
**AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DELLA
PROVINCIA DI LATINA****BILANCIO AL 31 DICEMBRE 2015
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 2015 (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.

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, negli esercizi passati hanno trovato 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.

I contributi erogati per la realizzazione di interventi edilizi concernenti fabbricati in diritto di superficie vengono contabilizzati tra i contributi in conto impianti e, per pari importo, sono riscontati tra i risconti passivi pluriennali.

I contributi relativi ad interventi edilizi su beni di proprietà dell'Azienda vengono iscritti, al momento della loro erogazione, tra apposite riserve in conto capitale del patrimonio.

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 2015 presentano un valore pari a 17.054 euro.

Si riporta nel prospetto seguente la movimentazione delle singole voci:

Voce di bilancio	Consistenza al 31.12.14		Movimenti dell'esercizio			Fondo amm.to al 31/12/15	Consistenza finale al 31/12/15
	Costo storico	Amm.ti esercizi precedenti	Variazioni positive	Dismissioni	Amm.to dell'esercizio		
Costi di impianto ed ampliamento							
Costi capitalizzati	23.218	-23.218	0	0	0	-23.218	0
Diritti di utilizzo di opere dell'ingegno							
logotipo Ater	1.300	-1.300	0	0	0	-1.300	0
Altre immobilizzazioni					0		
software di proprietà	431.532	-431.082	0	0	0	-431.082	450
software in licenza d'uso	73.503	-55.444	3.619	0	-5.074	-60.518	16.604
Totale Immobilizzazioni immateriali	529.553	-511.044	3.619	0	-5.074	-516.118	17.054

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 2015 presentano un valore complessivo pari 174.457.833 euro.

Si riporta nel prospetto seguente la movimentazione delle singole voci:

Voce di bilancio	Consistenza al 31.12.14		Movimenti dell'esercizio				Fondo amm.to al 31/12/15	Consistenza finale al 31/12/15
	Costo storico	Amm.ti esercizi precedenti	Variazioni positive	Variazioni negative	Rettifiche ai fondi	Amm.to dell'esercizio		
Terreni e fabbricati								
Terreni	1.104.362	0	28.000	0		0	0	1.104.362
Fabbricati	205.055.647	-49.901.305	20.738.519	-9.548.129	172.429	-1.807.849	-51.536.724	164.709.313
Totale terreni e fabbricati	206.160.009	-49.901.305	20.766.519	-9.548.129	172.429	-1.807.849	-51.536.724	165.841.675
Impianti e macchinari								
macchinari automatici								
macchinari diversi	81.303	-79.381	0	0	0	0	-79.381	1.922
Totale impianti e macch.ri	81.303	-79.381	0	0	0	0	-79.381	1.922
Attrezzature industriali e commerciali								
attrezzature varie	22.726	-22.225	0	0	0	-501	-22.726	0
Totale attrezzature ind.li e comm.	22.726	-22.225	0	0	0	-501	-22.726	0
Altri beni								
mobili per ufficio	397.486	-363.792	0	0	0	-15.992	-379.784	17.702
macch.ufficio elettron.	369.681	-306.555	2.627	0	0	-7.039	-313.594	58.714
macch. Ordinarie ufficio	62.560	-26.523	0	0	0	-5.517	-32.040	30.520
autovetture	41.162	-41.162	0	-41.162	41.162	0	0	0
opere d'arte	41.317	-41.317	0	0	0	0	-41.317	0
Totale altri beni	912.206	-779.349	2.627	-41.162	41.162	-28.548	-766.735	106.936
Immobilizzazioni in corso e acconti								
Interventi edilizi	17.194.999	0	4.555.272	-13.242.971	0	0	0	8.507.300
Totale immobilizzazioni in corso	17.194.999	0	4.555.272	-13.242.971	0	0	0	8.507.300
TOTALE IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI	224.371.243	-50.782.260	25.324.418	-22.832.262	213.591	-1.836.898	-52.405.566	174.457.833

Si commentano le seguenti voci esposte.

Il valore dei terreni ha subito un incremento di euro 28.000 in seguito all'acquisizione in proprietà di aree.

Il totale degli immobili ha subito:

- un incremento di Euro 20.738.519, dovuto per euro 314.209 alla capitalizzazione di costi per interventi di manutenzione ordinaria, per euro 8.812.341 a giroconti derivanti dall'imputazione di interventi di manutenzione straordinaria e per euro 11.611.969 alla patrimonializzazione delle immobilizzazioni in corso relative ai lavori conclusi per la realizzazione di nuove costruzioni ed il recupero di fabbricati di proprietà.

