

---

**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA  
PROVINCIA DI LATINA****BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2013  
NOTA INTEGRATIVA****Premessa**

Ai sensi delle disposizioni contenute nel Codice Civile in tema di Bilancio di esercizio ed in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 2427, si forniscono le informazioni seguenti ad integrazione di quelle espresse dai valori contabili dello Stato Patrimoniale e del Conto Economico prima riportati.

**Attività svolte**

L'Azienda, ai sensi della Legge regionale n.30/2002 opera direttamente nel settore dell'edilizia residenziale pubblica assumendo il ruolo di operatore pubblico dell'edilizia e di gestore del patrimonio pubblico loro affidato. A tale fine esercita, oltre alle funzioni ed ai compiti già di competenza degli istituti autonomi case popolari ai sensi della normativa vigente ed in particolare della l.r. 12/1999 e successive modifiche, anche le seguenti attività:

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

**Struttura e contenuto del bilancio**

Il bilancio per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2013 (costituito da Stato Patrimoniale, Conto Economico e Nota Integrativa e corredato dalla Relazione sulla gestione), espresso in unità di euro è stato predisposto in conformità al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile, come risulta dalla presente nota integrativa redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice Civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Nello schema di bilancio sono omesse le voci che non evidenziano valori nell'esercizio in corso ed in quello di raffronto.

Per ciò che concerne l'informativa riguardante la natura dell'attività dell'impresa, l'andamento della gestione e la sua prevedibile evoluzione, nonché i fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, si rimanda a quanto descritto nella Relazione sulla Gestione presentata a corredo del bilancio.

### **Principi di redazione e criteri di valutazione**

I principi contabili utilizzati sono in linea con quanto previsto dalla normativa civilistica interpretata ed integrata dai principi contabili emessi dal Consiglio Nazionale dei Dottori Commercialisti e degli Esperti contabili, nonché dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC).

A norma dell'art. 2423 bis del C.C. il bilancio è stato redatto nel rispetto dei principi generali della prudenza, e della competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato. I criteri di valutazione adottati risultano conformi alle disposizioni del Codice Civile, alle quali pertanto si rimanda e sono concordati con il collegio sindacale nei casi previsti dalla legge. Si precisa inoltre che nella redazione del bilancio non sono state applicate deroghe ai sensi del 4° comma dell'art. 2423 del C.C.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste.

In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito al periodo al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti).

La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi.

Si forniscono di seguito i principali criteri adottati per la valutazione delle poste più significative di bilancio.

### ***Immobilizzazioni immateriali***

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci.

### ***Immobilizzazioni materiali***

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e sono esposte al netto del fondo ammortamento.

Il costo di produzione è comprensivo dei costi diretti sostenuti per la realizzazione dei cespiti costruiti in economia.

I valori iscritti sono rettificati dai rispettivi fondi ammortamento.

I costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono addebitati integralmente al conto economico. I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono, o ad appositi conti dell'attivo, ed ammortizzati in relazione alle residue possibilità di utilizzo degli stessi.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali sono calcolati a quote costanti sulla base della vita utile economica dei singoli cespiti che coincide con la residua possibilità di utilizzazione.

I coefficienti di ammortamento applicati sono i seguenti:

*Attrezzatura varia 12%*

*Hardware e software di base 20%*

*Macchine da ufficio elettroniche 20%*

*Mobili e arredi 12%*

*Autovetture 25%*

L'azienda non ha acquisito beni mediante il perfezionamento di contratti di locazione finanziaria.

Fra i Terreni e fabbricati trovano allocazione anche gli investimenti realizzati sui beni concessi in diritto di superficie dalle Amministrazioni comunali proprietarie delle aree, che sono oggetto di Ammortamento finanziario anziché di tipo tecnico, per la durata della concessione del diritto di superficie(98 anni) .

Nella voce B).II.5 sono stati allocati i lavori in corso derivanti dagli interventi costruttivi realizzati in qualità di stazione appaltante tramite i finanziamenti pubblici relativi ad immobili da destinare alla locazione, che, nello scorso esercizio erano stati, invece, considerati rimanenze finali.

### ***Immobilizzazioni finanziarie***

Le partecipazioni che rappresentano investimenti di carattere duraturo e strumentale all'attività di impresa sono iscritte in bilancio al costo di acquisto, eventualmente ridotto per recepire le perdite di carattere permanente.

### ***Rimanenze di magazzino***

Non sono presenti rimanenze di magazzino.

### ***Crediti e Debiti***

I crediti sono iscritti al loro valore nominale e ricondotti al presumibile valore di realizzo attraverso il fondo svalutazione crediti esposto a diretta riduzione degli stessi.

I debiti sono iscritti al valore nominale ritenuto rappresentativo del presumibile valore di estinzione.

### ***Disponibilità liquide***

Sono iscritte al valore nominale con rilevazione degli interessi maturati in base al principio della competenza.

### ***Ratei e risconti***

Sono iscritte in tali voci quote di proventi e costi, comuni a due o più esercizi, al fine di realizzare il principio della competenza temporale ed economica. Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

**Contributi in conto capitale**

Si tratta delle somme erogate dallo Stato e da altri Enti Pubblici Territoriali (Regioni e Comuni) a fronte degli investimenti realizzati dall'Azienda. Essi sono iscritti in bilancio tra i crediti solo al momento in cui vengono erogati da parte dell'ente finanziatore. Tali valori trovano corrispondenza nel passivo (debiti verso altri finanziatori) fra i debiti per finanziamenti ("ex CER", "Gestione speciale", Regione ecc.) concessi all'ATER per la realizzazione di nuovi interventi costruttivi. Conseguentemente la voce rappresenta sostanzialmente una partita di giro, il cui saldo esprime l'entità delle erogazioni effettuate. La sua variazione esprime invece l'entità degli interventi realizzati nell'esercizio e pagati con le risorse rinvenienti dall'incasso dei crediti in discorso; l'incasso si realizza con lo svincolo del conto intestato presso la Banca d'Italia, dei "Fondi L.560/93" e degli altri conti vincolati intestati all'ATER di Latina.

**Fondi per rischi ed oneri**

Tale voce comprende gli stanziamenti atti a fronteggiare costi ed oneri di natura determinata, di esistenza certa o probabile, e non correlabili a specifiche voci dell'attivo, dei quali alla data di chiusura dell'esercizio, sono indeterminati o l'ammontare o la data di sopravvenienza. Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base di elementi disponibili. Le passività potenziali sono state rilevate in bilancio e iscritte nei fondi in quanto ritenute probabili ed essendo stimabile con ragionevolezza l'ammontare del relativo onere.

**Trattamento di fine rapporto lavoro subordinato**

Sono presenti accantonamenti per trattamento di fine rapporto relativi al personale dipendente.

**Imposte**

Le imposte sul reddito correnti sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione alla vigente normativa fiscale.

Le imposte, accantonate secondo il principio di competenza, rappresentano pertanto:

- gli accantonamenti per imposte liquidate o da liquidare per l'esercizio, determinate secondo le aliquote e le norme vigenti;
- l'ammontare delle imposte differite in relazione a differenze temporanee sorte nell'esercizio.

