

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina

Bilancio di esercizio al 31/12/2019

Dati Anagrafici	
Sede in	Latina
Codice Fiscale	00081960593
Numero Rea	LT 207931
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	31/12/2019	31/12/2018
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	10.038	10.287
7) Altre		
Totale immobilizzazioni immateriali (I)	10.038	10.287
II - Immobilizzazioni materiali		
1) Terreni e fabbricati	170.968.645	171.700.302
2) Impianti e macchinario	1.922	1.922
3) Attrezzature industriali e commerciali	0	0
4) Altri beni	65.291	59.441
5) Immobilizzazioni in corso e acconti	9.000.738	8.842.379
Totale immobilizzazioni materiali (II)	180.036.596	180.604.044
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	4.540.663	5.160.977
Totale crediti verso altri	4.540.663	5.160.977
Totale Crediti (2)	4.540.663	5.160.977
Totale immobilizzazioni finanziarie (III)	4.540.663	5.160.977
Totale immobilizzazioni (B)	184.587.297	185.775.308
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		239.300
Totale rimanenze (I)	0	239.300
II) Crediti		
1) Verso clienti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	24.737.837	23.388.485
Totale crediti verso clienti (1)	24.737.837	23.388.485
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	1.971	900
Totale crediti tributari	1.971	900
5-quater) Verso altri		
Esigibili entro l'esercizio successivo	931.764	1.222.661
Esigibili oltre l'esercizio successivo	292.969	292.969
Totale crediti verso altri	1.224.733	1.515.630
Totale crediti (II)	25.964.541	24.905.015
III - Attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni		
Attività finanziarie per la gestione accentrata della tesoreria	0	0

(III)	Totale attività finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni	0	0
	IV - Disponibilità liquide		
	1) Depositi bancari e postali	6.018.364	6.545.150
	2) Assegni		
	3) Danaro e valori in cassa		
	Totale disponibilità liquide (IV)	6.018.364	6.545.150
	Totale attivo circolante (C)	31.982.905	31.689.465
	D) RATEI E RISCONTI	172.714	105.676
	TOTALE ATTIVO	216.742.916	217.570.449

STATO PATRIMONIALE PASSIVO	31/12/2019	31/12/2018
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	195.330.814	203.016.940
Totale altre riserve	195.330.814	203.016.940
VII - Riserva per operazioni di copertura dei flussi finanziari attesi	0	0
VIII - Utili (perdite) portati a nuovo		-7.926.775
IX - Utile (perdita) dell'esercizio	33.148	55.638
X - Riserva negativa per azioni proprie in portafoglio	0	0
Totale patrimonio netto (A)	195.374.039	195.155.880
B) FONDI PER RISCHI E ONERI		
1) Per trattamento di quiescenza e obblighi simili	0	0
2) Per imposte, anche differite	729.647	776.410
4) Altri	44.176	44.176
Totale fondi per rischi e oneri (B)	773.823	820.586
C) TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO	143.731	202.573
D) DEBITI		
4) Debiti verso banche		
Esigibili entro l'esercizio successivo	0	0
Esigibili oltre l'esercizio successivo	1.178.073	1.299.346
Totale debiti verso banche (4)	1.178.073	1.299.346
6) Acconti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.080.620	1.088.381
Totale acconti (6)	1.080.620	1.088.381
7) Debiti verso fornitori		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.909.142	2.752.302
Totale debiti verso fornitori (7)	2.909.142	2.752.302
12) Debiti tributari		
Esigibili entro l'esercizio successivo	1.733.204	2.774.549
Totale debiti tributari (12)	1.733.204	2.774.549
13) Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale		
Esigibili entro l'esercizio successivo	122.516	183.763
Totale debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale (13)	122.516	183.763
14) Altri debiti		
Esigibili entro l'esercizio successivo	2.123.301	1.988.602
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0
Totale altri debiti (14)	2.123.301	1.988.602
Totale debiti (D)	9.146.856	10.086.943
E) RATEI E RISCONTI	11.304.467	11.304.467
TOTALE PASSIVO	216.742.916	217.570.449

CONTO ECONOMICO	31/12/2019	31/12/2018
A) VALORE DELLA PRODUZIONE		
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.203.358	8.498.402
2) Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	0
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	20.225	20.932
5) Altri ricavi e proventi		
Contributi in conto esercizio	0	0
Altri	606.736	898.775
Totale altri ricavi e proventi (5)	606.736	898.775
Totale valore della produzione (A)	8.830.319	9.418.109
B) COSTI DELLA PRODUZIONE		
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
7) Per servizi	2.159.897	2.736.975
8) Per godimento di beni di terzi	9.493	11.593
9) Per il personale:		
a) Salari e stipendi	1.756.352	1.836.690
b) Oneri sociali	570.106	604.301
c) Trattamento di fine rapporto	126.464	115.940
e) Altri costi	90.948	83.952
Totale costi per il personale (9)	2.543.870	2.640.883
10) Ammortamenti e svalutazioni:		
a) Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	2.460	5.343
b) Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.820.929	1.816.337
d) Svalutazione crediti attivo circolante e disponibilità liquide	1.200.000	1.277.218
Totale ammortamenti e svalutazioni (10)	3.023.389	3.098.898
11) Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	0
13) Altri accantonamenti	0	0
14) Oneri diversi di gestione	586.517	377.308
Totale costi della produzione (B)	8.323.166	8.865.657
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	507.153	552.452
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	43.709	48.942
Totale proventi diversi dai precedenti	43.709	48.942
Totale altri proventi finanziari (16)	43.709	48.942
17) Interessi e altri oneri finanziari		
Altri	88.022	89.291