- un decremento di Euro 9.548.129, derivante dalla citata imputazione di interventi di manutenzione straordinaria per euro 8.812.341, e per la differenza di euro 735.787 dalle plusvalenze per le cessioni di alloggi effettuate nel corso dell'esercizio

Le immobilizzazioni in corso hanno subito incrementi per euro 4.555.272. di cui euro 1.180.381 per giroconti in seguito a corretta imputazione delle spese ed euro 3.374.891 in seguito all'avanzamento dei lavori in corso a fronte di un decremento totale di euro 13.242.971, di cui euro 1.180.381 per giroconti, euro 11.611.969 per patrimonializzazione di spese relative a lavori conclusi e la differenza di euro 450.621 derivante da note di credito ricevute per euro 373.707, una sopravvenienza passiva per euro 46.698 rilevata in base alla stipula della convenzione con il Comune di Gaeta per l'acquisizione dell'area edificabile sita in località "Muro torto" e il giroconto a costo di una penale di euro 24.818.

In seguito a tali cessioni si è provveduto a stornare la somma di Euro 172.429 dai Fondi ammortamento, che è stata girocontata ad un conto transitorio per le vendite di alloggi unitamente al valore contabile degli alloggi ceduti per complessivi euro 735.787.

Il valore di realizzo complessivo delle cessioni di alloggi effettuate è pari ad 1.482.379 e sono state generate plusvalenze per Euro 920.428 oltre ad una minusvalenza di euro 1.407.

Le variazioni relative al valore degli altri beni materiali sono dovute alle quote di ammortamento dell'esercizio, pari ad euro 28.548 ed agli incrementi per euro 2.627.

Macchine d'ufficio elettroniche euro 2.627
Totale euro 2.627

Il valore netto delle altre immobilizzazioni materiali al 31/12/2015 è pari ad Euro, così composto:

Altri beni Euro 106.936
 Impianti e macchinari Euro 1.922
Totale Euro 108.858

III. Immobilizzazioni Finanziarie

Le immobilizzazioni finanziarie relative alla partecipazioni nella Società "Edilizia Popolare S.r.l.", pari a 1.291 euro al 31 dicembre 2014, sono state stornate per pari importo in seguito alla cancellazione della società dal Registro imprese avvenuta nel 2007.

Il valore dei crediti verso cessionari per rate a scadere, pari al 31/12/15 ad Euro 14.801.030, decrementato di euro 552.937, rispetto allo scorso esercizio, e dei crediti verso mutuatari per euro 275.542, sono stati imputati tra le immobilizzazioni finanziarie nella lettera d) "verso altri" della voce n.2) Crediti, anziché tra i crediti dell'attivo circolante.

Descrizione	Valore al 31/12/15	Valore al 31/12/14	variazione
Crediti verso cessionari per rate a scadere	14.734.371	15.269.766	-532.395
Crediti verso mutuatari per rate a scadere	260.809	275.542	-14.733
Depositi cauzionali	8.459	8.459	0
Totali	15.003.639	15.553.767	-547.128

Il valore dei crediti verso cessionari per rate a scadere evidenzia il residuo credito, per rate non scadute al 31.12.2015, sorto a fronte delle cessioni di alloggi E.R.P. fatte dall'ATER a tutto il 2015, 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 31/12/15 ad Euro 8.459, sono stati imputati tra le immobilizzazioni finanziarie nella lettera d) "verso altri" della voce n.2) Crediti, anziché tra i crediti dell'attivo circolante.

C Attivo circolante

I. Rimanenze

Non sono presenti rimanenze di interventi edilizi.

II. Crediti

Il saldo, al netto della svalutazione pari ad euro 5.659.390, è pari a 23.273.949.

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 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Verso clienti	23.761.070	23.732.635	24.711
Svalutazione crediti	-5.659.390	-3.819.716	-1.839.674
Crediti tributari	40.848	51.801	-10.953
Verso altri/Enti mutuanti	299.023	326.569	-27.546
Verso altri/Altri creditori	4.832.398	6.977.378	-2.144.980
Totale	23.273.949	27.268.667	-3.998.442

I crediti verso clienti, pari ad euro 23.761.070, sono valutati al loro valore nominale e sono rettificati a mezzo di apposito fondo di svalutazione di importo pari a 5.659.390 euro.