**Ricavi e costi**

I ricavi delle vendite e delle prestazioni sono iscritti al momento del trasferimento della proprietà dei beni o della prestazione del servizio. I costi e i ricavi sono imputati al conto economico secondo il principio della competenza economica e nel rispetto del principio della prudenza.

I ricavi ed i costi sono esposti in bilancio al netto degli sconti, premi e abbuoni nonché delle imposte direttamente connesse con le prestazioni dei servizi.

Queste ultime, in particolare, sono iscritte e riconosciute al momento dell'ultimazione della prestazione. I ricavi sono relativi ai corrispettivi ed ai rimborsi per la gestione del patrimonio immobiliare ed ai compensi tecnici derivanti dall'attività costruttiva.

I ricavi maturati nei confronti dei clienti sono rilevati e fatturati periodicamente, nel rispetto dei termini e delle condizioni stabilite contrattualmente con i clienti.

**Impegni, garanzie e rischi**

Non sono presenti impegni e garanzie indicati nei conti d'ordine. Gli eventuali rischi, per i quali la manifestazione di una passività non è certa o probabile, sono descritti in nota integrativa.

**Attivo****B Immobilizzazioni****I. Immobilizzazioni Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali al 31 dicembre 2013 presentano un valore pari a 16.577 euro.

Si riporta nel prospetto seguente la movimentazione delle singole voci:

Voce di bilancio	Consistenza al 31.12.12		Movimenti dell'esercizio			Fondo amm.to al 31/12/13	Consistenza finale al 31/12/13
	Costo storico	Amm.ti esercizi precedenti	Variazioni positive	Dismissioni	Amm.to dell'esercizio		
<b>Costi di impianto ed ampliamento</b>							
Costi capitalizzati	23.218	-13.932	0	0	-4.644	-18.576	<b>4.642</b>
<b>Diritti di utilizzo di opere dell'ingegno</b>							
logotipo Ater	1.300	-1.300	0	0	0	-1.300	<b>0</b>
<b>Altre immobilizzazioni</b>					<b>0</b>		
software di proprietà	431.532	-431.082	0	0	0	-431.082	<b>450</b>
software in licenza d'uso	56.902	-35.767	0	0	-9.650	-45.417	<b>11.485</b>
<b>Totale Immobilizzazioni immateriali</b>	<b>512.952</b>	<b>-482.081</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-14.294</b>	<b>-496.375</b>	<b>16.577</b>

**Diritti di utilizzo di opere dell'ingegno**

Trattasi del diritto all'utilizzo del logotipo "ATER".

**Altre immobilizzazioni immateriali**

Sono relative a:

- software in uso all'Azienda (ammortamento in 5 anni);
- software in licenza d'uso (ammortamento in 5 anni).

## II. Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali al 31 dicembre 2013 presentano un valore complessivo pari 175.303.202 euro.

Si riporta nel prospetto seguente la movimentazione delle singole voci:

Voce di bilancio	Consistenza al 31.12.12		Movimenti dell'esercizio				Fondo amm.to al 31/12/13	Consistenza finale al 31/12/13
	Costo storico	Amm.ti esercizi precedenti	Variazioni positive	Dismissioni	Rettifiche ai fondi	Amm.to dell'esercizio		
<b>Terreni e fabbricati</b>								
Terreni	1.104.362	0	0	0		0	0	1.104.362
Fabbricati	196.757.955	-47.060.770	0	-272.318	108.568	-1.489.697	-48.441.899	148.043.738
<b>Totale terreni e fabbricati</b>	<b>197.862.317</b>	<b>-47.060.770</b>	<b>0</b>	<b>-272.318</b>	<b>108.568</b>	<b>-1.489.697</b>	<b>-48.441.899</b>	<b>149.148.100</b>
<b>Impianti e macchinari</b>								
macchinari automatici								
macchinari diversi	81.303	-79.381	0	0	0	0	-79.381	1.922
<b>Totale impianti e macch.ri</b>	<b>81.303</b>	<b>-79.381</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-79.381</b>	<b>1.922</b>
<b>Attrezzature industriali e commerciali</b>								
attrezzature varie	22.726	-22.225	0	0	0	0	-22.225	501
<b>Totale attrezzature ind.li e comm.</b>	<b>22.726</b>	<b>-22.225</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-22.225</b>	<b>501</b>
<b>Altri beni</b>								
mobili per ufficio	394.636	-330.416	0	0	0	-16.846	-347.262	47.374
macch.ufficio elettron.	346.178	-292.786	9.370	0	0	-6.619	-299.405	56.143
macch. Ordinarie ufficio	58.850	-11.418	3.710	0	0	-9.384	-20.802	41.758
autovetture	41.162	-41.162	0	0	0	0	-41.162	0
opere d'arte	41.317	-41.317	0	0	0	0	-41.317	0
<b>Totale altri beni</b>	<b>882.143</b>	<b>-717.099</b>	<b>13.080</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-32.849</b>	<b>-749.948</b>	<b>145.275</b>
<b>Immobilizzazioni in corso e acconti</b>								
Interventi edilizi	24.013.020	0	2.023.176	-28.792,00	0	0	0	26.007.404
<b>Totale immobilizzazioni in corso</b>	<b>24.013.020</b>	<b>0</b>	<b>2.023.176</b>	<b>-28.792</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>26.007.404</b>
<b>TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI</b>	<b>222.861.509</b>	<b>-47.879.475</b>	<b>2.036.256</b>	<b>-301.110</b>	<b>108.568</b>	<b>-1.522.546</b>	<b>-49.293.453</b>	<b>175.303.202</b>

Si commentano le seguenti voci esposte.

Il totale degli immobili ha subito:

- un incremento di Euro 1.994.385 (al netto di note di credito per euro 28.792), dovuto ai lavori in corso per la realizzazione di nuove costruzioni ed al recupero di fabbricati di proprietà;

- un decremento di Euro 272.318, derivante dalle cessioni di alloggi effettuate nel corso dell'esercizio.
- un decremento di Euro

Il valore netto dei terreni è pari ad euro 1.104.362. Tale valore dovrà essere soggetto ad apposita valutazione.

In seguito a tali cessioni si è provveduto a stornare la somma di Euro 108.568 dai Fondi ammortamento che è stata girocontata ad un conto transitorio per le vendite di alloggi.

Il valore di realizzo complessivo delle cessioni di alloggi effettuate è pari ad 1.189.189, comprensivo dei ricavi di vendita degli alloggi ex Stato per euro 551.268,47, e sono state generate plusvalenze per Euro 474.170.

Le variazioni relative al valore degli altri beni materiali sono dovute alle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 32.849 ed agli incrementi per euro 13.070.

Il valore netto delle altre immobilizzazioni materiali al 31/12/2013 è pari ad Euro, così composto:

Altri beni	Euro 145.275
Impianti e macchinari	Euro 1.922
Attrezzature	<u>Euro 501</u>
<b>Totale</b>	<b>Euro 147.698</b>

### *III. Immobilizzazioni Finanziarie*

Le immobilizzazioni finanziarie al 31 dicembre 2013 sono pari a 1.291 euro (al 31 dicembre 2012 il saldo era pari ad euro 1.291) per partecipazioni nella Società "Edilizia Popolare S.r.l."

