stato affidato alla ditta SABLONE CHRISTIAN con sede in Via Fossanelli 7, Cepagatti(PE), 65012 con Determina Dirigenziale n°124 del 07/07/2025. Sostituzione n 22 caldaie
- **Sostituzione caldaie di riscaldamento fabbricati Ater nel Comune di Pescara e Comuni della provincia – II STRALCIO** per complessivi € 35.000,00 L'appalto è stato affidato alla ditta SABLONE CHRISTIAN con sede in Via Fossanelli 7, Cepagatti(PE), 65012 con Determina Dirigenziale n°195 del 02/12/2025. Sostituzione n 22 caldaie.

Condomini costituiti

Per gli interventi straordinari nei condomini costituiti nei quali l'ATER detiene quote di minoranza sono stati destinati per l'anno 2025 € 58.764,00.

Programma vendita alloggi

Nel corso dell'anno 2025 sono stati venduti n. 10 alloggi ai sensi della legge 560 /1993, che unitamente alle prelazioni e alle quote rateizzate incassate, hanno portato ad un incasso complessivo di competenza per l'anno 2025 pari a € 280.691,00.

INTERVENTI FINANZIATI CON ALTRE FONTI DI FINANZIAMENTO (fondi regionali, fondi sisma, ecc.) sono i seguenti:

FONDI MINISTERIALI – DELIBERA CIPE N.127/2017 e D.M. 06.07.2020

Con delibera CIPE n. 127 del 22.12.2017 sono stati stanziati fondi per interventi di edilizia residenziale sociale nei territori colpiti dagli eventi sismici del 2016 e del 2017. Il successivo D.M. 06.07.2020 ha approvato la ripartizione delle suindicate risorse finanziarie assegnando alla Regione Abruzzo la somma di €11.520.000,00 da destinarsi agli interventi sui fabbricati ATER di Via Lago di Borgiano, con vari atti deliberativi si è arrivato alla seguente programmazione:

- lotto 1 - demolizione dei fabbricati in Via Lago di Borgiano civici 14-18-22, nel Comune di Pescara, il cui studio di fattibilità tecnico economico è stato approvato con delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 27 del 28.05.2020, per un costo complessivo dell'intervento pari ad € **1.350.000,00**, in esecuzione dell'ordinanza Sindacale n. 129 di demolizione del 4 luglio 2017;
- lotto 2 - intervento di demolizione totale dello Stabile 15 (Ferro di Cavallo) e successiva ricostruzione parziale, di 56 alloggi in via Tavo per un costo complessivo dell'intervento pari ad € **7.866.000,00**;

Mentre la somma di € 2.304.000,00 ai sensi di quanto previsto dal punto 2.1 lett. a) della delibera CIPE 127/2017, richiamato dal Decreto MIT del 6 luglio 2020, il Comune di Pescara ha manifestato l'interesse alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria per un importo pari al 20% del finanziamento complessivo per l'“incremento della qualità urbana del contesto e della dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati...omissis...mediante il recupero o la realizzazione di urbanizzazioni secondarie...omissis”, al fine di innalzare i livelli di qualità dell'abitare non solo per quanto attiene strettamente agli spazi della residenza ma anche in relazione al contesto territoriale, in termini di decoro, fruibilità e sicurezza, ed è disciplinata da apposita convenzione tra ATER e il Comune di Pescara.

Nel biennio 2025-2026 verranno realizzati i seguenti interventi di ricostruzione in via Tavo (edificio nord ed edificio sud), per un costo complessivo di € 7.866.000,00.:

- Edificio Sud, per un costo di € 3.660.000,00, aggiudicato con Determina Dirigenziale n. 65 del 26/03/2024 aggiudicati a PANGEA CONSORZIO STABILE S.c.a r.l.
- Edificio Nord, per un costo di € 3.209.690,81, aggiudicato con Determinazione Dirigenziale n. 191 del 07/11/2024 aggiudicati alla ditta BALS SRL

Entrambi i cantieri risultano ad oggi in fase di esecuzione.

FONDI MINISTERIALI – DELIBERA CIPE N.127/2017 e D.M. 06.07.2020

A seguito della pubblicazione da parte della Regione Abruzzo dell'avviso pubblico per la presentazione di manifestazione di interesse per l'attuazione di programmi integrati di edilizia residenziale, l'ATER ha proposto un progetto di rigenerazioni urbana, attraverso un approccio resiliente, di recupero e di riqualificazione di un'area sita in via Cetto Ciglia a Pescara, con un progetto di adeguamento sismico e riqualificazione energetica di un edificio esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato, con la volontà di aumentare l'offerta non solo abitativa ma andando a creare anche un mix di funzioni, spazi collettivi e servizi di prima necessità complementari a tutti gli alloggi, in grado di migliorare la qualità della vita non solo per chi ci abita ma anche per tutti quelli che frequentano l'intero quartiere.

In data 02/04/2021 è stato pubblicato sul Bura il bando per la manifestazione di interesse per l'attuazione di programmi integrati di Edilizia residenziale pubblica.

Con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 14 del 09/04/2021 ha espresso la volontà, di partecipare all'avvio dell'intervento di riqualificazione di un'area, di sua proprietà, sita in via Cetto Ciglia a Pescara con un progetto di adeguamento sismico, riqualificazione energetica e l'ampliamento di un edificio esistente, da finanziare con le risorse di € 8.000.000,00 assegnate alla regione Abruzzo di cui alla Determina n. DPC022/54 del 15/03/2021.

Questa ATER ha chiesto un finanziamento per l'intervento di recupero e ampliamento dell'edificio di proprietà sito in Pescara, alla Via Cetto Ciglia per l'importo complessivo di € 3.081.971,05.

Con determinazione del 01/10/2021 - DPC022 n. 190 della Giunta Regionale è stata approvata la Graduatoria Definitiva, in esito all'Avviso Pubblico approvato con Determina Dirigenziale DPC022 n. 54 del 15/03/2021, da detta graduatoria è stato ammesso un finanziamento CIPE di soli **€ 2.700.000,00**, dovendo provvedere, pertanto, l'ATER stessa a co-finanziare la restante parte dell'importo per **€ 381.971,05**.