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

Movimentazione del fondo svalutazione crediti	
Saldo iniziale	3.819.716
accantonamenti	2.166.791
utilizzi	-327.117
Saldo finale	5.659.390

Di seguito i crediti verso clienti, pari a complessivi euro 23.761.060, rettificati da un fondo di svalutazione crediti di euro 5.659.390, vengono analizzati previa suddivisione in due gruppi, ovvero i “*Crediti v/clienti*”, riferiti ai singoli partitari degli assegnatari di alloggi e locali di proprietà dell’Ater e dei cessionari, derivanti dall’acquisizione delle partite contabili presenti sull’applicativo “Gelim”, pari a complessivi euro 20.639.286, ed i saldi relativi ai “*Crediti diversi v/clienti*”, riferiti a registrazioni contabili massive non ripartite ai partitari accesi ai singoli clienti, per un ammontare di euro 3.120.774.

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 cessionari, distinti nei singoli partitari intestati per ogni cliente, e presenta un saldo di euro 20.639.286.

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 immobiliare, e l’applicativo “Sicon”, utilizzato per la contabilità generale.

Crediti diversi v/clienti

Tra i crediti verso clienti sono presenti, inoltre, altri saldi creditori che non trovano contropartita nelle posizioni contabili dei singoli clienti presenti in “Gelim”, per complessivi euro 3.121.784.

Si tratta di altri crediti verso clienti per servizi da rendicontare che non sono stati ancora ripartiti fra i clienti sull’applicativo “Gelim” per euro 337.760, crediti per interessi di mora da emettere per euro 2.316.396, crediti per lavori di manutenzione verso utenti per euro 373.272, di euro 62.993 per fatture da emettere, oltre crediti vari per la restante parte.

Crediti tributari

I crediti tributari sono così composti:

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Credito I.V.A.	0	10.274	-10.274
Credito Irap	0	3.473	-3.473
Ritenute d’acconto subite	40.848	8.281	32.567
Altri crediti tributari (<i>Ires, Irap, ritenute subite</i>)	0	29.773	-29.773
Totali	40.848	51.801	-10.953

La variazione del credito Iva deriva principalmente dalla variazione avvenuta nel 2015 del pro-rata di detraibilità dell'Iva assolta sugli acquisti, derivante dall'esercizio congiunto di attività esenti ed imponibile. Nel 2015 il valore del pro-rata di detraibilità è passato dal 33% al 32%.

Crediti v/Altri creditori

Si riporta l'elenco analitico delle relative voci contabili.

CREDITI V/ALTRI CREDITORI	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Crediti vari	539.716	569.051	-29.335
Crediti v/Inps T.F.R.	152	1.209.499	-1.209.347
Crediti verso banche per interessi attivi da accreditare	2.739	2.869	-130
Crediti verso per compensi tecnici	3.104.605	3.104.605	0
Rimborsi da condomini e proprietari	220.528	196.975	23.553
Cassa Depositi e Prestiti mutui risanamento	555.933	555.933	0
Rimborsi rate mutui Gestione Speciale	0	11.292	-11.292
Corrispettivi per gestione rientri Gestione Speciale	6.112	12.631	-6.519
Crediti verso Regione Lazio	402.613	1.314.523	-911.910
Crediti v/enti mutuanti	299.023	326.569	-27.546
Totale	5.131.421	7.303.947	-2.172.526

La voce "Crediti v/enti mutuanti", pari ad euro 299.023, 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 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Deposito presso Cassiere (Unipol cc 2003)	385.231	373.943	11.288
Deposito presso Cassiere (Unipol cc 2001)	83	61	22
Deposito presso Cassiere (Unipol cc 2002)	799.615	419.904	379.711
Depositi postali	89.434	107.830	-18.396
Depositi bancari "Fondo Ater L.560/1993"	8.417.073	9.530.143	-1.113.070
Deposito Infocamere	87	100	11.288
Totale depositi bancari	9.691.523	10.431.981	-729.157

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 435.277 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 70.700 relativi al premio annuale della polizza per la responsabilità civile sul patrimonio immobiliare gestito.