Totale interessi e altri oneri finanziari (17)	88.022	89.291
Totale proventi e oneri finanziari (C) (15+16-17+-17-bis)	-44.313	-40.349
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)	462.840	512.103
20) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		
Imposte correnti	-429.692	-456.465
Imposte relative ad esercizi precedenti	0	0
Totale imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	-429.692	-456.465
21) UTILE (PERDITA) D'ESERCIZIO	33.148	55.638

RENDICONTO FINANZIARIO	Esercizio corrente	Esercizio precedente
A. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' OPERATIVA (METODO INDIRETTO)		
Utile (perdita) dell'esercizio	33.148	55.638
Imposte sul reddito	429.692	379.244
Interessi passivi/(attivi) (Dividendi)	44.313 0	40.349 0
(Plusvalenze)/Minusvalenze derivanti dalla cessione di attività	-260.480	-496.088
1. Utile / (perdita) dell'esercizio prima d'imposte sul reddito, interessi, dividendi e plus/minusvalenze da cessione	246.673	-20.857
Rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	0	0
Accantonamenti ai fondi	1.200.000	1.277.218
Ammortamenti delle immobilizzazioni	1.823.388	1.821.681
Svalutazioni per perdite durevoli di valore	0	0
Rettifiche di valore di attività e passività finanziarie di strumenti finanziari derivati che non comportano movimentazioni monetarie	0	0
Altre rettifiche in aumento / (in diminuzione) per elementi non monetari	-1.087.469	338.878
Totale rettifiche per elementi non monetari che non hanno avuto contropartita nel capitale circolante netto	1.935.919	3.437.777
2. Flusso finanziario prima delle variazioni del capitale circolante netto	2.182.592	3.416.920
Variazioni del capitale circolante netto	0	0
Decremento/(Incremento) delle rimanenze	239.300	-138.900
Decremento/(Incremento) dei crediti verso clienti	-2.386.698	-3.093.344
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori	244.154	122.027
Incremento/(Decremento) dei debiti verso fornitori (investimenti finanziati)	653.523	
Decremento/(Incremento) ratei e risconti attivi	-67.037	
Incremento/(Decremento) ratei e risconti passivi	0	0
Altri decrementi / (Altri incrementi) del capitale circolante netto	-161.996	-321.935
Totale variazioni del capitale circolante netto	-1.478.754	-3.432.152
3. Flusso finanziario dopo le variazioni del capitale circolante netto	703.838	-15.232
Altre rettifiche	0	0
Interessi incassati/(pagati)	-44.313	-40.349
(Imposte sul reddito pagate)	-441.848	-667.481
Dividendi incassati	0	0
(Utilizzo dei fondi)	-58.842	-31.982
Altri incassi/(pagamenti) (Imu anni pregressi)	-991.558	-345.923
Totale altre rettifiche	-1.536.561	-1.085.735
Flusso finanziario dell'attività operativa (A)	-832.723	-1.100.967
B. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' D'INVESTIMENTO		
Immobilizzazioni materiali (Investimenti)	-846.944	-1.020.028

FLUSSI INVESTIMENTI	-846.944,00	-1.020.028,00
Disinvestimenti	468.828	904.248
Immobilizzazioni immateriali		
(Investimenti)	0	0
Disinvestimenti	0	0
Immobilizzazioni finanziarie		
(Investimenti)	-305.921	-422.169
Disinvestimenti	926.235	1.038.101
FLUSSSI CESSIONI	1.089.142	1.520.180
Flusso finanziario dell'attività d'investimento (B)	242.198,00	500.152,00
C. FLUSSI FINANZIARI DERIVANTI DALL'ATTIVITA' DI FINANZIAMENTO		
Mezzi di terzi		
Incremento/(Decremento) debiti a breve verso banche	0	0
Accensione finanziamenti	0	0
(Rimborso finanziamenti)	-121.273	-121.764
Mezzi propri		
Aumento di capitale a pagamento	185.012	522.781
(Rimborso di capitale)	0	0
Cessione (Acquisto) di azioni proprie	0	0
(Dividendi e acconti su dividendi pagati)	0	0
Flusso finanziario dell'attività di finanziamento (C)	63.739	401.017
Incremento (decremento) delle disponibilità liquide (A ± B ± C)	-526.786	-199.798
Effetto cambi sulle disponibilità liquide	0	0
Disponibilità liquide all'inizio dell'esercizio	0	0
Depositi bancari e postali	6.545.150	6.744.948
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a inizio esercizio	6.545.150	6.744.948
Di cui non liberamente utilizzabili	0	0
Disponibilità liquide a fine esercizio	6.018.364	6.545.150
Depositi bancari e postali	6.018.364	6.545.150
Assegni	0	0
Denaro e valori in cassa	0	0
Totale disponibilità liquide a fine esercizio	6.018.364	6.545.150
Di cui non liberamente utilizzabili	5.118.487	6.159.243

Nota Integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2019

PREMESSA

Il bilancio chiuso al 31/12/2019 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.

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 31/12/2017 (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 2.689.665.