Il valore dei crediti verso cessionari per rate a scadere, pari al 31/12/13 ad Euro 16.125.744, decrementato di euro 1.094.289, rispetto allo scorso esercizio, è stato imputato tra le immobilizzazioni finanziarie nella lettera d) "verso altri" della voce n.2) Crediti, anziché tra i crediti dell'attivo circolante.

Descrizione	Valore al 31/12/13	Valore al 31/12/12	variazione
Crediti verso cessionari per rate a scadere	16.125.744	17.220.033	-1.094.289

Il valore dei crediti verso cessionari per rate a scadere evidenzia il residuo credito, per rate non scadute al 31.12.2013, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte dall'ATER a tutto il 2013, ai sensi della Legge 513/77, della Legge 560/93 e della L.R. 27/06.

I crediti per cessione alloggi, per capitale e interessi scaduti al 31 dicembre e non ancora incassati, sono iscritti fra gli altri crediti del circolante.

I crediti in discorso, al momento dell'effettivo incasso (rientro), dovranno essere versati alla "Gestione speciale"; trovano quindi riscontro nelle corrispondenti voci del passivo.

Trattandosi di crediti rilevati a fronte di un correlato debito iscritto nel passivo per pari importo e da corrispondere solo in caso di effettivo incasso dei primi, non si è reso necessario procedere ad alcuna svalutazione per rischio di inesigibilità.

Allo stesso modo i crediti per depositi cauzionali, pari al 31/12/13 ad Euro 8.459 , sono stati imputato tra le immobilizzazioni finanziarie nella lettera d) "verso altri" della voce n.2) Crediti, anziché tra i crediti dell'attivo circolate.

## C Attivo circolante

### I. Rimanenze

Sono presenti rimanenze di interventi edilizi, costituite dai lavori di manutenzione straordinaria e risanamento su beni di proprietà del Comune di Gaeta, svolti in qualità di stazione appaltante in base ad incarico conferito dal Comune medesimo.

L'importo dei lavori svolti è pari ad euro 34.628,00

### II. Crediti

Il saldo, al netto della svalutazione pari ad euro 3.819.716, è pari a 25.742.751 .

Il valore dei crediti verso i cessionari per rate a scadere è stato imputato tra le immobilizzazioni finanziarie nella voce crediti verso altri, anziché tra i crediti dell'attivo circolante, come sopra evidenziato.

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Verso clienti	21.161.707	18.695.358	2.466.349
Svalutazione crediti	-3.819.716	-3.494.863	-324.853
Crediti tributari	318.578	319.847	-1.269
Verso altri/Enti mutuanti	331.443	331.443	0
Verso altri/Altri creditori	7.750.739	10.712.187	-2.961.448
<b>Totale</b>	<b>25.742.751</b>	<b>26.563.972</b>	<b>-821.221</b>

I crediti verso clienti, pari ad euro 21.161.707, sono valutati al loro valore nominale e rettificati a mezzo di apposito fondo di svalutazione pari a 3.819.716 euro.

Pertanto si evidenziano le movimentazioni intervenute nell'esercizio scorso nel fondo svalutazione crediti.

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	
Saldo iniziale	<b>3.494.863</b>
accantonamenti	744.000
utilizzi	-419.147
<b>Saldo finale</b>	<b>3.819.716</b>



*Crediti v/clienti*

La voce comprende sia i crediti nei confronti degli assegnatari di alloggi a locazione per canoni, servizi a rimborso e rimborsi diversi, oltre ai crediti vantati nei confronti dei locatari di locali commerciali e presenta un saldo di euro 18.176.510 .

Fino all'anno 2011 i crediti verso clienti erano distinti in un numero elevato di conti contabili, intestati alle varie voci in base alle quali si era originato il credito, in base alla riclassificazione riportata nella tabella che segue relativa alla nota integrativa al bilancio chiuso al 31/12/2011.

A cavallo tra l'anno 2012 ed il 2013, proseguendo il progetto di implementazione del nuovo sistema contabile integrato, avviato nel corso del 2010 con la migrazione dei dati e l'adozione dei nuovi applicativi informatici contabili "Gelim" e "Sicon", si è avviata tutta l'attività necessaria per raggiungere il massimo grado di integrazione tra le registrazioni contabili del sistema informativo "Gelim", dedicato alla gestione amministrativa, e l'applicativo "Sicon", utilizzato per la contabilità generale.

In fase di chiusura contabile al 31/12/2012 si preliminarmente provveduto ad effettuare una riclassificazione in soli due conti di contabilità, accesi rispettivamente ai crediti verso assegnatari ed ai crediti verso cessionari, dei conti di contabilità intestati alle voci creditorie verso clienti riferiti alla natura dei crediti (canone di locazione, servizi ecc) che, nel 2012, ammontavano a complessivi euro 19.487.693.

I crediti verso clienti per complessivi euro 1.510.276, riferiti ai singoli clienti per i quali era già esistente il partitario in contabilità generale relativamente ai locatari di locali commerciali ed agli assegnatari per i quali si è provveduto all'emissione di fatture per corrispettivi e crediti vari per complessivi euro 437.828 non sono stato riclassificati e sono rimasti intestati ai conti originari.

Inoltre sono stati girocontati nei suindicati conti di credito i saldi dei conti debitori relativi ad incassi da rendicontare pari a complessivi 2.993.945.

Di seguito si riporta il dettaglio delle movimentazioni d'esercizio dei crediti verso clienti dell'anno 2012.

<b>Movimentazioni generali "Crediti verso clienti"</b>	<b>totali</b>	<b>15019901 Crediti verso clienti per locazione</b>	<b>15019903 Crediti verso cessionari</b>	<b>1501 Crediti verso clienti con emissione fattura</b>	<b>Altri crediti</b>	<b>15019904 Crediti per servizi da rendicontare esercizio successivo</b>
<b>Saldo iniziale all'1/1/2012</b>	<b>19.487.693</b>	16.682.759	856.829	1.510.276	437.829	
Giroconto debiti per incassi da rendicontare	<b>-2.993.945</b>	-2.993.945				
Emesso competenza esercizio	<b>11.586.519</b>	5.696.543	1.688.082	3.761.353	10.755	429.787
Incassi d'esercizio	<b>-9.384.910</b>	-4.417.115	-1.718.461	-3.225.290	-24.045	
<b>Saldo finale al 31/12/12</b>	<b>18.695.358</b>	<b>14.968.243</b>	<b>826.450</b>	<b>2.046.339</b>	<b>424.539</b>	<b>429.787</b>
Fondo svalutazione	-3.494.863					

<b>Totale crediti verso clienti al 31/12/12</b>	<b>15.200.495</b>				
---	-------------------	--	--	--	--

All'inizio dell'esercizio 2013, dopo aver opportunamente parametrizzato le procedure contabili, sono stati acquisiti in contabilità generale tutti i saldi contabili iniziali degli utenti, sia assegnatari che cessionari, presenti sull'applicativo "Gelim", previa creazione del singolo partitario per ogni cliente, addebitando in contropartita il conto "15019902 Crediti verso clienti c/transitorio". Contestualmente tutti i conti riferiti ai clienti, sia per crediti che per incassi da rendicontare, sono stati girocontati sul conto "15019902 Crediti verso clienti c/transitorio".

