

Ater di Latina

Bilancio di esercizio al 31/12/2016

Dati Anagrafici	
Sede in	Latina
Codice Fiscale	00081960593
Numero Rea	
Partita Iva	00081960593
Capitale Sociale Euro	0,00
Forma Giuridica	Ente pubblico economico
Settore di attività prevalente (ATECO)	
Società in liquidazione	No
Società con Socio Unico	No
Società sottoposta ad altrui attività di direzione e coordinamento	No
Denominazione della società o ente che esercita l'attività di direzione e coordinamento	
Appartenenza a un gruppo	No
Denominazione della società capogruppo	
Paese della capogruppo	
Numero di iscrizione all'albo delle cooperative	

Gli importi presenti sono espressi in Euro

STATO PATRIMONIALE ATTIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI		
Totale crediti verso soci per versamenti ancora dovuti (A)	0	0
B) IMMOBILIZZAZIONI		
I - Immobilizzazioni immateriali		
3) Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	14.502	17.054
7) Altre		
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	14.502	17.054
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	163.979.823	165.841.675
2) Impianti e macchinario	1.922	1.922
3) Attrezzature industriali e commerciali		
4) Altri beni	83.075	106.936
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	17.358.200	8.507.299
Totale immobilizzazioni materiali (II)	181.423.020	174.457.832
III - Immobilizzazioni finanziarie		
1) Partecipazioni		
a) Imprese controllate		
d-bis) Altre imprese		
Totale partecipazioni (1)	0	0
2) Crediti		
d-bis) Verso altri		
Esigibili oltre l'esercizio successivo	5.567.178	15.003.639
Totale crediti verso altri	5.567.178	15.003.639
Totale Crediti (2)	5.567.178	15.003.639
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	5.567.178	15.003.639
Totale immobilizzazioni (B)	187.004.700	189.478.525
C) ATTIVO CIRCOLANTE		
I) Rimanenze		
1) Materie prime, sussidiarie e di consumo		
2) Prodotti in corso di lavorazione e semilavorati		
4) Prodotti finiti e merci		
5) Acconti		
Totale rimanenze (I)	0	0
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	19.320.400	18.101.680
Totale crediti verso clienti (1)	19.320.400	18.101.680
2) Verso imprese controllate		
Esigibili entro l'esercizio successivo		
Totale crediti verso imprese controllate (2)	0	0
5-bis) Crediti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	129.055	40.848
Totale crediti tributari	129.055	40.848
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.771.928	4.276.314
Esigibili oltre l'esercizio successivo		855.107

Totale crediti verso altri	2.771.928	5.131.421
Totale crediti	22.221.383	23.273.949
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni (III)	0	0
IV - Disponibilità liquide		
1) Depositi bancari e postali	8.802.600	9.691.523
2) Assegni		
3) Danaro e valori in cassa		
Totale disponibilità liquide (IV)	8.802.600	9.691.523
Totale attivo circolante (C)	31.023.983	32.965.472
D) RATEI E RISCONTI	70.700	70.700
TOTALE ATTIVO	218.099.383	222.514.697
STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2016	31/12/2015
A) PATRIMONIO NETTO		
I - Capitale	591	591
II - Riserva da soprapprezzo delle azioni		
III - Riserve di rivalutazione		
IV - Riserva legale		
V - Riserve statutarie	9.486	9.486
VI - Altre riserve, distintamente indicate		
Varie altre riserve	201.234.782	156.879.709
Totale altre riserve	201.234.782	156.879.709
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo	-6.342.394	-1.950.532
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	221.786	-4.391.862
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	
Totale patrimonio netto (A)	195.124.251	150.547.392
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	
2) Per imposte, anche differite	410.968	410.968
4) Altri	44.176	155.777
Totale fondi per rischi e oneri (B)	455.144	566.745
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	240.247	257.606
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	545.000	
Esigibili oltre l'esercizio successivo	2.087.325	2.203.834
Totale debiti verso banche (4)	2.632.325	2.203.834
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.052.086	1.070.063
Totale acconti (6)	1.052.086	1.070.063
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.750.729	2.891.511
Totale debiti verso fornitori (7)	2.750.729	2.891.511

12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.076.431	2.325.705
Totale debiti tributari (12)	2.076.431	2.325.705
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	116.505	137.696
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	116.505	137.696
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.347.198	3.831.566
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	47.378.112
Totale altri debiti (14)	2.347.198	51.209.678
Totale debiti (D)	10.975.274	59.838.487
E) RATEI E RISCONTI	11.304.467	11.304.467
TOTALE PASSIVO	218.099.383	222.514.697

CONTO ECONOMICO	31/12/2016	31/12/2015
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.445.261	6.260.427
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	5.921	185.525
5) Altri ricavi e proventi		0
Contributi in conto esercizio	0	0
Altri	2.958.793	2.176.359
Totale altri ricavi e proventi (5)	2.958.793	2.176.359
Totale valore della produzione (A)	9.409.975	8.622.311
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	3.552.574	3.496.372
8) Per godimento di beni di terzi	23.137	22.296
9) Per il personale:		0
a) Salari e stipendi	2.055.702	2.145.616
b) Oneri sociali	641.970	693.435
c) Trattamento di fine rapporto	126.702	133.200
e) Altri costi	99.103	113.809
Totale costi per il personale (9)	2.923.477	3.086.060
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	4.722	5.074
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.831.387	1.836.896
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	0	2.166.790
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	1.836.109	4.008.760
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
13) Altri accantonamenti	0	410.968
14) Oneri diversi di gestione	429.189	1.818.388
Totale costi della produzione (B)	8.764.486	12.842.844
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	645.489	-4.220.533
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI:		
15) Proventi da partecipazioni		
Da imprese controllate	0	0
Totale proventi da partecipazioni (15)	0	0
16) Altri proventi finanziari:		
a) Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni		
Altri	0	0
Totale proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	0
d) Proventi diversi dai precedenti		
Altri	68.842	314.112
Totale proventi diversi dai precedenti	68.842	314.112
Totale altri proventi finanziari (16)	68.842	314.112
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	123.520	
Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	123.520	109.009
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-54.678	205.103
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' E PASSIVITA' FINANZIARIE:		

Totale rettifiche di attività e passività finanziarie (18-19)	0	0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+-C+--D)	590.811	-4.015.430
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-369.025	-376.432
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-369.025	-376.432
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	221.786	-4.391.862

Rendiconto finanziario

	Esercizio Corrente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)	
Utile (perdita) dell'esercizio	221.786
Imposte sul reddito	369.025
Interessi passivi/(attivi)	0
(Dividendi)	0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-898.968
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	-308.157
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0
Accantonamenti ai fondi	-976.653
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.788.869
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	-5.921
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	806.295
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	498.138
Variazioni del capitale circolante netto	0
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	0
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-1.509.088
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	-140.782
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	0
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-784.462
Totale variazioni del capitale circolante netto	-2.434.332
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	-1.936.194
Altre rettifiche	0
Interessi incassati/(pagati)	0
(Imposte sul reddito pagate)	-289.733
Dividendi incassati	0
(Utilizzo dei fondi)	0
Altri incassi/(pagamenti)	0
Totale altre rettifiche	-289.733
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-2.225.927
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO	
Immobilizzazioni materiali	
(Investimenti)	-6.763.070
Disinvestimenti	1.303.845
Immobilizzazioni immateriali	
(Investimenti)	0

Disinvestimenti	0
Immobilizzazioni finanziarie	
(Investimenti)	-534.932
Disinvestimenti	1.277.391
Attività finanziarie non immobilizzate	
(Investimenti)	0
Disinvestimenti	0
(Acquisizione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide)	0
Cessione di rami d'azienda al netto delle disponibilità liquide	0
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	-4.716.766
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO	
Mezzi di terzi	
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0,00
Accensione finanziamenti	545.000,00
(Rimborso finanziamenti)	-116.509,00
Mezzi propri	
Aumento di capitale a pagamento	4.718.981,00
(Rimborso di capitale)	0,00
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0,00
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0,00
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	5.147.472,00
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-1.795.221,00
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	0
Depositi bancari e postali	9.691.523
Assegni	0
Denaro e valori in cassa	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	9.691.523
Di cui non liberamente utilizzabili	9.216.770
Disponibilità liquide a fine esercizio	8.802.600
Depositi bancari e postali	8.802.600
Assegni	0
Denaro e valori in cassa	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	8.802.600
Di cui non liberamente utilizzabili	8.569.725

Nota Integrativa al bilancio di esercizio al 31/12/2016

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2016 di cui la presente nota integrativa costituisce parte integrante ai sensi dell'art. 2423, primo comma del Codice Civile, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute ed è redatto conformemente agli articoli 2423, 2423 ter, 2424, 2424 bis, 2425, 2425 bis, 2425 ter del Codice Civile, secondo principi di redazione conformi a quanto stabilito dall'art. 2423 bis e criteri di valutazione di cui all'art. 2426 c.c..

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio, ad eccezione delle voci per le quali il D.Lgs 139/2015 ha introdotto nuovi criteri di valutazione e non si sono verificati eventi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe di cui agli artt. 2423 bis, secondo comma e 2423, quinto comma del Codice Civile.

Con riferimento all'applicazione delle regole di transizione in merito alle novità introdotte dal D.Lgs 139/2015 e in parte già declinate nei nuovi principi contabili, nel caso di applicazione retroattiva, ai sensi dell'OIC 29, l'effetto del cambiamento è stato portato a rettifica del patrimonio netto di apertura, e ove fattibile, sono stati rideterminati gli effetti comparativi.