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 10.038 (euro 10.287 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	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	539.992	541.292
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	529.705	531.005
Valore di bilancio	0	10.287	10.287
Variazioni nell'esercizio			
Incrementi per acquisizioni	0	2.211	2.211
Ammortamento dell'esercizio	0	2.460	2.460
Altre variazioni	0	0	0
Totale variazioni	0	-249	-249
Valore di fine esercizio			
Costo	1.300	542.203	543.503
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	1.300	532.165	533.465
Valore di bilancio	0	10.038	10.038

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 2.460 sono relativi alla quota relativa alle licenze d'uso.

Immobilizzazioni materiali

Le immobilizzazioni materiali sono pari a euro 180.036.596 (euro 180.604.044 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	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	228.122.078	81.303	22.726	890.834	8.842.379	237.959.320
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	56.421.776	79.381	22.726	831.393	0	57.355.276
Valore di bilancio	171.700.302	1.922	0	59.441	8.842.379	180.604.044
Variazioni nell'esercizio						
Incrementi per acquisizioni	1.502.573	0	0	18.013	829.057	2.349.643
Decrementi per alienazioni e dismissioni (del valore di bilancio)	504.955	0	0	0	-670.698	1.175.653
Ammortamento dell'esercizio	1.808.765	0	0	12.163	0	1.820.928
Altre variazioni	79.489	0	0	0	0	79.489
Totale variazioni	-731.658	0	0	5.850	0	-725.808
Valore di fine esercizio						
Costo	229.119.696	81.303	22.726	908.847	9.000.738	239.133.310
Ammortamenti (Fondo ammortamento)	58.151.051	79.381	22.726	843.556	0	59.096.714
Valore di bilancio	170.968.645	1.922	0	65.291	9.000.738	180.036.596

Terreni e fabbricati

Tale voce, di importo pari ad euro 170.968.645, 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 1.502.573, di cui euro 1.285.455 a seguito della capitalizzazione dei costi per la realizzazione di nuovi fabbricati oltre che dei costi derivanti dai lavori di manutenzione straordinaria ad integrazione di fabbricati realizzati in esercizi precedenti ed euro 217.118 a seguito di riclassifiche;
- diminuzione di euro 287.837 derivante dalla cessione di n.14 alloggi in base ai piani di vendita in corso;
- ammortamento finanziario per euro 1.808.765;
- variazione di euro 79.489 conseguente dall'utilizzo dei fondi ammortamento a fronte della cessione degli alloggi effettuate nel corso dell'anno;

Qui di seguito sono fornite le seguenti ulteriori informazioni

Composizione della voce "Altre immobilizzazioni materiali"

La voce "Altre immobilizzazioni materiali" pari a euro 65.291 è così composta:

Descrizione cespite	31/12/2019	31/12/2018
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	65.290	59.441
Mobili e arredi	414.496	397.486
Fondo amm.to mobili e arredi	-404.970	-404.040
Macchine ufficio elettroniche	395.628	389.472
Fondo amm.to macchine ufficio elettroniche	-344.788	-338.513
Macchine ordinarie d'ufficio	57.405	62.560
Fondo amm.to macchine ordinarie d'ufficio	-52.481	-47.524
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 9.000.738, 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 829.057, 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;
- decrementi per i euro 625.524 a seguito di capitalizzazione di lavori conclusi e rettifiche contabili per i residui euro 45.174;

Immobilizzazioni in corso	Incrementi	Decrementi
Interventi manutenzione straordinaria finanziati ai sensi del D.L. 28/3/14 n.47 (Decreto Lupi recupero alloggi determinazione Regione Lazio G06404 del 13/05/2019) 'Linea A'	625.528	-625.524
Lavori di adeguamento prevenzione incendi in Cisterna di Latina lotto 19° finanziati ai sensi della L.560/93	95.047	-2.338
Interventi manutenzione straordinaria finanziati ai sensi del D.L. 28/3/14 n.47 (Decreto Lupi con determinazione Regione Lazio G08997 del 17/07/2018 'Linea B'	27.995	0
Intervento costruttivo per la realizzazione di (24 alloggi in Latina, Porta Nord, finanziato ai sensi delle leggi n.560/93, n. 179/92 e n. 493/93	217	0
Dgrl n.1830/1999 n.211/2011 n. 352/2015 e Dgr 834/2018, comune di Formia, loc. Penitro	90	0

Realizzazione n.3 alloggi nei piani pilotis Comune di Fondi 15° lotto finanziata ai sensi della L.560/93	80.180	0
Rettifica contabile per cancellazione credito	0	-42.836
Totale	829.057	-670.698

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:

Descrizione	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 4.540.663 (euro 5.160.977) nel precedente esercizio) e si riferiscono alla voce "Verso altri".La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	Importo nominale iniziale	Valore netto iniziale	Accantonamenti al fondo svalutazione	Altri movimenti incrementi/(decrementi)	Importo nominale finale	Fondo svalutazione finale	Valore netto finale
Verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali per debito residuo esigibile oltre esercizio successivo	5.155.179	5.155.179	0	-620.314	4.534.865	0	4.534.865
Depositi cauzionali in denaro esigibili oltre esercizio successivo	5.798	5.798	0	0	5.798	0	5.798
Totale	5.160.977	5.160.977	0	-620.314	4.540.663	0	4.540.663