Passivo

A Patrimonio netto

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Capitale	591	591	0
Riserve statutarie	9.486	9.486	0
Altre riserve	156.879.709	145.701.166	11.178.543
Perdite portate a nuovo	-1.950.532	-2.147.030	196.498
Utile esercizio precedente	0	0	0
Utile (perdita) d'esercizio	-4.391.862	-1.950.532	-2.441.330
Totali	150.547.392	141.613.681	8.933.711

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 31/12/2015 un saldo di 566.745 euro. Si riporta nel prospetto seguente la movimentazione delle singole voci:

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Fondo imposte differite	0	514.271	-514.271
Fondo manutenzione stabili	0	73.032	-73.032
Fondo art.14 LR 12/99	44.176	44.176	0
Fondo L.R. 36/96	111.601	111.601	0
Fondo accertamenti tributari	410.968	0	410.968
Totali	566.745	743.080	-176.335

C Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Nel corso dell'esercizio, alla luce di una verifica delle registrazioni contabili effettuate, si è provveduto a ricostruire le posizioni analitiche relative al trattamento di fine rapporto ed a stornare il saldo relativo al credito verso il Fondo tesoreria Inps e dei conti collegati, rilevando una sopravvenienza passiva di euro 167.793.

Pertanto in bilancio risulta contabilizzato il saldo del Fondo di trattamento di fine rapporto relativo alle sole quote accantonate presso l'Azienda, pari ad euro 257.606.

D Debiti

Alla data del 31 Dicembre 2015 la voce debiti presenta un saldo pari 59.838.487 euro (al 31 dicembre 2014 il saldo era pari a 72.176.627 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)	0		2.203.834	2.203.834
Verso Fornitori	2.891.511			2.891.511
Verso Erario	2.325.705			2.325.705
Verso Istituti previdenziali	137.696			137.696
Verso assegnatari ex art.284 L.R. n.10/2002	0	927.182		927.182
Verso conduttori per depositi cauzionali	696.498			696.498
Verso assegnatari per depositi cessione alloggi/locali	0	373.566		373.566
Verso il personale dipendente	571.756			571.756
Polizze fideiussorie e cauzioni imprese	461			461
Incassi da rendicontare e imputare	84.608			84.608
Debiti per rimborsi manutenzione straordinaria	1.298.617			1.298.617
Sindacati	334.341			334.341
Verso Comuni per gestioni	276.793			276.793
Altri debiti	337807			337.807
Totali	8.955.793	1.300.748	2.203.834	12.460.375

Debiti verso "Gestione speciale"

Descrizione	entro 12 mesi	oltre 12 mesi entro 5 anni	oltre 5 anni	Totale
Verso Gestione Speciale	19.772.332		0	19.772.332
Debiti per finanziamenti interventi edilizi	0	10.545.246	0	10.545.246
Verso Gestione speciale per rate a scadere	0	9.265.934	0	9.265.934
Verso Regione per rate a scadere cessioni L.R.n.27/06	0	7.089.397	0	7.089.397
Verso Gestione speciale per morosità su rate scadute	0	705.203	0	705.203
Totali	19.772.328	27.605.780	0	47.378.112

Debiti operativi

I debiti operativi, pari ad euro 12.460.375 sono costituiti dalle poste contabili relative alla gestione operativa dell'Azienda.

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 2.203.834.

Debiti v/fornitori

I “debiti verso fornitori”, pari ad euro 2.891.511, sono iscritti al netto degli sconti commerciali. Sono state effettuate le valorizzazioni delle forniture per le quali non erano ancora pervenute al 31 dicembre 2015 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 IMU 2013-2014 e Tasi 2014 con Comuni vari.

Descrizione	Valore al 31/12/15	Valore al 31/12/14	variazione
Ires/Irap	366.421	323.114	43.307
Iva	-38.399	0	36.690
Imu	966.292	824.681	141.611
Tasi	950.500	335.000	615.500
Ritenute	80.705	72.219	8.486
Altri tributi	186	87.312	-87.126
Totali	2.325.705	1.642.326	758.468

Debiti v/ enti previdenziali

I “debiti verso enti di previdenza”, riguardano principalmente versamenti da effettuare all'INPDAP e verso altri enti previdenziali ed assicurativi per il mese di dicembre dell'anno 2015 ed ammontano ad euro 137.696.

