

Nota integrativa della situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2014

La situazione contabile a Consuntivo per l'esercizio 2014 comprende i seguenti documenti contabili:

- Stato Patrimoniale;
- Conto Economico;
- Modello attestante l'analisi costi e ricavi dell'attività immobiliare.

Imposte

Imposta Municipale Unica	€ 129.114
MINI IMU 2013	€ 239.751
Imposta Redditi Enti e Società	€ 0
Imposta Redditi Attività Produttive	€ 75.036
IVA indetraibile per pro-rata	€ 157.077
Imposta di registro	€ 74.985

Immobilizzazioni

	2013	2014	Differenza
Immateriali			
	€ 316.118	€ 316.768	+€ 650
Materiali			
Mobili e macchinari	€ 637.672	€ 643.793	+ € 6.121
Macchinari elettronici e varie	2013 € 1.883	2014 € 1.883	Differenza +€ 0

Le immobilizzazioni sono state iscritte al costo d'acquisto e sono evidenziate nell'attivo patrimoniale, ammortizzate secondo le aliquote fiscali e ritenute congrue in ragione della possibilità di utilizzazione dei beni.

I fabbricati sono stati inseriti al "costo storico" rappresentato dai costi sostenuti dall'ATER (ex I.A.C.P.) per la realizzazione degli interventi costruttivi.

L'ammortamento dei beni mobili è stato eseguito in ottemperanza al Principio Contabile Nazionale OIC 16.

	2013	2014	Differenza
<u>Fabbricati</u>	€ 101.700.652	€ 101.638.256	- € 62.397

La contrazione è dovuta alla cessione ordinaria degli alloggi.

Crediti

I crediti sono principalmente costituiti da crediti verso utenti (assegnatari) e clienti (locatari di immobili ad uso diverso) e da crediti verso Enti e, nello specifico, verso la Regione Lazio per finanziamenti riconosciuti ma non liquidati; sono stati riportati al loro valore nominale.

	2013	2014	Differenza
I crediti verso utenti e assegnatari	€ 9.612.196	€ 10.506.201	+€ 894.006
Crediti verso cessionari e mutuatari	€ 1.036.753	€ 694.902	- € 341.851
Crediti verso Enti e Mutuatari	€ 3.056.637	€ 5.245.400	+€ 2.188.763

Altri crediti

	2013	2014	Differenza
Clienti	€ 348.845	€ 357.792	- € 53
Anticipazioni ad Imprese	€ 763.452	€ 778.442	+ € 14.990
Erario	€ 309.570	€ 352.092	+ € 42.522
Enti diversi	€ 891.623	€ 893.897	+ € 2.274
altri crediti	€ 425.891	€ 552.407	+ € 126.516

Ratei e risconti attivi

I ratei e risconti attivi ammontano complessivamente ad € 123.181. Gli stessi sono così composti:

	2013	2014	Differenza
Risconti attivi	€ 44.186	€ 97.037	+€. 52.851
Ratei attivi	€ 26.144	€ 26.144	0

Il risconto è in gran parte rappresentato dall'assicurazione sugli stabili stipulata in data 28 ottobre 2014 e quindi rimandata quasi totalmente al 2015,

Il Patrimonio Netto risulta così di seguito ripartito:

PATRIMONIO NETTO

Nell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2014 il Patrimonio netto dell'Azienda risulta costituito dalle seguenti voci:

	2013	2014	Differenza
Capitale di dotazione	€ 535.289	€ 535.289	0
Riserve di rivalutazione monetaria	€ 204.560	€ 204.560	0
Riserve statutarie	€ 91	€ 91	0
Altre Riserve (Riserva proventi 560/93)	€ 11.215.988	€ 12.038.296	+ € 822.308
Contributi in conto capitale	€ 56.274.782	€ 59.527.298	+ € 3.252.516
Riserve	€ 7.309.362	€ 7.309.362	0
Perdite portate a nuovo	€ 1.157.548	€ 1.588.505	+€ 430.957
Perdita d'esercizio	€ 430.957	€ 1.713.379	+ € 1.282.422

Si precisa, di nuovo, che tutte le variazioni più sostanziose che si evidenziano nei conti "Altre Riserve", "Contributi in conto Capitale" e "Perdite portate a nuovo" derivano da quanto già esposto a seguito del parere del Collegio dei Revisori suffragato dal parere pro-veritate rilasciato dalla Società di Revisione e Organizzazione Contabile BAKER TILLY REVISA.