La voce dei crediti "Verso cessionari e mutuatari di alloggi e locali" evidenzia il residuo credito, per rate di capitale non scadute al 31/12/2019, sorto a fronte delle cessioni di alloggi ERP fatte dall'Azienda (ex IACP) ai sensi della Legge n.513/77 e n.560/1993, oltre che della L.R. n.27/2006. La variazione dell'esercizio si riferisce alle quote di ammortamento calcolate sulla base della durata residua del piano di ammortamento dei correlati finanziamenti concessi per il pagamento dilazionato del prezzo di cessione degli alloggi ed a rettifiche contabili effettuate in base ad una puntuale ricognizione delle rate a scadere sulle singole posizioni contabili. Qui di seguito sono rappresentati i movimenti di sintesi:

Descrizione	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 cessionari e mutuatari di alloggi e locali	5.155.179	-620.314	4.534.865	770.000	3.764.865	0
Totale crediti immobilizzati cessionari e mutuatari	5.155.179	-620.314	4.534.865	770.000	3.764.865	0

Le variazioni nell'esercizio, pari ad un decremento netto di euro 620.314, sono dovute alla contabilizzazione della quota scadente nell'esercizio (euro 887.932), alla rilevazione dell'incremento delle rate a scadere per le cessioni effettuate nell'esercizio (euro 305.921) e della variazione per estinzioni anticipate (euro 38.303), così composte:

Descrizione	Crediti immobilizzati verso altri
Rate scadute d'esercizio	-887.932
Estinzione anticipata rate a scadere	-38.303
Incremento crediti per rate a scadere	305.921
Totale	-620.314

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 ed i costi sospesi per i lavori di manutenzione straordinaria effettuati per conto di terzi.

Le esistenze iniziali comprese nell'attivo circolante rilevate al 31/12/18, pari a euro 239.300, relative a lavori eseguiti presso fabbricati a proprietà mista per conto dell'amministrazione condominiale, sono state girocontate ai rispettivi conti di costo.

Non sono state contabilizzate rimanenze.

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 25.964.541 (euro 24.905.015 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:

Descrizione	Esigibili entro l'esercizio successivo	Esigibili oltre l'esercizio	Valore nominale totale	(Fondi rischi/svalutazioni)	Valore netto
Verso clienti	34.077.611	0	34.077.611	9.339.774	24.737.837
Crediti tributari	1.971	0	1.971	0	1.971
Verso altri	931.764	292.969	1.224.733	0	1.224.733
Totale	35.011.346	292.969	35.304.315	9.339.774	25.964.541

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:

Descrizione	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	23.388.485	1.349.352	24.737.837	24.737.837	0	0
Crediti tributari iscritti nell'attivo circolante	900	1.071	1.971	1.971	0	0

Crediti verso altri iscritti nell'attivo circolante	1.515.630	-290.897	1.224.733	931.764	292.969	0
Totale crediti iscritti nell'attivo circolante	24.905.015	1.059.526	25.964.541	25.671.572	292.969	0

Crediti verso clienti

La voce accoglie prevalentemente i crediti derivanti dalla gestione degli immobili in locazione agli assegnatari (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 pari ad in importo complessivo di euro 24.728.837.

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Differenza
Crediti v/utenti ATER in locazione emesso	32.553.523	29.955.333	2.598.190
Crediti v/utenti riconciliazione	281	281	0
Crediti v/utenti per servizi a rimborso da emettere	255.445	329.352	-73.907
Crediti per applicazione interessi di mora da emettere	1.121.462	1.107.531	13.931
Crediti verso amministrazioni condominiali	51.331	47.280	4.051
Rimborsi manutenzione alloggi ceduti	13.449	13.449	0
Fondo svalutazione crediti	-9.339.773	-8.147.404	-1.192.369
Crediti per fatture da emettere	82.419	82.419	0
Crediti v/altri clienti diversi da utenti	-300	-201	-99
Crediti per rateizzazioni		445	-445
TOTALE	24.737.837	23.388.485	1.349.797

I crediti verso utenti sono stati svalutati per masse utilizzando gli stessi criteri adottati negli esercizi scorsi, ovvero applicando percentuali rappresentative di perdite medie a livello di portafoglio sulla base dell'indice UR a 24 mesi ("Unpaid ratio" a 24 mesi). 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

Descrizione	31/12/2019	31/12/2018	Differenza
Crediti per rimborsi verso Gestione Speciale	0	33.214	-33.214
Crediti per compensi tecnici	0	69.975	-69.975
Crediti verso condomini e autogestioni	550.500	451.443	99.057
Crediti verso Comuni	0	96.954	-96.954
Crediti per partite in contestazione	55.872	123.632	-67.760
Credito verso Comune di Castelforte esproprio Romano M.V.	206.557	206.557	0
Crediti verso enti mutuanti	292.969	292.969	0
Crediti diversi	118.835	240.886	-122.051
Totale crediti verso altri	1.224.733	1.515.630	-290.897

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 6.018.364 (euro 6.545.150 nel precedente esercizio).

Il saldo vincolato ad attività di investimento e manutenzione è pari a euro 5.118.487.

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	6.545.150	-526.786	6.018.364
Assegni	0	0	0
Denaro e altri valori in cassa	0	0	0
Totale disponibilità liquide	6.545.150	-526.786	6.018.364

RATEI E RISCONTI ATTIVI

I ratei e risconti attivi sono pari a euro 172.714 (euro 105.676 nel precedente esercizio) e sono riferiti al pagamento anticipato del premio per la polizza assicurativa su rischi fabbricati.

