

**I.A.C.P.**  
**Istituto Autonomo Case Popolari**  
**Provincia di Isernia**

---

Bilancio dell'esercizio  
al 31 Dicembre 2012

Via Giovanni XXIII, 113 - 86170 ISERNIA  
Centralino 0865 47461 – Fax 0865 - 413617  
e-mail: [info@iacpiserchia.it](mailto:info@iacpiserchia.it)

**Istituto Autonomo Case Popolari di Isernia**Sede in Isernia - via Giovanni XXIII, n. 113  
Codice fiscale 00075330944**Bilancio d'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012**

<b>STATO PATRIMONIALE ATTIVO</b>	<b>31-dic-12</b>	<b>31-dic-11</b>
<b>A) CREDITI PER CAPITALE DI DOTAZIONE:</b>		
1) - capitale di dotazione non versato	0	0
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>B) IMMOBILIZZAZIONI:</b>		
I Immobilizzazioni immateriali:		
7) - Altri costi pluriennali	8.286	14.200
<b>Totale</b>	<b>8.286</b>	<b>14.200</b>
II Immobilizzazioni materiali:		
1) - terreni e fabbricati	29.529.935	29.735.447
2) - impianti e macchinario	500	750
3) - attrezzature industriali e commerciali	1.640	1.640
4) - altri beni	6.970	14.444
5) - immobilizzazioni in corso e acconti	13.031.366	12.054.324
<b>Totale</b>	<b>42.570.411</b>	<b>41.806.605</b>
III Immobilizzazioni finanziarie:		
1) - partecipazioni in:		
<b>Totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totale immobilizzazioni B)</b>	<b>42.578.697</b>	<b>41.820.806</b>
<b>C) ATTIVO CIRCOLANTE:</b>		
II Crediti:		
1) - verso clienti	2.974.868	2.797.848
a) esigibili entro l'esercizio successivo	1.901.552	1.691.249
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	1.073.316	1.106.599
4-bis) - crediti tributari	44.548	75.436
a) esigibili entro l'esercizio successivo	44.548	75.436
5) - verso altri :	836.411	848.537
a) esigibili entro l'esercizio successivo	821.309	833.435
b) esigibili oltre l'esercizio successivo	15.102	15.102
<b>Totale</b>	<b>3.855.827</b>	<b>3.721.821</b>
IV Disponibilità liquide:		
1) - depositi bancari e postali	6.093.408	5.346.199
3) - danaro e valori in cassa	0	0
<b>Totale</b>	<b>6.093.408</b>	<b>5.346.199</b>
<b>Totale attivo circolante C)</b>	<b>9.949.235</b>	<b>9.068.020</b>
<b>D) RATEI E RISCONTI:</b>		
1) - ratei attivi	0	0
2) - risconti attivi	5.720	4.059

Totale 5.720 4.059

**TOTALE ATTIVO** **52.533.652** **50.892.885**

**STATO PATRIMONIALE PASSIVO**

31-dic-12

31-dic-11

**A) PATRIMONIO NETTO:**

I Capitale sociale	4.919.896	4.919.896
VII Altre riserve		
1) Riserva straordinaria	2.066	2.066
2) Finanziamenti in c/capitale dello Stato	48.345.775	47.458.608
VIII Utili (perdite) portati a nuovo	-(8.763.823)	-(8.719.116)
IX Utile (perdita) dell'esercizio	-(299.322)	-(48.642)
<b>Totale patrimonio netto</b>	<b>44.204.592</b>	<b>43.612.813</b>

**B) FONDI PER RISCHI ED ONERI:**

1.030.184

1.030.184

**C) FONDO TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO**

582.410

549.910

**D) DEBITI:**

IV) - debiti verso banche :	79.163	93.373
1) scadenti entro l'esercizio successivo	15.935	15.935
2) scadenti oltre l'esercizio successivo	63.228	77.438
VI) - acconti	133.368	162.791
1) scadenti entro l'esercizio:	133.368	162.791
VII) - debiti verso fornitori:	249.114	228.182
1) scadenti entro l'esercizio successivo	249.114	228.182
2) scadenti oltre l'esercizio successivo	0	0
XII) - Debiti tributari	8.104	21.390
1) scadenti entro l'esercizio successivo	8.104	21.390
XIII) - Debiti verso istituti di previdenza e di sicurezza sociale:	31.239	31.211
1) scadenti entro l'esercizio successivo	31.239	31.211
XIV) - Altri debiti:	6.099.106	5.044.946
1) scadenti entro l'esercizio successivo	5.928.621	4.877.005
2) scadenti oltre l'esercizio successivo	170.485	167.941
<b>Totale</b>	<b>6.600.094</b>	<b>5.581.893</b>