Con nota prot. n. 15465 del 04/12/2023, l'Ater, in considerazione che l'importo complessivo dell'intervento di recupero e ampliamento di Cetto Ciglia è pari ad euro **3.081.971,05** ha richiesto alla Regione Abruzzo di poter utilizzare **parti delle economie (€ 381.971,05)**, venutesi a creare a seguito dell'esclusione di un intervento dell'Attuatore consorzio Abitare Abruzzo in Teramo, pari a **€ 726.622,30** al fine di completare l'intervento in via Cetto Ciglia, a copertura della quota rimasta scoperta dal finanziamento CIPE e presumibilmente a carico dell'ATER.

Successivamente, la Regione Abruzzo ha espresso parere negativo a tale richiesta, ritenendo la suddetta somma di **€ 726.622,30** come decaduta. In un momento successivo, la stessa Regione Abruzzo ha però interpellato il M.I.T. al fine di ottenere una valutazione in merito a una possibile riassegnazione dell'importo, limitatamente alla copertura degli aumenti dei prezzi intervenuti rispetto alla data di redazione del progetto.

A seguito di ciò, con nota del **02/04/2025**, l'ATER ha presentato alla Regione Abruzzo un'ulteriore istanza volta alla riammissione al finanziamento anche dell'importo residuo pari a **€ 381.971,05**. Escluso dallo stanziamento iniziale al fine di consentire di completare l'intervento.

Si è in attesa del trasferimento delle risorse per l'avvio dell'iter realizzativo dell'intervento in via Cetto Ciglia a Pescara nell'anno 2026.

FONDI REGIONALI – Decreto Legge 28.03.2014 n.47 convertito con modificazioni dalla legge n.80/2014- Recupero di immobili ed alloggi ERP – Interventi di cui al D.M. 3.10.2018.

Il Ministero ILTT con diversi e recenti Decreti Direttoriali ha provveduto al trasferimento delle risorse relative alle annualità dal 2019 al 2024, previste dal D.M. 3.10.2018, assegnate per l'esecuzione degli interventi inseriti nella programmazione approvata con Determina Dirigenziale DPC022 n. 42 del 12.03.2019.

In particolare, sono stati assegnati all'Ater di Pescara le risorse pari ad €. 180.525,00 per gli interventi di recupero immobili e alloggi ERP.

In particolare, si riporta di seguito gli interventi per i quali è stata garantita la copertura finanziaria:

- Edificio in via Togliatti n.5 int. 2 in Scafa, € 34.800,00
- Edificio in via Togliatti n.5 int. 4 in Scafa, € 34.800,00
- Edificio in via Togliatti n.5 int. 6 in Scafa, € 34.800,00
- Edificio in via Togliatti n.5 int. 5 in Scafa, € 33.060,00
- P.zza Dragonetti n.4 int. 3 in Bolognano, € 24.360,00

- Edificio in via Aldo Moro n.1 int. 4 in S.Valentino A.C., € 18.705,00

Con Determinazione Dirigenziale n. 14 del 16/01/2025 è stato approvato il progetto esecutivo in oggetto, per un importo complessivo pari a € 201.700,00. Successivamente, con Determinazione Dirigenziale n. 23 del 28/01/2025, sono stati affidati i relativi lavori. all'Operatore economico TIME RIVESTIMENTI srl, con sede legale in Pescara, Via Musone 20 partita Iva 00902510684.

Le opere risultano da collaudare per l'anno 2026.

LAVORI FINANZIATI CON PNRR DECRETO-LEGGE 6 MAGGIO 2021 N. 59-ARTICOLO 1, COMMA 2, LETTERA C) Interventi finanziati € 18.790.635,54

Con il DPCM 15 settembre 2021 sono state ripartite le risorse finanziarie destinate dall'art. 1, comma 2, lettera c) punto 13 "Sicuro verde e sociale" di cui al Decreto legge 6 maggio 2021, n. 59, convertito con modificazioni dalla Legge 1 luglio 2021, n. 101, destinate alla "Riqualificazione dell'edilizia residenziale pubblica", pari 200 milioni di euro per l'anno 2021, 400 milioni di euro per l'anno 2022 e 350 milioni di euro per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026";

con Determinazione DPC022/228 del 29.10.2021, la Regione Abruzzo ha avviato la procedura per l'individuazione delle proposte progettuali da ammettere al finanziamento assegnato per un totale di € 46.564.058,52, nel rispetto delle modalità, delle fasi e delle tempistiche fissate dal citato DPCM;

con Determina Dirigenziale DPC022 n. 312 del 23.12.2021 e successiva DPC022 n. 8 del 12.01.2022 è stata approvata la programmazione regionale delle proposte pervenute, trasmessa successivamente al Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibile ai sensi dell'art. 3 comma 1 del D.P.C.M. 15.09.2021;

con Decreto n. 52 del 30/03/2022 il Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili ha approvato, ai sensi dell'articolo 3, comma 5 del DPCM 15 settembre 2021, il Piano degli interventi predisposto da ciascuna regione e provincia autonoma contenente gli interventi ammessi a finanziamento.

In particolare, sono stati finanziati con il primo stanziamento di risorse i seguenti interventi:

Sul territorio del comune di Pescara per un importo di € 11.815.682,64:

- RECUPERO DEGLI EDIFICI DENOMINATI STABILE 1 E STABILE 2 DEL COMPLESSO DI FABBRICATI SITO NEL QUARTIERE DI BORGO MARINO SUD A PESCARA importo intervento € 4.718.773,82
- PROGETTO DI RECUPERO DEL FABBRICATO UBICATO NEL QUARTIERE SAN DONATO, VIA RUBICONE NN.2-26, PESCARA importo intervento € 5.896.908,82



- PROGETTO DI RECUPERO DEL FABBRICATO SITO IN VIA ALCIONE S.N.C.- PESCARA. importo intervento € € 1.200.000,00

Sul territorio della Provincia di Pescara pari ad **€ 6.828.620,38**:

- INTERVENTO FABB. IN POPOLI VIA DEI TIGLI N. 17-19 importo intervento € 2.000.000,00
- INTERVENTO FABB. IN CITTA' SANT'ANGELO VIA ALZANO 10 importo intervento € 760.000,00
- INTERVENTO FABB. IN CITTA' SANT'ANGELO VIA ALZANO 12 importo intervento € 760.000,00
- INTERVENTO FABB. IN CITTA' SANT'ANGELO VIA F.IOVINE1-3-5 importo intervento € 2.200.000,00
- INTERVENTO FABB. IN CITTA' SANT'ANGELO VIA G.IANNUCCI 1 importo intervento € 1.108.620,38

