

Fondazione Crosina Sartori Cloch
Azienda Pubblica di Servizi alla Persona
L.R. 21 settembre 2005, n. 7

Sede in Via Bruno De Finetti, n. 24 – 38123 TRENTO
Codice Fiscale 00443700224

Nota integrativa al bilancio chiuso il 31.12.2017

Valori espressi in EURO

Premessa

La Fondazione Crosina Sartori Cloch è Azienda pubblica di servizi alla persona, senza fini di lucro, avente personalità giuridica di diritto pubblico attribuitagli secondo le modalità previste dalla Legge Regionale 21 settembre 2005, n. 7, la quale si propone di prevenire, ridurre o eliminare le condizioni di disabilità, di bisogno e di disagio individuale e familiare, svolgendo attività di erogazione di interventi e servizi socio- assistenziali e socio- sanitari (art. 2, comma 1, L.R. 7/2005).

L'azienda ha autonomia statutaria, ed il vigente Statuto è stato approvato con deliberazione della Giunta regionale della Regione Autonoma Trentino Alto Adige n. 102 del 28 aprile 2017.

E' iscritta nel Registro delle A.P.S.P. dal 1[^] luglio 2008 con codice progressivo PAT422008CSC, per la tipologia di servizi prestati di 'Gestione alloggi'.

Secondo quanto previsto dalla normativa in vigore, la Fondazione, ente pubblico non economico, fiscalmente classificabile come "ente non commerciale", deve versare all'erario le imposte sui redditi fondiari (immobili e terreni) e sui capitali, ovunque prodotti e l'IMIS al Comune di Trento relativamente ai fabbricati di natura strumentale. Con una disposizione di legge del mese di dicembre 2005 è stata soppressa la normativa che prevedeva l'abbattimento automatico dei canoni di affitto di una quota del 15% quale spesa di manutenzione ordinaria. Tale norma, entrata in vigore fin dall'esercizio 2005, comporta un aggravamento delle imposte a carico della Fondazione. Allo stesso tempo, parte delle risorse deve essere impegnata a copertura delle spese di amministrazione e di quelle necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intero patrimonio immobiliare.

Scopi statutari della Fondazione

1. La Fondazione, in quanto soggetto pubblico istituzionale inserito nel sistema integrato di interventi e servizi sociali e socio-assistenziali, ne è attore nelle forme previste dalla legislazione provinciale vigente e persegue i seguenti scopi:

- a) attualizzare le volontà originarie dei fondatori dell'ente, che consistevano nel prestare assistenza e beneficenza in favore degli orfani e delle orfane in stato di povertà della città di Trento, mediante l'individuazione e l'attivazione di interventi e servizi e la promozione di iniziative, più confacenti alle mutate esigenze del contesto storico-sociale odierno, dando atto che gli scopi originari trovano oggi risposta anche in altre e diverse istituzioni;
- b) erogare e promuovere, anche in forma sperimentale o integrativa, interventi e servizi nell'ambito del sistema di politiche sociali e socio-assistenziali, con attenzione specifica al sostegno dei minori che vivono situazioni di particolare

disagio e bisogno, potendo comunque portare a completamento, benché persone divenute maggiorenni, il percorso progettuale attivato quando ancora erano minorenni:

b1) agevolando la soddisfazione delle esigenze di assistenza-accoglienza di tipo abitativo-residenziale a beneficio di minori e di nuclei familiari con minori;

b2) attivando interventi ed erogando servizi idonei a favorire i minori d'età:

- in condizioni di difficoltà nella scolarizzazione, tenuto conto di ogni livello e grado d'istruzione;
- nell'integrazione tra le culture presenti sul territorio;
- nello sviluppo integrale della persona, sotto il profilo formativo, psico-sociale e relazionale;

b3) e in ultima, soddisfatto il bisogno minorile, agevolando la soddisfazione delle esigenze di assistenza-accoglienza di tipo abitativo-residenziale a beneficio delle altre situazioni familiari riconducibili alle nuove forme di povertà;

c) realizzare attività volte alla ottimizzazione dei servizi e degli interventi di cui alle lettere a), e b), alla valorizzazione del patrimonio dell'ente ed al finanziamento delle attività istituzionali dello stesso;

d) contribuire alla programmazione sociale e socio-assistenziale e di governo delle politiche sociali in forma diretta o associata, nelle modalità previste dalle normative vigenti, anche attuando e promuovendo studi e ricerche nei propri settori di attività.