**E) RATEI E RISCOINTI:**

116.372

118.085

**TOTALE PASSIVO E PATRIMONIO NETTO** **52.533.652** **50.892.885**

**Istituto Autonomo Case Popolari di Isernia**Via Giovanni XXIII, 113 - 86170 ISERNIA  
Codice fiscale 00075330944

<b>CONTO ECONOMICO</b>		<b>31-dic-12</b>	<b>31-dic-11</b>
<b>A)</b>	<b>VALORE DELLA PRODUZIONE:</b>		
1)	Ricavi delle vendite e delle prestazioni:	1.481.361	2.010.849
2)	Variazione delle rimanenze di semilavorati e prodotti finiti	977.042	2.118.511
4)	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	0
5)	Altri ricavi e proventi	204.005	574.640
	<b>Totale valore della produzione</b>	<b>2.662.408</b>	<b>4.704.000</b>
<b>B)</b>	<b>COSTI DELLA PRODUZIONE:</b>		
6)	Per materie prime, sussidiarie e merci:	3.896	10.944
7)	Per servizi	1.206.016	2.818.101
8)	Per godimento di beni di terzi	0	0
9)	Per il personale:		
a)	- salari e stipendi amministrativi e tecnici	634.728	785.570
b)	- oneri sociali	146.957	189.073
c)	- trattamento di fine rapporto	32.500	32.500
d)	- altri costi	0	0
10)	Ammortamenti e svalutazioni:		
a)	- ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	5.915	5.915
b)	- ammortamento delle immobilizzazioni materiali	14.582	15.572
d)	- svalut.ne dei crediti compresi nell'attivo circolante	0	0
11)	Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie e di consumo	0	0
14)	Oneri diversi di gestione:	1.018.749	1.017.859
	<b>Totale costi della produzione</b>	<b>3.063.343</b>	<b>4.875.535</b>
	<b>Differenza tra valore e costi della produzione ( A - B )</b>	<b>(400.935)</b>	<b>(171.535)</b>
<b>C)</b>	<b>PROVENTI ED ONERI FINANZIARI:</b>		
16)	Altri proventi finanziari:		
d)	- proventi diversi dai precedenti :		
	- da altri	107.257	134.716
17)	Interessi ed altri oneri finanziari :		
	- da altri	6.710	7.889
	<b>Proventi ed (oneri) finanziari netti</b>	<b>100.547</b>	<b>126.827</b>
<b>D)</b>	<b>RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE:</b>		
18)	Rivalutazioni:		
a)	- Di partecipazioni	0	0
b)	- Di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c)	- Di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0
19)	Svalutazioni:		
a)	- Di partecipazioni	0	0
b)	- Di immobilizzazioni finanziarie	0	0
c)	- Di titoli iscritti nell'attivo circolante	0	0

Totale delle rettifiche di valore di attività finanziarie 0 0

**E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI:**

**20) Proventi :**

a) - plusvalenze su alienazione beni -  
 b) - altri proventi straordinari 1.066 -

**21) Oneri :**

a) - minusvalenze su alienazione beni 0 -  
 c) - altri oneri straordinari 0 3.934

**Totale delle partite straordinarie** 1.066 (3.934)

**Risultato prima delle imposte ( A-B+C+D+E )** (299.322) (48.642)

**22) Imposte sul reddito d'esercizio**

a) - imposte correnti 0 -  
 b) - imposte differite 0 -

**Imposte sul reddito d'esercizio** 0 0

**23) Risultato dell'esercizio** (299.322) (48.642)

## NOTA INTEGRATIVA al bilancio d'esercizio al 31 dicembre 2012

*Gli importi presenti sono espressi in euro*

### **Premessa**

L'Istituto adotta uno schema di bilancio obbligatorio ai sensi della Circolare CER n. 142 del 27 Febbraio 1986 (che ha natura finanziaria perché conforme al sistema di contabilità dello Stato, ai sensi dell'art. 25, 1° comma, della L. 5/8/78 n. 468) tuttavia, così come previsto anche dall'art.16 del Regolamento Regionale di Contabilità per gli Istituti Autonomi Case Popolari delle province di Campobasso ed Isernia, viene redatto il bilancio d'esercizio contenente tutte le informazioni richieste dalle norme in materia di bilancio e dalle disposizioni contenute in altre leggi inerenti.

Il bilancio dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012, di cui la presente Nota Integrativa costituisce parte integrante, corrisponde alle risultanze delle scritture contabili regolarmente tenute e trova costante riferimento ai principi di redazione ed ai criteri di valutazione stabiliti dal Codice Civile. Sono state predisposte tutte le informazioni obbligatorie ritenute sufficienti a fornire una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale e finanziaria dell'Istituto, nonché del risultato economico.