Successivamente, in base ad una capillare attività di riscontro dei saldi contabili tra le risultanze dell'applicativo "Gelim" e "Sicon", sono state effettuate tutte le opportune registrazioni contabili per riconciliare le posizioni contabili dei clienti, tramite addebiti o accrediti del conto "15019902 Crediti verso clienti c/transitorio", che al 31/12/2013 presenta un saldo di euro 235.385.

I conti dei clienti sono stati riepilogati in vari mastri in base alle varie tipologie di rapporto e il saldo complessivo al 31/12/2013 è pari ad euro 18.176.510.

In sintesi vengono espone per masse le registrazioni contabili che hanno condotto alla determinazione delle posizioni contabili relative ai clienti, tramite la creazione dei singoli partitari intestati a ciascun cliente e l'acquisizione dei saldi contabili di partenza all'inizio dell'esercizio 2013 dall'applicativo "Gelim".

	<b>dare</b>	<b>avere</b>	<b>saldo</b>
Saldi iniziale all'1/1/2013	2.046.339,11		2.046.339,11
Storno saldi clienti esistenti su "Sicon"		1.629.772,93	-1.629.772,93
Acquisizione saldi contabili da "Gelim"	17.092.958,60		17.092.958,60
Rettifiche da riconciliazione	3.034,93	389.070,98	-386.036,05
<b>SALDO INIZIALE ALL'1/1/2013</b>	<b>19.142.332,64</b>	<b>2.018.843,91</b>	<b>17.123.488,73</b>
Emissione fatture e bollette	10.580.901,55		10.580.901,55
Incassi e rettifiche		9.108.717,97	-9.108.717,97
Stralcio crediti		419.146,00	-419.146,00
Riconciliazioni		15,88	-15,88
<b>SALDO OPERAZIONI D'ESERCIZIO</b>	<b>10.580.901,55</b>	<b>9.527.863,97</b>	<b>1.053.021,70</b>
<b>TOTALI FINALI</b>	<b>29.723.234,19</b>	<b>11.546.707,88</b>	<b>18.176.510,43</b>

L'implementazione di nuove procedure gestionali e contabili finalizzate ad ottenere la massima integrazione tra i dati contabili dell'applicativo gestionale "Gelim" e l'applicativo "Sicon", ha consentito di procedere nel corso dell'anno 2013 all'acquisizione analitica di tutte le bollette emesse e dei relativi incassi per ogni singolo cliente.

Pertanto nell'anno sono state acquisite bollette per un importo complessivo di euro 10.580.901 oltre ad incassi e rettifiche per complessivi euro 9.108.717.

In tal modo la morosità complessiva nei confronti dei clienti, al lordo delle svalutazioni effettuate per euro 419.146 e riconciliazioni per importi irrilevanti, si è incrementata di euro 1.472.184.

Tra i crediti verso clienti sono presenti, inoltre, altri saldi creditori che non trovano contropartita nelle posizioni contabili di "Gelim".

#### *Crediti diversi v/clienti*

Tra i crediti verso clienti sono presenti, inoltre, altri saldi creditori che non trovano contropartita nelle posizioni contabili di "Gelim", per complessivi euro 2.552.676.

Si tratta di altri crediti verso clienti per partite da acclarare per euro 235.385, crediti per servizi da rendicontare che non sono state ancora imputati sull'applicativo "Gelim" per euro 457.291 e crediti per interessi di mora per euro 1.860.000, oltre ad altri crediti vari.

#### *Crediti tributari*

I crediti tributari sono così composti

- Iva a credito euro 243.124;
- altri tributi per la differenza.

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Credito I.V.A.	272.184	243.124	29.060
Acconto Ires	0	0	0
Acconto Irap	0	0	0
Altri crediti tributari ( <i>Ires,Irap, ritenute subite</i> )	46.395	76.723	-30.328
<b>Totali</b>	<b>318.579</b>	<b>319.847</b>	<b>-1.268</b>

Il credito Iva è stato generato da una variazione del pro-rata di detraibilità dell'Iva assolta sugli acquisti, derivante dall'esercizio congiunto di attività esenti ed imponibile, che è passato dal 39% al 30% nel 2013.

#### *Crediti v/Altri creditori*

Si riporta l'elenco analitico delle relative voci contabili.

CREDITI V/ALTRI CREDITORI	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Crediti vari	253.993	226.042	27.951
Crediti v/Inps "Fondo di garanzia" T.F.R.	1.011.533	829.947	181.586
Crediti verso banche per interessi attivi da accreditare	3.014	2.533	481
Crediti verso per finanziamenti da accreditare	0	69.522	-69.522
Crediti verso per compensi tecnici	3.104.605	3.104.605	0
Rimborsi da condomini e proprietari	145.111	113.654	31.457
Cassa Depositi e Prestiti mutui risanamento	555.933	555.933	0
Rimborsi rate mutui Gestione Speciale	51.707	70.537	-18.830
Corrispettivi per gestione rientri Gestione Speciale	21.039	22.873	-1.834
Crediti verso Regione Lazio	2.603.804	5.716.541	-3.112.737

<b>Totale</b>	<b>7.750.739</b>	<b>10.712.187</b>	<b>-2.961.448</b>
---------------	------------------	-------------------	-------------------

*Crediti v/enti mutuanti*

Tale voce, che ammonta ad euro 331.443, comprende i residui da erogare su mutui completamente ammortizzati da parte della Cassa Depositi e Prestiti ed è rimasta invariata rispetto all'esercizio precedente.

*IV. Disponibilità liquide*

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Deposito presso Cassiere (Unipol cc 2003)	345.776	243.387	102.389
Deposito presso Cassiere (Unipol cc 2001)	47	14	33
Deposito presso Cassiere (Unipol cc 2002)	25507	130	25.377
Depositi postali	184.062	212.723	-28.661
Depositi bancari "Fondo Ater L.560/1993"	8.936.299	7.591.163	1.345.136
<b>Totale depositi bancari</b>	<b>9.491.691</b>	<b>8.047.417</b>	<b>1.444.274</b>

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza del numerario e dei valori alla data di chiusura.

Durante l'esercizio, alla luce delle erogazioni della Regione Lazio su finanziamenti per i quali l'Azienda aveva effettuato anticipazioni finanziarie tramite i fondi di cui alla Legge n.560/93, si è provveduto al riversamento di complessivi euro 3.371.102,78 sui depositi bancari intestati ai suddetti "Fondi L.560/93". In contropartita è stato addebitato per pari importo il conto n.36107001 "Fondi riscatto L.560/93" intestato ai debiti per finanziamenti derivanti dai proventi delle vendite di cui alla Legge n.560/93.

**D Ratei e risconti**

Sono presenti risconti attivi per euro 51.202 relativi al premio annuale della polizza per la responsabilità civile sul patrimonio immobiliare gestito.

