

Nota Integrativa

ESERCIZIO 2023

(allegato 6)

Elenco dei crediti e dei debiti

Situazione crediti al 31/12/2023 da Stato patrimoniale

DESCRIZIONE	Crediti Diversi
Consistenza Iniziale	52.026.518
Consistenza finale	56.464.839
Variazione in %	+8,53%

Sono qui rappresentati i crediti generati dalle diverse attività dell'Azienda, ad esclusione di quelli verso l'Erario per imposte già versate inserite nella voce successiva denominata "Altri crediti".

Riportiamo di seguito le voci più rappresentative:

- i crediti verso gli assegnatari del patrimonio di proprietà, per canoni e quote di servizi, che passano da un ammontare iniziale di Euro 20.582.736 ad una consistenza finale di Euro 20.430.180 (- 0,74%);
- le quote in sofferenza dovute alla gestione del patrimonio di terzi, che passano da una consistenza iniziale di Euro 18.112.230 ad una finale di Euro 17.696.556 (- 2,29%).
- i crediti vs Comuni ed altri enti, per un valore di Euro 9.794.349 (+91,80% rispetto al 2021).
- i crediti verso terzi per attività tecnica si attestano a Euro 4.303.709, con un incremento del 1,62 % rispetto a quella del precedente esercizio;
- attività liquide per un valore finale di euro 1.659.155. Sono qui espressi i saldi a credito del conto di tesoreria presso BPER Banca (Euro 1.267.966), dei c/c postali (Euro 269.714), della cassa interna (Euro 7.300), del conto presso Credit Agricole (Euro 112.350) e della Post Pay aziendale (Euro 1.824).

Di seguito si riporta il dettaglio dei crediti diversi, non comprendente le attività liquide dettagliate nello schema successivo:

	Consistenza al 31/12/2023	Consistenza al 31/12/2022	Variazione %
1. Crediti da gestione patrimonio proprio	€ 22.299.033	€ 20.430.180	+9,15
2. Crediti da gestione patrimonio di terzi	€ 18.751.895	€ 17.696.556	+5,96
3. Crediti vs Comuni e altri enti	€ 6.652.288	€ 9.795.545	-32,09
4. Crediti da attività di manutenzione e costruzione	€ 4.572.514	€ 4.303.709	+6,25
5. Crediti verso dipendenti	€ 54.742	€ 55.629	-1,59
6. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi	€ 630.922	€ 747.913	-15,64
8. Altri crediti	€ 1.215.451	€ 1.776.152	-31,57
Totale	€ 54.176.845	€ 54.805.684	-1,15

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2023:

	Saldo al 31/12/2022	Saldo movimenti 2023	Saldo al 31/12/2023
C/c bancario Credit Agricole	€ 112.350	-€ 87.800	€ 24.550
Conto di Tesoreria BPER Banca	+ € 1.267.966	-€ 3.059.284	- € 1.791.318
C/c postali	€ 269.714	-€ 126.487	€ 143.227
Cassa interna	€ 7.300	1. € 4.800	€ 2.500
Post pay aziendale	€ 1.824	-€ 67	€ 1.757
Totale	€ 1.659.154	-€ 3.278.438	-€ 1.619.284

DESCRIZIONE	Altri Crediti
Consistenza Iniziale	€ 106.674
Consistenza finale	€ 2.086.419

Variazione in %	-1855,9%
-----------------	----------

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 2.052.090 è dovuto alla contabilizzazione del credito di imposta maturato dall'Azienda per l'operazione Eco – Sisma Bonus. I ratei attivi al 31/12/2023 ammontano a Euro 34.329.

Situazione debiti al 31/12/2023 da Stato patrimoniale

DESCRIZIONE	Passività per attività costruttiva
Consistenza Iniziale	€ 16.680.753
Consistenza finale	€ 17.179.957
Variazione in %	+3,05%

Il mastro comprende poste di natura gestionale relative agli accantonamenti ai fondi ERP e quelli derivanti da rettifiche alle localizzazioni regionali.

DESCRIZIONE	Debiti a breve verso Imprese
Consistenza Iniziale	€ 8.527.148
Consistenza finale	€ 13.616.736
Variazione in %	+59,69%

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2023 e non ancora poste in pagamento.

DESCRIZIONE	Altri debiti
Consistenza Iniziale	€ 41.672.464
Consistenza finale	€ 32.741.077
Variazione in %	+21.43%

Qui di seguito si fornisce un dettaglio della voce "Altri debiti":

- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.442.057 (- 8,83%);
- verso futuri acquirenti immobili: Euro 943.530 (+ 24,78%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate alla data del 31/12/2023..
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 189.152 (+ 72,37%);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 7.604.720 (- 24,46%) rappresentante il debito progressivo nei confronti dei diversi Comuni derivante dalla gestione del loro patrimonio immobiliare;
- verso Enti Mutuanti (per rate scadenti entro i cinque anni): Euro 7.540.905 (- 58,64%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 7.412.815 (+28,27%).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 4.854.441. L'importo rappresenta l'ammontare totale delle quote interessi e delle quote capitali maturate al 31/12/2023 sui tre mutui BPER Banca per i quali l'uscita effettiva di cassa si è materializzata ad inizio gennaio 2024.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 456.874 dato invariato rispetto al bilancio precedente.

DESCRIZIONE	Passività consolidate
Consistenza Iniziale	€ 72.127.687
Consistenza finale	€ 77.567.528
Variazione in %	+7,54%

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 69.755.506, compresi i tre accessi a copertura dell'acquisizione del patrimonio L.R. 22/10.
- i debiti per impegni iscritti a bilancio per importi ancora da liquidare pari a Euro 4.955.079, in aumento del 16,16 % rispetto a fine 2022;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 273.587 invariato rispetto a dicembre 2022.
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.583.356 (+2,03%).

Si riportano di seguito gli importi dei debiti a bilancio con la distinzione tra quelli a breve (entro i 12 mesi) e quelli a media e lunga scadenza (oltre i 12 mesi):

Debiti in scadenza entro i 12 mesi		TABELLA C
Vs banche		
Vs fornitori per fatture ricevute	13.616.736	
Vs Comuni per gestione patrimoni	7.604.720	
Vs personale e amministratori	1.442.057	
Vs Istituti di previdenza e sicurezza	189.152	
Per imposte e tasse	505.265	
Vs enti mutuanti per rate a breve	7.540.905	
Cessionari c/ anticipi	943.530	
Manutenzione patrimonio LR. n. 22/10	456.874	
Per attuazione capo III L.R. n. 22/10	4.854.441	€37.153.680
Debiti in scadenza oltre i 12 mesi		
Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine	69.755.506	
Per impegni assunti in anni precedenti	4.955.079	
VS assegnatari per depositi cauzionali	2.583.356	
Diversi	7.412.815	€ 84.706.756
Totale		€ 121.860.436

I fondi al 31/12/2023 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

	Saldo al 31/12/2022	Decremento	Incremento	Saldo al 31/12/2023	Variazione
Fondo TFR	€ 711.442	€ 286.539	€ 275.251	€ 700.154	-1,59%
Fondo rischi su crediti	€ 3.888.875	€ 54.327		€ 3.834.548	-1,40%
Altri fondi	€ 753.797			€ 753.797	0,00%
Totale	€ 5.354.114	€ 340.776	€ 275.251	€ 5.288.499	