Fondi per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri sono costituiti esclusivamente dal fondo rischi su crediti verso assegnatari pari ad € 955.001 che, rispetto all'anno precedente, ha subito un aumento di €. 103.675.

Trattamento di fine rapporto di lavoro

Il fondo ammonta ad € 901.978 ed è riferito alla quota accantonata maggiorata della rivalutazione.

Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Azienda sono così suddivisi:

	2013	2014	Differenza
- Mutui passivi	€ 5.161.822	€ 5.137.739	- € 24.083
- Depositi cauzionali e ritenute a garanzia	€ 362.421	€ 362.620	+€ 199
- Anticipazioni da Enti diversi	€ 1.032.914	€ 1.032.914	0
- Assegnatari e cessionari diversi	€ 1.332.366	€ 1.322.573	- € 9.793
- Altri	€ 101.900	€ 176.178	+ € 74.278
- Ratei e risconti passivi	€ 720.086	€ 836.380	+€ 116.294

Conti d'ordine

Si riferiscono agli stabili in gestione per conto dello Stato e trovano omologa voce tra i crediti.

Esame delle voci del Conto Economico

RICAVI DI ESERCIZIO

A – VALORE DELLA PRODUZIONE

Si analizzano nel dettaglio le poste che compongono il valore della produzione:

Ricavi delle vendite e delle prestazioni :	
- Ricavi dalle vendite	€ 0
- Dalle Prestazioni	
Canoni di locazione	€ 3.735.829
Rimborsi amm/ne stabili	€ 68.399
Rimborsi per man.stabili	€ 125.000
Rimborsi per servizio	€ 22.010

Corrispettivi tecnici	€ 148.026
Sommano	€ 4.099.264

I canoni sono stati calcolati secondo le disposizioni impartite dalla Regione Lazio (L.R. 10/2001- L.R. 27/2006 e L.R. 11/2007) che, come già più volte fatto presente, non subiscono da lungo tempo aumento strutturale in quanto legati esclusivamente al reddito dichiarato dagli assegnatari. Nello specifico c'è da porre in evidenza che la Regione non si è mai attenuta alle disposizioni impartite in materia dal CIPE, già nel 1995 (deliberazione 13/3/95), che prevedevano un livello di canoni atto a garantire i costi dell'attività immobiliare. Tale comportamento ha contribuito negli anni, alla continua lievitazione dei disavanzi.

Interessi attivi :

- da depositi Banche e PPTT (compresa Cassa DDPP)	€ 185.492
- da cessionari alloggi	€ 69.118
- da assegnatari per canoni scaduti	€ 178.310 (derivante dal recupero di interessi moratori e ritardato pagamento dei canoni effettuato nel 2014 –non nel 2013- così come previsto dal contratto di locazione)
- altri	€ 0
Sommano	€ 432.920

Tra gli altri proventi da registrare :

-Le plusvalenze determinatesi per la vendita degli alloggi a norma della legge 560/93 che ammontano nell'esercizio ad €. 57.333;
 -le sopravvenienze attive ammontano ad €. 50.285 di cui €. 9.793 per canoni esercizi precedenti a seguito conguagli.

- Proventi e ricavi diversi	
istruttoria pratiche	€ 667
diritti di segreteria	€ 929
rimborsi da assicurazioni per danni a fabbricati	€ 56.130
recuperi e rimborsi diversi	€ 0
ritenute previdenziali (dipendenti e amm.ri)	€ 176.709
diversi	€ 186.257
Sommano	€ 420.692

B – COSTI DELLA PRODUZIONE

Si analizzano nel dettaglio le poste che compongono i costi della produzione:

- Costi per il personale	€ 2.725.278 (al netto delle ritenute previdenziali dipendenti ed amministratori di cui sopra indicate tra i ricavi)
- Spese per attività istituzionali	€ 1.192.995
- Ammortamenti	€ 1.020.060 (di cui 1.006.293 per ammortamento alloggi e locali di proprietà superficiaria in locazione)
- Accantonamenti	€ 150.000 al fondo rischi su crediti
Sommano	€ 5.088.333

Nel raggruppamento delle spese per attività istituzionali figurano € 10.079 per cancelleria, stampati e pubblicazioni.