Il documento è presentato in modo da consentire la comparazione, così come stabilito dall'art.2423 bis del C.C., con il bilancio dell'esercizio precedente; inoltre si segnala che le voci previste dallo schema di bilancio del Codice Civile con saldo zero non sono state riportate, mantenendo comunque la numerazione originaria dello schema di legge.

A beneficio della chiarezza espositiva la presente Nota Integrativa è corredata da tabelle esplicative che analizzano la composizione e le variazioni intervenute nel decorso esercizio della consistenza delle principali voci di bilancio.

### **Criteri di formazione**

I criteri applicati nella valutazione delle poste del presente bilancio d'esercizio sono conformi al dettato degli articoli 2423 e seguenti del Codice civile, in conformità alla attuale normativa in materia, come risulta dalla presente nota integrativa, redatta ai sensi dell'articolo 2427 del Codice civile, che costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2423, parte integrante del bilancio d'esercizio.

### **Sez.1 – CRITERI DI VALUTAZIONE**

I criteri utilizzati nella formazione del bilancio chiuso al 31/12/2012 non si discostano dai medesimi utilizzati per la formazione del bilancio del precedente esercizio, in particolare nelle valutazioni e nella continuità dei medesimi principi.

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza, nella prospettiva della continuazione dell'attività, nonché tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato.

L'applicazione del principio di prudenza ha comportato la valutazione individuale degli elementi componenti le singole poste o voci delle attività o passività, per evitare compensi tra perdite che dovevano essere riconosciute e profitti da non riconoscere in quanto non realizzati. In ottemperanza al principio di competenza, l'effetto delle operazioni e degli altri eventi è stato rilevato contabilmente ed attribuito all'esercizio al quale tali operazioni ed eventi si riferiscono, e non a quello in cui si concretizzano i relativi movimenti di numerario (incassi e pagamenti). La continuità di applicazione dei criteri di valutazione nel tempo rappresenta elemento necessario ai fini della comparabilità dei bilanci della società nei vari esercizi. La valutazione, tenendo conto della funzione economica dell'elemento dell'attivo o del passivo considerato che esprime il principio della prevalenza della sostanza sulla forma - obbligatoria laddove non espressamente in contrasto con altre norme specifiche sul bilancio -, consente la rappresentazione delle operazioni secondo la realtà economica sottostante gli aspetti formali.

Ai fini della rappresentazione veritiera e corretta si precisa che non si sono verificati casi eccezionali che abbiano reso necessario il ricorso a deroghe ai principi di redazione del bilancio di cui agli artt.2423 e 2423 bis c.c.

In particolare, i criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati i seguenti:

#### **Crediti per capitale di dotazione**

In tale voce sono riportati gli eventuali versamenti dovuti per capitale di dotazione. Tale voce non interessa lo I.A.C.P.

#### **Immobilizzazioni**

### **Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali sono iscritte al costo storico di acquisizione ed esposte al netto degli ammortamenti effettuati nel corso degli esercizi e imputati direttamente alle singole voci. Il costo delle immobilizzazioni immateriali, la cui utilizzazione è limitata nel tempo, è ammortizzato in relazione alla loro residua possibilità di utilizzazione.

### **Materiali**

Le immobilizzazioni materiali sono iscritte al costo di acquisto e rettificata dai corrispondenti fondi di ammortamento. Nel valore di iscrizione in bilancio si è tenuto conto degli oneri accessori e dei costi sostenuti per l'utilizzo dell'immobilizzazione, portando a riduzione del costo gli sconti commerciali e gli sconti cassa di ammontare rilevante.

Le quote di ammortamento, imputate a conto economico, sono state calcolate a quote costanti attese l'utilizzo, la destinazione e la durata economico-tecnica dei cespiti, sulla base del criterio della residua possibilità di utilizzazione, criterio che si ritiene ben rappresentato dalle seguenti aliquote:

<b>Categorie e Aliquote di Ammortamento</b>	
Sede Istituto in via Giovanni XXIII	3,0 %
Impianti e macchinari	10,0 %
Attrezzature industriali	20,0 %
Macchine d'ufficio elettroniche	20,0%
Mobili e arredi	12,0%
Autoveicoli	25,0%

I costi di manutenzione aventi natura incrementativa sono attribuiti ai cespiti cui si riferiscono ed ammortizzati in relazione alla residua possibilità di utilizzo degli stessi, mentre i costi di manutenzione aventi natura ordinaria sono imputati integralmente a conto economico.

Non sono state effettuate svalutazioni di beni materiali, non essendo risultata alcuna perdita durevole di valore, né rivalutazioni discrezionali o volontarie.

### **Operazioni di locazione finanziaria (leasing)**

L'Istituto non ha in corso alcuna operazione di locazione finanziaria.