Con nota prot n. 13217 del 09/05/2023 il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha comunicato la pubblicazione del decreto direttoriale n. 21 del 3 febbraio 2023, con cui è stata approvata la rimodulazione del Piano degli interventi di cui all'allegato "A" e "B" del Decreto Direttoriale n. 52 del 30 marzo 2022, prevedente l'ammissione a finanziamento dello stralcio dell'intervento da realizzare dall'ATER di Pescara nel fabbricato sito nel Comune di Città S. Angelo denominato: "FABBRICATO ERP IN CITTA' SANT'ANGELO - Via Iannucci 3 – CUP E42D22000130001 per un Importo € 325.019,58", quale lotto funzionale dell'intervento complessivo del valore di 2.200.000,00, originariamente proposto.

Con Determinazione Dirigenziale n. DPC022/73 del 01/06/2023 con la quale è stato approvato l'atto di Concessione del finanziamento a favore dell'A.T.E.R. PESCARA e sottoscritta dallo stesso in data 05/06/2023, in accettazione delle condizioni in essa contenute, per la realizzazione dell'intervento denominato: "FABBRICATO ERP IN CITTA' SANT'ANGELO - Via Iannucci 3 – CUP E42D22000130001 – 2° stralcio funzionale" (quale lotto funzionale dell'intervento complessivo del valore di 2.200.000,00) dell'importo di € 325.019,58 a valere sulle risorse di cui al D.L. 59/2021- Fondo complementare PNRR;

Tutti gli interventi ammessi al finanziamento sono stati aggiudicati. Alcuni cantieri hanno accumulato ritardi rispetto alle previsioni del cronoprogramma e, in ogni caso, dovranno essere conclusi entro il 2026.

PROGRAMMA DI Coesione FSC 2021/2027- interventi Codice FSC RI 2141 di cui alla DGR/815 del 2024.

In attuazione della D.G.R. n. 447 del 24/07/2024, concernente la pubblicazione della deliberazione CIPESS n. 15/2024 sulla Gazzetta Ufficiale n. 165 del 16/07/2024, l'ATER della Provincia di Pescara risulta beneficiaria di un finanziamento pari ad € 4.000.000,00, ricompreso

nel Programma codice FSC_RI_2141, dell'importo complessivo di € 20.000.000,00, denominato "Supporto alle attività sul patrimonio delle ATER provinciali".

L'ATER di Pescara ha trasmesso alla Regione Abruzzo le schede riepilogative relative agli interventi ricompresi nel Programma FSC_RI_2141, di seguito elencati:

- Intervento in via Lago di Capestrano n. 70 – Inizio lavori: anno 2025 – Importo lavori: € 1.150.000,00
- Intervento in via Lago di Capestrano n. 46 – Inizio lavori: anno 2026 – Importo lavori: € 1.150.000,00
- Intervento in via Lago di Capestrano n. 18 – Inizio lavori: anno 2027 – Importo lavori: € 1.150.000,00
- Intervento nel Comune di Spoltore – Inizio lavori: anno 2028 – Importo lavori: € 550.000,00

Il finanziamento assegnato all'ATER di Pescara è articolato secondo il seguente piano finanziario annuale:

- Anno 2025: € 280.000,00
- Anno 2026: € 1.200.000,00
- Anno 2027: € 1.400.000,00
- Anno 2028: € 600.000,00
- Anno 2029: € 520.000,00

In attuazione di quanto sopra l'ATER Con Determinazione Dirigenziale n. 100 del 29/05/2025, è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di via Lago di Capestrano n. 70, dell'importo complessivo di € 1.150.000,00.

Con Determinazione Dirigenziale n. 182 del 12/11/2025, i lavori sono stati definitivamente aggiudicati all' Operatore economico Edilizia Artistica s.a.s. con sede in Via San Leonardo n.301, Pianella(PE)

Con Determinazione Dirigenziale n. 179 del 10/11/2025, è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di via Lago di Capestrano n. 46 dell'importo complessivo di € 1.150.000,00. Data prevista per l'inizio lavori anno 2026.

Con Determinazione Dirigenziale n. 192 del 25/11/2025, è stato approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento di via Lago di Capestrano n.18, anch'esso dell'importo complessivo di € 1.150.000,00. Data prevista per l'inizio lavori anno 2027.

**EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PER INCENTIVI PREVISTI DALLA MISURA DEL
PNRR M7 INVESTIMENTO 17 REPOWER - REGOLAMENTO (UE) 2023/435 DEL 27
FEBBRAIO 2023**

La Legge 30 dicembre 2024, n. 207 (Legge di Bilancio 2025, art. 1, commi 513-519) ha avviato un piano da 1,38 miliardi di euro finalizzato all'efficientamento energetico dell'edilizia pubblica e delle abitazioni di famiglie a basso reddito e vulnerabili.

In attuazione di tale misura, l'ATER di Pescara, con Deliberazione del C.d.A. n. 29 del 06/06/2025, ha pubblicato un avviso pubblico per individuare una ESCo certificata UNI CEI 11352 con cui realizzare gli interventi previsti dal PNRR M7 Investimento 17 – Repower EU, mediante lo strumento del partenariato pubblico-privato di cui all'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023.

Con Determina Dirigenziale n. 116 del 01/07/2025 è stato approvato l'elenco delle ESCo ammesse, mentre in data 04/07/2025 è stato pubblicato l'avviso di sollecitazione per la presentazione delle proposte progettuali relative ai fabbricati dei Lotti 1 e 2.

La società NEW ENERGY S.r.l., con sede in Milano, ha presentato una proposta di project financing ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. n. 36/2023 per un investimento complessivo pari a € 22.216.614,98 (IVA compresa) PER IL LOTTO 1 e € 21.712.664,21 per il LOTTO 2.

Entro l'anno 2026 verrà avviata la procedura di gara Europea, l'ammissione al finanziamento e contestuale inizio lavori.