Altri debiti

Di seguito viene specificata la composizione della voce “Altri debiti”:

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Verso personale dipendente	571.756	465.858	105.898
Verso assegnatari	1.011.791	1.574.208	-562.417
Rimborsi manutenzione straordinaria	1.298.619	1.298.619	0
Verso sindacati inquilini	334.341	332.694	1.647
Verso comuni per gestione alloggi	276.793	468.754	-191.961
Per servizi a rimborso	155.797	38.342	117.455
Debiti vari	182.469	518.564	-336.095
Totali	3.831.566	465.858	-865.473

Debiti verso “Gestione speciale”

I debiti verso “Gestione speciale”, pari ad euro 47.378.112, non costituiscono poste debitorie verso terzi, bensì derivano dagli accantonamenti dei proventi delle cessioni effettuati negli anni oltre che dall'appostazione dei finanziamenti concessi ed erogati in attesa di utilizzazione.

*Debiti v/ Gestione speciale**Rientri vincolati*

I c.d. "rientri vincolati" sono stati nel tempo appostati quali 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) ed, esprimono l'ammontare degli incassi derivanti dalla cessione di alloggi E.R.P. , sia per quota contanti che quota rateale, 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 cessioni 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).

L'importo, complessivamente pari ad euro 36.832.866, 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.

Descrizione	Valore al 31/12/15	Valore al 31/12/14	variazione
Rientri vincolati art.1 L.560/93 – L.513/77	8.170.957	7.717.399	453.558
Rientri vincolati art.25 L.513/77	1.229.348	1.506.203	-276.855
Rientri non vincolati art.25 L.513/77	121.653	121.717	-64
Rientri vincolati L.R 27/2006	8.358.813	8.335.289	23.524
Rate a scadere L.560/93 – L.513/77	9.265.934	9.272.327	-6.393
Rate a scadere L.R.27/2006	7.089.397	7.112.922	-23.525
Rientri vincolati anni 2003-2004-2005	1.891.561	1.891.561	0
Rate insolute cessionari e mutuatari	705.203	705.203	0
Totali	36.832.866	36.662.621	170.245

Debiti per finanziamenti interventi edilizi

La posta, pari ad euro 10.545.246, esprime l'ammontare dei finanziamenti concessi per l'esecuzione di interventi da parte dell'Azienda.

Tale posta è formata da euro 10.544.369 concernenti i proventi derivanti dalle cessioni ai sensi della L. 560/93, oltre ad euro 876 relativi a finanziamenti ex Cer ai sensi della L.457/78.

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 oltre che degli interventi in corso di realizzazione da capitalizzare nelle riserve del patrimonio.

Per quanto concerne i i proventi derivanti dalle cessioni ai sensi della L. 560/93, l'importo complessivo di euro 10.544.369, è costituito per euro 6.576.781, dai fondi riversati e giacenti al 31/12/2015 presso i conti correnti intestati "Ater Fondi L.560/93" (oltre ad interessi attivi netti accreditati per complessivi 1.980.703 ed al netto del pignoramento subito per euro 140.411), e per la restante parte dal debito per le anticipazione dei fondi derivanti dai proventi delle cessioni ai sensi della L.560/93, pari a complessivi euro 3.967.588, effettuate, a titolo di anticipazione finanziaria di cui:

- euro 453.360 per gli interventi relativi all'acquisto degli alloggi già di proprietà Inpdap, ammesso per pari importo a finanziamento statale ai sensi dell'art.21 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n.159, in corso di erogazione da parte della Regione;
- euro 944.228 per l'acquisto di n.18 alloggi in Latina (Borgo Faiti), finanziato con fondi regionali per pari importo, in corso di erogazione da parte della Regione;
- euro 2.570.000 per l'acquisto di n.23 alloggi in Latina, 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 su fabbricati in diritto di superficie, in base a quanto previsto dall'O.I.C. n.18. Il saldo al 31/12/2015 è pari ad euro 11.304.467.

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 31/12/15 è pari ad euro 4.760.130.