Le specifiche sezioni della nota integrativa illustrano i criteri con i quali è stata data attuazione all'art. 2423 quarto comma, in caso di mancato rispetto in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

Non ci sono elementi dell'attivo e del passivo che ricadano sotto più voci dello schema di bilancio.

Ai fini della comparabilità dei saldi di bilancio, ai sensi dell'art. 2423 ter, quinto comma del Codice Civile, si è provveduto a riclassificare i saldi dell'esercizio precedente.

CRITERI DI REDAZIONE

Conformemente al disposto dell'articolo 2423 bis del Codice Civile, nella redazione del bilancio si è provveduto a:

- valutare le singole voci secondo prudenza ed in previsione di una normale continuità aziendale;
- includere i soli utili effettivamente realizzati nel corso dell'esercizio;
- determinare i proventi ed i costi nel rispetto della competenza temporale, ed indipendentemente dalla loro manifestazione finanziaria;
- comprendere tutti i rischi e le perdite di competenza, anche se divenuti noti dopo la conclusione dell'esercizio;
- considerare distintamente, ai fini della relativa valutazione, gli elementi eterogenei inclusi nelle varie voci del bilancio;
- mantenere immutati i criteri di valutazione adottati rispetto al precedente esercizio.

CRITERI DI VALUTAZIONE

I criteri applicati nella valutazione delle voci di bilancio, esposti di seguito, sono conformi a quanto disposto dall'art. 2426 del Codice Civile.

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione interna, inclusi tutti gli oneri accessori di diretta imputazione, e sono sistematicamente ammortizzate in quote costanti in relazione alla residua possibilità di utilizzazione del bene.

I beni immateriali per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

In particolare, i costi di impianto ed ampliamento derivano dalla capitalizzazione degli oneri riguardanti le fasi di avvio o di accrescimento della capacità operativa e sono ammortizzati in 10 anni.

I costi di sviluppo derivano dall'applicazione dei risultati della ricerca di base o di altre conoscenze possedute o acquisite, anteriormente all'inizio della produzione commerciale o dell'utilizzazione, e sono ammortizzati secondo la loro vita utile.

I diritti di brevetto industriale ed i diritti di utilizzazione delle opere d'ingegno sono ammortizzati in base alla loro presunta durata di utilizzazione, comunque non superiore a quella fissata dai contratti di licenza.

Le immobilizzazioni in corso non sono oggetto di ammortamento.

Le immobilizzazioni il cui valore alla data di chiusura dell'esercizio risulti durevolmente inferiore al residuo costo da ammortizzare sono iscritte a tale minor valore; questo non è mantenuto se nei successivi esercizi vengono meno le ragioni della rettifica effettuata.

L'iscrizione e la valorizzazione delle poste inserite nella categoria delle immobilizzazioni immateriali è stata operata con il consenso del Collegio Sindacale, ove ciò sia previsto dal Codice Civile.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

Costi accessori relativi ai finanziamenti

La società applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti nella voce 'Altre' delle immobilizzazioni immateriali ed ammortizzati in conformità al precedente principio contabile.

Beni con pagamento differito rispetto alle normali condizioni di mercato

La società applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i beni acquistati negli precedenti continuano ad essere iscritti al precedente principio contabile.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte, nel limite del valore recuperabile, al costo di acquisto o di produzione al netto dei relativi fondi di ammortamento, inclusi tutti i costi e gli oneri accessori di diretta imputazione, dei costi indiretti inerenti la produzione interna, nonché degli oneri relativi al finanziamento della fabbricazione interna sostenuti nel periodo di fabbricazione e fino al momento nel quale il bene può essere utilizzato.

I cespiti per i quali il pagamento è differito rispetto alle normali condizioni di mercato sono iscritti, sulla base del criterio del costo ammortizzato, al valore corrispondente al debito determinato ai sensi dell'OIC 19 'Debiti'.

I costi sostenuti sui beni esistenti a fini di ampliamento, ammodernamento e miglioramento degli elementi strutturali, nonché quelli sostenuti per aumentarne la rispondenza agli scopi per cui erano stati acquisiti, e le manutenzioni straordinarie in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 49 a 53, sono stati capitalizzati solo in presenza di un aumento significativo e misurabile della capacità produttiva o della vita utile.

Per tali beni l'ammortamento è stato applicato in modo unitario sul nuovo valore contabile tenuto conto della residua vita utile.

Per le immobilizzazioni materiali costituite da un assieme di beni tra loro coordinati, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par.45 e 46, si è proceduto alla determinazione dei valori dei singoli cespiti ai fini di individuare la diversa durata della loro vita utile.

Le immobilizzazioni materiali acquisite a titolo gratuito, in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. 47 e 48, sono state iscritte in base al valore di mercato con contropartita la voce 'A.5 Altri ricavi e proventi' del conto economico.

Con riferimento alla capitalizzazione degli oneri finanziari si precisa che è stata effettuata in conformità con quanto disposto dall'OIC 16 ai par. da 41 a 44, considerato che:

- si tratta di oneri effettivamente sostenuti e oggettivamente determinabili ed entro il limite del valore recuperabile dei beni di riferimento;
- gli oneri capitalizzati non eccedono gli oneri finanziari, al netto dell'investimento temporaneo dei fondi presi a prestito, riferibili alla realizzazione del bene e sostenuti nell'esercizio;
- gli oneri finanziari su fondi presi a prestito genericamente sono stati capitalizzati nei limiti della quota attribuibile alle immobilizzazioni in corso di costruzione;
- gli oneri capitalizzati sono riferiti esclusivamente ai beni che richiedono un periodo di costruzione significativo.

Il costo delle immobilizzazioni la cui utilizzazione è limitata nel tempo è sistematicamente ammortizzato in ogni esercizio sulla base di aliquote economico-tecniche determinate in relazione alla residua possibilità di utilizzazione.

Tutti i cespiti, compresi quelli temporaneamente non utilizzati, sono stati ammortizzati, ad eccezione di quelli la cui utilità non si esaurisce, e che sono costituiti da terreni, fabbricati non strumentali e opere d'arte. Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par.60, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono si è proceduto allo scorporo del valore del fabbricato.

L'ammortamento decorre dal momento in cui i beni sono disponibili e pronti per l'uso.

Sono state applicate le aliquote che rispecchiano il risultato dei piani di ammortamento tecnici, confermate dalle realtà aziendali e ridotte del 50% per le acquisizioni nell'esercizio, in quanto esistono per queste ultime le condizioni previste dall'OIC 16 par.61.

I piani di ammortamento, in conformità dell'OIC 16 par.70 sono rivisti in caso di modifica della residua possibilità di utilizzazione.

I cespiti obsoleti e quelli che non saranno più utilizzati o utilizzabili nel ciclo produttivo, sulla base dell'OIC 16 par.80 non sono stati ammortizzati e sono stati valutati al minor valore tra il valore netto contabile e il valore recuperabile.

Qui di seguito sono specificate le aliquote applicate:

Fabbricati: 3%

Impianti e macchinari: 12%-30%

Attrezzature industriali e commerciali: 15%

Altri beni:

- mobili e arredi: 12%
- macchine ufficio elettroniche: 20%
- autoveicoli: 25%

Il principio OIC 16, in vigore dall'1/1/2016, ha eliminato la facoltà di non ammortizzare i fabbricati ad uso abitativo aventi natura "non strumentale".

I fabbricati ad uso abitativo "non strumentali", ad eccezione di quelli sorti su aree in diritto di superficie, non sono stati oggetto di ammortamento nel caso in cui il "valore residuo" al 31/12/2016 (definito secondo la normativa vigente in materia di determinazione del prezzo di cessione degli alloggi degli alloggi destinati all'assistenza abitativa) è risultato pari o superiore al valore netto contabile.

I fabbricati su aree concesse in diritto di superficie sono stati oggetto di ammortamento finanziario in base al periodo di concessione.

Contributi pubblici in conto impianti e in conto esercizio

I contributi in conto impianti erogati dalla Regione sono stati rilevati, in conformità con l'OIC 16 par.87, in quanto acquisiti sostanzialmente in via definitiva.

Sono stati rilevati applicando il metodo indiretto e pertanto rilevati:

- se relativi ad immobili acquisiti o costruiti in diritto di superficie nella voce di Stato Patrimoniale "Risconti passivi pluriennali" rinviati per competenza agli esercizi successivi in relazione alla durata della concessione.
- se relativi ad immobili in proprietà, nella voce altre riserve di Patrimonio netto.

I contributi erogati in conto esercizio sono stati contabilizzati tra i componenti di reddito.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

Costi accessori relativi ai finanziamenti

La società applica il criterio del costo ammortizzato esclusivamente sui debiti sorti dal 2016 e pertanto i costi relativi ai finanziamenti precedenti continuano ad essere iscritti nella voce 'Altre' delle immobilizzazioni materiali ed ammortizzati in conformità al precedente principio contabile.

Rimanenze

Le rimanenze sono rilevate alla data in cui avviene il trasferimento dei rischi e dei benefici connessi ai beni acquisiti e sono iscritte al minor valore tra il costo di acquisto, comprensivo di tutti i costi e oneri accessori di diretta imputazione e dei costi indiretti inerenti alla produzione interna, ed il presumibile valore di realizzo desumibile dall'andamento del mercato.