STRUTTURA DELL'AZIENDA E ASSETTO ORGANIZZATIVO

Con Delibera del CdA n. 23 del 14/04/2025 è stato approvato il Programma Triennale di fabbisogno del personale per il triennio 2025-2027, aggiornato con Delibera n. 14 del 20/03/2026 per il triennio 2026/2028 ed è stato inviato alla Regione per la relativa approvazione.

L'Ente alla data del 31/12/2025 presenta un totale di 28 unità così suddivise: n. 23 dipendenti assunti a tempo indeterminato, n. 3 lavoratori interinali categoria B3 (2 amministrativi – 1 tecnico) e n.2 Dirigenti a tempo indeterminato (Nuovo dirigente Finanziario dal 01/12/2025 e Tecnico), dei quali il Dirigente Tecnico che svolge anche le funzioni di Direttore.

Pertanto, l'attuale struttura dell'Azienda presenta un assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla propria natura e alla propria dimensione ex art. 2086 del c.c., così come risulta anche dalla nuova Dotazione Organica approvata con Delibera del CdA n. 14 del 20/03/2026 (Allegato B).

Tali assetti sono finalizzati:

- al monitoraggio costante dell'equilibrio economico-finanziario della gestione;
- all'individuazione tempestiva dei segnali di crisi;
- alla conservazione del valore dell'Ente nel tempo.

L'Ente utilizza strumenti di controllo interno e procedure amministrative coerenti con la propria dimensione e complessità, idonei a rilevare le condizioni di continuità aziendale e a gestire eventuali squilibri. A tal proposito il Cda con Delibera n. 41 del 31/10/2025, con la quale ha approvato i progetti obiettivi per l'anno 2025, ha integrato, con l'intesa della Direzione e delle Rsu, l'accordo individuale che definisce i criteri e le modalità di erogazione del premio di risultato.

La nuova dotazione organica mantiene lo stesso numero di unità lavorative rispetto a quella approvata con la delibera del CdA n. 23 del 14/04/2025, ma prevede una diversa configurazione di figure professionali essenzialmente volta ad una qualificazione delle funzioni maggiormente rispondente alle necessità dell'Ente, così come si sono evolute nel corso degli ultimi tempi.

CANONI DI LOCAZIONE

I canoni di locazione degli alloggi sociali costituiscono la principale fonte di finanziamento di tutte le attività dell'Ente e sono eccessivamente contenuti rispetto ai costi di gestione. Il canone di locazione degli alloggi e.r.p. è destinato a compensare i costi di gestione, compresi gli oneri fiscali, e a garantire la manutenzione ordinaria per la buona conservazione del patrimonio immobiliare. Per l'anno 2025 l'importo della manutenzione è stato incrementato di oltre €.200.000,00 rispetto al costo del 2024, ma sempre inferiore, rispetto alle reali necessità di manutenzione degli alloggi.

Appare opportuno evidenziare, altresì, che la Regione Abruzzo con la Legge n. 30/2018 è intervenuta sulla L.R. n. 96/1996 apportando importanti innovazioni, tra l'altro, in materia di calcolo del canone di locazione che dovrà essere determinato avendo anche a riferimento l'ISEE. L'ISEE introduce quindi criteri di valutazione del reddito e del patrimonio mobiliare ed immobiliare e consente di valutare in maniera compiuta la effettiva situazione economica familiare e permette di effettuare controlli più attenti. Pertanto, ad oggi si è in attesa del regolamento attuativo che la Regione deve adottare ai sensi dell'art. 25, L.R. n. 96/1996, auspicabilmente in tempi brevi, affinché il valore dei nuovi canoni consenta all'Ente di soddisfare alle funzioni essenziali istituzionali.

DICHIARAZIONI EX ART. 2428 C.C.

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile, sulla scorta degli atti di ufficio, si rileva, altresì, che l'ATER di Pescara non ha effettuato attività di ricerca o sviluppo e che non ha il capitale diviso in azioni o quote.



IL PRESIDENTE

GEOM. DOMENICO DI MEO



ALLEGATO 4

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PROVINCIA DI PESCARA A.T.E.R.
VIA GENOVA N.53 65122 PESCARA**

RELAZIONE DEL REVISORE UNICO SUL BILANCIO DI ESERCIZIO AL 31/12/2025

VERBALE N. 03 DEL 28/05/2026

L'anno 2026 il giorno ventotto del mese di maggio alle ore 11:45, il Revisore Unico Dott. Giacomo Acerbo, nominato con Decreto del Presidente del Consiglio Regionale n.1/2025 del 09/01/2025 e insediato in data 13/01/2025, ha provveduto ad esaminare il bilancio di esercizio chiuso il 31.12.2025 come inviato dal Dirigente Dott. Stefano Marcantonio con missiva del 20 maggio 2026 prot. U-2026-0006201 corredato della nota integrativa e relazione sulla gestione.

In adempimento al mandato conferito, si è provveduto a svolgere l'attività di vigilanza, le funzioni di controllo contabile, in assenza della società di revisione si redige la presente relazione ai sensi dell'art. 2429 del Codice Civile, tali funzioni sono state svolte sia in sede con i controlli periodici **dalla data di insediamento** del 13/01/2025.

Responsabilità degli amministratori per il bilancio d'esercizio

Gli amministratori sono responsabili per la redazione del bilancio d'esercizio che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Responsabilità del revisore

È la responsabilità del Revisore di esprimere un giudizio sul bilancio d'esercizio sulla base della revisione legale che è stata svolta in conformità ai principi di revisione internazionali (ISA Italia) elaborati ai sensi dell'art. 11 del D. Lgs. n. 39/2010. Tali principi richiedono il rispetto di principi etici, nonché la pianificazione e lo svolgimento della revisione legale al fine di acquisire una ragionevole sicurezza che il bilancio d'esercizio non contenga errori significativi. La revisione legale comporta lo svolgimento di procedure volte ad acquisire elementi probativi a supporto degli importi e delle informazioni contenuti nel bilancio d'esercizio. Le procedure scelte dipendono dal giudizio professionale del revisore, inclusa la valutazione dei rischi di errori significativi nel bilancio d'esercizio dovuti a frodi o a comportamenti o eventi non intenzionali. Nell'effettuare tali valutazioni del rischio, il revisore considera il controllo interno relativo alla redazione del bilancio d'esercizio dell'impresa che fornisca una rappresentazione veritiera e corretta al fine di definire procedure di revisione appropriate alle circostanze, e non per esprimere un giudizio sull'efficacia del controllo interno dell'impresa. La revisione legale comprende altresì la valutazione dell'appropriatezza dei principi contabili adottati, della ragionevolezza delle stime contabili effettuate dagli amministratori, nonché la valutazione della rappresentazione del bilancio d'esercizio nel suo complesso. Si ritiene di

aver acquisito elementi probativi sufficienti ed appropriati su cui basare il giudizio.