### **Finanziarie**

Le immobilizzazioni finanziarie non risultano iscritte in bilancio

### **Crediti e debiti**

I crediti ed i debiti sono iscritti in bilancio al loro valore nominale. I crediti sono ricondotti al loro presunto valore di realizzo mediante un apposito fondo di svalutazione.

### **Attività Finanziarie che non costituiscono immobilizzazioni**

Non sono iscritte in bilancio

### **Disponibilità liquide**

Le disponibilità liquide alla fine dell'esercizio sono valutate al valore nominale.

### **Ratei e risconti**

Sono stati determinati secondo il principio dell'effettiva competenza economica e temporale dell'esercizio.

### **Fondo per rischi ed oneri**

Sono stanziati per coprire perdite o debiti di esistenza certa o probabile, dei quali tuttavia alla chiusura dell'esercizio non erano determinabili l'ammontare o la data di sopravvenienza.

### **Fondi T.F.R. / T.F.S.**

Rappresentano il debito maturato nei confronti dei singoli dipendenti alla data di chiusura dell'esercizio in conformità alle norme applicate dall'Istituto in materia.

### **Imposte sul reddito**

Le imposte correnti sul reddito dell'esercizio sono determinate sulla base di una realistica previsione degli oneri da assolvere in applicazione della vigente normativa fiscale e sono accantonate secondo il principio di competenza.

### **Costi e ricavi**

I costi ed i ricavi sono esposti in bilancio secondo i principi della prudenza e della competenza.

Gli interessi attivi e passivi e gli altri ricavi e costi sono rilevati ed esposti secondo il principio della competenza temporale.

### **Dati sull'occupazione**

Il numero dei dipendenti ripartito per categoria in forza alla società al 31 dicembre 2011 è il seguente:

Organico	31/12/2012	31/12/2011
- Direttore Generale	-	-
- Dirigenti	1	1
- Impiegati	17	17
<b>totale</b>	<b>18</b>	<b>18</b>

Il contratto di lavoro applicato è quello delle Regioni ed Autonomie locali (ARAN).

### *Analisi delle singole voci di Stato Patrimoniale e di Conto Economico*

#### **A) CREDITI VERSO SOCI PER VERSAMENTI ANCORA DOVUTI**

Tale voce non interessa lo I.A.C.P. in quanto non risultano versamenti per capitale di dotazione ancora dovuti.

#### **B) IMMOBILIZZAZIONI**

Per le classi delle immobilizzazioni sono stati predisposti appositi prospetti che indicano per ciascuna voce le variazioni intervenute nel decorso esercizio.

##### **Immateriali**

Le immobilizzazioni immateriali iscritte riguardano i costi sostenuti per la informatizzazione degli uffici (software, hardware, etc.). Nel dettaglio si riportano le movimentazioni che hanno interessato tale posta nell'esercizio in esame

Descrizione	Valore 31/12/2011	Incrementi esercizio	Decrementi esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Spese per procedure automatizzate	14.200	0	0	5.915	8.285
	<b>14.200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.915</b>	<b>8.285</b>

Il costo storico all'inizio dell'anno è così composto:

Descrizione	Costo storico	Fondo amm.to	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Spese per procedure automatizzate	116.278	107.993	0	0	8.285
	<b>116.278</b>	<b>107.993</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.285</b>

##### **Materiali**

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare si precisa che, trattasi di immobili destinati alla locazione e costituiscono l'attività tipica dell'Istituto. Pertanto gli immobili de qua si configurano non quale strumento bensì quale oggetto dell'attività e come tale produttivo di redditi (costituiti dai canoni percepiti a titolo di corrispettivo per il godimento del medesimo da parte del locatario), essi perciò non vengono ammortizzati come tra l'altro stabilito dalla sentenza n.2934/96 della Corte Costituzionale.

Gli immobili in proprietà superficiale insistono su terreni ricevuti in concessione dai Comuni.

Nella voce interventi costruttivi destinati alla locazione rappresentano il valore dei fabbricati e degli interventi di risanamento/ristrutturazione in corso al 31.12.2012 e non ancora ultimati. L'importo è costituito dai costi registrati sulla base degli stati avanzamento lavori fatturati dagli appaltatori, contabilizzati, approvati e liquidati dall'Istituto.