Strumenti finanziari derivati

L'Azienda non detiene strumenti finanziari derivati.

Crediti

I crediti sono classificati nell'attivo immobilizzato ovvero nell'attivo circolante sulla base della destinazione / origine degli stessi rispetto all'attività ordinaria, e sono iscritti al valore di presunto realizzo.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della

scadenza originaria, della realistica capacità del debitore di adempiere all'obbligazione nei termini contrattuali e dell'orizzonte temporale in cui, ragionevolmente, si ritiene di poter esigere il credito.

I crediti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei crediti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi).

Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i crediti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato.

I crediti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore di presumibile realizzo.

I crediti, indipendentemente dall'applicazione o meno del costo ammortizzato, sono rappresentati in bilancio al netto dell'iscrizione di un fondo svalutazione a copertura dei crediti ritenuti inesigibili, nonché del generico rischio relativo ai rimanenti crediti, basato su stime effettuate sulla base dell'esperienza passata, dell'andamento degli indici di anzianità dei crediti scaduti, della situazione economica generale, di settore e di rischio paese, nonché sui fatti intervenuti dopo la chiusura dell'esercizio che hanno riflessi sui valori alla data del bilancio.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 15 par.89) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai crediti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I crediti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore di presumibile realizzo.

Crediti tributari e attività per imposte anticipate

La voce 'Crediti tributari' accoglie gli importi certi e determinati derivanti da crediti per i quali sia sorto un diritto di realizzo tramite rimborso o in compensazione.

Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria

A seguito dell'abrogazione del comma 3 dell'art 2424 c.c., nello Stato patrimoniale non vanno più evidenziati i Conti d'ordine. Le informazioni relative agli stessi sono ora richieste nella Nota integrativa, Pertanto, si evidenziano le disponibilità finanziarie gestite presso le contabilità speciali accese presso la Banca d'Italia per la gestione di finanziamenti statali a favore dell'Azienda o da girocontare agli altri soggetti aventi diritto, prevalentemente amministrazioni comunali. Tali disponibilità giacenti presso le contabilità speciali, non potendo essere classificate tra le disponibilità liquide per la natura della controparte, erano precedentemente iscritte in appositi conti d'ordine. In base a quanto previsto alla lettera c) del comma 8 dell'art. 6 del D.Lgs. 139/2015, l'importo complessivo è pari ad euro 4.317.970.

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al loro valore nominale.

Ratei e risconti

I ratei e i risconti sono stati iscritti sulla base del principio della competenza economico temporale e contengono i ricavi / costi di competenza dell'esercizio ed esigibili in esercizi successivi e i ricavi / costi sostenuti entro la chiusura dell'esercizio, ma di competenza di esercizi successivi.

Sono iscritte pertanto esclusivamente le quote di costi e di ricavi, comuni a due o più esercizi, l'entità dei quali varia in funzione del tempo.

Alla fine dell'esercizio si è verificato che le condizioni che hanno determinato la rilevazione iniziale siano state rispettate, apportando, se ricorresse il caso, le necessarie rettifiche di valore, tenendo conto oltre che dell'elemento temporale anche dell'eventuale recuperabilità.

I ratei attivi, assimilabili ai crediti di esercizio, sono stati valutati al valore presumibile di realizzo, operando, nel caso in cui tale valore fosse risultato inferiore al valore contabile, una svalutazione in conto economico.

I ratei passivi, assimilabili ai debiti, sono stati valutati al valore nominale.

Per i risconti attivi è stata operata la valutazione del futuro beneficio economico correlato ai costi differiti, operando, nel caso tale beneficio fosse risultato inferiore alla quota riscontata, una rettifica di valore.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi rappresentano le passività connesse a situazioni esistenti alla data di bilancio, ma il cui verificarsi è solo probabile.

I fondi per oneri rappresentano passività certe, correlate a componenti negativi di reddito di competenza dell'esercizio, ma che avranno manifestazione numeraria nell'esercizio successivo.

Il processo di stima è operato e/o adeguato alla data di chiusura del bilancio sulla base dell'esperienza passata e di ogni elemento utile a disposizione.

Fondi per trattamento di quiescenza e obblighi simili

Rappresentano le passività connesse agli accantonamenti per i trattamenti previdenziali integrativi e per le indennità una tantum spettanti a lavoratori dipendenti, autonomi e collaboratori, in forza di legge o di contratto, al momento della cessazione del rapporto.

Fondi per imposte

Accoglie le passività per imposte differite determinate in base alle differenze temporanee imponibili, applicando l'aliquota stimata in vigore al momento in cui si ritiene tali differenze si riverseranno.

Tra gli altri fondi, sono accantonati, inoltre, importi a copertura dei rischi derivanti da accertamenti IMU relativi all'anno 2012.

Il fondo per imposte differite accoglie, ai sensi dell'OIC 25 par. da 53 a 85, anche le imposte differite derivanti da operazioni straordinarie, rivalutazione di attività, riserve in sospensione d'imposta che non sono transitate dal conto economico ovvero dal patrimonio netto.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e corrisponde all'effettivo impegno della Società nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura del bilancio, dedotte le anticipazioni corrisposte.

Debiti

I debiti ai sensi dell'art. 2426, comma 1 numero 8 del codice civile sono rilevati secondo il criterio del costo ammortizzato, ad eccezione dei debiti per i quali gli effetti dell'applicazione del costo ammortizzato, ai sensi dell'art. 2423 comma 4 del codice civile, sono irrilevanti (scadenza inferiore ai 12 mesi) Per il principio di rilevanza già richiamato, non sono stati attualizzati i debiti nel caso in cui il tasso d'interesse desumibile dalle condizioni contrattuali non sia significativamente diverso dal tasso di interesse di mercato

I debiti per i quali non è stato applicato il criterio del costo ammortizzato sono stati rilevati al valore nominale.

La suddivisione degli importi esigibili entro e oltre l'esercizio è effettuata con riferimento alla scadenza contrattuale o legale, tenendo anche conto di fatti ed eventi che possono determinare una modifica della scadenza originaria.

I debiti originati da acquisizioni di beni sono iscritti al momento in cui sono trasferiti i rischi, gli oneri e i benefici; quelli relativi ai servizi sono rilevati al momento di effettuazione della prestazione; quelli finanziari e di altra natura al momento in cui scaturisce l'obbligazione verso la controparte.

I debiti tributari accolgono le passività per imposte certe e determinate, nonché le ritenute operate quale sostituto, e non ancora versate alla data del bilancio, e, ove la compensazione è ammessa, sono iscritti al netto di acconti, ritenute d'acconto e crediti d'imposta.

Note sulla prima applicazione del D.Lgs 139/2015

La società si è avvalsa della facoltà (OIC 19 par.90) di non applicare il criterio del costo ammortizzato e dell'attualizzazione per i debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015, e pertanto tali criteri sono stati applicati esclusivamente ai debiti rilevati a partire dal 1° gennaio 2016. I debiti iscritti in bilancio al 31 dicembre 2015 sono valutati al valore nominale.

Valori in valuta

L'Azienda non detiene valori in valuta.

Costi e ricavi

Sono esposti secondo il principio della prudenza e della competenza economica. A seguito dell'eliminazione dallo schema di conto economico della sezione straordinaria, le componenti che nel corso del precedente esercizio erano state iscritte in tale aggregato, nell'esercizio 2016, sono state riclassificate, ai soli fini comparativi, tra le poste di natura ordinaria nelle voci "altri ricavi e proventi" e "Oneri diversi di gestione".

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

ATTIVO

CREDITI VERSO SOCI

In considerazione della natura pubblica dell'Azienda, non sussistono crediti verso soci.

IMMOBILIZZAZIONI

Immobilizzazioni immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono pari a euro 14.502 (euro 17.054 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Diritti di brevetto industriale e diritti di utilizzazione delle opere dell'ingegno	Altre immobilizzazioni immateriali	Totale immobilizzazioni immateriali
Valore di inizio esercizio			
Costo	1.300	531.872	533.172
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	514.819	516.119
Valore di bilancio	0	17.053	17.053
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	2.171	2.171
Ammortamento dell'esercizio	0	4.722	4.722
Altre variazioni	0	0	0
Totale variazioni	0	-2.551	-2.551
Valore di fine esercizio			
Costo	1.300	534.043	535.343
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	519.541	520.841
Valore di bilancio	0	14.502	14.502

La voce "Altre immobilizzazioni immateriali" comprende software di proprietà e licenze d'uso. Gli incrementi sono dovuti ad acquisto di nuove licenze.

Gli ammortamenti effettuati nell'esercizio, per euro 4.722, sono relativi alla quota relativa alle licenze d'uso.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 181.423.020 (euro 174.457.823 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Terreni e fabbricati	Impianti e macchinario	Attrezzature industriali e commerciali	Altre immobilizzazioni materiali	Immobilizzazioni materiali in corso e acconti	Totale Immobilizzazioni materiali
Valore di inizio esercizio						
Costo	217.378.400	81.303	22.726	873.670	8.507.299	226.863.398
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	51.536.725	79.381	22.726	766.734	0	52.405.566
Valore di bilancio	165.841.675	1.922	0	106.936	8.507.299	174.457.832
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	346.802	0	0	3.750	8.868.957	9.219.509
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	642.480	0	0	0	18.058	660.538
Ammortamento dell'esercizio	1.803.776	0	0	27.611	0	1.831.387
Altre variazioni	237.602	0	0	0	0	237.602
Totale variazioni	-1.861.852	0	0	-23.861	0	-1.885.713
Valore di fine esercizio						

Costo	217.082.722	81.303	22.726	877.420	17.358.200	235.422.371
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	53.102.899	79.381	22.726	794.345	0	53.999.351
Valore di bilancio	163.979.823	1.922	0	83.075	17.358.200	181.423.020

Terreni e fabbricati

Tale voce, di importo pari ad euro 163.979.823, accoglie il valore dei terreni, degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e dei locali destinati ad uso non abitativo (uffici, cantine, posti auto e locali commerciali).