Giudizio

A mio giudizio, il bilancio d'esercizio fornisce una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria al 31 dicembre 2025, del risultato economico e dei flussi di cassa per l'esercizio chiuso a tale data, in conformità alle norme italiane che ne disciplinano i criteri di redazione.

Relazione su altre disposizioni di legge e regolamentari

Giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione con il bilancio d'esercizio.

Sono state applicate le procedure di revisione al fine di esprimere, come richiesto dalle norme di legge, un giudizio sulla coerenza della relazione sulla gestione, la cui responsabilità compete agli amministratori della ATER di Pescara, con il bilancio d'esercizio della ATER di Pescara al 31 dicembre 2025. A mio giudizio la relazione sulla gestione è coerente con il bilancio d'esercizio della ATER di Pescara al 31 dicembre 2025.

In particolare, si è vigilato sull'osservanza della legge e dello statuto e sul rispetto dei principi di corretta amministrazione. Si sono ottenute dal Dirigente Finanziario le informazioni sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo effettuate dall'Ente, e si è ravvisato che le azioni poste in essere, sono conformi allo statuto sociale, non ci sono state manifestazioni imprudenti e/o in conflitto di interesse tali da compromettere l'integrità del patrimonio aziendale.

Nel corso dell'esercizio non sono pervenute alla scrivente denunce ai sensi dell'art.2408 c.c., esposti, e l'organo di controllo non ha rilasciato pareri ai sensi di legge.

Ai fini dell'attestazione che il bilancio d'esercizio al 31/12/2025 rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria e il risultato economico dell'Ente ai sensi dell'art.2409 del c.c., ho preso in esame la situazione Patrimoniale ed Economica, la nota integrativa e relativi allegati costituiti dalla relazione sulla gestione dopo la comunicazione in eseguita dal Dirigente Finanziario. Al termine delle operazioni di verifica il Revisore ha predisposto la relazione di seguito riportata.

RELAZIONE DEL REVISORE INDIPENDENTE AI SENSI DELL'ART.14 DEL D.Lgs. 27/01/2010 n.39

Alla Regione Abruzzo

Il controllo contabile del bilancio dell'Ente è stato effettuato ai sensi dell'art. 2409-ter c.c.. La relazione di competenza del direttore dell'Ente è stata sottoposta all'attività di revisione contabile dell'organo di controllo.

Lo stato patrimoniale evidenzia un utile di esercizio al netto delle imposte pari ad €. 2.165.410,00 e si riassume nei seguenti valori:

<u>Immobilizzazioni</u>	<u>Euro</u>	<u>76.885.581</u>
<u>Attivo circolante</u>	<u>Euro</u>	<u>33.025.350</u>
<u>Ratei e risconti</u>	<u>Euro</u>	<u>122.470</u>
<u>Totale Attivo</u>	<u>Eur</u>	<u>110.033.401</u>
<u>Conti d'ordine</u>		<u>81.573</u>

<u>Patrimonio Netto</u>	<u>Euro</u>	<u>87.524.905</u>
<u>Fondi per rischi ed oneri</u>	<u>Euro</u>	<u>825.539</u>
<u>Trattamento Fine Rapporto</u>	<u>Euro</u>	<u>415.830</u>
<u>Debiti</u>	<u>Euro</u>	<u>6.073.194</u>
<u>Ratei e risconti</u>	<u>Euro</u>	<u>15.193.933</u>
<u>Totale Passivo</u>	<u>Euro</u>	<u>110.033.401</u>
<u>Conti d'ordine</u>		<u>81.573</u>

Il conto economico presenta, in sintesi, i seguenti valori:

<u>Valore della produzione</u>	<u>Euro</u>	<u>10.903.436</u>
<u>Costi della produzione</u>	<u>Euro</u>	<u>8.624.225</u>
<u>Differenza</u>	<u>Euro</u>	<u>2.279.211</u>
<u>Proventi e oneri finanziari</u>	<u>Euro</u>	<u>118.258</u>
<u>Rettifiche di valore di attività finanziarie</u>	<u>Euro</u>	
<u>Risultato prima delle imposte</u>	<u>Euro</u>	<u>2.397.469</u>
<u>Imposte sul reddito</u>	<u>Euro</u>	<u>232.059</u>
<u>Utile dell'esercizio</u>	<u>Euro</u>	<u>2.165.410</u>

La Nota Integrativa, redatta a norma dell'art. 2427 c.c. e sue successive modificazioni ed integrazioni, illustra in maniera esauriente i criteri di valutazione applicati, i movimenti e la composizione delle singole voci di bilancio, le variazioni intervenute nella consistenza delle voci dell'attivo e del passivo, oltre a fornire tutte le ulteriori informazioni previste dalle vigenti disposizioni in materia.

L'esame sul bilancio è stato svolto secondo le norme di comportamento degli organi di controllo stabilita dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili ed in conformità a tali principi si è fatto riferimento alle norme di legge che disciplinano la redazione del bilancio al fine

di acquisire ogni elemento necessario per accertare se lo stesso sia viziato da errori significativi e se risulti, nel suo complesso, attendibile.

Il Revisore Unico ha proceduto al controllo sulla tenuta della contabilità, sull'osservanza delle norme di legge e dello Statuto.

Nell'ambito dell'attività di controllo contabile il Revisore ha verificato:

- durante l'esercizio, **dalla data di insediamento** e con cadenza periodica la consistenza di cassa, effettuando le specifiche verifiche a campione, ha sollecitato l'amministratore dell'Ente a portare a tempestivo compimento le segnalazioni evidenziate già in sede di approvazione del bilancio dell'anno precedente;
- la corrispondenza del bilancio alle scritture contabili, nonché la conformità dello stesso alle norme che lo disciplinano.