## Passivo

### A Patrimonio netto

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Capitale	591	591	0
Riserve statutarie	9.486	9.486	0
Altre riserve	142.246.936	142.246.936	0
Perdite portate a nuovo	-2.172.447	0	-2.172.447
Utile esercizio precedente	5.626.677	5.626.677	0
Utile (perdita) d'esercizio	-2.147.030	-2.172.447	25.417
<b>Totali</b>	<b>143.564.213</b>	<b>145.711.243</b>	<b>-2.147.030</b>

Nella voce Altre riserve sono compresi i finanziamenti ricevuti dallo Stato e dalla Regione per la realizzazione degli interventi costruttivi.

### B Fondi per rischi ed oneri

La voce in oggetto presenta al 31/12/2013 un saldo di 750.264 euro. Si riporta nel prospetto seguente la movimentazione delle singole voci:

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Fondo imposte differite	514.271	514.271	0
Fondo L.33 art.35	0	0	0
Fondo manutenzione stabili	80.216	80.216	0
Fondo art.14 LR 12/99	44.176	44.176	0
Fondo L.R. 36/96	111.601	111.601	0
<b>Totali</b>	<b>750.264</b>	<b>750.264</b>	<b>0</b>

### C Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nel corso dell'esercizio sono stati effettuati, al netto degli utilizzi, accantonamenti al trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato accantonato presso l'Inps, relativi all'anno 2013, per complessivi euro 132.017. Inoltre sono stati effettuati utilizzi per complessivo euro 8.208.

Pertanto l'importo complessivo dei fondi di fine rapporto ha subito un incremento complessivo di euro 123.808.

### D Debiti

Alla data del 31 Dicembre 2013 la voce debiti presenta un saldo pari 71.042.552 euro (al 31 dicembre 2012 il saldo era pari a 70.722.577 euro) e la seguente composizione:

**Debiti operativi**

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi entro 5 anni	oltre 5 anni	Totale
Verso Banche per mutui (Cassa Depositi e Prestiti)			2.424.688	2.424.687
Verso Fornitori	2.581.390			2.581.390
Verso Erario	1.194.345			1.194.345
Verso Istituti previdenziali	50.859			50.859
Verso assegnatari ex art.284 L.R. n.10/2002	0	1.346.962		1.346.962
Verso conduttori per depositi cauzionali	689.704			689.704
Verso assegnatari per depositi cessione alloggi/locali	0	429.343		429.343
Verso il personale dipendente	591.805			591.805
Polizze fideiussorie e cauzioni imprese	461			461
Incassi da rendicontare e imputare	171.925			171.925
Debiti per rimborsi manutenzione straordinaria	1.298.619			1.298.619
Sindacati	322.321			322.321
Verso Comuni per gestioni	331.788			331.788
Altri debiti	592.563			592.563
<b>Totali</b>	<b>7.825.780</b>	<b>1.776.305</b>	<b>2.424.688</b>	<b>12.026.772</b>

**Debiti verso "Gestione speciale"**

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi entro 5 anni	oltre 5 anni	Totale
Verso Gestione Speciale	20.163.380			20.163.380
Debiti per finanziamenti interventi edilizi	0	21.729.902		21.729.902
Verso Gestione speciale per rate a scadere	0	9.298.179		9.298.179
Verso Regione per rate a scadere cessioni L.R.n.27/06	0	7.119.116		7.119.116
Verso Gestione speciale per morosità su rate scadute	0	705.203		705.203
<b>Totali</b>	<b>20.163.380</b>	<b>38.852.400</b>	<b>0</b>	<b>59.015.780</b>

**Debiti operativi**

I debiti operativi, pari ad euro 12.026.772 sono costituiti dalle poste contabili relative alla gestione operativa dell'Azienda.

*Debiti v/ banche:*

L'Azienda non utilizza alcuna linea di credito bancaria a vista.

*Debiti v/ altri finanziatori:*

Sono in corso i pagamenti delle rate dei mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti assistiti da contributo dello Stato oltre ad un mutuo contratto con Credem Banca per l'acquisto di un fabbricato e mutui accollati con Unipol Banca in seguito all'acquisto di alloggi nel Comune di Latina. Il saldo complessivo delle quote capitale da versare

ammonta a 2.424.688. Sono stati stornati a patrimonio netto tutti i mutui stipulati con garanzia a carico dello Stato che, previa rinegoziazione avvenuta nel tempo, provvede al pagamento delle rate residue.

#### *Debiti v/fornitori*

I “debiti verso fornitori” sono iscritti al netto degli sconti commerciali. Sono state effettuate le valorizzazioni delle forniture per le quali non erano ancora pervenute al 31 dicembre 2013 le relative fatture.

#### *Debiti tributari*

I “debiti tributari” sono costituiti dalle passività per imposte certe e determinate e, più precisamente, i debiti v/erario per IRES, IRAP ed IRPEF lavoratori autonomi e dipendenti oltre ad un debito per canoni con il Comune di Latina.

Descrizione	Valore al 31/12/13	Valore al 31/12/12	variazione
Ires/Irap	265.445	27.649	-270.572
Iva	0	100.286	100.286
Altri tributi	928.900	921.408	756.096
<b>Totali</b>	<b>1.194.345</b>	<b>1.049.343</b>	<b>585.810</b>

#### *Debiti v/ enti previdenziali*

I “debiti verso enti di previdenza” riguardano versamenti da effettuare all’INPDAP e verso altri enti previdenziali ed assicurativi per il mese di dicembre dell’anno 2012 ed ammontano ad euro 35.854.

#### **Debiti verso “Gestione speciale”**

I debiti verso “Gestione speciale”, pari ad euro 59.015.780, non costituiscono poste debitorie verso terzi, bensì derivano dagli accantonamenti dei proventi delle cessioni effettuati negli anni e dall’appostazione dei finanziamenti concessi ed erogati in attesa di utilizzazione.

#### *Debiti v/ Gestione speciale*

I debiti verso la Gestione Speciale per versamenti da effettuare (artt. 4 e 10 del D.P.R. 30.12.1972, n. 1036 e art. 25, Legge 8.8.1977, n. 513), esprimono l’ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. e da riversare presso il conto corrente intestato “Ater Fondi L.560/93”, da utilizzare previa autorizzazione della Regione, ivi inclusi gli incassi derivanti dal pagamento rateale delle cessione effettuate ai sensi della L.513/77, dalle assegnazioni degli alloggi in patto futura vendita e dalle rinunce al diritto di prelazione sul riacquisto degli immobili (art. 28, comma 9, Legge 513/77).

Il debito è espresso al netto dei crediti, ammessi in compensazione, sorti a fronte dei corrispettivi riconosciuti per la gestione dei suddetti rientri, nonché al netto dei rimborsi, dovuti per il pagamento delle rate scadute, per capitale e interessi, dei mutui a carico dell’Azienda. L’importo complessivo è pari ad euro 37.285.878.

*Debiti per finanziamenti interventi edilizi*

La posta, pari ad euro 21.729.902, esprime l'ammontare dei finanziamenti concessi per l'esecuzione di interventi da parte dell'Azienda.

