



Nota Integrativa al bilancio di esercizio chiuso al 31/12/2013 esercizio dal 01/01/2013 al 31/12/2013

Forma e contenuto del bilancio

Introduzione

Il bilancio di esercizio è stato redatto in conformità alla normativa del Codice Civile e segnatamente nel rispetto dei principi di redazione e di struttura prevista dagli artt. 2423 bis e 2423 ter del C.C.

Esso è costituito dallo stato patrimoniale (preparato in conformità allo schema previsto dagli artt. 2424 e 2424 bis C.C.), dal conto economico (preparato in conformità allo schema di cui agli artt. 2425 e 2425 bis C.C.) dalla presente nota integrativa e dalla relazione sulla gestione.

La nota integrativa ha la funzione di fornire l'illustrazione, l'analisi ed in taluni casi un'integrazione dei dati di bilancio e contiene le informazioni richieste dall'art. 2427 C.C., da altre disposizioni del decreto legislativo n. 127/1991 o da altre leggi precedenti. Inoltre, vengono fornite tutte le informazioni complementari ritenute necessarie a dare una rappresentazione veritiera e corretta, anche se non richieste da specifiche disposizioni di legge, della situazione patrimoniale e finanziaria. Nel bilancio sono indicati gli importi delle corrispondenti voci dell'esercizio precedente.

Nella redazione del bilancio si sono mantenuti i medesimi criteri di valutazione e gli stessi principi contabili adottati nel precedente esercizio per salvaguardare l'omogeneità dei dati presentati.

Inoltre si precisa che nella redazione del presente bilancio non si è proceduto a deroghe ai sensi del quarto comma dell'articolo 2423 del Codice Civile.

I criteri di valutazione adottati, applicati in maniera costante con quelli dei precedenti esercizi, sono conformi con quelli previsti dal D. Lgs. 127/91.

I proventi vengono rilevati quando realizzati, o quando certi, mentre gli oneri e le perdite quando probabili.

CRITERI APPLICATI NELLA VALUTAZIONE DELLE VOCI DI BILANCIO

Art. 2427, n. 1 Codice Civile

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti specificamente nell'art. 2426 e nelle altre norme del codice civile. Per la valutazione di casi specifici non espressamente regolati dalle norme sopraccitate si è fatto ricorso ai principi contabili nazionali formulati dai Consigli Nazionali dei Dottori Commercialisti e dei Ragionieri e dall'Organismo Italiano di Contabilità.

Principi generali di redazione del bilancio

Nella redazione del bilancio d'esercizio sono stati osservati i seguenti principi generali:

- la valutazione delle voci è stata fatta secondo prudenza e nella prospettiva della continuazione dell'attività;
- sono indicati esclusivamente gli utili realizzati alla data di chiusura dell'esercizio;
- si è tenuto conto dei proventi e degli oneri di competenza dell'esercizio, indipendentemente dalla data dell'incasso o del pagamento;
- si è tenuto conto dei rischi e delle perdite di competenza dell'esercizio anche se conosciuti dopo la chiusura di questo.

La **struttura** dello stato patrimoniale e del conto economico è la seguente:

- lo stato patrimoniale ed il conto economico riflettono le disposizioni degli artt.2423-ter, 2424 e 2425 del Codice Civile;
- per ogni voce dello stato patrimoniale e del conto economico è stato indicato l'importo della voce corrispondente dell'esercizio precedente;
- non sono indicate le voci che non comportano alcun valore, a meno che esista una voce corrispondente nell'esercizio precedente;
- l'iscrizione delle voci di stato patrimoniale e conto economico è stata fatta secondo i principi degli artt.2424-bis e 2425-bis del Codice Civile;
- non vi sono elementi eterogenei ricompresi nelle singole voci;
- i criteri di valutazione non sono stati modificati rispetto a quelli adottati nel precedente esercizio;
- i valori delle voci di bilancio dell'esercizio in corso sono perfettamente comparabili con quelli delle voci del bilancio dell'esercizio precedente.

Il bilancio è stato redatto nel presupposto della continuità aziendale. Nel seguito vengono descritti i criteri di valutazione adottati.

ATTIVO

Immobilizzazioni Immateriali

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo di acquisto o di produzione e costi accessori direttamente imputabili. Gli importi sono esposti al netto delle quote di ammortamento che sono state calcolate in misura costante in relazione alla prevista residua possibilità di utilizzazione.

Gli ammortamenti delle immobilizzazioni immateriali, calcolati in quote costanti che tengono anche conto della residua possibilità di utilizzazione, sono stati calcolati applicando l'aliquota del 20%.

Immobilizzazioni Materiali

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisizione o di produzione, comprensivo degli oneri accessori di diretta imputazione.

Le immobilizzazioni materiali sono sistematicamente ammortizzate in ogni esercizio sulla base di aliquote economiche-tecniche determinate in relazione alle residue possibilità di utilizzo dei beni; le aliquote applicate sono riportate nella sezione relativa alle note di commento dell' attivo.

Le immobilizzazioni sono iscritte al netto dei relativi ammortamenti accumulati.

In particolare gli immobili costruiti in diritto di superficie, quasi la maggioranza degli immobili di proprietà dell' Azienda, sono ammortizzati in base all' aliquota prevista dalla normativa in tale fattispecie (1/99 del costo di costruzione).

Processo di ammortamento delle immobilizzazioni materiali

L'ammortamento è stato effettuato con sistematicità e in ogni esercizio, in relazione alla residua possibilità di utilizzazione di ogni singolo bene. Per i beni non acquisiti presso terze economie, il costo di produzione comprende i soli costi direttamente imputabili al cespite.