Il lavoro di verifica contabile ha incluso l'esame degli elementi probatori a sostegno dei saldi e delle informazioni del bilancio, nonché la valutazione dell'adeguatezza e della correttezza dei criteri contabili impiegati e della ragionevolezza delle stime effettuate, in quanto, di concerto con la Regione Abruzzo, si è provveduto ad uniformare le stime e i criteri contabili impiegati dalle altre ATER e dalla Regione per la predisposizione del Bilancio Consolidato.

Il bilancio nel suo complesso è redatto con chiarezza e rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria della società alla data del 31.12.25, in conformità alle norme che disciplinano la redazione del bilancio.

Si ricorda, che per il contesto normativo in cui opera l'Ente, il presupposto della continuità aziendale è afferente sia alla gestione delle risorse derivanti dai contributi regionali, sia la gestione economico finanziaria derivante dalla gestione delle locazioni e dalla vendita di immobili.

In esito all'attività di controllo e di vigilanza, al Revisore preme segnalare, nella presente relazione di approvazione del bilancio 2025 fatti meritevoli di approfondimento riferibili ad alcune poste significative di rilievo, indicate nel prospetto contabile. In particolare, si è prestata particolare attenzione sui seguenti argomenti:

1. **CONTENZIOSO AGENZIA ENTRATE (IRES/IRAP) E COMUNI VARI (IMU);**
2. **ANALISI VOCE DI BILANCIO "IMMOBILI;**
3. **PATRIMONIO NETTO;**
4. **CONTRIBUTI IN C/CAPITALE;**
5. **ELISIONE DEI CREDITI INESIGIBILI E/O IN SOFFERENZA;**
6. **ANALISI PERSONALE DIPENDENTE;**
7. **DISAMINA AFFIDAMENTO LAVORI AGGIUDICATI DALL'ENTE PER L' ANNO 2025**

8. VERIFICA SALDO FORNITORI AL 31/12/2025

L'importo dei ricavi per vendite e/o prestazioni dell'esercizio 2025, rilevati in sede di approvazione del bilancio al 31/12/2025, è stato pari ad € 4.794.239,00 con una riduzione di € 320.293,00 rispetto al precedente bilancio, dovuto in particolare ai minor ricavi per canoni di locazione ad uso abitazione per € 203.984,00 calcolati ai sensi della L.R., sulla base del reddito del nucleo familiare 2021, oltre alla riduzione dei compensi tecnici per progettazione e direzione lavori.

Il totale dei ricavi è pari ad € 10.903.436,00, a fronte di costi complessivi di esercizio per la produzione di € 8.624.224,00.

L'attivo patrimoniale per un importo complessivo di € 110.033.401,00 comprende:

- ✓ € 41.435.005,00 per terreni e fabbricati, al netto dei rispettivi fondi di ammortamento. Tale importo risulta suddiviso in bilancio con le seguenti voci:
 - a) Immobili alloggi di proprietà € 78.958.068,00;
 - b) Immobili strumentali € 545.599,00;
 - c) Fondo amm.to tecnico alloggi €. -24.758.574,00;
 - d) Fondo amm.to fabbricati strumentali €. -112.309,00;
 - e) Fondo amm.to finanziario €. -13.197.779,00.
- ✓ € 74.035,00 per altri beni ammortizzabili;
- ✓ € 0,00 per immobilizzazioni immateriali;
- ✓ € 35.376.542,00 per immobilizzazioni in corso di realizzazione, per risanamento e/o recupero alloggi. A tal proposito l'Ente ha suddiviso in contabilità, tali interventi in due categorie e precisamente:
 - a. Interventi costruttivi e risanamento ancora in corso di ultimazione per €. 29.120.814;
 - b. Interventi costruttivi e risanamento conclusi in anni precedenti ancora da imputare ai singoli alloggi per €. 6.255.728.

Come indicato nella nota integrativa, nel corso degli anni 2021, 2022, 2023, 2024 e 2025 sono state emesse diverse Determine Dirigenziali relative all'approvazione dei certificati di regolare esecuzione di diversi lavori conclusi nel corso degli anni, per i quali l'ufficio tecnico procederà all'imputazione per singolo alloggio e alla comunicazione all'ufficio ragioneria per lo storno alla voce immobile.

- ✓ € 4.864.713,00 per crediti v/clienti di cui:

- **Esigibili entro 12 mesi €. 4.073.003,00:** si riferisce ai crediti verso utenti e assegnatari. Tale importo è esposto al netto di €.**438.263,00** relativo al fondo rischi su crediti;
- **Esigibili oltre 12 mesi €. 791.710,00** per crediti v/utenti quota rateizzata. Tale importo si riferisce ai crediti vantati dall'Ente derivanti dalle vendite degli alloggi per le quali gli utenti hanno beneficiato del pagamento rateizzato, e quindi mensilmente pagano una quota costante per una durata massima di 15 anni, così come previsto dalla L.560/93;
- ✓ **€21.832.637,00** per crediti v/altri di cui i più significativi sono:
 - **€. 375.774,00** per accantonamento tfr alla ITALIANA ASSICURAZIONI S.p.a. Tale importo è dovuto al fatto che l'Ente ha in essere una polizza con la quale accantona annualmente la quota di TFR maturata sulle retribuzioni dei dipendenti. Essa viene incrementata con i versamenti relativi alle quote annue e subisce dei decrementi ogni volta che viene erogato il TFR ai dipendenti che vanno in pensione o che ottengono l'anticipazione di parte del TFR;
 - **€915.755,00** per crediti diversi relativi a ricavi già maturati, in particolare spese generali e direzione lavori, ancora da incassare per gli anni dal 2020 al 2025 compreso, come evidenziato nelle singole schede suddivise per annualità ed annotato in nota integrativa;
 - **€. 14.069.920,00** per crediti per finanziamenti vs. Regione. A seguito di richiesta da parte della Regione, è stata trasmessa alla Regione nota asseverata dal sottoscritto sulla base della ricognizione effettuata dal Dirigente Finanziario con prot U-2026-0003569 del 19/03/2026;
 - **€. 1.467.364,00** per altri crediti per SISMA ABRUZZO D.L.39/2009 DEL.CIPE 23/2015; trattasi di crediti relativi ai Fondi Sisma, i quali non transitano nel Bilancio Regionale ma vengono erogati direttamente dall' USRC - Ufficio Speciale Ricostruzione Comuni del Cratere. Tale importo è stato inserito anche nella nota di asseverazione alla Regione tra gli altri crediti;
- ✓ **€11.192.713,00** per disponibilità liquide così suddivisa:
 - €.**1.269.827,00** Intesa San Paolo c/c Ordinario;
 - €.**710,00** Intesa San Paolo c/c Gestione Speciale;
 - €**7.763.642,00** c/c Bit. Gestione Speciale n.1863;
 - €**1.327.877,00** c/c x Bit. L.560/93 n. 1994. Tale conto è stato utilizzato dall'Ente nel corso dell'anno per anticipare mandati di pagamento relativi a finanziamenti per i quali non sono ancora pervenuti i relativi fondi da parte della Regione. Il Dirigente Finanziario con disposizione prot.9076 del 10/08/2017 e nota successiva prot.3200 del 15/03/2018, ha evidenziato la necessità di anticipare con tale conto i pagamenti dei SAL per i lavori finanziati dalla Regione che reintegrerà solo dopo il relativo pagamento. L'importo anticipato con tale conto è pari a €**1.175.848,00** per l'anno 2025, come per gli anni precedenti;