Le principali movimentazioni intervenute nell'esercizio sono costituite da:

- aumento del valore per euro 346.802 a seguito della capitalizzazione sugli immobili di proprietà dei costi derivanti dai lavori di manutenzione straordinaria ad integrazione di fabbricati realizzati in esercizi precedenti;
- diminuzione di euro 642.480 derivante dalla cessione di n.35 alloggi in base ai piani di vendita in corso.
- ammortamento finanziario per euro 1.803.776;
- variazioni di euro 237.602 conseguente dall'utilizzo dei fondi ammortamento a fronte della cessione degli alloggi;

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a euro 83.075 è così composta:

Descrizione cespiti	31/12/2015	31/12/2016
Impianti e macchinari	1.922	1.922
Impianti generici	0	0
Fondo amm.to impianti generici	0	0
Macchinari	81.303	81.303
Fondo amm.to macchinari	-79.381	-79.381
Attrezzature industriali e commerciali	0	0
Attrezzature	22.726	22.726
Fondo amm.to attrezzature	-22.726	-22.726
Altri beni	106.936	83.075
Mobili e arredi	397.486	397.486
Fondo amm.to mobili e arredi	-379.785	-391.633
Macchine ufficio elettroniche	372.308	376.057
Fondo amm.to macchine ufficio elettroniche	-313.593	-319.007
Macchine ordinarie d'ufficio	62.560	62.560
Fondo amm.to macchine ordinarie d'ufficio	-32.040	-42.388
Autovetture e furgoni	0	0
Fondo amm.to autovetture e furgoni	0	0
Altri beni materiali	41.317	41.317
Fondo amm.to altri beni materiali	-41.317	-41.317

Immobilizzazioni in corso ed acconti

Il valore di tale voce, pari ad euro 17.328.200, accoglie i costi degli interventi edilizi per la realizzazione di nuovi immobili in corso di completamento ed alle manutenzioni straordinarie in corso o da imputare ai fabbricati di competenza. Tali costi saranno capitalizzati alla conclusione dei lavori e/o all'esatta individuazione dei fabbricati ai quali sono riferiti nel caso di manutenzione straordinaria.

Le principali movimentazioni intervenute nell'esercizio sono costituite da:

- aumento per nuovi costi, pari ad euro 8.868.957, relativi agli stati di avanzamento lavori maturati e contabilizzati per la realizzazione, il recupero e la manutenzione straordinaria di immobili riferiti ad opere in corso di lavorazione per le quali non è stato determinato il saldo finale dei lavori così composti:

	Terreni e fabbricati
Intervento costruttivo nel Comune di Aprilia (87 alloggi)	5.884.648
Lavori di manutenzione straordinaria	353.643
Costi capitalizzati per competenze tecniche da imputare	2.630.666
Totale	8.868.957

- decrementi per euro 18.058 per l'iscrizione nella voce "Terreni e fabbricati" degli interventi edilizi ad integrazione di lavori conclusi;

Immobilizzazioni finanziarie**Partecipazioni, altri titoli e strumenti derivati finanziari attivi**

Le partecipazioni comprese nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

Gli altri titoli compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

Gli strumenti finanziari derivati attivi compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Partecipazioni in imprese controllate	Partecipazioni in altre imprese	Totale Partecipazioni
Valore di inizio esercizio			
Costo	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	0	0
Valore di fine esercizio			
Costo	0	0	0
Valore di bilancio	0	0	0

Crediti immobilizzati

I crediti compresi nelle immobilizzazioni finanziarie sono pari a euro 5.567.178 (euro 15.003.639 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Altri movimenti incrementi/(decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso altri esigibili oltre esercizio successivo	14.995.180	14.995.180	0	-9.433.800	5.561.380	0	5.561.380
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	8.459	8.459	0	-2.661	5.798	0	5.798
Totale	15.003.639	15.003.639	0	-9.436.461	5.567.178	0	5.567.178

La voce "Crediti verso altri" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31/12/2016, sorto a fronte delle cessioni di alloggi ERP fatte dall'Azienda (ex Iacp) ai sensi della Legge n.513/77 e n.560/1993.

La variazione dell'esercizio si riferisce alle quote di ammortamento calcolate sulla base della durata residua del piano di ammortamento dei correlati mutui ed a rettifiche contabili effettuate in base ad una puntuale ricognizione delle rate a scadere sulle singole posizioni contabili.

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Cessionari e mutuatari di alloggi e locali per debito residuo	14.995.180	-9.433.800	5.561.380
Depositi cauzionali	8.459	-2.661	5.798
Totale	15.003.639	-9.436.461	5.567.178

Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui durata residua superiore a 5 anni
Crediti immobilizzati verso altri	15.003.639	-6.065.937	8.937.702	1.096.062	7.841.640	0
Totale crediti immobilizzati	15.003.639	-6.065.937	8.937.702	1.096.062	7.841.640	0

Le variazioni nell'esercizio sono dovute alla contabilizzazione della quota scadente nell'esercizio (euro 1.096.062) ed alle rettifiche effettuate in base ad una ricognizione analitica delle rate a scadere.

Partecipazioni in imprese controllate

L'Azienda non ha partecipazioni in imprese controllate.

Partecipazioni in altre imprese

L'Azienda non ha partecipazioni in altre imprese.

Crediti immobilizzati - Ripartizione per area geografica

I crediti immobilizzati si riferiscono tutti all'area geografica ITALIA. Ciò, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

Crediti immobilizzati - Operazioni con retrocessione a termine

L'Azienda non detiene crediti immobilizzati che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

ATTIVO CIRCOLANTE

Rimanenze

I beni sono rilevati nelle rimanenze nel momento in cui avviene il trasferimento dei rischi e i benefici connessi ai beni acquisiti, e conseguentemente includono gli immobili finiti od in corso di realizzazione dell'Azienda destinati alla vendita, ad esclusione di quelli ricevuti da terzi per i quali non è stato acquisito il diritto di proprietà (in visione, in conto deposito), i beni di proprietà verso terzi (in visione, in conto deposito).

Le rimanenze comprese nell'attivo circolante sono pari a euro zero.

Immobilizzazioni materiali destinate alla vendita

Le immobilizzazioni materiali destinate alla vendita sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

Crediti

I crediti compresi nell'attivo circolante sono pari a euro 22.221.383 (euro 23.273.949) nel precedente esercizio) e sono costituiti prevalentemente dai crediti verso gli assegnatari in locazione di alloggi e conduttori di locali.

La composizione è così rappresentata:

	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	24.974.471	0	24.974.471	5.654.071	19.320.400
Verso imprese controllate	0	0	0	0	0
Crediti tributari	129.055	0	129.055		129.055
Verso altri	1.922.873	849.054	2.771.928	0	2.771.928
Totale	27.026.399	849.054	27.875.454	5.654.071	22.221.383

I

Crediti - Distinzione per scadenza

Vengono di seguito riportati i dati relativi alla suddivisione dei crediti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata residua superiore a 5 anni
Crediti verso clienti iscritti nell'attivo circolante	18.101.680	1.218.720	19.320.400	19.320.400	0	0
Crediti verso imprese controllate iscritti nell'attivo circolante	0	0	0	0	0	0

Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	40.848	88.207	129.055	129.055	0	0
Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	5.131.421	-2.359.493	2.771.928	1.922.873	849.055	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	23.273.949	-1.052.566	22.221.383	21.372.328	849.053	0

Crediti verso clienti

La voce accoglie prevalentemente i "Crediti verso utenti ATER in locazione emesso" derivanti dalla gestione degli immobili in locazione (alloggi e locali), sorti a fronte di ricavi e proventi imputati al conto economico riferiti a canoni, rimborsi di oneri e servizi addebitati agli utenti per un importo pari ad euro 23.360.576.

Descrizione	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Crediti v/utenti ATER in locazione emesso	23.360.576	20.639.287	2.721.289
Crediti v/utenti riconciliazione	49.081		
Crediti v/utenti per servizi a rimborso da emettere	380.731	337.760	42.971
Crediti per applicazione interessi di mora da emettere	1.054.884	2.316.396	-1.261.512
Crediti verso amministrazioni condominiali	38.331	31.342	
Rimborsi manutenzione alloggi ceduti	13.449	373.272	-359.823
Fondo svalutazione crediti	-5.659.389	-5.659.389	0
Crediti per fatture da emettere	82.418	62.993	19.425
Crediti v/altri clienti diversi da utenti	319	19	300
TOTALE	19.320.400	18.101.680	1.162.650

I crediti verso utenti sono stati svalutati per masse utilizzando gli stessi criteri adottati nel 2015, ovvero applicando percentuali rappresentative di perdite medie a livello di portafoglio. Tra i crediti v/clienti esposti in bilancio sono ricompresi quelli relativi ad inquilini residenti in stabili di proprietà comunale in gestione. Tale morosità è perseguita dall'Azienda ai sensi di convenzione, ma l'eventuale perdita per mancato introito è da porsi a carico del Comune proprietario.