Le spese "incrementative" sono state eventualmente computate sul costo di acquisto solo in presenza di un reale e "misurabile" aumento della produttività, della vita utile dei beni o di un tangibile miglioramento della qualità dei prodotti o dei servizi ottenuti, ovvero, infine, di un incremento della sicurezza di utilizzo dei beni. Ogni altro costo afferente i beni in oggetto è stato invece integralmente imputato al conto economico.

Il costo delle immobilizzazioni, fatta eccezione per i terreni, le aree fabbricabili o edificate, nonché gli "immobili patrimonio" a uso di civile abitazione, è stato ammortizzato in ogni esercizio sulla base di un piano, di natura tecnico-economica, che si ritiene assicuri una corretta ripartizione dello stesso negli esercizi di durata della vita economica utile dei beni cui si riferisce.

Il criterio di ammortamento applicato per l'esercizio chiuso al 31/12/2012 non si discosta da quello utilizzato per gli ammortamenti degli esercizi precedenti. Il piano di ammortamento verrebbe eventualmente riadeguato solo qualora venisse accertata una vita economica utile residua diversa da quella originariamente stimata. In particolare, oltre alle considerazioni sulla durata fisica dei beni, si è tenuto e si terrà conto anche di tutti gli altri fattori che influiscono sulla durata di utilizzo "economico" quali, per esempio, l'obsolescenza tecnica, l'intensità d'uso, la politica delle manutenzioni, gli eventuali termini contrattuali alla durata dell'utilizzo, ecc..

Inoltre, l'immobilizzazione che, alla data di chiusura dell'esercizio, risultasse durevolmente di valore inferiore a quello risultante dall'applicazione del criterio sopra esposto, verrà iscritta a tale minor

valore. Le cause che, eventualmente, comportassero il ricorso a tali svalutazioni, dovranno tuttavia avere, in ogni caso, carattere di straordinarietà e di gravità, al di là dei fatti che richiedono invece normali adattamenti del piano di ammortamento.

Non si evidenzia, per l'esercizio in esame, la necessità di operare svalutazioni ex-art. 2426, primo comma, n.3, codice civile, eccedenti l'ammortamento prestabilito.

In particolare gli immobili costruiti in diritto di superficie, quasi la maggioranza degli immobili di proprietà dell' Azienda, sono ammortizzati in base all' aliquota prevista dalla normativa in tale fattispecie (1/99 del costo di costruzione).

Riepilogo ammortamenti

AMMORTAMENTO BENI MATERIALI	ALIQUOTA
Terreni e fabbricati	1/99
Macchine elettroniche	20
Mobili per ufficio	12
Attrezzature varie	12
Autovetture	0

Le spese di riparazione e manutenzione relative alle immobilizzazioni sono state rilevate nel conto economico ad eccezione di quelle incrementative dei singoli cespiti per le quali si è proceduto alla relativa capitalizzazione.

Immobilizzazioni Finanziarie

Le Partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano investimenti finalizzati a realizzare una organizzazione industriale integrata e diversificata.

Di conseguenza, nell'ambito di un sistema di valori di bilancio basato sul criterio del costo storico, esse sono valutate secondo tale principio, come indicato nelle relative note di commento.

Il valore di iscrizione in bilancio è pertanto determinato sulla base del costo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbire dette perdite; relativamente alle svalutazioni operate, il valore originario sarà ripristinato negli esercizi successivi se verranno meno i motivi della svalutazione effettuata.

Crediti e Debiti

I crediti sono iscritti secondo il presumibile valore di realizzo che risulta dalla differenza fra il valore nominale degli stessi e l'ammontare del corrispondente Fondo per svalutazioni e rischi di perdite sui crediti portato in bilancio a diretta diminuzione delle voci dell'attivo.

L'ammontare dei predetti fondi rettificativi è commisurato all'entità dei rischi relativi ai crediti in sofferenza ed all'entità del rischio generico dell'eventuale mancato incasso sui crediti, stimato in base all'esperienza del passato ed al grado di equilibrio finanziario della generalità dei debitori.

I debiti sono iscritti al loro valore nominale.

Disponibilità Liquide

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

Ratei e risconti

Sono iscritte in tali voci quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della correlazione dei costi e dei ricavi al periodo di competenza.

Imposte sul reddito

Le imposte sui redditi vengono stanziare in base agli oneri da assolvere in sede di dichiarazione annuale dei redditi ed esposte al numero 22 del conto economico.

L'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP) è stata inserita nella voce Imposte sul reddito dell'esercizio. Si tratta in realtà di un'imposta commisurata al valore netto della produzione, al lordo delle spese per il personale e degli accantonamenti, ma si è ritenuto opportuno indicarla insieme all'IREES al fine di esporre l'incidenza complessiva delle imposte dirette sul risultato economico di periodo.

Importanti **annotazioni** in merito alla determinazione delle imposte d' esercizio delle Ater.

La tassazione dei proventi derivanti dagli immobili relativi all' impresa non strumentali né oggettivamente né per destinazione, avviene con il sistema fondiario (combinato disposto degli art. 43 e 47). Si assumono cioè, i redditi degli immobili come componenti del reddito complessivo in base alle risultanze catastali anziché ai costi e ricavi contabilizzati salvo il disposto degli art. 185 co. 2 e 37, co. 4 bis e 90 del TUIR che sono stati riformulati nel seguente modo:

- ✓ Se il fabbricato è locato in regime legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è sempre il canone di locazione ridotto forfetariamente del 15% (art. 185 co. 2);
- ✓ Se il fabbricato non è locato in regime legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è il canone di locazione ridotto delle spese di manutenzione ordinaria fino ad un max del 15 % se è superiore alla rendita catastale. In caso contrario, il reddito imponibile è la rendita catastale (art. 37, co. 4 bis e 90 co. 1).