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 8.002.983 euro (al 31 dicembre 2014 il saldo era pari a euro 8.936.607) ed è costituita dai seguenti dettagli:

1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Canoni di locazione	5.016.917	5.215.625	-198.708
Corrispettivi e rimborsi per amm.ne stabili	336.073	350.040	-13.967
Corrispettivi e rimborsi per man.ne stabili	145.167	526.239	-381.072
Corrispettivi per servizi a rimborso	806.431	958.001	-151.570
Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	0	26.229	-26.229
Totale	6.304.588	7.076.134	-771.546

Canoni di locazione

I canoni di locazione sono i seguenti:

Canoni di locazione	2015	2014	variazione
Canoni di locazione alloggi già di proprietà dello Stato	358.154	397.181	-39.027
Canoni di locazione alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato	3.440.769	3.591.616	-150.847
Canoni di locazione extra Erp	310.531	311.860	-1.329
Indennità di occupazione	527.992	527.397	595
Locali di proprietà adibiti ad uso diverso dall'abitazione	305.199	352.400	-47.201
Locali già di proprietà dello Stato	14.272	15.725	-1.453
Canoni locazione alloggi universitari	60.000	60.000	0
Rettifica emesso competenza	0	-40.554	40.554
Totale	5.016.917	5.215.625	-198.708

Il gettito dei canoni di locazione degli alloggi patrimoniali ha subito un decremento complessivo di 195.708, dovuto ai risultati degli accertamenti anagrafico-reddituale svolti nel corso dell'anno 2015. I canoni per la locazione degli alloggi di edilizia agevolata a canone calmierato ammontano ad euro 310.531.

Nell'anno 2015 sono state, inoltre, liquidate e caricate ai soggetti che occupano in modo irregolare gli alloggi le indennità di occupazione per un ammontare di euro 527.992.

Corrispettivi per amministrazione e manutenzione stabili

I corrispettivi per amministrazione stabili ammontano a complessivi euro 357.452 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.

Corrispettivi e rimborsi per amm.ne stabili	2015	2014	variazione
Corrispettivi per gestione rientri G.S.	6.112	12.631	-6.519
Corrispettivi per onorari legali	21.359	13.646	7.713
Rimborsi per bollettazione e riscossione canoni	78.348	79.598	-1.250
Rimborsi per procedimenti legali	984	1.447	-463
Compensi gestione Comune di Cisterna	3.000	6.000	-3.000
Compensi gestione Comune di Minturno	4.000	4.000	0
Compensi gestione Comune di Gaeta	4.500	9.000	-4.500
Compensi gestione Comune di Fondi	250	650	-400
Compensi gestione Comune di Lenola	250	605	-355
Registrazione contratti locazione: 50% carico utenti	58.339	56.251	2.088
Rimborso direzione lavori manutenzione assegnatari	8.428	10.953	-2.525
Rimborso spese di rendicontazione	10.132	12.452	-2.320
Rimborso spese generali e personale addetto servizi a rimborso	140.371	143.943	-3.572
Totale	336.073	351.176	-15.103

Corrispettivi per rimborsi manutenzione stabili

I corrispettivi per i rimborsi dei lavori di manutenzione a carico di terzi ammontano ad euro 145.167. La voce principale, di euro 86.095 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 52.959.

Rimborsi manutenzione stabili	2015	2014	variazione
Quote manutenzione alloggi patrimoniali	86.095	155.038	-68.943
Manutenzione per conto terzi	6.113	312.787	-306.674
Manutenzione alloggi gestiti per conto terzi	52.959	58.305	-5.346
Quote manutenzione alloggi ceduti in proprietà	0	109	-109
Totale	145.167	526.239	-381.072

Corrispettivi per servizi a rimborso

I corrispettivi per servizi a rimborso ammontano ad euro 806.431. e trovano contropartita nelle corrispondenti voci nelle spese, al netto di spese la cui rendicontazione viene rinviata o proviene dall'esercizio precedente.

Servizi a rimborso	2015	2014	variazione
Servizi a rimborso rendicontati	583.409	673.907	-90.498
Servizi a rimborso alloggi in condominio	113.034	43.278	69.756
Servizi a rimborso alloggi in autogestione	110.085	229.703	-119.618
Rettifica emesso	-97	0	-97
Totale	806.431	946.888	-140.457

Corrispettivi per interventi edilizi

I corrispettivi per interventi edilizi comprendono i ricavi per l'attività edilizia svolta dall'ente; tale attività non ha prodotto ricavi nel 2015.

4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni

Sono qui rilevate le capitalizzazioni di costi sostenuti per l'acquisto di immobilizzazioni tecniche e per lavori in corso.