Tale posta è formata da euro 1.098.348, relativi al finanziamento concesso dalla Regione per i lavori di recupero dello "Stabilimento dell'Annunziata" di proprietà dell'IPAB "Santissima Annunziata" di Gaeta, svolti dall'Azienda in qualità di stazione appaltante e da euro 20.613.713 concernenti i proventi derivanti dalle cessioni ai sensi della L. 560/93, oltre ad euro 17.842 relativi a finanziamenti diversi.

I proventi delle cessioni ai sensi della L.560/93, costituiti dalla quota destinata al reinvestimento, sono versati presso il conto corrente intestato "Ater Fondi L.560/93" e, contestualmente, rilevati tra i debiti per finanziamenti.

I fondi regionali vengono invece, di norma, erogati a favore di conti vincolati, sia presso l'istituto bancario che svolge il servizio di cassa che presso la Tesoreria dello Stato. I fondi a carico dello Stato vengono, invece, erogati presso la contabilità speciale n.1949 presso la Tesoreria dello Stato e sono contabilizzati tra i conti d'ordine

Il saldo delle disponibilità liquide relative ai predetti conti correnti, oltre ai crediti appostati nel momento in cui la concessione del finanziamento viene formalmente deliberata dall'ente concedente, è quindi compensato con il debito precedentemente rilevato.

Il saldo delle relative voci contabili, pertanto, esprime l'ammontare degli interventi non ancora realizzati per i quali sono stati erogate (o acquisite tramite le cessioni degli alloggi) le relative risorse finanziarie ed è costituito per euro 8.936.299 dai fondi giacenti al 31/12/2013 presso i conti correnti intestati "Ater Fondi L.560/93", e per la restante parte dai contributi erogati in base alle varie leggi di finanziamento.

Inoltre tale voce accoglie il debito per le anticipazione dei fondi derivanti dai proventi delle cessioni ai sensi della L.560/93, pari a complessivi euro 7.649.267, effettuate, a titolo di anticipazione finanziaria di cui:

- euro 3.381.732 per gli interventi relativi all'acquisto degli alloggi già di proprietà Inpdap, già ammesso per euro 3.693.610,00 a finanziamento statale con decreto prot. n.1806 del 18 dicembre 2007, emanato dal Ministero delle infrastrutture di concerto con il Ministero della solidarietà, ai sensi dell'art.21 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n.159, successivamente ammesso per soli 453.359,76;
- euro 2.202.490 per l'acquisto di n.18 alloggi in Latina (Borgo Fauti), finanziato con fondi regionali per euro 1.291.142 da erogare;
- euro 2.973.044 per l'acquisto di n.23 alloggi in Latina, di cui euro 2.570.000 tramite utilizzo di fondi di cui alla L.560/93 in fase di autorizzazione da parte della Regione.

**E Ratei e risconti**

Sono stati rilevati risconti passivi pluriennali per contabilizzare i contributi in conto impianti a carico della Regione e dello Stato per la realizzazione di interventi edilizi, in base a quanto previsto dall'O.I.C. n.18. Il saldo al 31/12/2013 è pari ad euro 10.445.036.



## **Conti d'ordine**

Le disponibilità finanziarie giacenti presso la contabilità speciale n.1849 presso la Banca d'Italia sono state riclassificate tra i conti d'ordine poiché non si tratta di somme che rientrano nella disponibilità dell'azienda. Il saldo al 31/12/12 è pari ad euro 3.038.009.

## CONTO ECONOMICO

Si riporta di seguito il commento alle voci del conto economico, evidenziandone le principali componenti.

Il seguente commento integra le informazioni sul conto economico già fornite nel commento alle voci patrimoniali.

### A Valore della produzione

Ammonta a 7.385.239 euro (al 31 dicembre 2012 il saldo era pari a euro 10.553.612) ed è costituita dai seguenti dettagli:

#### 1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Canoni di locazione	4.901.487	5.341.559	-440.072
Corrispettivi e rimborsi per amm.ne stabili	386.712	284.326	102.386
Corrispettivi e rimborsi per man.ne stabili	186.246	318.893	-132.647
Corrispettivi per servizi a rimborso	932.150	773.513	158.637
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	3.180	76.778	-73.598
<b>Totale</b>	<b>6.409.775</b>	<b>6.795.069</b>	<b>-385.294</b>

### Canoni di locazione

I canoni di locazione sono i seguenti:

Canoni di locazione	2013	2012	variazione
Canoni di locazione alloggi già di proprietà dello Stato	441.368	460.158	-18.791
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.734.908	4.327.032	-592.125
Canoni di locazione extra Erp	305.290	283.318	21.972
indennità di occupazione	530.000	536.895	-6.895
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	358.839	331.685	27.154
Locali già di proprietà dello Stato	15.893	15.646	247
Canoni locazione alloggi universitari	60.000	60.000	0
Rettifica emesso competenza	-544.811	-673.175	128.364
<b>Totale</b>	<b>4.901.487</b>	<b>5.341.559</b>	<b>-440.074</b>

Il gettito dei canoni di locazione degli alloggi patrimoniali ha subito un decremento di 592.125, dovuto ai risultati degli accertamenti anagrafico-reddituale svolti nel corso dell'anno 2013. I canoni per la locazione degli alloggi di edilizia agevolata a canone calmierato ammontano ad euro 305.290.

Nell'anno 2013 sono state, inoltre, liquidate e caricate ai soggetti che occupano in modo irregolare gli alloggi le indennità di occupazione per un ammontare di euro 530.000.

### **Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili**

I corrispettivi per amministrazione stabili ammontano a complessivi euro 284.326 e sono costituiti dal compenso per servizi amministrativi resi all'utenza, dai rimborsi per procedimenti legali, dai compensi per la gestione degli alloggi del Comune di Minturno e di Cisterna di Latina e dai corrispettivi per la gestione dei rientri della Gestione Speciale.

<b>Corrispettivi e rimborsi per amm.ne stabili</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>variazione</b>
Quote amministrazione alloggi ceduti in proprietà	0	23.653	-23.653
Corrispettivi per gestione rientri G.S.	21.039	22.873	-1.834
Corrispettivi per onorari legali	25.956	9.858	16.098
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	80.385	73.543	6.842
Rimborsi per procedimenti legali	2.469	863	1.606
Compensi gestione Comune di Cisterna	6.000	6.000	0
Compensi gestione Comune di Minturno	4.000	4.000	0
Compensi gestione Comune di Gaeta	4.000	0	4.000
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	60.114	53.666	6.448
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	24.099	77	24.022
Rimborso spese di rendicontazione	13.039	10.157	2.882
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	146.717	127.589	19.128
Rettifica emesso competenza	-1.106	-47.953	46.847
<b>Totale</b>	<b>386.712</b>	<b>284.326</b>	<b>102.386</b>

### **Corrispettivi per rimborsi manutenzione stabili**

I corrispettivi per i rimborsi dei lavori di manutenzione a carico di terzi ammontano ad euro 186.246. La voce principale, di euro 154.627 è relativa ai lavori effettuati dall'Azienda nei fabbricati gestiti ed addebitati agli assegnatari ed ai proprietari in base alle tabelle di ripartizione. La manutenzione degli alloggi gestiti per conto dei Comuni è pari ad euro 23.133.