In merito poi alla nuova formulazione prevista dall' art. 90 co. 1 del TUIR per la determinazione del reddito dei fabbricati non strumentali di proprietà delle imprese, qui si conferma che la penalizzazione ivi prevista **non si applica agli immobili locati dagli ATER in regime di determinazione legale del canone.**

Per poter determinare il reddito imponibile , quindi, deve essere rettificato il risultato del conto economico eliminando i costi e i proventi relativi agli immobili non strumentali e aggiungendo i redditi imputabili agli stessi in base alle risultanze catastali o ai citati art. 185, 90 e 37.

I redditi dei terreni e dei fabbricati che non costituiscono né beni strumentali per l' esercizio della impresa né merce , sono determinati al netto dei relativi costi, si deve pertanto effettuare la ripresa fiscale anche dei costi inerenti a questi immobili.

Occorre quindi effettuare una prima valutazione nell'individuare nel conto economico i costi relativi agli immobili. Una volta individuati tali costi, occorre definire un criterio per ripartirli in due gruppi; quelli relativi agli immobili che fiscalmente sono detraibili e quelli che fiscalmente non lo sono.

L' Agenzia delle Entrate ha chiarito che i costi riferiti agli immobili da riprendere sono solo quelli ad imputazione diretta.

Trattamento Fine Rapporto di Lavoro subordinato

L'ammontare del fondo viene adeguato annualmente per coprire l'intera passività maturata nei confronti dei dipendenti in forza a fine esercizio, in conformità alla legislazione vigente ed ai contratti collettivi di lavoro.

Fondi per rischi e oneri

I Fondi per rischi ed oneri sono stanziati per coprire perdite o debiti aventi natura determinata ed esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non sono determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

Gli stanziamenti riflettono la migliore stima possibile sulla base degli elementi a disposizione.

Il Fondo per imposte accoglie lo stanziamento degli oneri fiscali sulle partite a tassabilità o deducibilità differita, nonché lo stanziamento per eventuali passività fiscali.

Ricavi e Costi

Sono esposti in bilancio secondo il principio della competenza economico-temporale e della prudenza, con rilevazione dei relativi ratei e risconti. I ricavi e i proventi, così come i costi e gli oneri, sono iscritti al netto dei resi, degli sconti, e dei premi (nonché delle imposte direttamente connesse con la vendita dei prodotti o la prestazione dei servizi).

Documento Programmatico sulla sicurezza ex Dlgs. 81/2008

Il Documento programmatico sulla sicurezza redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 co. 1 lett.a) del Dlgs. 81/2008 è stato redatto dalla società CEDIT giusto incarico da parte dell' Azienda.

IMMOBILIZZAZIONI IMMATERIALI

(licenze per uso di software e acquisto software)

Valore al 31.12.2012		Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Procedure automatizzate	92.675			92.675
Fondo ammortamento	- 78.254	- 5.607		-83.861
Valore contabile	14.421	- 5.607		8.814

Il prospetto evidenzia la consistenza e le movimentazioni dell'anno relative all' acquisto di software ed acquisto di licenze. Gli incrementi sono dati dagli acquisti dell'anno e i decrementi allo ammortamento effettuato secondo la normativa fiscale.

IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI AL 31.12.2013

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Fabbricati	91.476.619	0	-255.933	91.220.686
Fondo ammort.	-18.970.149	-561.643	0	-19.531.792
VALORE CONTABILE	72.506.470	-561.643	-255.933	71.688.894

Il prospetto evidenzia le movimentazioni relative ai fabbricati, partendo dal valore contabile (costo storico al netto dell' ammortamento accantonato) al 31.12.2012; gli incrementi sono rappresentati da acquisti di immobili o da capitalizzazione di interventi costruttivi/recuperi ultimati nel corso dello anno; i decrementi sono rappresentati dalla quota di ammortamento dell'anno e dalla diminuzione degli alloggi a seguito di vendita.

ALTRI BENI

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Altri beni				
Macchine elettroniche	17.998	46.542	11.197	53.343
Mobili per ufficio	27.011	0	5.141	21.870
Attrezzature varie	7.825	0	490	7.335
Autovetture				-
TOTALE	52.834	46.542	16.828	82.548

Gli importi si riferiscono al valore contabile (costo storico al netto degli ammortamenti accantonati) delle varie tipologie di beni strumentali; gli incrementi rappresentano gli acquisti effettuati nel corso del 2013, i decrementi sono dati dalle quote ammortamento dell' anno 2013 calcolate secondo la normativa fiscale.

IMMOBILIZZAZIONI IN CORSO

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Immobilizzazioni In corso				
Interventi costruttivi	1.472.366	123.233	0	1.595.599
Risanamenti e recuperi	5.859.355	382.965	0	6.242.320
Interv. Manutenzione	4.904.341	301.837	0	5.206.178
TOTALE	12.236.062	808.035	0	13.044.097

Il prospetto evidenzia, partendo dalle immobilizzazioni in corso (cantieri) al 31.12.2012, l'aumento (colonna incrementi) in termini di valore, per costi costruttivi e costi diversi, realizzati nel corso del 2013 divisi nelle tre tipologie fondamentali (interventi costruttivi, risanamenti e recuperi, manutenzione straordinaria); i decrementi, che non sono presenti per l'anno 2013, sono rappresentati da quegli interventi che si sono conclusi nel corso dell'anno e sono quindi stati capitalizzati.