Di seguito sono riportati, per ciascuna voce, le variazioni subite nell'esercizio precedente ed i movimenti verificati nell'anno 2012

Descrizione	Costo storico	Fondo ammort.to	Valore residuo anno precedente	Incrementi dell' esercizio	Decrementi dell' esercizio	Amm.to esercizio	Valore 31/12/2012
Stabili di proprietà in locazione	23.795.956		23.795.956		166.385		23.597.302
Stabili in proprietà superficiale in locazione	5.769.197		5.769.197				5.769.197
Sede dell'Istituto via Giovanni XXIII	228.581	58.288	170.293			6.857	163.436
Interventi costruttivi destinati alla locazione	12.054.324		12.054.324	977.042			13.031.366
Impianti e macchinari	16.595	15.845	750			250	500
Attrezzature	2.680	1.040	0			---	1.640
Macchine d'ufficio elettroniche	120.120	113.418	6.702			3.403	3.299
Mobili e macchine per ufficio	31.095	29.324	1.771			90	1.681
Autoveicoli	36.325	30.353	5.972			3.981	1.991
	<b>42.054.874</b>	<b>248.268</b>	<b>41.806.605</b>	<b>977.042</b>	<b>166.385</b>	<b>14.581</b>	<b>42.570.413</b>



Non sono state effettuate svalutazioni di beni materiali, non essendo risultata alcuna perdita durevole di valore, né rivalutazioni discrezionali o volontarie.

### C) ATTIVO CIRCOLANTE

#### Crediti

I crediti sono iscritti in bilancio al loro valore di realizzo al netto del relativo fondo rischi.

I crediti verso clienti ammontano a euro 2.974.869 e rappresentano il credito che l'Istituto ha nei confronti dei locatari e cessionari degli alloggi che hanno optato per il pagamento rateale. A fronte di possibili mancati realizzi dei predetti crediti, al passivo è appostato un fondo rischi su crediti, pari ad euro 477.622.

Il conto relativo alla morosità per canoni non riscossi espone un credito di euro 2.071.179 che risulta aumentato rispetto all'anno precedente di circa 236 mila euro. Si segnala che l'Istituto ha in essere una procedura crediti finalizzata al recupero crediti mediante solleciti di pagamento verso l'inquinato per arginare il fenomeno della morosità.

Tra gli altri crediti esposti in bilancio, si evidenziano gli importi più rilevanti, tra cui:

- ✓ il credito nei confronti dell'erario si riferisce essenzialmente al credito IRES generato dalle ritenute d'acconto subite pari ad euro 31.809. E' iscritto anche il credito IRAP di euro 12.063.
- ✓ il credito nei confronti della Milano Assicurazioni rappresenta la copertura assicurativa relativa al TFR/TFS maturati dai dipendenti
- ✓ la voce anticipazioni diverse si riferisce essenzialmente ad anticipazioni per procedure esecutive

In dettaglio:

Descrizione	Anno in corso	Oltre l'esercizio successivo	Oltre 5 anni	Totale Anno in corso	Anno precedente
<i>Per canoni di locazione</i>	2.071.179	-	-	1.835.147	1.835.147
<i>Per cessionari di alloggi e mutuatari</i>	214.263	857.252	214.944	1.286.459	1.319.742
<i>Fondo rischi su crediti</i>	(477.622)			(477.622)	(477.622)
<i>Per servizi a rimborso</i>	13.374			13.374	37.829
<i>Per dilazioni</i>	81.480			81.480	82.752
<i>Crediti tributari</i>	44.548			44.548	75.436
<i>Verso altri:</i>					
- v / Milano assicurazioni	416.318			416.318	396.318
- anticipazioni procedure esecutive	341.356			341.356	341.356
- crediti diversi	63.635	15.102		78.737	110.863
	<b>2.768.530</b>	<b>872.354</b>	<b>214.944</b>	<b>3.721.821</b>	<b>3.721.821</b>

#### Disponibilità liquide

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio. Nel dettaglio la composizione della voce è così rappresentata:

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Differenze
<i>Depositi bancari e postali</i>	6.093.408	5.346.199	747.209
<i>Assegni</i>	-	-	-
<i>Denaro e altri valori in cassa</i>	-	-	-
	<b>6.093.408</b>	<b>5.346.199</b>	<b>747.209</b>

Il saldo è comprensivo delle seguenti somme:

- la somma di euro 4.534.339 rappresenta i fondi residui disponibili derivanti da contributi c/capitale, ricevuti fino alla data di chiusura del bilancio e non ancora utilizzati per lavori di costruzione e manutenzione nonché le somme per interventi E.R.P. che lo Stato/Regione eroga all'Istituto per conto dei Comuni i quali, in una fase successiva, ne richiedono la disponibilità al fine di liquidare i relativi SAL.;
- la somma di euro 1.137.784 rappresenta la somma residua del ricavato della vendita degli alloggi di cui euro 240.803 ai sensi della L.560/93 ed euro 896.981 ai sensi della L.R. 14/05, tali fondi, pur rimanendo nella disponibilità dell'Ente vengono depositati su un conto corrente di contabilità speciale per essere utilizzati per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore così come stabilito dalla citata legge.
- I depositi presso CC PP al 31.12.2012 ammontano ad euro 332.185