<b>Servizi a rimborso</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>variazione</b>
Manutenzione alloggi gestiti c/terzi	23.133	9.210	13.923
Manutenzione a carico assegnatari	154.627	155.707	-1.080
Manutenzione c/terzi	8.383	99.429	-91.046
Altri rimborsi	103	54.546	-54.443
<b>Totale</b>	<b>186.246</b>	<b>318.892</b>	<b>-132.646</b>

### **Corrispettivi per servizi a rimborso**

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad euro 932.150 e trovano contropartita nelle corrispondenti voci nelle spese, al netto di spese la cui rendicontazione viene rinviata o proviene dall'esercizio precedente.

<b>Servizi a rimborso</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>variazione</b>
Servizi a rimborso rendicontati	643.100	629.186	13.914
Servizi a rimborso alloggi in condominio	48.761	46.244	2.517

Servizi a rimborso alloggi in autogestione	231.147	98.083	133.064
Altri servizi e rettifiche	9.142	0	9.142
<b>Totale</b>	<b>932.150</b>	<b>773.513</b>	<b>158.637</b>

### Corrispettivi per Interventi Edilizi

I corrispettivi per interventi edilizi comprendono i ricavi per l'attività edilizia svolta dall'ente; tale attività ha prodotto ricavi per euro 3.180.

### 4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Sono qui rilevate le capitalizzazioni di costi sostenuti per l'acquisto di immobilizzazioni tecniche e di altri servizi.

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Trasferimento a patrimonio lavori in corso	0	0	0
Trasferimento a patrimonio immobilizzazioni	0	48.877	-48.777
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>48.877</b>	<b>-48.777</b>

### 5) Altri ricavi e proventi

Ammontano ad euro 940.836 (al 31 dicembre 2012 il saldo era pari a 3.709.666) e comprendono i contributi in conto impianti dello Stato e regionali, le plusvalenze ordinarie derivanti dalla cessione degli alloggi oltre che proventi diversi e rettifiche di costi. I contributi in conto impianti sono stati sterilizzati tramite la rilevazione di risconti passivi pluriennali di pari importo, rimandando il transito in conto economico al momento della loro effettiva utilizzazione.

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Contributi in conto impianti	1.545.829	8.909.207	-7.363.378
Contributi in conto esercizio	0	1.793.356	-1.793.356
Altri ricavi e proventi	940.836	1.916.310	0
Risconti passivi pluriennali su contributi in conto impianti	-1.545.829	-8.909.207	7.363.378
<b>Totale</b>	<b>940.836</b>	<b>3.709.666</b>	<b>-1.793.356</b>

Sono presenti ricavi e proventi vari per complessivi euro 940.836, come di seguito elencato:

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Rimborso gestione speciale rate mutui	51.707,00	70.537	-18.830
Rimborsi assicurazioni danni fabbricati	30.230,00	92.072	-61.842
Recuperi e rimborsi diversi	80.860,54	2.371	78.490
Diritti di segreteria contratti di appalto	4.777,05	19.591	-14.814
Diritti di segreteria atti riscatto	7.423,99	13.627	-6.203
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	183.126,87	154.542	28.585
Recupero fondo garanzia	37.527,00	18.855	18.672
Recuperi diversi	2.404,91	134	2.271
Incentivo GSE	35.255,02	42477	-7.222
Plusvalenze ordinarie su cessione alloggi e locali (L.560/93-L.R. 27/06)	474.170,03	1.253.980	-779.810
Erogazione liberale istituto Cassiere	5.000,00	5.000	0
Iva pro-rata annuale	0	243.124	0
Rettifiche costi	3.514,04	0	0
Contributi formazione aziendale	24.840,00	0	24.840
<b>Totale</b>	<b>940.836</b>	<b>1.916.310</b>	<b>-735.863</b>

## B Costi della produzione

Ammontano ad euro 11.535.378 (al 31 dicembre 2012 il saldo era pari a euro 15.870.064).

### 7) Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a complessivi 5.127.468 euro.

Le spese relative all'attività costruttiva, aventi natura incrementativi delle immobilizzazioni materiali, trovano contropartita nei ricavi tra i costi capitalizzati e pertanto non influiscono sul valore della differenza tra i ricavi ed i costi della produzione.

Segue tabella riepilogativa dei costi per servizi.

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Spese per attività costruttiva	1.139.204	0	1.139.204
Spese generali	732.026	968.677	-236.651
Spese di amministrazione degli stabili	308.025	210.259	97.766
Spese di manutenzione degli stabili	1.829.544	2.606.736	-777.192
Spese per interventi edilizi	157.805	147.771	10.034

Spese per servizi a rimborso	960.864	926.046	34.818
<b>Totale</b>	<b>5.127.468</b>	<b>4.859.489</b>	<b>267.979</b>

Le spese per attività costruttiva, relative agli interventi edilizi realizzati tramite i finanziamenti pubblici, sono state contabilizzate tra le immobilizzazioni in corso.

Le spese generali sono riferite alla funzionalità degli uffici (affitti e spese servizi manutenzione uffici, spese telefoniche, postali, cancelleria, rappresentanza, pubblicità, gestione automezzi, manutenzione fotocopiatrici, hardware e software, corsi e convegni, consulenze professionali).

L'incremento delle spese per servizi è dovuto ad un aumento generalizzato delle varie componenti, con esclusione delle spese relative manutenzione ordinaria degli stabili di proprietà, che hanno subito un drastico decremento legato alle decisioni prese in sede di approvazione del bilancio di previsione per l'esercizio 2013.

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 958.947 trovano contropartita nei corrispettivi per servizi a rimborso.

Le spese per interventi edilizi sono diminuite rispetto al 2012 e sono riferite agli incarichi professionali per progettazioni, collaudi, consulenze tecniche, procedimenti legali alla necessaria attività tecnica di supporto per l'espletamento degli appalti di lavori edilizi.

## 8) Costi per il godimento beni di terzi

In tale voce sono ricomprese le spese relative al noleggio dei beni strumentali. L'Azienda, infatti, nel corso dell'esercizio ha provveduto a stipulare contratti per il noleggio dei seguenti beni:

- n.5 autovetture
- attrezzature informatiche dell'Ente, comprendenti elaboratori elettronici ("personal computers") e stampanti;
- n.1 centralino telefonico digitale.

L'importo complessivo dei canoni di competenza dell'anno 2013 è pari ad euro 23.844 (al 31 dicembre 2012 il valore era pari ad euro 36.751).

## 9) Costi per il personale

I costi del personale ammontano a complessivi 3.133.030 euro e rispetto all'esercizio precedente vi è stato un decremento di euro 342.421.

Detti costi sono comprensivi delle retribuzioni, degli accantonamenti per oneri differiti relativi a erogazioni di premi di produttività ed applicazioni contrattuali, degli oneri assicurativi e previdenziali e delle altre spese (indennità trasferta, mensa ecc..).