ATTIVO CIRCOLANTE

IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE

Le Partecipazioni iscritte nelle immobilizzazioni rappresentano investimenti finalizzati a realizzare una organizzazione industriale integrata e diversificata.

Di conseguenza, nell'ambito di un sistema di valori di bilancio basato sul criterio del costo storico, esse sono valutate secondo tale principio, come indicato nelle relative note di commento.

Il valore di iscrizione in bilancio è pertanto determinato sulla base del costo di acquisto o di sottoscrizione o del valore attribuito ai beni conferiti. Il costo viene ridotto per perdite durevoli di valore nel caso in cui le partecipate abbiano sostenuto perdite e non siano prevedibili nell'immediato futuro utili di entità tale da assorbire dette perdite; relativamente alle svalutazioni operate, il valore originario sarà ripristinato negli esercizi successivi se verranno meno i motivi della svalutazione effettuata.

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Partecipazione in altre imprese	1.500	0	0	1.500
Totale	1.500	0	0	1.500

Il prospetto evidenzia la consistenza e le movimentazioni dell'anno relative alla partecipazione dell'ATER in altre imprese e nello specifico al CONAWI.

CREDITI V/ASSEGNATARI ENTRO L'ESERCIZIO

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
<i>Crediti v/assegnatari</i>				
Per canoni locazione	5.117.380	0	379.171	4.738.209
Altri crediti	928.772	209.360	0	1.138.132
Per vendite a riscatto	548.329	0	220.009	328.320
Fondo rischi su crediti	-696.157	0	-4.267	-691.890
TOTALE	5.898.324	209.360	594.913	5.512.771

Il credito per canoni rappresenta il credito per locazione di alloggi di proprietà ATER, dello Stato e per locazione commerciale. Il fondo rischi su crediti costituito nell' anno 2006 è stato movimentato rispettando la normativa fiscale, che prevede lo stralcio dei crediti per canoni di locazione solo nel caso di accertata definitiva mancata riscossione. Il credito per canoni comprende la maggiorazione dei canoni nella misura del 20%, escluse le fasce di reddito A e B, così come previsto dalla L.R. 27/2006.

CREDITI V/ASSEGNATARI OLTRE L'ESERCIZIO

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Crediti v/assegnatari				
L.R. 36 e 25	76.721	0	47	76.674
Riscatti vendita all. varie leggi	2.977.719	0	217.440	2.760.279
TOTALE	3.054.440	0	217.487	2.836.953

I crediti da incassare oltre l' esercizio corrente si riferiscono alla Legge Regionale n. 36 che prevedeva piani di rientro dalla morosità e alla Legge Regionale n. 25 che prevedeva un conguaglio sui canoni di affitto, tali crediti vengono incassati (o conguagliati) in diverse annualità. La parte più consistente si riferisce al credito relativo alle vendite a rate degli alloggi (L. 560, L. 513, L. 60). Gli incrementi rappresentano il credito che ha avuto origine nell' anno 2013 a seguito delle cessioni dell' anno, i decrementi rappresentano il credito giunto a scadenza, anche relativo ad anni precedenti, e girato per lo incasso.

CREDITI V/REGIONE

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Crediti v/ Regione				
Crediti v/Regione per inter.erp	4.613.346	1.747.433	2.655.496	3.705.283
Crediti v/ Cassa DDPP	107.932	0	0	107.932
Altri crediti	463.812	-	0	463.812
Contratto di servizio L.R. 27/2006	152.737	0	0	152.737
TOTALE	5.337.827	1.747.433	2.655.496	4.429.764

Il prospetto evidenzia in particolare il credito nei confronti della Regione per gli interventi autorizzati e finanziati, quali quelli di cui: alla Delibera di Giunta Regionale n. 843; alla Delibera di Giunta Regionale n. 833; alla realizzazione di Isole ecologiche installate in diversi comuni della Provincia, ma non ancora erogati e alla recente delibera relativa al contratto di servizio.

CREDITI DIVERSI

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Crediti v/Ministero Infrastr. D.L. 159	1.520.948	0	0	1.520.948
Anticipazioni per conto del CER	522.489	69.485	0	591.974
Crediti v/enti per personale funz. pubbl.	42.561	0	0	42.561
Altri crediti	3.039.460	275.807	0	3.315.267
	5.125.458	345.292	0	5.470.750

Il prospetto evidenzia in particolare il credito nei confronti del Ministero delle Infrastrutture per gli interventi di Poggio Fidoni e Fara Sabina, approvati ma ancora non erogati. Nella voce "Altri crediti" sono indicati anche i crediti verso l'Erario.

ALTRI TITOLI

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
Altri titoli				
Pronti c/termine e tit.pubblici	-	-	-	-
	-	-	-	-

Il prospetto non evidenzia movimentazioni in quanto gli investimenti relativi all'acquisto di titoli pubblici e pronti contro termine sono stati dismessi nel corso del 2008 (prima del 31.12.2008).

DISPONIBILITA' LIQUIDE

Le disponibilità liquide sono esposte al valore nominale.