Crediti verso altri

	31/12/2016	31/12/2015	Differenza
Crediti per rimborsi verso Gestione Speciale	18.309	6.112	12.197
Crediti per compensi tecnici	669.975	3.104.605	-2.434.630
Crediti verso Regione Lazio per contratto di servizio	402.616	402.616	0
Crediti verso condomini e autogestioni	312.457	220.528	91.929
Crediti verso Comuni	96.954	96.954	0
Crediti per partite in contestazione	130.056	151.482	-21.426
Credito verso Comune di Castelforte esproprio Romano M.V.	206.557	206.557	0
Crediti verso enti mutuanti	849.054	849.054	0
Crediti diversi	85.950	93.513	-7.563
Totale crediti verso altri	2.771.928	5.131.421	-2.359.493

Il credito per compensi tecnici di euro 669.975, si riferisce ai compensi spettanti all'azienda per progettazione e direzione lavori maturati sugli interventi edilizi finanziati, effettuati sul patrimonio gestito, che devono essere erogati dall'ente finanziatore.

Crediti - Ripartizione per area geografica

I crediti iscritti nell'attivo circolante si riferiscono all' area geografica ITALIA.

Crediti - Operazioni con retrocessione a termine

L'Azienda non detiene crediti che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

Attività finanziarie

Le attività finanziarie comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 0 (euro 0 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0	0
Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0	0

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide comprese nell'attivo circolante sono pari a euro 8.802.600 (euro 9.691.523 nel precedente esercizio).

Il saldo vincolato ad attività di investimento e manutenzione è pari a euro. 8.332.551.

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Depositi bancari e postali	9.691.523	- 888.923	8.802.600
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	9.691.523	- 888.923	8.802.600

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 70.700 (euro 70.700 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	70.700	0	70.700
Totale ratei e risconti attivi	70.700	0	70.700

Svalutazioni per perdite durevoli di valore e rivalutazioni delle immobilizzazioni materiali e immateriali

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 3-bis del codice civile, si precisa che l'Azienda non ha provveduto ad applicare riduzioni o incrementi di valore alle immobilizzazioni immateriali e materiali.

INFORMAZIONI SULLO STATO PATRIMONIALE

PASSIVO E PATRIMONIO NETTO

PATRIMONIO NETTO

Il patrimonio netto esistente alla chiusura dell'esercizio è pari a euro 195.124.251 (euro 150.547.393 nel precedente esercizio).

Nei prospetti riportati di seguito viene evidenziata la movimentazione subita durante l'esercizio dalle singole poste che compongono il Patrimonio Netto e il dettaglio della voce 'Altre riserve':

	Valore di inizio esercizio	Attribuzione di dividendi	Altre destinazioni	Incrementi	Decrementi	Riclassifiche	Risultato d'esercizio	Valore di fine esercizio
Capitale	591	0	0	0	0	0		591
Riserve di rivalutazione	0	0	0	0	0	0		0
Riserve statutarie	9.486	0	0	0	0	0		9.486
Altre riserve								
Varie altre riserve	156.879.709	0	0	7.212.691	528.728	37.671.110		201.234.782
Totale altre riserve	156.879.709	0	0	7.212.691	528.728	37.671.110		201.234.782
Utili (perdite) portati a nuovo	-1.950.532	0	-4.391.862	0	0	0		-6.342.394
Utile (perdita) dell'esercizio	-4.391.862	0	4.391.862	0	0	0	0	221.786
Totale Patrimonio netto	150.547.392	0	0	7.212.691	528.728	0	0	195.124.251

Descrizione	Importo
Finanziamenti in c/capitale dello Stato	131.218.825
Finanziamenti in c/capitale L.513/77	1.874.735
Finanziamenti in c/capitale L.560/93	31.004.013
Finanziamenti in c/capitale della Regione	17.622.744
Varie altre riserve	17.842
Fondi ex "Gestione speciale" (proventi delle vendite)	37.671.110
Totale altre riserve	219.409.269
Utili (perdite) portati a nuovo	-18.174.487
Totale altre riserve	201.234.782
Utili (perdite) portati a nuovo	-6.342.394
Utile (perdita) dell'esercizio	221.786
Totale	195.114.174

Nel prospetto seguente sono dettagliatamente indicati i contributi ricevuti ed appostati tra le "Altre riserve" e le ubicazioni dei correlati interventi edilizi di realizzazione nuovi alloggi, manutenzione o recupero.

Descrizione	Erogante	dare	avere	movimento
Contributi Dgrl n.833/2006	Regione		4.134.918	erogazione
Contributo Dgrl n.2036/2000	Regione		938.350	erogazione
Contributo acquisto e ristrutturazione n.8 alloggi nel Comune di Sonnino	Regione		143.283	erogazione
Contributo recupero immobili - Decreto Lupi	Stato		226.212	erogazione
Realizzazione n.48 alloggi nel Comune di Aprilia - Proventi delle vendite ai sensi della L.560/95			1.554.484	utilizzo
Realizzazione alloggi in comuni vari - Proventi delle vendite ai sensi della L.560/95 - prelievi in eccesso		528.728		rettifica utilizzo
Contributo Dgrl n.937/2014	Regione		66.115	erogazione
Contributo Ipab Gaeta	Regione		148.453	erogazione
Contributo Stato ex L.457/78	Stato		876	erogazione
Totali		528.728	7.212.691	0

Disponibilità ed utilizzo delle voci di patrimonio netto

Le informazioni richieste dall'articolo 2427, comma 1 numero 7-bis del codice civile relativamente alla specificazione delle voci del patrimonio netto con riferimento alla loro origine, possibilità di utilizzazione e distribuibilità, nonché alla loro avvenuta utilizzazione nei precedenti esercizi, sono desumibili dai prospetti sottostanti:

	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazione	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi - per altre ragioni
Capitale	591		B	591	0	0
Riserve di rivalutazione	0		A, B	0	0	0
Riserve statutarie	9.486		A, B	9.486	0	0
Altre riserve						
Varie altre riserve	201.234.782		B	201.234.782	0	0
Totale altre riserve	201.234.782			201.234.782	0	0
Perdite portate a nuovo	-6.342.394		B	-6.342.394	0	0
Totale	194.892.388			194.892.388	0	0
Residua quota distribuibile				194.892.388		
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci						

Descrizione	Importo	Origine/natura	Possibilità di utilizzazioni	Quota disponibile	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi per copertura perdite	Riepilogo delle utilizzazioni effettuate nei tre precedenti esercizi: per altre ragioni
Finanziamenti in c/capitale dello Stato	131.218.825		B	131.218.825	0	0
Finanziamenti in c/capitale L.513/77	1.874.735		B	1.874.735	0	0
Finanziamenti in c/capitale L.560/93	31.004.013		B	31.004.013	0	0
Finanziamenti in c/capitale della Regione	17.622.744		B	17.622.744	0	0
Varie altre riserve	17.842		B	17.842	0	0
Fondi ex "Gestione	37.671.110			37.671.110		

speciale" (proventi delle vendite)					
Totale	219.409.269			219.409.269	
Legenda: A: per aumento di capitale B: per copertura perdite C: per distribuzione ai soci					

Riserve di rivalutazione

La composizione delle riserve di rivalutazione è la seguente:

	Valore di inizio esercizio	Utilizzo per copertura perdite	Altri movimenti	Valore di fine esercizio
Altre rivalutazioni				
Altre	0	0	0	0
Totale Altre rivalutazioni	0	0	0	0
Totale Riserve di rivalutazione	0	0	0	0

FONDI PER RISCHI ED ONERI

I fondi per rischi ed oneri sono iscritti nelle passività per complessivi euro 455.144 (euro 566.745 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Fondo per imposte anche differite	Strumenti finanziari derivati passivi	Fondo accertamenti tributari	Altri fondi	Totale fondi per rischi e oneri
Valore di inizio esercizio	0	0	410.968	155.777	566.745
Variazioni nell'esercizio					0
Accantonamento nell'esercizio	0	0		0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0		0	0
Altre variazioni	0	0		-111.601	-111.601
Totale variazioni	0	0		-111.601	-111.601
Valore di fine esercizio	0	0	410.968	44.176	455.144

L'accantonamento al "Fondo accertamenti tributari" garantisce l'Azienda dalle eventuali spese derivanti da pretese per interessi e sanzioni per il mancato pagamento della quota erariale di IMU 2012 e per annualità successive.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 240.247 (euro 257.606 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Valore di inizio esercizio	257.606
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	-17.359
Totale variazioni	-17.359
Valore di fine esercizio	240.247

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 10.979.274 (euro 59.838.487 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	2.203.834	428.491	2.632.325
Acconti	1.070.063	-17.977	1.052.086
Debiti verso fornitori	2.891.511	-140.782	2.750.729
Debiti tributari	2.325.705	-473.929	2.076.431
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	137.696	-21.191	116.505
Altri debiti	51.209.678	-48.862.480	2.347.198
Totale	59.838.487	-49.087.868	10.975.274

Debiti verso banche

La variazione dei debiti verso banche registra l'accensione di un'anticipazione finanziaria per complessivi euro 1.500.000 - dedicata all'intervento per la realizzazione di n.87 alloggi nel Comune di Aprilia - con rientro in dodici mensilità, la cui quota scadente entro l'esercizio successivo ammonta ad euro 545.000 oltre alla diminuzione per il pagamento delle quote capitale di mutui in corso di rimborso per euro 116.509; La composizione è la seguente:

- euro 2.087.325 relativi a mutui bancari assistiti da garanzie reali;
- euro 545.000 quale debito residuo a fronte di un'anticipazione finanziaria di euro 1.500.000;

Acconti

La voce "Acconti" è così composta:

- euro 342.732 quali acconti versati dagli acquirenti sul prezzo di cessione degli alloggi all'atto dell'accettazione dell'offerta di acquisto degli alloggi inseriti nei piani di vendita approvati;
- euro 698.115 quali depositi cauzionali versati dagli utenti per i rapporti di locazione di alloggi e locali;
- euro 11.239 cauzioni varie derivanti dalla locazione di locali commerciali;

Debiti verso fornitori

Tale voce è così composta:

- Debiti verso fornitori per euro 1.415.217 a fronte di fatture ricevute i cui pagamenti devono essere liquidati;
- Fatture da ricevere per euro 1.333.512, relativi all'iscrizione di costi stimati relativamente a servizi prestati e lavori eseguito dai fornitori per i quali si è in attesa dell'emissione delle relative fatture, riconducibili prevalentemente ai costi per lavori di manutenzione edilizia del patrimonio immobiliare gestito per i quali le fatture non sono prevenute entro l'anno.