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Trasferimento a lavori in corso	176.190	359.575	-183.385
Trasferimento a patrimonio immobilizzazioni	6.246	33.584	-27.338
Totale	182.436	393.159	-210.723

5) Altri ricavi e proventi

Ammontano ad euro 1.515.959 (al 31 dicembre 2014 il saldo era pari a 1.467.314) e comprendono i contributi in conto impianti dello Stato e della Regione, le plusvalenze ordinarie derivanti dalla cessione degli alloggi oltre che proventi diversi e rettifiche di costi. I contributi in conto impianti, pari ad euro 211.948, 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 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Contributi in conto impianti	211.948	637.482	-425.534
Contributi POR FESR Lazio 2007-2013	300.234	298.590	1.644
Altri ricavi e proventi	1.215.725	1.168.724	47.001
Risconti passivi pluriennali su contributi in conto impianti	-211.948	-637.482	425.534
Totale	1.515.959	1.467.314	48.645

Sono presenti ricavi e proventi vari per complessivi euro 1.215.725, come di seguito elencato:

descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Rimborso gestione speciale rate mutui	0	11.292	-11.292
Rimborsi assicurazioni danni fabbricati	21.232	19.783	1.449
Recuperi e rimborsi diversi	14.030	31.324	-17.294
Diritti di segreteria contratti di appalto	2.338	608	1.730
Diritti di segreteria atti riscatto	7.359	8.199	-840
Somme ricavate dall'alienazione diritto di prelazione alloggi e locali patrimoniali	194.169	149.489	44.680
Recupero fondo garanzia	5.821	49.771	-43.950
Recuperi diversi	1.216	1.062	154
Incentivo GSE	34.232	51.229	-16.997
Plusvalenze ordinarie su cessione alloggi e locali (L.560/93-L.R. 27/06)	935.328	821.509	113.819
Erogazione liberale istituto Cassiere	0	5.000	-5.000
Penali appalti	0	3.400	-3.400
Rettifiche costi	0	290	-290
Contributi formazione aziendale	0	24.768	-24.768
Totale	1.215.725	1.177.724	38.001

B Costi della produzione

Ammontano ad euro 10.366.578 (al 31 dicembre 2014 il saldo era pari a euro 10.788.209).

7) Costi per servizi

I costi per servizi ammontano a complessivi 3.499.890 euro, come indicati nella tabella riepilogativa che segue:.

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Spese per attività costruttiva	176.518	560.278	-383.760
Spese generali	514.977	537.027	-22.050
Spese di amministrazione degli stabili	310.498	276.158	34.340
Spese di manutenzione degli stabili	1.591.233	2.182.323	-591.090
Spese per interventi edilizi	85.096	150.501	-65.405
Spese per servizi a rimborso	821.568	950.499	-128.931
Totale	3.499.890	4.656.786	-1.156.896

Le spese per attività costruttiva, si riferiscono ai lavori di recupero dello "Stabilimento dell'Annunziata" di proprietà dell'IPAB "Santissima Annunziata" di Gaeta, svolti

dall'Azienda in qualità di stazione appaltante tramite finanziamento pubblico ed agli interventi di manutenzione seguiti per conto del Comune di Gaeta.

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, al netto della rilevante diminuzione delle spese generali, è dovuto alla voce relativa alla manutenzione degli stabili gestiti spese, che ha subito un rilevante aumento legato alle esigenze di interventi che si sono manifestate nell'esercizio.

Si assiste ad una diminuzione generalizzata delle varie componenti, con particolare riferimento alle spese generali ed a quelle relative alla 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 2015.

Le spese per servizi a rimborso pari ad € 821.568 trovano contropartita nei corrispettivi per servizi a rimborso e per la differenza rimangono a carico dell'Azienda poiché legate a sfittanze.

Le spese per interventi edilizi 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 2015 è pari ad euro 22.296 (al 31 dicembre 2014 il valore era pari ad euro 22.593).

9) Costi per il personale

I costi del personale ammontano a complessivi 3.086.003 euro e rispetto all'esercizio precedente vi è stato un decremento complessivo di euro 78.360.

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 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Salari e stipendi	2.145.616	2.273.126	-127.510
Oneri sociali	694.654	632.704	61.950
Accantonamento TFR	133.200	142.014	-8.814
Altri costi	112.536	116.522	-3.986

Totale	3.086.006	3.164.366	-78.360
---------------	------------------	------------------	----------------

10) Ammortamenti e svalutazioni

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazioni
Ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali	5.074	14.671	-9.597
Ammortamenti delle immobilizzazioni materiali	1.836.897	1.637.851	199.046
Totale ammortamenti	1.841.971	1.652.522	189.449
Svalutazione crediti verso clienti	2.166.789	0	2.166.789
Totale svalutazioni	4.008.760	1.652.522	2.356.238

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 1.760.60.