	Valore al 31.12.2012	Incrementi	Decrementi	Valore al 31.12.2013
C/C B.P.S.	27.213	104.426	0	131.639
Conto GS 1873	0	712	0	712
Conto 2255 Contr.Quartiere B.P.S.	354	0	15	339
Conto 2471 Ricavi vendite ex lege 560/93	32.716	240.498	0	273.214
Dep. Presso Tes.prov.	2.244	0	0	2.244
Conto corrente postale	0	0	0	0
C/C pagam. Telematici B.P.S.	2.613	16.235	0	18.848
Conto corrente 2448	9.500	290.353	0	299.853
TOTALE	74.640	652.224	15	726.849

Il conto corrente presso la Banca popolare di Spoleto SpA evidenzia le movimentazioni conseguenti a tutte le operazioni di gestione dell' Azienda.

Il conto n. 1873 è presso la Banca d'Italia su questo vengono accreditati i finanziamenti regionali.

Sul conto n. 2255 sono depositati i finanziamenti pervenuti per i Contratti di Quartiere II.

Sul conto n. 2471 vengono contabilizzati i ricavi delle vendite ex lege 560 a decorrere dal 2008.

Il conto corrente postale è utilizzato per l' incasso dei canoni e riscatti da parte dei locatari.

Nel conto 2448 acceso presso la B.P.S. si versano i fondi dei DGR 843 e 833.

Le risorse del conto ordinario sono state utilizzate per pagare fatture relative ai cantieri di cui al DGR 833, DGR 843, Isole Ecologiche, Leggi 457 e 179, DGR 433, Contratti di Quartiere e Decreto Ministeriale 159/07, per i quali i fondi stanziati non sono stati ancora erogati. Il totale anticipazioni al 31.12.2012 è pari ad € 2.954.478,92.

PATRIMONIO NETTO

	Valore al 31.12.2012	Decrementi	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Fondo dotazione	274.794			274.794
Contributi	69.217.847			69.217.847
Finanziamenti varie leggi	53.467.885		449.546	53.917.431
	122.960.526		449.546	123.410.072
Altre riserve	10.918			10.918
Utili (perdite) a nuovo	-26.508.379			-26.508.379
Utili esercizi precedenti	0	0		0
Perdita d'esercizio 2013	-3.331.903			-3.777.305
Patrimonio Netto	93.131.162			93.135.306

Nel Capitale di dotazione sono riassunti tutti i contributi ed i finanziamenti (sia statali che regionali) ricevuti dall' Azienda, tale riassunto presenta un incremento, anche nell' anno 2013, in quanto i finanziamenti approvati ancorchè non erogati sono qui riassunti in un conto separato.

DEBITI VERSO BANCHE ESIGIBILI OLTRE 12 MESI

	Valore al 31.12.2012	Decrementi	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Debiti v/Cassa DDPP				
Per interv. Costruttivi	458.207	43.130		415.077
Per acquisto sede	18.224	18.224		0
TOTALE	476.431	61.354		415.077

Il conto riporta al 31.12.2013 il debito residuo nei confronti della Cassa Depositi e Prestiti per mutui contratti in vari anni come da prospetto seguente, le movimentazioni sono rappresentate dal pagamento delle rate semestrali.

DEBITI VERSO FORNITORI

	Valore al 31.12.2012	Decrementi	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Debiti verso fornitori	3.178.217	189.227	0	2.988.990

I debiti verso fornitori si riferiscono a debiti con scadenza entro 12 mesi.

ACCONTI	Valore al 31.12.2012	Decrementi	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Depositi infruttiferi di utenti	172.050	-	1.027	173.077
Depositi di terzi	2.000	1.500	-	500
Cauzioni	60.409	-	-	60.409
TOTALE	234.459	1.500	1.027	233.986

DEBITI VERSO STATO (CER) PER GESTIONE SPECIALE

	Valore al 31.12.2012	Decremento	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Debiti v/Stato per GS				
Rientri delle vendite	145.768			145.768
F.do per ERP 0,50% val. locativo	2.436.122		94.321	2.530.443
TOTALE	2.581.890	0	94.321	2.676.211

Il prospetto evidenzia gli importi relativi ai versamenti da effettuare al **CER** per le cessioni ai sensi della L.513 e L 560/93. L'unica voce movimentata nell' anno 2013, così come nel 2012, è quella relativa all' accantonamento annuale al fondo per l' erp, determinato in misura del 0,50% del valore locativo degli immobili gestiti (ex art. 12 legge 392/78 e art. 3 L.R. 25/97).

DEBITI TRIBUTARI

	Valore al 31.12.2012	Decrementi	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Debiti verso erario				
Ritenute a dipendenti	45.566	0	2.140	47.706
Addizionale regionale	-	0	0	-
Addizionale comunale	-	0	0	-
Ritenute cral dipendenti	154	33	0	121
Imposta sost. Su tfr	245	245	0	-
Ritenute 1040	3.886	0	127	4.013
Rit.imp.sost.D.L.93/08	-	0	0	-
Ritenute su redd. Assim.cod.1004	2.817	1.894	0	923
Ritenute irpef cod. 1002	-	1	0	-
Ritenute irpef cod. 1012	-	0	0	-
Ritenute irpef cod. 1038	-	0	0	-
Ritenute cod.trib.G002 (INPGI)	-	0	0	-
Erario c/IVA	- 36.256	0	31.500	- 4.756
Irap dell' esercizio	68.590	0	43.860	112.450
Ires dell' esercizio	-	0	0	-
Altre ritenute	-	0	0	-
TOTALE	85.002	2.172	77.627	160.457

I debiti per ritenute operate su redditi di lavoro dipendente, assimilato ed autonomo sono relativi al mese di dicembre e versati regolarmente il mese successivo.