#### D) Ratei e Risconti Attivi

I risconti e risconti attivi misurano proventi e oneri la cui competenza è anticipata o posticipata rispetto alla manifestazione numeraria e/o documentale; essi prescindono dalla data di pagamento o riscossione dei relativi proventi o oneri comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

Gli stessi sono così composti:

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Differenze
Ratei Attivi	0	0	0
Risconti Attivi	5.720	4.059	1.661
	<b>5.720</b>	<b>4.059</b>	<b>1.661</b>

#### PASSIVITA'

##### A) Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio chiuso al 31 dicembre 2012 il Patrimonio dell'Istituto risulta così suddiviso:

Descrizione	Anno precedente	Incrementi	Decrementi	Accantonamenti o esercizio	Utile d'esercizio	Anno in corso
Capitale di dotazione	4.919.896				-	4.919.896
Riserva di rivalutazione					-	
Fondo riserva	2.066				-	2.066
Riserve statutarie regolamentari					-	
Finanziamenti per interventi costruttivi	47.458.607	887.167			-	48.345.774
Utili o perdite portati a nuovo	(8.719.114)	(48.642)			-	(8.763.822)
Utili o perdite portati d'esercizio	(48.642)	0	48.642		(299.322)	(299.322)
	<b>43.612.812</b>	<b>935.809</b>	<b>48.642</b>		<b>(299.322)</b>	<b>44.204.592</b>

Il patrimonio dell'ente oltre ad essere rappresentato dal capitale di dotazione, è costituito dai finanziamenti, che rappresentano apporti diretti al patrimonio dell'Ente, per l'Edilizia residenziale pubblica ricevuti dallo Stato e dalla Regione e destinati a investimenti, cioè alla costruzione di immobili, al recupero o a manutenzioni straordinarie incrementative degli immobili esistenti.

Si evidenzia che per l'anno in corso il risultato dell'esercizio evidenzia una perdita di euro 299.322.

##### B) Fondo per rischi ed oneri

I fondi per rischi ed oneri, esposti in bilancio per complessivi euro 1.030.184, sono così costituiti:

Descrizione	Anno precedente	Incrementi	Decrementi	Anno in corso
Fondo per manutenzione	1.030.184			1.030.184
	<b>1.030.184</b>			<b>1.030.184</b>

##### C) Trattamento Fine Rapporto / Servizio lavoro Subordinato

Al 31.12.2012 risultano stanziati euro 582.410, di cui euro 495.000 per il T.F.S. ed euro 87.410 per il TFR; la quota stanziata dell'esercizio 2012 è stata di euro 32.500.

Le movimentazioni subite da tale voce sono riassunte nel seguente prospetto:

Descrizione	Anno precedente	Incrementi	Decrementi	Anno in corso
Fondo TFR / TFS	549.910	32.500	--	582.410
	<b>549.910</b>	<b>32.500</b>	<b>---</b>	<b>582.410</b>

##### D) Debiti

I debiti esistenti a carico dell'Istituto ammontano complessivamente a euro 6.600.094

Gli importi in dettaglio sono evidenziati nella tabella seguente:

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Differenze
Debiti bancari e postali			
Mutui	79.163	93.373	(14.210)
Acconti	133.024	162.791	(29.767)

<i>Debiti verso fornitori</i>	249.114	228.182	20.932
<i>Debiti Tributari</i>	8.104	21.390	(13.286)
<i>Debiti verso enti previdenziali</i>	31.239	31.211	28
<i>Altri debiti:</i>			
- <i>Rientri destinati art. 25 L.513</i>	1.423.549	1.423.549	-
- <i>Fondi G.S. – interventi E.R.P. Comuni</i>	637.161	831.249	(194.088)
- <i>per cessione alloggi</i>	1.491.245	1.198.728	292.517
- <i>debiti v/Regione Molise ex L.R. 17/94</i>	1.520.897	1.226.526	294.371
- <i>debiti diversi</i>	856.113	196.954	659.160
- <i>Depositi cauzionali</i>	170.485	167.941	2.544
	<b>6.600.094</b>	<b>5.581.893</b>	<b>1.018.201</b>

I debiti per mutui ammontano a euro 79.163 e riguardano due mutui accesi con la Cassa Depositi e Prestiti e la Banca Intesa.

Gli "Acconti da clienti", esigibili entro 12 mesi, rappresentano anticipi ricevuti da cessionari di alloggi per i quali, a fine esercizio, non era stato sottoscritto l'atto di compravendita.

I "Debiti verso fornitori" sono iscritti al netto degli sconti commerciali; gli sconti cassa sono invece rilevati al momento del pagamento.

I debiti tributari sono rappresentati dai debiti v/Erario per le ritenute operate e versate nel mese di gennaio e dal debito IVA, di euro 7.469, risultante dalla dichiarazione annuale che verrà versato in sede di elaborazione dell'Unico 2013. Si precisa che per l'anno 2012 il pro rata è stato pari al 3% quindi l'importo dell'IVA indetraibile è stato pari a euro 126.181.