- € 2.274,00 Intesa San Paolo c/c Fondi sisma D.L. 39/2009 art. 14 comma 1. Tale conto è stato aperto in data 16/12/2016 per la gestione dei fondi che la Regione erogherà (Ufficio Speciale per la Ricostruzione dei Comuni del Cratere), relativamente al Sisma Abruzzo 2009 – D.L. 39/2009 art. 14 c.1 Delibera Cipe n. 23/2015;
- €. 822.299,00 c/c Postale n.201657;
- €. 4.156,00 denaro contanti e valori in cassa Economato;
- €. 680,00 carta di credito prepagata direttore;
- €. 1.248,00 carta di credito prepagata Presidente;
- ✓ €. 122.470,00 per risconti attivi riferiti a polizze assicurative e altri costi di competenza 2026 come specificato nella nota integrativa.

1) CONTENZIOSO AGENZIA ENTRATE E AGENZIA RISCOSSIONE

L'Ente con Delibera del CDA n. 40 del 22/09/2023, ha aderito, con il pagamento di 20 rate trimestrali, alla definizione delle liti fiscali pendenti di cui alla legge 197/2022 per gli avvisi di accertamento emessi dall'Agenzia delle entrate per le annualità 2004, 2004bis, 2005 e 2006 per i quali L'ATER dopo aver vinto in primo e secondo grado e risultata soccombente in cassazione. Il residuo da pagare al 31/12/2025 è pari a € 825.539 così come indicato in bilancio nella voce "Fondo Imposte".

Per gli anni successivi non risultano accertamenti in corso.

Per quanto riguarda i contenziosi con i vari Comuni per accertamenti IMU, sono dovuti dal fatto che gli alloggi ATER non vengono riconosciuti "alloggi sociali" come quelli degli ex IACP comunque denominati, e quindi esenti da IMU,

Nel corso dell'anno 2025, la Corte di Cassazione, sez. tributaria, con 4 sentenze n. 10220-10221-10222-10223 ha confermato un orientamento pacifico, già avviato con Cass. Ord. 6380/24 in materia di esenzione dell'IMU sugli alloggi di proprietà ATER, condannando anche il Comune al pagamento delle spese.

2) ANALISI VOCE DI BILANCIO "IMMOBILI"

L'ATER, già nel corso dell'anno 2021 ha provveduto a suddividere la voce immobili in due voci distinte e precisamente Immobili alloggi di proprietà e Immobili strumentali e ad effettuare il relativo ammortamento.

Per l'anno 2025, è stata applicata l'aliquota di ammortamento del 3% per gli immobili di proprietà e per gli immobili strumentali a differenza di quella del 2% applicata per l'anno 2024.

Gli ammortamenti tecnici dei fabbricati civili sono stati altresì ripresi in aumento nella determinazione del reddito imponibile fiscale.

Il valore dei fabbricati ha subito un incremento per €. 249.410,00 per effetto di manutenzioni straordinarie capitalizzate e liquidate nell'anno 2025 e anni precedenti relative all'utilizzo dei fondi della L.560/93.

Inoltre, il valore dei fabbricati ha subito un decremento per €.145.502,00 di cui €. 126.947,00 relativamente al valore di n. 10 immobili ceduti ai sensi della L.560/93 nell'anno 2025 ed €.18.555,00 relativo all'aggiornamento dei valori catastali degli immobili di Montesilvano in Viale Europa.

3) PATRIMONIO NETTO

Il Patrimonio netto al 31/12/2025 è così rappresentato:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Capitale</u>	<u>66.894.242</u>	<u>66.105.906</u>
<u>Utile esercizi precedenti</u>	<u>2.927.969</u>	<u>354.698</u>
<u>Altre Riserve</u>	<u>15.537.284</u>	<u>16.078.370</u>
<u>Perdita/Utile portato/a a nuovo</u>	<u>2.165.410</u>	<u>2.573.271</u>
<u>Totale Patrimonio Netto</u>	<u>87.524.905</u>	<u>85.112.244</u>

4) CONTRIBUTI IN C/CAPITALE

Nel corso dell'anno 2021, l'Ente, come per gli ammortamenti sugli immobili, ha proceduto ad una nuova impostazione contabile, relativamente all'iscrizione in bilancio dei contributi in conto capitale erogati dalla Regione e dall' USRC - Ufficio Speciale Ricostruzione Comuni del Cratere sulla base delle Determine di assegnazione pervenute all'Ente e come dettagliato nella nota integrativa allegata al bilancio nella voce **"Risconti Passivi"**.

L'art. 88 (già art. 55) del DPR 917/86 come modificato dalle leggi 449/97 e 28/99 prevede che ".....non si considerano contributi o liberalità i finanziamenti erogati dallo Stato, dalle Regioni e dalle Province autonome per la costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria ed ordinaria di immobili di edilizia residenziale pubblica concessi agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, comunque denominati...". Pertanto, la nuova impostazione contabile, basata su principi civilistici di

redazione del bilancio, prevede l'iscrizione dei contributi in conto capitale nella voce del conto economico "Altri Ricavi". Tale voce imputata al conto economico è stata riscontata per 1/5 e quindi correlata al periodo di ammortamento dei beni cui afferiscono. I componenti positivi vengono quindi messi in correlazione con l'ammortamento dei cespiti o degli incrementi in relazione alla durata della concessione del bene o della loro vita residua stimata.