Gli acconti delle Irap ed Ires sono inclusi nella voce "Altri Crediti".

Fondo rischi altri debitori

	Valore al 31.12.2012	Incremento	Decremento	Valore al 31.12.2013
Fondo rischi altri debitori	174.790	-	-	174.790
TOTALE	174.790		-	174.790

RATEI E RISCOINTI

Sono iscritte in tali voci quote di costi e di proventi, comuni a due o più esercizi, per realizzare il principio della correlazione dei costi e dei ricavi al periodo di competenza € 9.133,44.

IMPOSTE SUL REDDITO

Le imposte sui redditi vengono stanziare in base agli oneri da assolvere in sede di dichiarazione annuale dei redditi ed esposte al numero 22 del conto economico.

L'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP) è stata inserita nella voce Imposte sul reddito dell'esercizio. Si tratta in realtà di un'imposta commisurata al valore netto della produzione, al lordo delle spese per il personale e degli accantonamenti, ma si è ritenuto opportuno indicarla insieme all'IRES al fine di esporre l'incidenza complessiva delle imposte dirette sul risultato economico di periodo.

<p style="text-align: center;">IMPORTANTI ANNOTAZIONI IN MERITO ALLA DETERMINAZIONE DELLE IMPOSTE D' ESERCIZIO DELLE ATER.</p>

La tassazione dei proventi derivanti dagli immobili relativi all' impresa non strumentali né oggettivamente né per destinazione, avviene con il sistema fondiario (combinato disposto degli art. 43 e 47). Si assumono cioè, i redditi degli immobili come componenti del reddito complessivo in base alle risultanze catastali anziché ai costi e ricavi contabilizzati salvo il disposto degli art. 185 co. 2 e 37, co. 4 bis e 90 del TUIR che sono stati riformulati nel seguente modo:

Se il fabbricato è locato in regime legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è sempre il canone di locazione ridotto forfetariamente del 15% (art. 185 co. 2);

Se il fabbricato non è locato in regime legale di determinazione del canone, il reddito imponibile è il canone di locazione ridotto delle spese di manutenzione ordinaria fino ad un max del 15 % se è superiore alla rendita catastale. In caso contrario, il reddito imponibile è la rendita catastale (art. 37, co. 4 bis e 90 co. 1).

In merito poi alla nuova formulazione prevista dall' art. 90 co. 1 del TUIR per la determinazione del reddito dei fabbricati non strumentali di proprietà delle imprese, qui si conferma che la penalizzazione ivi prevista non si applica agli immobili locati dagli ATER in regime di determinazione legale del canone.

Per poter determinare il reddito imponibile, quindi, deve essere rettificato il risultato del conto economico eliminando i costi e i proventi relativi agli immobili non strumentali e aggiungendo i redditi imputabili agli stessi in base alle risultanze catastali o ai citati art. 185, 90 e 37.

I redditi dei terreni e dei fabbricati che non costituiscono né beni strumentali per l' esercizio della impresa né merce, sono determinati al netto dei relativi costi, si deve pertanto effettuare la ripresa fiscale anche dei costi inerenti a questi immobili.

Occorre quindi effettuare una prima valutazione nell'individuare nel conto economico i costi relativi agli immobili. Una volta individuati tali costi, occorre definire un criterio per ripartirli in due gruppi; quelli relativi agli immobili che fiscalmente sono detraibili e quelli che fiscalmente non lo sono.

L' Agenzia delle Entrate ha chiarito che i costi riferiti agli immobili da riprendere sono solo quelli ad imputazione diretta.

TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO

Valore al 31.12.2012	1.117.676
Variazioni in aumento	127.615
Variazioni in diminuzione	31.619
Indennità liquidate per anticipazioni	0
Valore al 31.12.2013	1.213.672

Il trattamento di fine rapporto è stato calcolato ed accantonato in base alla normativa vigente relativa al lavoro subordinato. L' Azienda, nei termini di legge, ha provveduto ad informare il personale dipendente sulla nuova normativa relativa al TFR e tutto il personale ha espresso la volontà di conservare il TFR presso l' Azienda la quale, non è tenuta, in base all' attuale normativa, al versamento all' INPS del TFR inoptato. Le variazioni in diminuzione del TFR sono derivate dalla liquidazione effettuata nel corso del 2012 a dipendenti per cessazione dell' attività lavorativa.

DEBITI PREVIDENZIALI

	Valore al 31.12.2012	Decrementi	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Debitiv/Inpdap	63.355	-	1.864	65.219
Verso Inps 335/95	1.625	1.017	-	608
debitiv/Inpdap L.29	-	-	-	-
Debiti v/Inail	-	-	14.901	14.901
Enti diversi	11.717	-	0	11.717
Debiti v/previndai	5.151	447	0	4.704
Debiti c/ATER per personale comandato	18.099	18.099	0	0
TOTALE	99.947	19.563	16.765	97.149

I debiti verso INPDAP si riferiscono ai contributi relativi al mese di dicembre versati il mese successivo, così come l' INPS per i collaboratori.

ALTRI DEBITI

	Valore al 31.12.2012	Decrementi	Incrementi	Valore al 31.12.2013
Debiti verso assegnatari e cessionari				
Conguaglio LR 10/2001	-6.882	-	-	-6.882
Legge 25	-10.288	-	-	-10.288
Versam.acc.L. 560	1.561.402	753.915	0	807.487
Tot. parziale	1.544.232	753.915	-	790.317
Altri debiti	1.688.047	-	238.072	1.926.119
TOTALE	3.232.279	753.915	238.072	2.716.436

Il debito per versamento degli acconti relativi alla Legge 560 si riferisce agli acconti sulle vendite ai sensi della Delibera della Regione Lazio n. 571, la quale ha dettato norme applicative in merito alla vendita degli alloggi di ERP, il decremento si riferisce al perfezionamento degli atti di cessione conseguente il pagamento dell' acconto.