2. La Fondazione, nell'ambito del sistema dei servizi alla persona, può attivare qualsiasi intervento e servizio, strumentale alle finalità principali, che sia coerente con i propri scopi e rispetto al quale possa disporre di adeguate strutture, risorse, competenze tecniche e gestionali.

Attività svolte

Il patrimonio della Fondazione è composto da fabbricati o porzioni di fabbricato destinati ad abitazione, ad uso diverso da abitazione, ad uso commerciale e da terreni, nonché, peraltro per periodi brevi, da capitali depositati presso il Tesoriere in attesa di reinvestimento.

L'attività della Fondazione è rivolta prevalentemente alla gestione del patrimonio, dal quale l'Azienda trae le risorse per finanziare tutte le proprie attività in attuazione degli scopi statutari. In particolare la forma principale di intervento consiste nella locazione di alloggi a canone agevolato per un importo riferibile a dette agevolazioni di annui Euro 183.292,18.

Fatti di rilievo verificatisi nel corso dell'esercizio

Nel corso dell'esercizio 2017 non sono accaduti fatti di rilievo.

Criteri di formazione

Il seguente bilancio viene redatto sulla base di quanto disposto dalla Legge Regionale 21 settembre 2005, n. 7 "Nuovo ordinamento delle istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza – aziende pubbliche di servizi alla persona" e dal Regolamento di esecuzione concernente la contabilità delle aziende pubbliche di servizi alla persona ai sensi del Titolo II della L.R. 7/2005 citata, approvato con Decreto del Presidente della Regione di data 13 aprile 2006, n. 4/L.

Come disposto dalle norme sopracitate, il bilancio è stato redatto a norma degli articoli 2423 e seguenti del Codice Civile (art. 40, comma 4^a della L.R. 7/2005 citata), sono stati osservati i principi desunti dall'art. 2423 bis del Codice Civile (art. 10 del Regolamento citato) e la presente Nota integrativa è stata redatta secondo quanto previsto dall'art. 13 del Regolamento sopra citato, coerentemente a quanto previsto dall'articolo 2427 del Codice Civile.

La presente Nota integrativa costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 10 del Regolamento di esecuzione citato e dell'art. 2423 del Codice civile, parte integrante del bilancio d'esercizio.

Il presente bilancio è redatto alla luce delle nuove disposizioni introdotte dal D. Lgs. 139/2015 e dei principi contabili, così come riformati nel corso del 2016, in quanto applicabili.

Il bilancio del presente esercizio è stato redatto in forma abbreviata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 2435-bis del Codice Civile, in quanto ricorrono i presupposti previsti dal comma 1 del predetto articolo. Conseguentemente, nella presente Nota integrativa si omettono le indicazioni previste dal comma 1 numero 10 dell'art. 2426. Al fine di fornire una informativa più ampia ed approfondita, si è ritenuto opportuno, relativamente alle informazioni previste dal comma 1 dell'art. 2427, dare indicazioni più ampie rispetto a quanto previsto al comma 5 dell'art. 2435 bis del Codice Civile.

Criteri di valutazione

La valutazione delle voci di bilancio è stata fatta ispirandosi a criteri generali di prudenza e competenza nella prospettiva della continuazione dell'attività.