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

	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Risconti attivi	105.676	67.038	172.714
Totale ratei e risconti attivi	105.676	67.038	172.714

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 195.374.039 (euro 195.155.880 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':

Descrizione	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	203.016.940	0	-7.871.137	185.011	0	0		195.330.814
Totale altre riserve	203.016.940	0	-7.871.137	185.011	0	0		195.330.814
Utili (perdite) portati a nuovo	-7.926.775	0	7.926.775				0	0
Utile (perdita) dell'esercizio	55.638	0	-55.638	0	0	0	33.148	33.148
Totale Patrimonio netto	195.155.880	0	0	0	0	0	33.148	195.374.039

Descrizione	Importo
Finanziamenti in c/capitale dello Stato	131.213.480
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	18.640.362
Varie altre riserve	17.842
Fondi ex "Gestione speciale" (proventi delle vendite)	38.626.006
Totale altre riserve	221.376.438
Utili (perdite) portati a nuovo	-26.045.624
Totale altre riserve	195.330.814
Utile (perdita) dell'esercizio	33.148
Totale	195.363.962

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	52.011		erogazione
Contributo recupero immobili - Decreto Lupi	Stato	133.000		erogazione
Totali		185.011	0	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:

Descrizione	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	195.330.814		B	195.330.814	0	0
Totale altre riserve	195.330.814			195.330.814	0	0
Perdite portate a nuovo	0		B	0	0	0
Totale	195.340.891			195.340.891	0	0
Residua quota distribuibile				195.340.891		
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:

Descrizione	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 773.823 (euro 820.556 nel precedente esercizio). La composizione ed i movimenti delle singole voci sono così rappresentati:

Descrizione	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	820.586	44.176	864.762
Variazioni nell'esercizio					
Accantonamento nell'esercizio	0	0		0	0
Utilizzo nell'esercizio	0	0	-90.939	0	-90.939
Totale variazioni	0	0	-90.939	0	-90.939
Valore di fine esercizio	0	0	729.647	44.176	773.823

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 dell'IMU relativa alle a partire dall'anno 2012.

TFR

Il trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato è iscritto tra le passività per complessivi euro 143.731 (euro 202.573 nel precedente esercizio).

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

Descrizione	Fondo per trattamento di quiescenza e obblighi simili
Valore di inizio esercizio	202.573
Variazioni nell'esercizio	
Accantonamento nell'esercizio	0
Utilizzo nell'esercizio	-58.842
Altre variazioni	0
Totale variazioni	-58.842
Valore di fine esercizio	143.731

DEBITI

I debiti sono iscritti nelle passività per complessivi euro 9.146.856 (euro 10.086.943 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così rappresentata:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazioni nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti verso banche	1.299.346	-121.273	1.178.073
Acconti	1.088.381	-7.761	1.080.620
Debiti verso fornitori	2.752.302	156.840	2.909.142
Debiti tributari	2.774.549	-1.041.345	1.733.204
Debiti vs.istituti di previdenza e sicurezza sociale	183.763	-61.247	122.516
Altri debiti	1.988.602	134.699	2.123.301
Totale	10.086.943	-940.087	9.146.856

Debiti verso banche

Le posizioni debitorie verso banche si riferiscono ai mutui contratti con istituti bancari privati per i quali è in corso l'ammortamento delle quote in conto capitale.

La variazione dei debiti verso banche registra il rimborso in conto capitale sui mutui in corso.

La composizione è la seguente:

- euro 1.178.073 relativi a mutui bancari assistiti da garanzie reali;

La variazione di euro 121.273 è dovuta al pagamento delle quote in linea capitale scadute nell'esercizio.

Allo stato attuale sono stati interamente completati i pagamenti delle rate delle quote a carico dello IACP, ora Ater, dei mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti assistiti da contributo dello Stato.

Acconti

La voce "Acconti" è così composta:

- euro 300.124 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 768.377 quali depositi cauzionali versati dagli utenti per i rapporti di locazione di alloggi e locali;

- euro 12.119 cauzioni varie derivanti dalla locazione di locali commerciali;

Debiti verso fornitori

Tale voce è così composta:

- Debiti verso fornitori per euro 1.834.821 a fronte di fatture ricevute i cui pagamenti devono essere liquidati;

- Fatture da ricevere per euro 1.074.321, 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 1.733.204 risulta così composto:

Descrizione	Valore di inizio esercizio	Variazione nell'esercizio	Valore di fine esercizio
Debiti IMU/TASI	2.159.898	-991.558	1.168.340
Debiti Ires/Irap	456.724	-12.679	444.045
Altri debiti tributari	157.927	-37.108	120.819
Totale	2.774.549	-1.041.345	1.733.204

I debiti per IMU e TASI, , riguardano il parziale pagamento dei tributi relativi alle annualità dal 2012 al 2014, per i quali si sono ricevuti i relativi atti di accertamento, oltre che dell'annualità 2014, per la quale si è proceduto a stimare gli eventuali atti di accertamento derivanti dal parziale pagamento di quanto dovuto.

Debiti verso istituti di previdenza e sicurezza sociale

La voce rileva per un saldo di euro 122.516 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 all'anno 2019.