COMMENTO ALLE VOCI DEL CONTO ECONOMICO

VALORE DELLA PRODUZIONE

Ricavi delle vendite e delle prestazioni

I ricavi delle vendite e delle prestazioni di servizi sono così composti:

Ricavi delle prestazioni servizi	2012	2013
Canoni di locazione	2.443.032	2.225.405
Corrisp.rimb. Amm.ne stabili	33.910	72.632
Compensi Facility management	115.964	102.243
Rimborsi Facility management	6.805	5.929
Lavori eseguiti da Facility Management	2.507	0
Compensi tecnici int.costr.ris.manut.	0	0
TOTALE	2.602.218	2.406.209

I ricavi per canoni di locazione comprendono i canoni per locazione degli alloggi di proprietà ATER, dello Stato e locazione commerciale. Consolidato ormai il sensibile incremento del ricavo da canoni imputabile all' aumento nella misura del 20% del canone, per le fasce di reddito diverse dalla fascia A e B, previsto nella Legge Finanziaria Regionale relativa all' anno 2007.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

<i>Tale voce è così composta</i>		
	2012	2013
Altri ricavi e proventi		
Contributi in c/esercizio	70.405	44.341
Affitto aree	0	0
Proventi e ricavi diversi	136.697	123.092
TOTALE	207.102	167.433

La voce contributi in c/esercizio è riferita alla parte relativa ai mutui contratti con la Cassa DD.PP. a carico dello Stato per € 70.405.

Nella voce Proventi e ricavi diversi, i più significativi sono: i Recuperi spese per istruttoria pratiche, € 2.074,85; i rimborsi per dipendenti in funzione pubblica, € 494,91; diritti di prelazione legge 513/77 per euro 32.154,60; recupero da assegnatari per spese di manutenzione euro 11.550,00.

Nel prospetto seguente si evidenzia l'andamento degli incassi delle vendite e delle prestazioni di servizi

ANNO	CANONI DI LOCAZIONE		COMPENSI FACILITY MANAGEMENT	RIMBORSI FACILITY MANAGEMENT	LAVORI ESEGUITI DA FACILITY MANAGEMENT
	INCASSO DI COMPETENZA	INCASSO RESIDUO ANNI PRECEDENTI	COMPETENZA/RESIDUO	COMPETENZA/RESIDUO	COMPETENZA/RESIDUO
2005	953.343,61	1.342.971,74	-	-	-
2006	1.001.318,91	949.410,37	-	-	-
2007	880.543,03	615.968,69	100,00	-	-
2008	754.961,51	1.225.610,04	7.503,00	478,00	-
2009	953.343,61	1.342.971,74	16.159,00	843,00	8.069,90
2010	679.933,29	897.418,62	73.271,88	8.762,68	4.428,40
2011	648.284,70	1.382.873,26	120.946,67	7.182,06	6.595,64
2012	702.243,67	1.056.915,32	87.196,47	5.109,80	3.806,35
2013	480.647,72	1.500.996,73	56.564,94	3.482,46	1416,51

Incrementi patrimoniali

Gli incrementi patrimoniali relativi a lavori in corso, interventi costruttivi, recuperi e manutenzione straordinaria sono rappresentati dagli stati di avanzamento posti in essere dall' Azienda nell'anno.

Incrementi patrimoniali	2012	2013
Interv. Costruttivi	0	0
Recuperi/risanam.	239.971	467.054
Manutenz. Straord.	200.954	274.833
DGR 1142/recuperi	0	0
DGR 433/09	923.980	0
TOTALE	1.364.905	741.887

COSTI DELLA PRODUZIONE

<i>Costi per materie prime, di consumo.</i>	2012	2013
Costo dell'attività costruttiva		
Per nuove costruzioni	0	0
Per recuperi	2.711.901	705.782
Per manutenz. Straord.	1.375	118.048
TOTALE	2.713.276	823.830

Il rilevante costo relativo ai recuperi si riferisce agli interventi presso Fara Sabina, Rieti, Via del Forno e Salisano.

<i>Costo per servizi</i>	2012	2013
Spese per attività istituzionale		
Spese generali	454.055	471.044
Spese amm.stabili	261.671	165.505
Spese interv.ed.	564.111	295.626
TOTALE	1.333.434	932.175

COSTO PER IL PERSONALE

	2012	2013
Salari e stipendi		
Retribuzioni e indennità	1.272.263	1.295.193
Lavoro straordinario	5.946	5.079
Quota tfr anno risol rapporto	4.541	0
Premio produttività	119.051	0
Indennità risultato Dir.	85.200	0
Compensi dip. ex. L.109	20.000	32.301
Compensi personale per L.560	-	11.166
Diarie e trasferte	13.957	10.345
	1.520.958	1.354.084
Oneri sociali		
Oneri sociali	365.938	392.750
Trattamento fine rapporto		
TFR	127.900	129.709
Altri costi		
Altri oneri	1.364	1.235
TOTALE	2.016.160	1.877.778

AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

L' ammontare al 31 dicembre è stato di:

	2012	2013
Amm.to delle imm. Immateriali	6.119	5.607
Amm.to delle imm. Materiali		
Amm. della sede	27.079	27.079
Amm.altri beni	17.646	29.644
Amm.stabili	793.664	797.293
Sval. Crediti	0	0
TOTALE	844.508	859.623

La composizione delle quote di ammortamento dell' esercizio 2013, per le varie voci accese alle immobilizzazioni immateriali e materiali, è rilevabile dai prospetti delle variazioni nei conti delle immobilizzazioni a cui si rinvia.