Tra i debiti diversi, si specifica che il debito per rientri ex art 25, L. 513/77 ex art. 25, ammontante ad euro 1.423.549, alla luce della nuova normativa regionale, potrebbe essere non più dovuto e comunque gli importi relativi alle annualità precedenti al 1998 si potrebbero considerare prescritti.

In dettaglio si riporta la descrizione delle voci più rilevanti:

- ✓ debito per la Gestione Speciale ex art. 25 L.513, come detto in precedenza, si tratta di somme che dovrebbero essere versate per quote residuali dei canoni di fitto e riscatti, che come già detto alcune annualità potrebbero considerarsi prescritte.
- ✓ Il debito E.R.P. c/Comuni rappresenta la somma per interventi E.R.P. costituita dai finanziamenti CER che lo Stato/Regione eroga all'Istituto per conto dei Comuni i quali, in una fase successiva, ne richiedono la disponibilità al fine di liquidare i relativi SAL. Per la gestione di dette somme l'Istituto percepisce, a copertura delle proprie spese generali, una commissione pari al 3%.
- ✓ Il debito C.E.R. per riscatti alloggi ammontante ad euro 1.491.245. Si precisa che nell'anno 2012 sono stati stipulati n. 9 contratti (L.14/05) per riscatto alloggi. Nel rispetto della normativa vigente tali fondi, pur rimanendo nella disponibilità degli enti proprietari vengono depositati su un conto corrente di contabilità speciale per essere utilizzati per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore. A riguardo si segnala che dal 2005 la Regione Molise ha emanato la L.R. n. 14 del 5 maggio 2005 il cui art.10 stabilisce le modalità di gestione e reimpiego dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi.
- ✓ Il debito verso la Regione Molise scaturisce dalla disciplina dei canoni di locazione prevista dalla L.R. n. 17 del 7 luglio 2006, la quale all'art. 20 stabilisce che "gli Istituti Autonomi Case Popolari, i Comuni e gli altri soggetti proprietari o gestori del patrimonio di edilizia residenziale pubblica versano annualmente, a far data dall'entrata in vigore della presente legge, alla Regione il venti per cento dei proventi derivanti da canoni di locazione nonché le parti eccedenti i costi di cui al comma 2"
- ✓ Infine nella tabella sono esposti debiti diversi della gestione ordinaria, tra i quali vi sono anche depositi cauzionali degli utenti.

## CONTO ECONOMICO

In sede di analisi del conto economico ci si soffermerà solamente sulle voci che si reputano meritevoli di un apposito commento.

### A) Valore della produzione

Dal conto economico riclassificato si evidenzia un valore della produzione realizzato nel 2012 che ammonta a euro 2.662.408.

#### Canoni di locazione

Considerato che la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi sono influenzate dalle norme regionali si evidenzia che gli stessi per l'anno 2012 ammontano a euro 1.471.997 di cui la quota da

destinare alla Regione Molise ex L. 17/06 è stata pari ad euro 294.371.  
Nella seguente tabella si fornisce la ripartizione dei ricavi:

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Variazioni
Per canoni di locazione	1.471.997	1.500.249	(28.252)
Compensi tecnici per interventi edilizii	9.365	510.600	(501.235)
Variazione per interventi costruttivi in corso	977.042	2.118.511	(1.141.469)
Altri ricavi e proventi	204.005	574.640	(370.634)
	<b>2.662.408</b>	<b>4.704.000</b>	<b>(2.041.592)</b>

I corrispettivi tecnici sono le competenze riconosciute all'Istituto per la progettazione e direzione lavori sugli interventi costruttivi di edilizia sovvenzionata con contributi C.E.R. rendicontate nelle spese generali degli interventi.

Nelle variazioni per interventi costruttivi sono comprese le spese per acquisizione aree, corrispettivi di appalto sia per interventi di costruzione sia di manutenzione straordinaria nonché gli altri costi sostenuti nel corso dell'esercizio per gli interventi costruttivi (spese per progettazione, urbanizzazione, ecc.).

Nella voce "altri ricavi e proventi" è iscritta la somma di euro 151.232 imputabile alle plusvalenze patrimoniali derivanti dalla vendita degli alloggi ai sensi della L.R. 14/2005.

## B) Costi della produzione

### Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo

L'importo pari ad euro 3.896 si riferisce esclusivamente ad acquisti di cancelleria e beni di costo inferiori ad euro 516.

### Costi per servizi

Analizzando le voci relative ai costi della produzione per servizi si può evidenziare che la voce più rilevante è rappresentata dalle spese per gli interventi edilizi; in questa voce sono iscritti inoltre, i costi relativi alle spese generali e di funzionamento dell'Ente.