Descrizione	Valore al 31/12/19	Valore al 31/12/18	Variazione
Esigibili entro l'esercizio successivo			
Debiti verso personale dipendente	30.761	29.406	1.355
Debiti verso personale dipendente Fondo. Art.68 Ccnl Federcasa	213.452	266.771	-53.319
Debiti verso dirigenti Fondo retribuzione var. incentivante	62.000	62.000	0
Debiti per servizi a rimborso	14.635	5.658	8.977
Debiti verso condomini per quote manutenzione	0	53.703	-53.703
Debiti verso condomini per quote amministrazione	15.301	5.199	10.102
Debiti verso autogestioni per servizi a rimborso	6.830	10.713	-3.883
Debiti verso assegnatari per conguaglio canoni Legge regionale n.10/2001	925.695	926.071	-376
Debiti verso assegnatari per incassi da rendicontare	288.232	130.239	157.993
Debiti verso enti proprietari per gestione alloggi	121.717	115.493	6.224
Debiti verso sindacati per quote da riscuotere	437.119	367.295	69.824
Altri debiti	7.559	16.054	-8.495
Esigibili oltre l'esercizio successivo	0	0	0
Totale altri debiti	2.123.301	1.988.602	134.699

Si procede a commentare le voci più rilevanti:

- euro 213.452 rappresentano i debiti verso il personale dipendente costituiti dalla quota di saldo del premio di risultato relativo all'anno 2019 da liquidarsi ed erogare nel corso dell'esercizio 2020;
- euro 62.000 rappresentano debiti verso il personale dirigente costituito prevalentemente quota di saldo del premio di risultato relativo all'anno 2019 da liquidarsi ed erogare nel corso dell'esercizio 2020;
- euro 925.695 rappresentano debiti verso gli assegnatari per i conguagli derivanti dai ricalcoli effettuati per effetto dell'art.284 della Legge regionale n.10/2001;
- euro 288.232 rappresentano debiti per incassi postali da imputare ai versanti o smarriti;
- euro 121.717 rappresentano i debiti verso i Comuni proprietari degli alloggi affidati all'Ater in gestione per canoni riscossi nell'anno da riversare;
- euro 437.119 riguardano i debiti verso i sindacati per le quote mensili di iscrizione, richieste mensilmente dall'Ater in qualità di sostituto per la riscossione, non corriposte dagli assegnatari e costituiscono, in sostanza, una partita di giro a fronte dei crediti iscritti per pari importo tra i crediti verso clienti.

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:

Descrizione	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	1.299.346	-121.273	1.178.073		1.178.073	0
Acconti	1.088.381	-7.761	1.080.620	0	1.080.620	0
Debiti verso fornitori	2.752.302	156.840	2.909.142	2.909.142	0	0
Debiti tributari	2.774.549	-998.592	1.775.957	1.775.957	0	0
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	183.763	-61.247	122.516	122.516	0	0
Altri debiti	1.988.602	134.699	2.123.301	2.123.301	0	0
Totale debiti	10.086.943	-897.334	9.189.609	6.930.916	2.258.693	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
Italia	1.178.073	1.080.620	2.909.142	1.775.957	122.516	2.123.301	9.189.609
Totale	1.178.073	1.080.620	2.909.142	1.775.957	122.516	2.123.301	9.189.609

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:

Descrizione	Debiti assistiti da ipoteche	Totale debiti assistiti da garanzie reali	Debiti non assistiti da garanzie reali	Totale
Debiti verso banche	1.178.073	1.178.073		1.178.073
Acconti	0	0	1.080.620	1.080.620
Debiti verso fornitori	0	0	2.909.142	2.909.142
Debiti tributari	0	0	1.775.957	1.775.957
Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale	0	0	122.516	122.516
Altri debiti	0	0	2.123.301	2.123.301
Totale debiti	1.178.073	1.178.073	8.011.536	9.189.609

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:

Descrizione	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

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 precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di locazione	7.840.662	-509.328	7.331.334
Rimborsi e proventi Amministrazione stabili	-98.877	362.777	263.900
Rimborsi e proventi Manutenzione stabili	179.827	-17.800	162.027
Servizi a rimborso	576.790	-60.718	516.072
Compensi tecnici	0	-69.975	-69.975
Totale	8.498.402	-295.044	8.203.358

Si evidenzia che nella voce "Compensi tecnici" è stata rilevata una rettifica a ricavi di competenza di esercizi precedenti di euro 69.975, che, in base a quanto previsto al paragrafo 50 del Principio OIC n.12 è stata portata a riduzione della componente positivi del reddito della classe avente la stessa natura di ricavo corrispondente, ricompresa nella voce di conto economico "A.1".

Nella voce "Crediti verso altri" C.II.5-quater si è, quindi, provveduto ad effettuare una rettifica di pari importo.

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	8.203.358
Totale	8.203.358

Ricavi da canoni – Composizione

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

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Canoni di alloggi destinati all'assistenza abitativa	4.855.737	-236.161	4.619.576
Canoni di alloggi a "canone calmierato"	470.473	6.567	477.040
Canoni per locali commerciali	300.673	-20.739	279.934
Indennità di occupazione alloggi senza titolo	2.213.779	-258.995	1.954.784
Totale	7.840.662	-509.328	7.331.334

La voce "Canoni di alloggi destinati all'assistenza abitativa", di importo pari ad euro 4.619.576 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 477.040 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", di importo complessivo pari ad euro 279.934 sono relative ai ricavi derivanti dalla locazione di locali commerciali in base alla normativa in materia di locazione ad uso non abitativo.

La voce "Indennità di occupazione alloggi senza titolo" si riferisce alle indennità richieste a color che occupano in modo irregolare gli alloggi di proprietà dell'Azienda nella misura prevista dalla normativa regionale vigente in materia.