ONERI DIVERSI DI GESTIONE*Tale voce è composta:*

	2012	2013
Contributi associativi	0	0
Acc. fondo. ERP 0,5 valore locativo	93.785	94.321
Eliminazione crediti	36.562	0
Oneri fiscalmente indeducibili	3.004	3.165
Imposta di bollo	904	1.063
Imposta di registro	18.435	24.378
Altre imposte e tasse	13.078	12.298
IVA indetraibile pro-rata	100.977	154.411
Altre imposte e tasse eserv.prec.	148	0
I.C.I. – I.M.U.	924.643	93.078
totale	1.191.536	382.714

Le consistenze più rilevanti si riferiscono: all' accantonamento al Fondo ERP della quota calcolata sul valore locativo come previsto dalla normativa; alla indetraibilità dell' IVA sugli acquisti dovuta alla effettuazione elevate di operazioni esenti sul totale del volume d'affari. Rilevante l'effetto negativo, in termini di maggior costo, della normativa che ha escluso per gli ATER il beneficio della detrazione per abitazione principale, ai fini del calcolo della I.M.U., per gli alloggi ERP.

DATI RICHIESTI DA ALTRE NORME IN AGGIUNTA A QUELLI RICHIESTI DALL'ART. 2427

Codice Civile

Oltre a quanto previsto dai precedenti punti della presente nota integrativa, si riportano alcune informazioni obbligatorie in base a disposizioni di legge, o complementari, al fine della rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica della società.

PROSPETTO RIVALUTAZIONI

Si precisa che non si è proceduto, nell'esercizio in commento e negli esercizi precedenti, ad alcuna rivalutazione dei beni di proprietà della società.

PARTECIPAZIONI IN IMPRESE COMPORTANTI RESPONSABILITÀ ILLIMITATA

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 2361, comma 2, del Codice Civile, si segnala che la società non ha assunto partecipazioni comportanti la responsabilità illimitata in altre imprese.

INFORMAZIONI SULLE SOCIETA' O ENTI CHE ESERCITANO ATTIVITA' 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 terzi.

Prospetto delle riserve ed altri fondi presenti al 31/12/2013

Nel patrimonio netto, sono presenti le seguenti poste:

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione concorrono a formare il reddito imponibile della società, indipendentemente dal periodo di formazione.

- nulla da rilevare.

Riserve o altri fondi che in caso di distribuzione non concorrono a formare il reddito imponibile dei soci indipendentemente dal periodo di formazione.

- nulla da rilevare.

Riserve incorporate nel capitale sociale

Nessuna riserva è stata incorporata nel capitale sociale nell'esercizio in corso né in esercizi precedenti.

OPERAZIONI REALIZZATE CON PARTI CORRELATE

Artt. 2435-bis, co. 5 e 2427, n. 22-bis Codice Civile

Ai fini di quanto previsto dalle vigenti disposizioni, si segnala che nel corso dell'esercizio chiuso al 31/12/2013 non sono state effettuate operazioni atipiche e/o inusuali che per significatività e/o rilevanza possano dare luogo a dubbi in ordine alla salvaguardia del patrimonio aziendale ed alla tutela dei soci di minoranza, né con parti correlate né con soggetti diversi dalle parti correlate.

PROVENTI ED ONERI FINANZIARI

Proventi diversi dai precedenti

<i>Tale voce è composta:</i>	2012	2013
Interessi su depositi	1.697	838
Interessi attivi v/assegnatari e cessionari	90.028	84.151
Interessi su altri crediti	299	240
Interessi di mora a.c.	10.807	10.255
TOTALE	102.831	95.484
	2012	2013
Interessi passivi su mutui	15.672	9.963
Interessi su altri debiti	0	
totale	15.672	9.963

PROVENTI E ONERI STRAORDINARI

Proventi	2012	2013
Plusvalenze da alienazioni	766.691	1.390.097
Sopravvenienze attive diverse	338.351	432.956
Totale E.20	1.105.042	1.823.053
Oneri	2012	2013
Minusvalenze da alienazioni	2.589	4.191
Sopravvenienze passive	524.758	673.847
Rettifica detrazione iva ex art.19 bis 2		575
Altri oneri	395	2.324
Totale E.21	527.742	680.937
Totale E20 – E21 =	577.300	1.142.116

DETERMINAZIONE IMPOSTE A CARICO DELL'ESERCIZIO

I debiti verso l'Erario per le imposte IRES e IRAP dell'esercizio sono stati indicati in misura corrispondente al rispettivo ammontare per tali imposte sul reddito dell'esercizio chiuso al 31/12/2012, tenuto conto della dichiarazione dei redditi che la società deve presentare entro il termine stabilito dalle norme vigenti.

Imposte sul reddito dell'Esercizio

	2012	2013
IRES	0	0
IRAP	68.590	112.450
Imposte esercizio precedente	0	0
	68.590	112.450

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEL RISULTATO DI ESERCIZIO

Sulla base di quanto esposto si propone di destinare la perdita di esercizio, ammontante a complessivi € 445.403 come segue:

riporto a nuovo dell'intera perdita di esercizio;

IL DIRETTORE GENERALE
Arch. Amedeo Lauretti