

## **Nota Integrativa**

ESERCIZIO 2022

(allegato 6)

## **Elenco dei crediti e dei debiti**

### Situazione crediti al 31/12/2022 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).
1. 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;
  2. 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<br>31/12/2022 | Consistenza al<br>31/12/2021 | Variazione   |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------|
| 1. Crediti da gestione patrimonio proprio                                     | € 20.430.180                 | € 20.582.736                 | -0,74%       |
| 2. Crediti da gestione patrimonio di terzi                                    | € 17.696.556                 | € 18.112.230                 | -2,29%       |
| 3. Crediti vs Comuni e altri enti   | € 9.794.349                  | 5.106.419                    | 91,80%       |
| 4. Crediti da attività di manutenzione e costruzione                          | € 4.303.709                  | € 4.235.304                  | 1,62%        |
| 5. Crediti verso dipendenti   | € 55.629                     | € 23.250                     | 139,26%      |
| 6. Crediti vs cessionari e acquirenti alloggi                                 | € 747.913                    | € 622.310                    | 20,18%       |
| 7. Crediti fiscali derivanti dal prorata IVA indetraibile lavori "Superbonus" | € 339.404                    | € 0                          | -----        |
| 8. Altri crediti  | € 1.437.944                  | € 2.754.485                  | -47,80%      |
| <b>Totale</b>   | <b>€ 54.805.684</b>          | <b>€ 51.436.734</b>          | <b>6,55%</b> |

Riportiamo qui di seguito una analisi sintetica riferita alla evoluzione delle attività liquide dell'Azienda nel corso del 2022:

|                               | Saldo al<br>31/12/2021 | Saldo movimenti<br>2022 | Saldo al<br>31/12/2022 |
|-------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| C/c bancario Credit Agricole  | € 19.143               | +€ 93.207               | € 112.350              |
| Conto di Tesoreria BPER Banca |                        | +€ 1.267.966            | € 1.267.966            |
| C/c postali                   | € 562.412              | -€ 292.698              | € 269.714              |
| Cassa interna                 | € 7.300                |                         | € 7.300                |
| Post pay aziendale            | € 929                  | +€ 895                  | € 1.824                |
| <b>Totale</b>                 | <b>€ 589.784</b>       | <b>+€ 1.069.371</b>     | <b>€ 1.659.155</b>     |

| DESCRIZIONE          | Altri Crediti |
|----------------------|---------------|
| Consistenza Iniziale | € 166.115     |
| Consistenza finale   | € 106.674     |
| Variazione in %      | -35,78%       |

La posta rappresenta il credito per imposte pari a Euro 75.142,00 e ratei attivi per Euro 31.532,00.

#### Situazione debiti al 31/12/2022 da Stato patrimoniale

| DESCRIZIONE          | Passività per attività costruttiva |
|----------------------|------------------------------------|
| Consistenza Iniziale | € 16.187.386                       |
| Consistenza finale   | € 16.680.753                       |
| 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 | € 5.233.018                  |
| Consistenza finale   | € 8.527.148                  |
| Variazione in %      | +62,95%                      |

L'importo rappresenta il totale delle fatture ricevute al 31/12/2022 e non ancora poste in pagamento.

| DESCRIZIONE          | Altri debiti |
|----------------------|--------------|
| Consistenza Iniziale | € 39.482.836 |
| Consistenza finale   | € 41.672.464 |
| Variazione in %      | +5,55%       |

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

- verso personale dipendente e Amministratore Unico: Euro 1.581.732 (+11,54%);
- verso futuri acquirenti immobili: Euro 756.164 (-52,83%) relativi agli acconti incassati su vendite non formalizzate alla data del 31/12/2022..
- verso Enti Previdenziali e Assistenziali: Euro 109.735 (+ 98,28%);
- verso Comuni per gestione patrimonio: Euro 10.066.900 (- 15,33%) 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 18.232.951 (+29,95%);
- altre voci residuali (Debiti diversi): Euro 5.778.886 (-1,25%).
- verso Istituti di Credito e per attuazione L.R. 22/2010: Euro 4.241.378. L'importo rappresenta l'ammontare totale delle quote interessi e delle quote capitali maturate al 31/12/2022 sui tre mutui BPER Banca per i quali l'uscita effettiva di cassa si è materializzata ad inizio gennaio 2023.
- Fondo Manutenzione patrimonio L.R. 22/2010: Euro 456.874 dato invariato rispetto al bilancio precedente.

| DESCRIZIONE          | Passività consolidate |
|----------------------|-----------------------|
| Consistenza Iniziale | € 83.404.118          |
| Consistenza finale   | € 72.127.687          |
| Variazione in %      | -13,52%               |

Nelle Passività consolidate sono rappresentati:

- i debiti per mutui con scadenza oltre i cinque anni per Euro 65.056.544, 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 4.265.569, in calo del 18 % rispetto a fine 2021;
- Il Fondo Assistenza Assegnatari pari a Euro 273.587, pari al - 66,39% rispetto a dicembre 2021.
- i depositi cauzionali da assegnatari per Euro 2.531.987 (+2,30%).

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):

| <b>Debiti in scadenza entro i 12 mesi</b>       |            | <b>TABELLA C</b>     |                     |
|---|------------|----------------------|---------------------|
| Vs banche                                       |            |                      |                     |
| Vs fornitori per fatture ricevute               | 8.527.148  |                      |                     |
| Vs Comuni per gestione patrimoni                | 10.066.900 |                      |                     |
| Vs personale e amministratori                   | 1.581.732  |                      |                     |
| Vs Istituti di previdenza e sicurezza           | 109.735    |                      |                     |
| Per imposte e tasse                             | 447.844    |                      |                     |
| Vs enti mutuanti per rate a breve               | 18.232.951 |                      |                     |
| Cessionari c/ anticipi                          | 756.164    |                      |                     |
| Manutenzione patrimonio LR. n. 22/10            | 456.874    |                      |                     |
| Per attuazione capo III L.R. n. 22/10           | 4.241.378  |                      | <b>€ 44.420.726</b> |
| <b>Debiti in scadenza oltre i 12 mesi</b>       |            |                      |                     |
| Vs enti mutuanti per rate a medio lungo termine | 65.056.544 |                      |                     |
| Per impegni assunti in anni precedenti          | 4.265.569  |                      |                     |
| VS assegnatari per depositi cauzionali          | 2.531.987  |                      |                     |
| Diversi   | 5.778.886  | <b>€ 77.632.986</b>  |                     |
| <b>Totale</b>                                   |            | <b>€ 122.053.712</b> |                     |

I fondi al 31/12/2022 sono così composti a seguito delle movimentazioni dettagliatamente indicate:

|                         | <b>Saldo al<br/>31/12/2021</b> | <b>Decremento</b> | <b>Incremento</b> | <b>Saldo al<br/>31/12/2022</b> | <b>Variazione</b> |
|-------------------------|--------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------|
| Fondo TFR               | € 734.283                      | -€ 324.354        | +€ 301.513        | € 711.442                      | -3,11%            |
| Fondo rischi su crediti | € 3.972.873                    | -€ 83.998         | +€                | € 3.888.875                    | -2,11%            |
| Altri fondi             | € 753.797                      |                   |                   | € 753.797                      | 0,00%             |
| <b>Totale</b>           | <b>€ 5.460.953</b>             | <b>-€ 408.352</b> | <b>+€ 301.513</b> | <b>€ 5.354.114</b>             |                   |