Debiti tributari

Il saldo di euro 2.076.431 risulta così composto:

	Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato
Debiti IMU/TASI	1.604.594
Debiti Ires	404.865
Altri debiti tributari	66.972
Totale	2.076.431

I debiti per IMU e TASI, il cui saldo è rimasto invariato, riguardano il parziale pagamento dei tributi relativi alle annualità dal 2012 al 2015, per i quali si è in attesa dell'emissione dei relativi atti di accertamento.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce rileva per un saldo di euro 116.505 e riguarda debiti verso gli enti previdenziali ed assicurativi di competenza del mese di dicembre dell'anno precedente i cui pagamenti sono stati effettuati nel mese successivo.

Altri debiti

Di seguito si riporta il dettaglio degli altri debiti comparato con il correlato importo relativo al 2015.

	Valore al 31/12/16	Valore al 31/12/15	Variazione
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Debiti verso personale dipendente	32.184		32.184
Debiti verso personale dipendente Fondo.Art.68 Ccnl Federcasa	416.867	427.260	-10.393
Debiti verso dirigenti Fondo retribuzione var. incentivante	117.382	135.227	-17.845
Debiti per servizi a rimborso	37.065	155.797	-118.732
Debiti verso condomini per quote manutenzione	19.679	76.315	-56.636
Debiti verso condomini per quote amministrazione	2.889	4.372	-1.483
Debiti verso autogestioni per servizi a rimborso	56.417	18.724	37.693
Debiti verso assegnatari per conguaglio canoni Legge regionale n.10/2001	926.317	927.182	-865
Debiti verso assegnatari per incassi da rendicontare	96.441	84.608	11.833
Debiti verso enti proprietari per gestione alloggi	256.931	276.793	-19.862
Debiti per manutenzione straordinaria su alloggi ceduti	0	1.298.619	-1.298.619
Debiti verso sindacati per quote da riscuotere	356.327	334.341	21.986
Altri debiti	28.699	101.783	-73.084
Totale debiti esigibili entro l'esercizio successivo	2.347.198	3.831.566	-1.484.368
Esigibili oltre l'esercizio successivo			
Debiti verso la "Gestione speciale"	0	36.832.866	-36.832.866
Finanziamenti interventi edilizi	0	10.545.246	-10.545.246
Totale debiti esigibili oltre l'esercizio successivo	0	47.378.112	-47.378.112
Totale altri debiti	2.347.198	51.209.678	-48.862.480

Si procede a commentare le voci più rilevanti:

- euro 416.867 rappresentando debiti verso il personale dipendente costituiti prevalentemente dalla quota di saldo del premio di risultato relativo all'anno 2015, corrisposto nel mese di gennaio dell'anno 2017 ed al premio lordo accantonato per l'anno 2016 per euro 265.000, da liquidarsi nel corso dell'esercizio 2017;
- euro 117.382 rappresentando debiti verso il personale dirigente costituiti prevalentemente dalla quota di del premio di risultato relativo all'anno 2015, corrisposto nel mese di gennaio dell'anno 2017 ed al premio lordo accantonato per l'anno 2016 per euro 62.000, da liquidarsi nel corso dell'esercizio 2017;
- euro 926.317 rappresentano debiti verso gli assegnatari per i conguagli derivanti dai ricalcoli effettuati per effetto dell'art.284 della Legge regionale n.10/2001;
- euro 96.441 rappresentando debiti per incassi postali smarriti o da imputare ai versanti;
- euro 256.931 rappresentano i debiti verso i Comuni proprietari degli alloggi affidati all'Ater in gestione per canoni riscossi nell'anno da riversare;

euro 356.327 riguardano i debiti verso i sindacati per le quote mensili di iscrizione non corriposte dagli assegnatari.

Debiti verso la “Gestione speciale” - Riclassificazione

Il bilancio chiuso al 31/12/16 accoglie l'introduzione di una riclassificazione della voce “Altri debiti” esigibili oltre l'esercizio successivo derivante dalla necessità di una diversa appostazione contabile dei proventi delle vendite di cui alla Legge n.560/93 ed alla Legge n.513/77, ritenuta più idonea a rappresentare i fatti di gestione nel bilancio.

In occasione della cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, il trattamento contabile prevedeva che il valore di cessione delle vendite venisse iscritto tra i costi (c.d. costi per i rientri della Gestione speciale) a fronte dell'accensione di debiti verso la “Gestione speciale”.

Posto che il sistema contabile dell'Azienda è riconducibile al dettato civilistico, è del tutto evidente che i proventi da alienazioni di alloggi, seppure derivanti da piani di vendita approvati ai sensi delle citate normative, non possono essere ricondotti ad alcuna delle voci classificate nella lettera D) o B) dell'art.2424 del codice civile.

Infatti le citate leggi concernenti la dismissione del patrimonio immobiliare, attribuiscono la titolarità dei proventi da alienazione degli alloggi agli enti proprietari ovvero all'Ater. Il vincolo di destinazione previsto dalle citate normative e la necessità di atti autorizzatori per il loro utilizzo non alterano il titolo di proprietà dell'Azienda sui proventi stessi.

Dalla lettura della definizione dei debiti contenuta nel codice civile e nel principio contabile si deduce che, a seguito delle cessioni degli alloggi di proprietà possano sorgere obbligazioni di sorta, restando i relativi proventi nella disponibilità dell'ente proprietario.

Conseguentemente la Regione e/o lo Stato, non possono vantare pretese creditore a fronte dell'alienazione degli alloggi, bensì indirizzarne la destinazione e l'utilizzo secondo le modalità previste dalla normative vigenti in materia.

La Legge n.560/93 nell'attribuire all'ente proprietario la titolarità dei proventi da cessione degli alloggi, impone un vincolo di destinazione, ovvero la possibilità di utilizzazione delle somme in precedenza contabilizzate tra i debiti. Da ciò, in base al dettato civilistico in materia di patrimonio netto, si è individuata apposita riserva tra le “Altre riserve” ove si è provveduto a riclassificare i suindicati proventi delle cessioni con vincolo di destinazione precedentemente appostati tra le partite debitorie.

Debiti - Distinzione per scadenza

Qui di seguito vengono riportati i dati relativi alla suddivisione dei debiti per scadenza, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio	Quota scadente entro l'esercizio	Quota scadente oltre l'esercizio	Di cui di durata superiore a 5 anni
Debiti verso banche	2.203.834	428.491	2.632.325	545.000	2.087.325	0
Acconti	1.070.063	-17.977	1.052.086	0	1.052.086	0
Debiti verso fornitori	2.891.511	-140.782	2.750.729	2.750.729	0	0
Debiti tributari	2.325.705	-249.274	2.076.431	2.076.431	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	137.696	-21.191	116.505	116.505	0	0
Altri debiti	3.831.566	-1.484.368	2.347.198	2.347.198	0	0
Totale debiti	12.460.375	-1.485.101	10.975.274	7.835.863	3.139.411	0

Debiti - Ripartizione per area geografica

I debiti sono tutti relativi all'area geografica ITALIA.

Area geografica	Debiti verso banche	Acconti	Debiti verso fornitori	Debiti tributari	Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	Altri debiti	Totale Debiti
Italia	2.632.325	1.052.086	2.750.729	2.076.431	116.505	2.347.198	10.975.274
Totale	2.632.325	1.052.086	2.750.729	2.076.431	116.505	2.347.198	10.975.274

Debiti assistiti da garanzie reali su beni sociali

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti le garanzie reali sui beni sociali, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6 del codice civile:

	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	2.087.325	2.087.325	545.000	2.632.325
Acconti	0	0	1.052.086	1.052.086
Debiti verso fornitori	0	0	2.750.729	2.750.729
Debiti tributari	0	0	2.080.876	2.080.876
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	116.505	116.505
Altri debiti	0	0	2.347.198	2.347.198
Totale debiti	2.087.325	2.087.325	8.892.394	10.979.719

Debiti - Operazioni con retrocessione a termine

Non esistono debiti derivanti da operazioni che prevedono l'obbligo per l'acquirente di retrocessione a termine, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 6-ter del codice civile.