Altri ricavi e proventi

Gli altri ricavi e proventi sono iscritti nel valore della produzione del conto economico per complessivi euro 606.736 (euro 898.775 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Contributi in conto esercizio	0	0	0
Altri			
Somme derivanti dall'estinzione del diritto di prelazione	223.116	-927	222.189
Rimborsi assicurativi	100.060	-94.560	5.500
Plusvalenze di natura non finanziaria	502.325	-235.895	266.430
Ricavi e proventi diversi	73.274	39.343	112.617
Totale altri	898.775	-291.112	606.736
Totale altri ricavi e proventi	898.775	-291.112	606.736

Tra gli "Altri ricavi e proventi" si evidenzia:

- le plusvalenze di natura non finanziaria derivanti dalla cessione di n.27 unità immobiliari inserite nei piani di vendita ex L.R. 27/2006 per euro 266.430;
- l'importo di euro 222.189 per l'incasso delle somme a titolo di estinzione del diritto di prelazione.

COSTI DELLA PRODUZIONE

I "Costi della produzione", per l'esercizio 2019 sono pari a complessivi euro 8.323.166 (nell'esercizio 2018 ammontavano ad euro 8.865.657).

Si assiste ad un decremento generale di tutte le voci relative ai "Costi della produzione" per un valore complessivo di euro 542.491.

Spese per servizi

Le spese per servizi sono iscritte nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 2.159.897 (euro 2.736.975 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Spese a rimborso a carico degli assegnatari	465.044	-94.650	370.394
Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari	21.039	41.039	62.078
Servizi a rimborso alloggi in autogestione a carico assegnatari	98.690	-34.391	64.299
Spese di manutenzione e riparazione alloggi	868.638	173.784	1.042.422
<i>(Rettifica costi di manutenzione su fatture da ricevere)</i>	0	-698.001	-698.001
Spese di manutenzione e riparazione alloggi a carico assegnatari	38.985	12.685	51.670
Spese postali e telefoniche	90.887	-5.059	85.828
Cancelleria, stampati e pubblicazioni	13.665	-7.265	6.400
Spese gestione sistema informativo	30.562	12.015	42.577
Spese sede	126.658	1.949	128.607
Spese manutenzione sede	26.884	2.861	29.745
Spese di rappresentanza	1.098	-690	408
Contributi associativi	24.601	-3.164	21.437
Gestione automezzi	3.675	-51	3.624
Compensi agli amministratori	52.896	-15.074	37.822
Compensi a sindaci e revisori	39.210	-67	39.143
Compensi a membri O.I.V. e O.D.V.	35.146	-946	34.200
Spese di aggiornamento e formazione	7.827	-369	7.458
Spese e consulenze legali	111.189	-63.923	47.266
Consulenze amministrative e gestionali	72.745	-16.098	56.647
Assicurazione stabili	184.713	-18.003	166.710
Spese registrazione contratti di locazione	145.118	-16.323	128.795
Quote amministrazione alloggi in condominio	24.651	16.614	41.265
Quote manutenzione alloggi in condominio	190.900	-59.283	131.617

Corrispettivi di appalto per lavori per conto condomini	0	147.333	147.333
Spese per progettazione	5.512	51.740	57.252
Spese per direzione lavori	6.702	-2.625	4.077
Spese per commissioni e collaudi	2.103	499	2.602
Spese per consulenze tecniche	20.540	-15.184	5.356
Spese la pubblicità degli appalti	1.955	-1.734	221
Altri	25.342	15.303	40.645
Totale	2.736.975	-577.078	2.159.897

Si procede a fornire note di approfondimenti delle principali voci:

La voce "Spese a rimborso a carico degli assegnatari", per euro 370.396, 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 sfitte.

Le voci "Servizi a rimborso alloggi in condominio a carico assegnatari", per euro 62.077 e "Servizi a rimborso alloggi in autogestione carico assegnatari", per euro 64.298, e trovano contropartita tra i componenti positivi di reddito nel momento in cui vengono riaddebitate agli inquilini

Le "Spese di manutenzione e riparazione alloggi", pari a complessivi euro 1.042.422 si riferiscono agli interventi di manutenzione effettuati sul patrimonio abitativo in gestione. Gli interventi manutentivi di natura straordinaria, pari a complessivi euro 435.863, sono stati rettificati e capitalizzati imputandoli ai relativi fabbricati ricompresi tra le immobilizzazioni materiali.

Le "Spese postali e telefoniche", di ammontare pari ad euro 85.828, 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 47.266, 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 166.710 si riferisce al premio di competenza dell'esercizio 2019 per le polizze assicurative sui fabbricati di gestiti;

I costi relativi alla voce "Spese registrazione contratti di locazione", per euro 128.795 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 236.398 e le "Quote amministrazione alloggi in condominio", per euro 41.265, 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 9.493 (euro 11.593 nel precedente esercizio) .

La composizione delle singole voci è così costituita:

	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Locazione lungo termine autoveicoli	9.493	0	9.493
Locazione "personal computers" e stampanti di rete	2.100	-2.100	0
Totale	11.593	-2.100	9.493

Spese per il personale

L'ammontare complessivo delle spese sostenute per il personale dipendente è pari ad euro 2.543.870 euro (2.640.883 nello scorso esercizio). Rispetto all'anno precedente si rileva un decremento di euro 80.838 (negli ultimi due esercizi la stessa voce di costo è diminuita di euro 219.012).