### Costi per il personale

La voce comprende l'intera spesa per il personale dipendente ivi compresi i miglioramenti di merito, passaggi di categoria, scatti di contingenza, costo delle ferie non godute e accantonamenti di legge e contratti collettivi. I costi per il personale ammontano a euro 814.185 con un'incidenza del 26,51% sul totale dei costi per la produzione.

### Ammortamenti e svalutazioni

Per quanto concerne gli ammortamenti si specifica che gli stessi sono stati calcolati sulla base della durata utile del cespite, rispettando le percentuali stabilite dal decreto ministeriale del 31.12.1988 che rispondono anche al normale deperimento dei vari beni. Per ulteriori dettagli in merito si rinvia a quanto detto in sede di analisi della voce "immobilizzazioni immateriali dello Stato Patrimoniale"

### Oneri diversi di gestione

La voce accoglie principalmente i costi relativi ad imposte e tasse varie di competenza dell'esercizio, le spese varie sostenute e le perdite derivanti dai rientri per la Gestione Speciale che ammontano ad euro 639.582. La voce accoglie il ricavato della cessione degli alloggi da restituire alla Regione, ai sensi della L. 14/05; la perdita ha come contropartita, nelle passività patrimoniali, il debito per le cessioni alloggi (CER) e, nei componenti positivi di reddito, le plusvalenze patrimoniali, in modo tale da ridurre l'effettiva perdita al solo valore storico dei beni ceduti.

## C) Proventi e oneri finanziari

Tra i proventi finanziari si espongono:

- ✓ interessi attivi bancari per un importo pari a euro 77.325.
- ✓ la somma di euro 29.932 si riferisce invece agli interessi pagati da parte di coloro che hanno riscattato gli alloggi usufruendo di un pagamento rateale e dagli interessi di mora per i ritardati pagamenti.

La gestione finanziaria chiude con un saldo positivo di euro 100.547, permettendo di recuperare il saldo negativo della gestione operativa.

In dettaglio le voci sono così distinte:

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Variazioni
Interessi attivi bancari / postali	77.325	103.990	(26.665)
Interessi v/assegn.ri. e cess.ri per dilazione crediti	29.932	30.726	(794)
Altri interessi attivi	-	-	-

<b>100.547</b>	<b>134.716</b>	<b>(26.280)</b>
----------------	----------------	-----------------

Gli interessi e gli altri oneri finanziari sopportati dall'azienda ammontano complessivamente a euro 7.889 riconducibili interamente agli interessi pagati per i mutui in essere. Nella tabella sono dettagliate le voci:

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Variazioni
<i>Interessi passivi su mutui</i>	6.710	7.889	1.180
<i>Interessi passivi di mora</i>			
<i>Interessi passivi su altri debiti</i>			
	<b>6.710</b>	<b>7.889</b>	<b>1.180</b>

#### E) Proventi e oneri straordinari

Tra i proventi e gli oneri straordinari sono iscritti importi derivanti da storni e/o rettifiche di valori relativi ad esercizi precedenti

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Variazioni
<i>Plusvalenze da alienazioni</i>			
<i>Sopravvenienze attive/insussistenze attive</i>	1.066	0	1.066
	<b>1.066</b>	<b>0</b>	<b>1.066</b>

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Variazioni
<i>Minusvalenze patrimoniali</i>			
<i>Sopravvenienze passive</i>	0	3.934	(3.934)
	<b>0</b>	<b>3.934</b>	<b>(3.934)</b>

#### 22) Imposte sul reddito di esercizio

Non sono state accantonate le imposte dell'esercizio.

Ai sensi del punto 14) dell'art. 2427 del Codice civile si evidenziano le informazioni richieste sulla fiscalità differita e anticipata:

##### Fiscalità differita / anticipata

Non risultano presenti imposte differite / anticipate per la mancanza dei presupposti.

#### Risultato dell'esercizio

Dal conto economico si evince una perdita di esercizio prima di euro 307.128.

Le considerazioni che si possono fare sono le seguenti:

- ✓ la differenza negativa tra i ricavi della produzione e i costi della produzione (EBIT) pari ad euro (408.742) si è notevolmente ampliata rispetto all'esercizio precedente pur in presenza di un significativo abbattimento dei costi della gestione operativa dell'Ente. Si segnala che l' I.M.U versata dall'Ente nel corso del 2012 è stata pari ad euro 206.836.

Descrizione	Anno in corso	Anno precedente	Variazioni
<i>Utile d'esercizio</i>			
<i>Perdita d'esercizio</i>	(299.322)	(48.642)	250.680
	<b>(299.322)</b>	<b>(48.642)</b>	<b>250.680</b>

Isernia, lì 17giugno 2013