RATEI E RISCONTI PASSIVI

I ratei e risconti passivi sono iscritti nelle passività per complessivi euro 11.304.467 (euro 11.304.467 nel precedente esercizio).

La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Ratei passivi	0	0	0
Risconti passivi	11.304.467	0	11.304.467
Totale ratei e risconti passivi	11.304.467	0	11.304.467

Composizione dei risconti passivi:

Descrizione	Importo
Risconti passivi pluriennali – contributi ricevuti su interventi edilizi	11.304.467
Totale	11.304.467

INFORMAZIONI SUL CONTO ECONOMICO

Il D.Lgs. n.139/2015 ha introdotto l'eliminazione della parte dedicata alle poste straordinarie ricompresa nelle voci E20) e E21) dell'art.2425 codice civile riguardante i proventi e gli oneri straordinari.

Pertanto, ai fini comparativi, i costi e ricavi precedentemente inseriti in tale categoria sono stati riclassificati con i nuovi criteri, ovvero sono stati ripartiti nelle corrispondenti voci per natura.

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per categoria di attività

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per categorie di attività:

Categoria di attività	Valore esercizio corrente
Ricavi da immobili per la vendita	0
Canoni di locazione	5.032.874
Rimborsi e proventi Amministrazione stabili	341.858
Rimborsi e proventi Manutenzione stabili	171.450
Servizi a rimborso	899.079
Totale	6.445.261

Ricavi delle vendite e delle prestazioni - Ripartizione per area geografica

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 10 del codice civile viene esposta nei seguenti prospetti la ripartizione dei ricavi per area geografica anche se ritenuta non significativa alla luce della delimitazione dell'ambito territoriale di operatività dell'Azienda stabilito dalla legge istitutiva:

Area geografica	Valore esercizio corrente
Italia	6.445.261
Totale	6.445.261

Ricavi da canoni – Composizione

Viene esposta nel seguente prospetto la ripartizione dei canoni di locazione:

	Valore esercizio corrente
Canoni di alloggi destinati all'assistenza abitativa	3.835.636
Canoni di alloggi a "canone calmierato"	307.318
Altri canoni non ERP	10.000
Canoni per locali commerciali	328.158
Indennità di occupazione alloggi senza titolo	551.762
Storno canoni diversi non di competenza	0
Totale	5.032.874

La voce "Canoni di alloggi destinati all'assistenza abitativa", di importo pari ad euro 3.835.636 è relativa ai ricavi derivanti dalla locazione degli alloggi gestiti destinati all'assistenza abitativa in base alla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica..

La voce "Canoni di alloggi a "canone calmierato"" ,di importo pari ad euro 307.318 è relativa ai ricavi derivanti dalla locazione degli alloggi gestiti locati a canone calmierato in base alla normativa vigente in materia di edilizia residenziale pubblica.

Le voci "Canoni per locali commerciali" e "Altri canoni non ERP", di importo complessivo pari ad euro 338.158 sono relative ai ricavi derivanti dalla locazione di locali commerciali in base alla normativa in

materia di locazione ad uso non abitativo vigente.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 2.958.793 (euro 2.176.359 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Altri			
Rimborsi spese e recuperi diversi	15.246	399.730	414.976
Rimborsi assicurativi	36.132	168.278	204.410
Plusvalenze di natura non finanziaria	920.428	-21.461	898.967
Contributi in conto capitale	300.234	-172.764	127.470
Ricavi e proventi diversi	904.319	408.651	1.312.970
Totale altri	2.176.359	782.434	2.958.793
Totale altri ricavi e proventi	2.176.359	782.434	2.958.793

Tra gli "Altri ricavi e proventi" si evidenzia:

- il risarcimento assicurativo di euro 195.000,00 relativo al sinistro sul fabbricato di proprietà sito nel Comune di Cisterna di Latina, lotto 19° Via G.Falcone oltre a risarcimenti vari per ulteriori euro 9.410;
- le plusvalenze di natura non finanziaria derivanti dalla cessione di n.35 unità immobiliari inserite nei piani di vendita ex L.R. 27/2006 per euro 898.967;
- il contributo in conto capitale erogato nell'anno di euro 127.470 relativo al POR Fesr Lazio;
- "Rimborsi spese e recuperi diversi" per euro 414.976, di cui 82.285 per rettifiche su debiti verso fornitori, euro 272.041 a rettifiche su debiti vari, euro 15.040 rettifiche su crediti per servizi a rimborso ed euro 44.169 a recuperi vari d'esercizio;
- "Ricavi e proventi diversi" per euro 1.312.970, di cui euro 45.406 per contributi GSE su impianti fotovoltaici, euro 277.891 per l'incasso delle somme a titolo di estinzione del diritto di prelazione, euro 13.003 per diritti di segreteria ed euro 976.653 per la rilevazione di incassi avvenuti in esercizi precedenti a titolo di rimborso su lavori di manutenzione effettuati da proprietari a favore dall'Ente su fabbricati a proprietà mista.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I "Costi della produzione", per l'esercizio 2016 sono pari a complessivi euro 8.764.486 (nell'esercizio 2015 ammontavano ad euro 12.842.844).

Il decremento rispetto allo scorso esercizio deriva principalmente dagli adeguamenti del fondo svalutazione crediti e del fondo accertamenti tributari effettuati nel 2015 per complessivi euro 2.577.758 e dall'esclusione a partire dall'anno 2016 dal pagamento TASI, che nel 2015 ha inciso per euro 768.000. Al netto delle suddette voci si assiste ad un decremento del valore complessivo dei "Costi della produzione".

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 3.552.574 (euro 3.496.372 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese a rimborso a carico degli assegnatari	587.270	-15.504	571.766
Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari	93.979	-53.472	40.507
Servizi a rimborso alloggi in autogestione a carico assegnatari	140.319	80.322	220.641
Spese di manutenzione e riparazione alloggi	1.401.267	73.784	1.478.651
Spese di manutenzione e riparazione alloggi a carico assegnatari	22.356	27.434	49.790
Spese postali e telefoniche	107.100	-15.277	91.823
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	21.484	-7.279	14.205
Spese gestione sistema informativo	21.418	14.284	35.702
Spese sede	137.907	-19.523	118.384
Spese manutenzione sede	21.407	-3.862	17.545
Spese di rappresentanza	291	1.007	1.298
Contributi associativi	27.975	1.575	29.550
Gestione automezzi	2.896	-246	2.650
Compensi agli amministratori	50.419	-14.851	35.568
Compensi a sindaci e revisori	20.052	11.991	32.043
Compensi a membri O.I.V. e O.D.V.	22.961	8.650	31.611
Spese di aggiornamento e formazione	3.587	1.219	4.806
Spese e consulenze legali	61.610	1.486	63.096
Consulenze amministrative e gestionali	25.279	35.009	60.288
Assicurazione stabili	122.357	-502	121.855
Spese registrazione contratti di locazione	108.981	69.868	178.849
Quote amministrazione alloggi in condominio	25.020	-9.460	15.560
Quote manutenzione alloggi in condominio	160.410	-23.022	137.388
Spese per progettazione	0	10.035	10.035
Spese per direzione lavori	54.961	35.668	90.629
Spese per commissioni e collaudi	6.289	44.724	51.013
Spese per consulenze tecniche	20.248	427	20.675
Spese la pubblicità degli appalti	4.378	-1.938	2.440
Altri	220.633	-196.345	24.206
Totale	3.496.372	56.202	3.552.574

Si procede a fornire note di approfondimenti delle principali voci:

La voce "Spese a rimborso a carico degli assegnatari", per euro 571.766, accoglie le spese per servizi comuni sostenute per l'amministrazione diretta dei fabbricati a totale proprietà Ater, che vengono riaddebitate agli inquilini tramite quote in acconto ed a conguaglio; trovano contropartita nei corrispettivi per servizi a rimborso e per differenza rimangono a carico dell'Azienda poiché legate a sfittanze.

Le voci "Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari", per euro 40.507 e "Servizi a rimborso alloggi in autogestione carico assegnatari", per euro 220.641, che vengono riaddebitate agli inquilini e trovano contropartita tra i componenti positivi di reddito.

Le "Spese di manutenzione e riparazione alloggi", pari a complessivi euro 1.478.651, si riferiscono agli interventi di manutenzione ordinaria, di pronto intervento e riparativa, eseguiti sul patrimonio gestito. Gli interventi di natura straordinaria, pari a complessivi euro 426.877 sono stati rettificati e capitalizzati imputandoli ai relativi fabbricati ricompresi tra le immobilizzazioni materiali.

Le "Spese postali e telefoniche", di ammontare pari ad euro 91.823, ricomprendono sia le spese per le utenze telefoniche e la corrispondenza postale che quelle relative all'invio massivo dei bollettini postali premarcati per il pagamento mensile di quanto addebitato agli assegnatari;

La voce "Consulenze per spese legali", di ammontare pari ad euro 63.096, si riferisce sia alle spese sostenute in caso di soccombenza nel procedimento che a spese per consulenti tecnici e di patrocinio legale per i procedimenti in corso di svolgimento;

La voce "Assicurazione stabili", pari ad euro 121.855 si riferisce al premio di competenza dell'esercizio 2016 per le polizze assicurative sui fabbricati di gestiti;

I costi relativi alla voce "Spese registrazione contratti di locazione", per euro 178.849 ricomprendono le spese per il pagamento dell'imposta di registro sui contratti di locazione in corso, che viene riaddebitata nella misura del 50% ai relativi assegnatari e trova contropartita tra i ricavi del conto economico.