I Costi della produzione sono stati analiticamente imputati come sotto riportato:

1)Costi per il personale:

Salari e stipendi	€ 1.699.465
Lavoro straordinario	€ 10.824
Diarie e trasferte	€ 21.445
Oneri sociali	€ 452.863
Assicurazioni varie personale	€ 12.334
Sviluppo risorse umane	€ 245.663
Retribuzione posizione	€ 99.508
Formazione del personale	€ 2.530
Altri oneri	€ 16.594
Legge 335 e 662 Amministratori	€ 6.654
Mensa	€ 16.200
Accantonamenti (TFR)	€ 141.198
Sommano	<u>€ 2.725.278</u>

Il personale in servizio al 31/12/2014 é composto da n. 42 unità così suddivise:

- Dirigenti	n. 0
- Quadri	n. 9 (un Q1 in servizio fino ad Aprile)
- Livello A	n.16
- Livello B	n.14
- Livello C	n. 1
- Livello D	n. 1
-Contratto giornalista	<u>n. 1</u>
Totale	<u>n. 42</u>

2)Costi per servizi (spese per attività istituzionali):

Spese generali	€ 315.763
Spese amministrazione stabili	€ 77.780
Spese manutenzione stabili	€ 769.461
Spese interventi edilizi	€ 29.752
Spese servizi a rimborso	€ <u>239</u>
Sommano	<u>€ 1.192.995</u>

Si precisa che i costi per i servizi hanno subito, rispetto all'esercizio precedente, una riduzione di €. 29.088 dovuto, prevalentemente, alla riduzione delle spese generali relative alle indennità e compensi di amministratori e sindaci sostituiti dalla figura del Commissario Straordinario; anche le spese relative all'amministrazione degli stabili hanno subito una contrazione (-68.993) soprattutto per il fatto che è stata stipulata l'assicurazione sui fabbricati solo a fine anno 2014.

Le spese di manutenzione degli stabili hanno subito, rispetto al 2013, un lieve aumento (+€.49.111), così come sono aumentate le spese per interventi edilizi (+€.17.305) soprattutto per maggiori costi di progettazione (+€.11.648) e di pubblicità appalti (+€.6.943) legati ai lavori d'appalto.

All'interno delle spese generali sono compresi, come sopra specificato, i costi degli Amministratori e dei componenti l'Organo di controllo determinati con i criteri fissati dalla L.R. 25/11/94 n. 64 art. 5 e specificatamente. A partire da agosto 2013, come sopra indicato, i costi del CDA sono stati sostituiti da quelli relativi al Commissario Straordinario:

- Commissario Straordinario	€ 45.600
- Componenti il Collegio Sindacale	€ <u>33.417</u>
Sommano	€ 79.017

3)Altri oneri di gestione	
Interessi passivi VS banche	€ 0
Interessi mutui Cassa DD.PP.	€ 1.359
Diversi	€ 83
Sommano	<u>€ 1.442</u>

4)Ammortamenti

Macchine, mobili e attrezzature	€ 8.896
Beni immateriali	<u>€ 4.871</u>
Sommano	<u>€ 13.767</u>

5)Accantonamenti

Per beni gratuitamente devolvibili	€ 1.006.293
Al fondo rischi per inesigibilità canoni	<u>€ 150.000</u>
Sommano	<u>€ 1.156.293</u>

6)Costi della cessione immobiliare

0,50% del valore locativo	€ 167.307
Contributi in c/ interesse-Contributi in c/anni	<u>€ 25.366</u>
Sommano	<u>€ 192.673</u>