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Salari e stipendi	1.836.690	-80.338	1.756.352
Oneri sociali	604.301	-34.195	570.106
Trattamento di fine rapporto	115.940	10.524	126.464
Altri costi	83.952	6.996	90.948
Totale	2.640.883	-97.013	2.543.870

La voce "Salari e stipendi" ricomprende quanto dovuto al personale dipendente per retribuzioni, premio di risultato di competenza dell'anno e compensi incentivanti, dovuto alla cessazione di unità lavorative senza procedere a nuove assunzioni oltre che alla concessione di aspettativa non retribuita ad una unità lavorativa ed al comando di altra unità presso altro ente pubblico.

La voce "Oneri sociali", di euro 570.106, 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 126.464 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 ed agli enti gestori ai quali viene smobilizzato in base alle adesioni dei dipendenti.

Tra gli "Altri costi", pari ad euro 90.948, 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 Inps per visite mediche fiscali.

Ammortamenti e svalutazioni

La voce, pari ad euro 3.023.389 si compone come si seguito indicato:

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Ammortamenti beni immateriali	5.343	-2.883	2.460
Ammortamento beni materiali (ammortamento finanziario fabbricati)	1.754.615	5.687	1.760.302

Ammortamenti altri beni materiali	61.722	-1.095	60.627
Totale "Ammortamenti"	1.821.680	1.709	1.823.389
Svalutazione crediti verso clienti	1.277.218	-77.218	1.200.000
Totale	3.098.898	-75.509	3.023.389

Nell'esercizio precedente la voce era pari ad euro 3.098.898.

Altri accantonamenti

Non sono stati effettuati accantonamenti.

Oneri diversi di gestione

Gli oneri diversi di gestione sono iscritti nei costi della produzione del conto economico per complessivi euro 586.517 (euro 377.308 nel precedente esercizio).

La composizione delle singole voci è così costituita:

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
Imposta di registro e di bollo	862	1.215	2.077
IVA indetraibile	156.103	48.062	204.165
IMU	144.147	2.155	146.302
TASI	11.197	-244	10.953
Acquisto immobilizzazioni	9.877	10.348	20.225
Minusvalenze di natura non finanziaria	6.237	-287	5.950
eliminazione crediti		119.373	119.373
altre spese e perdite		62.055	62.055
Altri oneri di gestione	48.885	-33.468	15.417
Totale	377.308	209.209	586.517

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 146.302.

L'Iva indetraibile, pari ad euro 216.099, 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 "Minusvalenze di natura non finanziaria", per euro 5.950, si riferiscono a minusvalenze su cessione di alloggi ricompresi nei piani di vendita approvati.

Tra gli "Altri oneri di gestione", pari ad euro 15.417, sono state appostate le spese per la Tari, per la registrazione di atti stipulati dall'Azienda e l'acquisto di immobilizzazioni tecniche capitalizzate.

RICAVI O COSTI DI ENTITA' O INCIDENZA ECCEZIONALI

Non si sono registrati, nel corso dell'esercizio 2019, 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.

Descrizione	Valore esercizio precedente	Variazione	Valore esercizio corrente
PROVENTI			
<i>Altri proventi finanziari</i>			
Interessi attivi su conto di tesoreria	5	2	2
Interessi attivi su conti correnti postali	0	0	0
Interessi attivi su depositi a vista Fondi L.560/93	61	-8	39
Interessi attivi su quote rateali cessione alloggi e locali	48.876	-7.886	43.668
Altri proventi finanziari	0	0	0
Totale	48.942	-7.892	43.709
ONERI FINANZIARI		0	
Spese su depositi bancari, postali e commissioni	23.070	-26.436	5.239
Interessi su ammortamento mutui a carico Ater	62.540	-5.253	53.340
Interessi su altri debiti	0	0	0
Interessi moratori	3.681	3.413	4.490
Totale	89.291	-28.276	63.069
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-40.349	20.384	-19.360

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
IRES	334.688	-237	0
IRAP	95.241	0	
Totale	429.929	-237	0

Sono state indicate le imposte correnti riferibili a titolo di IRES per euro 334.688 ed euro 95.241 IRAP.

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 l'Azienda ha liquidato imposte di competenza sul reddito per euro 429.929 a fronte di un reddito imponibile di euro 2.789.068, 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 un pensionamento per vecchiaia e della cessazione di un dipendente, senza sostituzione con nuove assunzioni. Il numero dei dipendenti in forza all'Azienda al 31/12/2019 è evidenziato nella seguente tabella. Si precisa, inoltre, che una unità lavorativa si trova in comando presso altro ente mentre un'altra unità è stata posta in aspettativa non retribuita, pertanto le unità lavorative in forza nel corso dell'anno sono state pari a numero 39. Alla data del 31/12/19 n.3 unità sono state collocate a riposo, per cui la consistenza all'1/1/2020 è pari a 36 unità.

DIPENDENTI IN SERVIZIO	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti in organico	37	41	43	47	53	53	57	60
Dirigenti	2	2	2	2	2	3	3	3
Organico medio annuo	39	43	45	49	54	55	57	63

DOTAZIONE ORGANICA	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Dipendenti	64	70	70	70	70	70	70	70
Dirigenti	4	4	4	4	4	4	4	4
Totale dotazione	68	74	74	74	74	74	74	74

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	37.822	39.143

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 Direttore generale
(Dott. Paolo Ciampi)

Il Commissario straordinario
(Ing. Marco Fioravante)