Le "Quote manutenzione alloggi in condominio", per euro 137.388 e le "Quote amministrazione alloggi in condominio", per euro 15.560, rappresentano le quote che l'Azienda è tenuta a versare alle amministrazioni condominiali in riferimento agli alloggi di proprietà in fabbricati a proprietà mista per i quali si è provveduto alla costituzione del condominio;

Spese per godimento beni di terzi

Le spese per godimento beni di terzi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 23.137 (euro 22.964 nel precedente esercizio) .

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Locazione lungo termine autoveicoli	14.740	1.750	16.490
Locazione "personal computers" e stampanti di rete	2.100	0	2.100
Locazione centralino	5.456	-909	4.547
Totale	22.296	731	23.137

Spese per il personale

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Salari e stipendi	2.145.616	-89.914	2.055.702
Oneri sociali	693.381	-51.411	641.970
Trattamento di fine rapporto	134.473	-7.771	126.702
Altri costi	112.536	-13.433	99.103
Totale	3.086.006	-162.529	2.923.477

La voce "Salari e stipendi" ricomprende quanto dovuto al personale dipendente per retribuzioni, premio di risultato di competenza dell'anno e compensi incentivanti. Rispetto all'anno precedente si rileva un decremento di euro 89.914, dovuto alla cessazione di n.4 unità lavorative senza procedere a nuove assunzioni.

La voce "Oneri sociali", di euro 641.970, corrisponde a quanto dovuto per contributi previdenziali ed assicurativi a carico dell'Azienda.

Allo stesso modo la spesa per "Trattamento di fine rapporto", di euro 126.702 è riferita alla quota di competenza dell'anno a titolo di trattamento di fine rapporto, che viene riversata con cadenza mensile al Fondo Tesoreria tenuto presso l'Inps.

Tra gli "Altri costi", pari ad euro 99.103, sono ricomprese le spese per buoni pasto, rimborso chilometrico per diarie e trasferte, assicurazioni, quote a carico dell'Azienda per il funzionamento del Cral aziendale (art.11 Ccnl Federcasa) e rimborsi Inpa per visite mediche fiscali.

Ammortamenti e svalutazioni

La voce, pari ad euro 1.836.109 si compone come si seguito indicato:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Ammortamenti beni immateriali	5.074	-352	4.722
Ammortamento beni materiali (ammortamento finanziario fabbricati)	1.760.608	-4.072	1.756.536
Ammortamenti altri beni materiali	76.288	-1.437	74.851
Totale "Ammortamenti"	1.841.970	-5.861	1.836.109
Svalutazione crediti verso clienti	2.166.790	-2.166.790	0
Totale	4.008.760	-2.172.651	1.836.109

Nell'esercizio precedente la voce era pari ad euro 4.008.760. La differenza è dovuta all'accantonamento per adeguamento del fondo svalutazione crediti verso utenti effettuata nell'esercizio precedente per euro 2.166.790.

Altri accantonamenti

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Accantonamento fondo IMU/TASI per sanzioni e interessi	410.968	-410.968	0
Totale	410.968	-410.968	0

Nello scorso esercizio sono stati accantonati euro 410.968 su accertamenti da ricevere per IMU e TASI non versata negli anni precedenti. Nel corso del 2016 non si sono verificate movimentazioni.

Non si è proceduto ad effettuare accantonamento nell'esercizio.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 429.189 (euro 1.818.388 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposta di registro	13.881	-11.587	2.294
IVA indetraibile	241.376	-19.882	221.494
IMU	143.603	-7.526	136.077
TASI	767.800	-767.800	0
Somme derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione	194.169	-194.169	0
Acquisto immobilizzazioni	8.782	-1.691	7.091
Minusvalenze di natura non finanziaria	1.407	25.473	26.880
Altri oneri di gestione	447.370	-412.017	35.353
Totale	1.818.388	-1.389.199	429.189

La variazione più rilevante deriva dall'esclusione del patrimonio abitativo dal pagamento della TASI, con effetto a partire dall'anno 2016 in seguito all'equiparazione degli "alloggi sociali" all'abitazione principale.

Per tutte le unità immobiliari che non hanno i requisiti di "alloggio sociale" si è provveduto al pagamento dell'IMU per un importo di euro 136.077.

L'Iva indetraibile, pari ad euro 241.376, deriva dall'applicazione del pro-rata di detrazione previsto dall'art. articolo 19-bis, DPR n. 633/72 che, nell'ipotesi in cui un soggetto eserciti sia un'attività imponibile sia un'altra esente ai fini Iva, consente il diritto di detrazione dell'Iva assolta sugli acquisti solo in misura proporzionale alla prima.

Le "Misvalenze di natura non finanziaria", per euro 26.880, si riferiscono a minusvalenze su cessione di alloggi ricompresi nei piani di vendita approvati.

Tra gli "Altri oneri di gestione", pari ad euro 35.353, sono state appostate le spese per la Tari (euro 17.068), per la registrazione di atti stipulati dall'Azienda e l'acquisto di immobilizzazioni.

RICAVI O COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si sono registrati, nel 2016, ricavi e/o costi di entità o incidenza eccezionali:

PROVENTI E ONERI FINANZIARI

In tale voce sono ricompresi i componenti positivi di reddito scaturenti da investimenti finanziari e quelli negativi relativi all'utilizzo di finanziamenti esterni.

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
PROVENTI			
Altri proventi finanziari			
Interessi attivi su conto di tesoreria	1.000	-924	76
Interessi attivi su conti correnti postali	113	-113	0
Interessi attivi su depositi a vista Fondi L.560/93	121.472	-120.051	1.421
Interessi attivi su quote rateali cessione alloggi e locali	70.332	-5.749	64.583
Interessi attivi per indennità di mora	121.000	-121.000	
Altri proventi finanziari	195	2.567	2.762
Totale	314.112	-245.270	68.842
ONERI FINANZIARI			
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	29.651	6.327	35.978
Interessi su ammortamento mutui a carico Ater	77.824	-110	77.714
Interessi su altri debiti	45	8.327	8.372
Interessi moratori	1.489	-33	1.456
Totale	109.009	14.511	123.520
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	205.103	-259.781	-54.678

IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO, CORRENTI, DIFFERITE E ANTICIPATE

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

	Imposte correnti	Imposte relative a esercizi precedenti	Imposte differite	Imposte anticipate	Proventi (Oneri) trasparenza
IRES	480.823	-111.798	0	0	0
Totale	480.823	-111.798	0	0	0

Sono state indicate le imposte correnti riferibili al reddito imponibile d'esercizio a titolo di IRES per euro 480.823 rettificati dal recupero d'imposta 2015.

I seguenti prospetti, redatti sulla base delle indicazioni suggerite dall'OIC 25, riportano le informazioni richieste dall'art. 2427, comma 1 numero 14, lett. a) e b) del codice civile.

	IRES
A) Differenze temporanee	
Totale differenze temporanee deducibili	0
Totale differenze temporanee imponibili	0
Differenze temporanee nette	0
B) Effetti fiscali	
Fondo imposte differite (anticipate) a inizio esercizio	0
Imposte differite (anticipate) dell'esercizio	0
Fondo imposte differite (anticipate) a fine esercizio	0

Si forniscono inoltre le ulteriori seguenti informazioni:

Al reddito è stata applicata l'aliquota IRES ridotta al 50%, come previsto dall'art.6, comma 1, lettera c) bis del DPR 601/73. A fronte di un risultato ante imposte di euro. 590.811, l'Azienda ha liquidato imposte sul reddito per euro 480.823 poiché il sistema di tassazione forfettario dei canoni di locazione non consente la deduzione di significative spese di manutenzione ed amministrazione degli stabili. Da ciò deriva l'elevata incidenza percentuale delle imposte sul reddito d'esercizio.

ALTRE INFORMAZIONI

Dati sull'occupazione

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti il personale, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 15 del codice civile:

L'organico aziendale, ripartito per categoria ha subito variazioni rispetto al precedente esercizio a seguito di due pensionamenti per vecchiaia e della cessazione di due dipendenti, senza sostituzione con nuove assunzioni. Il numero dei dipendenti in forza all'Azienda al 31/12/2016 è evidenziato nella seguente tabella

	31/12/2016	31/12/2015	Variazioni
Dirigenti	2	2	0
Impiegati	44	20	-4
Totale	46	52	-4

Compensi agli organi sociali

Vengono di seguito riportate le informazioni concernenti gli amministratori ed i revisori, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 16 del codice civile:

	Amministratori	Sindaci
Compensi	35.568	32.043

Compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione

Qui di seguito vengono riportate le informazioni concernenti i compensi al revisore legale ovvero alla società di revisione ai sensi dell'art. 2427 comma 1 numero 16 bis del codice civile: nessun compenso oltre

a quelli erogati ai componenti del Collegio dei revisori.

Fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del codice civile, si afferma che non sono avvenuti fatti di rilievo dopo la chiusura del bilancio,

Informazioni sulle società o enti che esercitano attività di direzione e coordinamento - art. 2497 bis del Codice Civile

La società non è soggetta a direzione o coordinamento da parte di società o enti.

Destinazione del risultato d'esercizio

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del codice civile, si propone, in ossequio all'art.23 dello Statuto aziendale, di destinare l'utile di esercizio al ripiano delle eventuali perdite degli esercizi precedenti.

Il Commissario straordinario
Dario Roncon