L'Ente ha correttamente applicato il metodo del ricavo differito, previsto dallo IAS20.

5) ELISIONE DEI CREDITI INESIGIBILI E/O IN SOFFERENZA

L'ufficio Ragioneria ha provveduto ad adeguare il fondo svalutazione crediti e a stornare i crediti divenuti inesigibili, sulla base della procedura eseguita nel corso degli anni precedenti, con pareri pro-veritate emessi dai legali esterni e dal legale interno, per un totale di euro di €. 574.166 nella voce "PERDITE SU CREDITI". A tale importo è stato scomputato €.190.667 relativo al fondo già presente in contabilità per i suddetti crediti inesigibili e specificato nella voce Fondi Rischi;

Tali pareri sono stati consegnati al Revisore con apposite cartelline riportanti la motivazione dell'inesigibilità, le relative ricerche reddituali su SIATEL e Comune, con il relativo estratto conto per ogni utenza, come dettagliato nei Verbali n.2/2025 e 8/2025.

6) ANALISI PERSONALE DIPENDENTE

DIRIGENTI:

N. 2 Dirigenti a tempo indeterminato (Nuovo dirigente Finanziario dal 01/12/2025 mediante procedura interna a seguito di pensionamento del precedente), dei quali il Dirigente Tecnico che svolge anche le funzioni di Direttore confermato con delibera del CDA n. 26 del 02/12/2024 fino al 31/12/2025 alle stesse condizioni economiche precedenti e rinnovato con Delibera n. 48 del 28/11/2025 fino al 31/12/2026 con l'adeguamento dell'importo mensile ad €.1.000.

DIPENDENTI:

L'attuale struttura dell'Azienda (Allegato B Delibera 14/2026) è composta da 28 unità al 31/12/2025 così suddivisa:

- n. 23 dipendenti assunti a tempo indeterminato;
- n. 2 Dirigenti a tempo indeterminato;
- n. 3 lavoratori interinali categoria B3 (2 amministrativi – 1 tecnico)

Con Delibera del CDA n. 23 del 14/04/2025 è stato approvato il Programma Triennale di fabbisogno del personale per il triennio 2025-2027, aggiornato con Delibera n. 14 del 20/03/2026 per il triennio 2026/2028 ed è stato inviato alla Regione per la relativa approvazione

Pertanto, come evidenziato nella nota integrativa e nella relazione sulla gestione l'Ente ha un assetto organizzativo, amministrativo e contabile **adeguato** alla propria natura e alla propria dimensione ex art.2086 del c.c.

7) DISAMINA AFFIDAMENTO LAVORI AGGIUDICATI DALL'ENTE PER L' ANNO 2025

Il sottoscritto Revisore ha effettuato, sulla base dei dati forniti dal direttore dei lavori dell'Ente, una disamina dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria aggiudicati e assegnati alle varie imprese relativamente all'anno 2025, sulla base della relazione del Presidente allegata al bilancio.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2409 ter primo comma lettera a del c.c., il Revisore ritiene di aver eseguito, attraverso l'esame, il controllo contabile del bilancio chiuso al 31/12/2025 secondo i principi dettati in materia di revisione contabile, ed accertato la mancanza di eventuali vizi di bilancio e di errori significativi tali da inficiare l'attendibilità delle singole poste.

La verifica a campione ha determinato una valutazione anche per l'adeguatezza dei criteri contabili utilizzati dall'ufficio preposto alla redazione del prospetto contabile.

In definitiva per il bilancio di esercizio al 31/12/2025 osserva che il prospetto contabile e la nota integrativa posta a corredo sono conformi alle norme previste per i criteri minimi di redazione, e sono stati redatti in modo chiaro e rappresentano la situazione patrimoniale, finanziaria e del risultato economico di gestione dell'Ente in modo veritiero e corretto.

8) VERIFICA SALDI FORNITORI AL 31/12/2025

Il sottoscritto, sulla base del tabulato fornito dall'Ente con la specifica dei fornitori con il saldo, anche a zero, al 31/12/2025, a seguito di estrazione dei numeri causali ha individuato n. 35 fornitori, per i quali l'Ente ha inviato comunicazione a firma del Presidente per verificare se il saldo al 31/12/2025, corrisponde a quanto riportato in bilancio.

Da tale verifica hanno risposto n. 17 fornitori su 35, i cui i dati corrispondono con quelli riportati dall'ATER nel presente bilancio.

OSSERVAZIONI E RILIEVI

In relazione al bilancio consuntivo al 31.12.2025, il Revisore osserva che:

- ✓ Il bilancio consuntivo al 31.12.2025 si chiude con un utile di €2.165.410,00 a fronte dell'Utile 2024 di €2.573.271,00.
- ✓ L'andamento del recupero crediti è in linea con quello degli anni precedenti. Nonostante le procedure giudiziali di recupero (decreto ingiuntivo), i morosi spesso continuano ad essere inadempienti per cui l'Ente è costretto a procedere con l'esecuzione dello sfratto.
- ✓ Debito Aca anni precedenti causa in corso. Con Delibera n. 35 del 06/08/2021 è stato sottoscritto l'atto transattivo del debito pregresso di €892.000,00 con il pagamento di €. 590.000,00 in 60 rate mensili da €9.833,33 fino ad ottobre 2026. Nel corso dell'anno 2025 sono state pagate n.12 rate di pari importo.
- ✓ In data 25/10/2024 con prot.13611 è pervenuta dalla Regione Abruzzo, Direzione Generale, a seguito di estrazione, comunicazione di controllo ispettivo contabile per le annualità 2021, 2022, 2023 e ampliata per anche per l'anno 2024, nel rispetto di quanto previsto dalle specifiche "Linee Guida per le attività di Controllo Ispettivo Contabile". Ad oggi non è pervenuto ancora il relativo verbale di chiusura.

La relazione si conclude previa lettura redazione e sottoscrizione del presente verbale che viene trasmesso al CDA, nominato giusto Decreto del Presidente del Consiglio regionale n.49/2024 del 22/11/2024, insediatosi in data 27/11/2024.

Pescara, lì 28 maggio 2026

IL REVISORE UNICO
Dott. Giacomo ACERBO