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Salari e stipendi	2.368.070	2.507.511	-139.442
Oneri sociali	513.709	652.548	-138.839
Accantonamento TFR	132.248	192.000	-59.752

Altri costi	119.003	123.392	-4.389
<b>Totale</b>	<b>3.133.030</b>	<b>3.475.451</b>	<b>-342.421</b>

### 10) Ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazioni
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	14.294	13.802	492
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.522.546	1.513.928	8.618
<b>Totale</b>	<b>1.536.840</b>	<b>1.527.730</b>	<b>9.110</b>

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali comprendono l'ammortamento finanziario relativo agli immobili realizzati su aree concesse in diritto di superficie, per un importo complessivo di euro 1.489.697.

### 10) Svalutazione crediti compresi nell'attivo circolante

Si è proceduto ad adeguare il valore del fondo svalutazione crediti tramite un accantonamento pari ad euro 744.000, relativo alla rilevazione della quota degli interessi moratori calcolati con effetto a partire dall'1/1/2009 e pari ad euro 1.860.000. In base ad una valutazione sulla certezza dell'inesigibilità di una serie di posizioni creditorie da parte del Servizio legale dell'Azienda, si è provveduto al loro stralcio integrale tramite utilizzazione del fondo per euro 419.146.

### 13) Oneri diversi di gestione

Comprendono talune spese generali non ricomprese tra i costi della gestione caratteristica nella voce "Servizi", gli oneri per imposte e oneri diversi di amministrazione (compresi i Rientri della Gestione Speciale) ed i costi delle gestioni accessorie che non abbiano natura di costi straordinari, come specificato nella tabella che segue.

Descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Oneri diversi	36.015	60.285	-24.270
Imposte	137.762	1.054.238	-916.476
Iva indetraibile pro-rata	313.487	836.347	-522.860
Rientri della Gestione speciale	482.931	2.369.391	-1.886.460
<b>Totale</b>	<b>970.195</b>	<b>4.320.261</b>	<b>-3.350.066</b>

Per quanto riguarda l'IMU, in base alle disposizioni legislative intervenute nel corso dell'anno 2013, è stato confermato l'esonero dal pagamento sia della prima rata 2013 (vedi Decreto legge 31/08/2013 n.102) che della seconda rata (vedi Decreto legge

30/11/2013 n.133) per gli alloggi regolarmente assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblica.

Pertanto si è provveduto al pagamento dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale.

I rientri della "Gestione speciale" sono costituiti dalle somme che l'Azienda deve riversare a favore della c.d. "Contabilità speciale" istituita ai sensi dell'abrogato art. 10 D.P.R. 30/12/1972, n. 1036 e disciplinata nel dettaglio dalle circolari del Ministero dei Lavori Pubblici - CER n. 25 del 21/10/1981 e n.31 del 30/06/1995.

Sono stati contabilizzati tra i costi ricompresi nei "Rientri della Gestione speciale", a favore della Regione (ex CER), gli incassi derivanti dai prezzi di vendita derivanti dalle cessioni degli alloggi patrimoniali e di proprietà dello Stato, effettuate in base ai piani di vendita vigenti, oltre agli incassi derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione ed al versamento dello 0,50% del valore locativo così come previsto dall'art.13 della L.457/78.

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
fondo ERP 0,50% alloggi di proprietà e dello Stato	169.670	235.573	-65.903
prezzi cessioni alloggi L. 560/93	0	17.663	-17.663
incassi per estinzione diritto di prelazione	0	154.542	-154.542
prezzi cessione alloggi LR.27/06-Piano A	231.426	709.044	-477.618
prezzi cessione alloggi LR.27/06-Piano B	81.835	1.252.570	-1.170.735
<b>Totale</b>	<b>482.931</b>	<b>2.369.392</b>	<b>-1.886.461</b>

## C Proventi ed oneri finanziari

### Proventi finanziari

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Interessi su depositi postali	462	265	197
Interessi su deposito bancario istituto cassiere	6.686	8.614	-1.928
Interessi su depositi bancari "Fondi Ater L.560/93"	71.390	221.707	-150.317
Interessi da assegnatari	77.054	59.379	17.675
Interessi moratori	1.860.000	0	1.860.000
<b>Totale</b>	<b>2.015.592</b>	<b>289.965</b>	<b>1.725.627</b>

### Oneri finanziari

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	30.008	30.903	-895
Interessi su mutui	84.227	97.704	-13.477
interessi su altri debiti	3.346	115	3.231



<b>Totale</b>	<b>117.581</b>	<b>128.722</b>	<b>-11.141</b>
---------------	----------------	----------------	----------------

**E Proventi ed oneri straordinari**

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
<b>Proventi</b>			
Sopravvenienze attive diverse	376.440	2.990.058	-2.613.618
Acquisizione gratuita immobili	0	0	0
Iva interventi edilizia	262.536	128.549	133.987
<b>Totale</b>	<b>638.976</b>	<b>3.118.607</b>	<b>-2.479.631</b>
Partite di giro	4.929	8.187.584	-8.182.655
Contributi conto capitale interventi edilizi	2.076.301	6.509.291	-4.432.991
<b>Totale</b>	<b>2.720.206</b>	<b>17.815.482</b>	<b>-15.095.277</b>

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
<b>Oneri</b>			
Sopravvenienze passive diverse	281.013	103.839	177.174
Minusvalenze da alienazione		9.989	-9.989
<b>Totale</b>	<b>281.013</b>	<b>113.828</b>	<b>167.185</b>
Partite di giro	4.929	8.187.584	-8.182.655
Contributi conto capitale interventi edilizi	2.076.301	6.509.291	-4.432.990
<b>Totale</b>	<b>2.362.243</b>	<b>14.810.703</b>	<b>-12.448.460</b>

Tra i proventi straordinari, alla voce "Sopravvenienze attive diverse", sono comprese rettifiche per storni contabili relativi a debiti per cauzioni da imprese relativi a lavori svolti negli esercizi passati.

Le entrate e le uscite previste in partite di giro non modificano il risultato economico poiché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Ente svolge servizio di cassa.

I contributi ricevuti per la realizzazione degli interventi edilizi, pari a complessivi euro , sono composti da euro per prelevamento dai fondi derivanti dalla cessione degli alloggi ai sensi della Legge n.560/1993 e per la differenza per prelevamenti di fondi statali e regionali. Tali voci trovano allocazione sia tra i proventi che, per pari importo, tra gli oneri e costituiscono delle partite di giro. L'entità del saldo dei contributi in conto capitale esprime la misura dei finanziamenti in conto capitale utilizzati per gli interventi edilizi oltre che a titolo di anticipazioni finanziarie.

**Imposte sul reddito**

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro 265.900 e sono da attribuire all'Ires ed all'Irap di competenza.

descrizione	valore al 31/12/13	valore al 31/12/12	variazione
<b><i>Imposte e tasse</i></b>			
IRES	199.000	22.017	176.983
IRAP	66.900		66.900
<b>Totale</b>	<b>265.900</b>	<b>22.017</b>	<b>243.883</b>

**Compensi amministratori e sindaci**

I compensi agli amministratori ed ai revisori ammontano complessivamente ad Euro 168.965 .