I crediti verso utenti per canoni, servizi ripetibili e rimborsi diversi, sono stati svalutati per masse, ovvero applicando percentuali rappresentative di perdite medie a livello di portafoglio. La svalutazione effettuata nell'esercizio è stata di euro 2.166.789 a fronte di una svalutazione complessiva di euro 5.659.390.

13) Altri accantonamenti

Sono stati accantonati euro 410.968 per sanzioni e interessi su accertamenti da ricevere per IMU e TASI non versata per le annualità che vanno dal 2012 all'anno 2015.

14) 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 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Acquisto immobilizzazioni	8.782	16.987	-8.205
Oneri diversi	47.962	57.520	-9.558
Imposte e tasse	37.069	25.378	11.691
Imu	140.000	141.707	-1.707
Tasi	767.800	670.807	96.993
Iva indetraibile pro-rata	241.376	229.694	86.757
Rientri della Gestione speciale	194.169	149.489	44.680
Totale	1.437.158	1.291.582	220.651

Per quanto riguarda l'IMU, in base alle disposizioni legislative intervenute, per gli immobili posseduti dagli IACP (o enti trasformati) aventi anche le caratteristiche di

alloggio sociale di cui al citato Dm 22 aprile 2008, a partire dal 1° gennaio 2014, si applica lo stesso regime previsto per l'abitazione principale.

Pertanto si è provveduto al calcolo dell'IMU solamente con riguardo agli immobili non residenziali aventi natura commerciale, per un importo di euro 140.000.

Si è provveduto, altresì, a liquidare la TASI, tributo introdotto con effetto a partire dall'anno 2014, per un importo complessivo di euro 767.800.

I rientri della "Gestione speciale" sono costituiti dalle somme che l'Azienda deve riversare a favore della Regione in base alla normativa relativa alla 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, pertanto contabilizzati tra i costi ricompresi nei "Rientri della Gestione speciale", a favore della Regione (ex CER), gli incassi dell'anno derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione pari ad euro 194.169.

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Incassi per estinzione diritto di prelazione	194.169	149.489	
Totale	194.169	149.489	

C Proventi finanziari

La variazione positiva di euro 205.103, derivante dagli interessi attivi maturati sui depositi a vista dei Fondi L.560/93, è legata all'andamento dei tassi attivi e dei volumi impiegati.

Proventi finanziari

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Interessi su depositi postali	113	494	-381
Interessi su deposito bancario istituto cassiere	1.000	3.784	-2.784
Interessi su depositi bancari "Fondi Ater L.560/93"	121.472	27.768	93.704
Interessi da assegnatari	70.332	75.177	-4.845
Interessi moratori	121.000	335.396	-214.396
Interessi su mutui da erogare	195	1.979	-1.784
Totale	314.112	444.598	-130.486

Oneri finanziari

descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	29.651	30.304	-653
Interessi su mutui	77.869	85.733	-7.864
interessi su altri debiti	1.489	7.924	-6.435
Totale	109.009	-123.961	-14.952

E Oneri straordinari

descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Proventi			
Sopravvenienze attive diverse	671.958	90.102	581.856
Totale	671.958	90.102	581.856
Partite di giro	0	6.000	-6.000
Contributi conto capitale interventi edilizi	0	14.138	-14.138
Totale	0	20.138	-20.138

Descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Oneri			
Sopravvenienze passive diverse	439.000	-209.731	229.269
Minusvalenze da alienazione	1.407	4.513	5.920
Totale	440.407	214.244	235.189
Partite di giro	0	6.000	-6.000
Contributi conto capitale interventi edilizi	0	14.138	-14.138
Totale	0	20.138	-20.138

Imposte sul reddito

Le imposte sul reddito dell'esercizio ammontano ad euro 354.348 e sono da attribuire all'Ires ed all'Irap di competenza.

descrizione	valore al 31/12/15	valore al 31/12/14	variazione
Imposte e tasse			
IRES	366.421	282.188	84.233

IRAP	0	14.237	-14.237
Totale	366.421	296.425	69.996

Compensi amministratori e sindaci

L'indennità corrisposta nell'esercizio al Commissario straordinario ammonta ad euro 48.378, oltre oneri e rimborsi.