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 effettuata 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 sensi dell'art. 28 'Criteri di valutazione dello stato patrimoniale iniziale' del D.P.Reg. 13 aprile 2006, n. 4/L, di approvazione del Regolamento di esecuzione concernente la contabilità delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona, ai sensi del Titolo III della Legge Regionale 21 settembre 2005, n. 7, i beni immobili realizzati o acquistati prima della data di iscrizione delle IPAB nel registro delle aziende di cui all'articolo 18 della legge possono non essere ammortizzati e devono essere contabilizzati nello stato patrimoniale secondo i seguenti criteri:

- a) fabbricati; valore catastale, determinato secondo i criteri della disciplina comunale sugli immobili, anche se l'imposta per qualche motivo non è dovuta, moltiplicato per 3;
- b) aree fabbricabili; valore catastale, determinato secondo i criteri della disciplina dell'imposta comunale sugli immobili, anche se l'imposta per qualche motivo non è dovuta;
- c) terreni agricoli; valore determinato moltiplicando la rendita dominicale aggiornata per 75 ed il prodotto ottenuto per 5:

I beni mobili acquistati prima della data di iscrizione delle IPAB nel registro delle aziende si intendono interamente ammortizzati e devono essere contabilizzati nello stato patrimoniale al valore di acquisto o di conferimento.

Il valore del fondo TFR iniziale è determinato dalla somma delle quote spettanti a ciascun dipendente al netto del credito presunto verso l'INPDAP, gestibile anche in contropartita con un conto separato.

Le giacenze di magazzino iniziali devono essere valutate secondo l'ultimo valore di acquisto.

Il valore delle partecipazioni è assunto al valore nominale se non inferiore al corrispondente valore di mercato.

Il valore dei titoli intestati o nella piena disponibilità dell'azienda è assunto al valore di mercato.

Il valore dei crediti e dei fondi iniziale è determinato dai residui attivi e passivi esistenti alla data di iscrizione nel registro delle aziende.

I crediti e debiti nei confronti del sistema bancario sono valutati sulla base del saldo effettivo esistente alla data di iscrizione dell'azienda nel registro delle aziende.

Il patrimonio netto iniziale delle aziende è dato dalla differenza tra attivo e passivo dello stato patrimoniale iniziale e prende il nome di capitale di dotazione.

I criteri di valutazione di cui all'art. 2426 del Codice Civile sono conformi a quelli utilizzati nella redazione del bilancio del precedente esercizio 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.

Non si è reso necessario dare attuazione all'art. 2423 quarto comma, del Codice Civile, relativamente al mancato rispetto degli obblighi in tema di rilevazione, valutazione, presentazione e informativa, quando la loro osservanza abbia effetti irrilevanti sulla rappresentazione veritiera e corretta.

Ove applicabili sono stati, altresì, osservati i principi e le raccomandazioni pubblicati dall'Organismo Italiano di Contabilità (OIC) integrati, ove mancanti, dagli IAS/IFRS emessi dallo IASB al fine di dare una rappresentazione veritiera e corretta della situazione patrimoniale, finanziaria ed economica.

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

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

I criteri di valutazione adottati nella formazione del bilancio sono stati pertanto i seguenti.

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. In particolare, le aliquote d'ammortamento sono state calcolate come segue:

- costi per software in concessioni e licenza: 33,33%

Materiali

Sono iscritte al costo di acquisto e rettificate dai corrispondenti fondi di ammortamento.

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

- Altri beni materiali – macchine d'ufficio e computer (costo impianto rete informatica + costi ampliamento rete informatica): 20%
- fabbricati: 3%
- attrezzatura varia: 15%
- mobili e arredi: 12%
- macchine ordinarie d'ufficio: 20%
- automezzi e veicoli da trasporto: 20%

Non sono state effettuate rivalutazioni discrezionali o volontarie e le valutazioni effettuate trovano il loro limite massimo nel valore d'uso, oggettivamente determinato, dell'immobilizzazione stessa.

Sulla base di quanto disposto dall'OIC 16 par. 60, ovvero che, nel caso in cui il valore dei fabbricati incorpori anche il valore dei terreni sui quali essi insistono, occorre provvedere allo scorporo degli stessi - si è proceduto di conseguenza. Il valore attribuito al terreno, al fine del suddetto scorporo è stato individuato sulla base del criterio forfetario di ripartizione del costo unitario stabilito dal legislatore fiscale (D.L. 223/2006), che si ritiene congruo e rappresentativo dell'effettivo valore del terreno stesso; si è dunque assunto, a tal fine, il 20% del costo dell'immobile al netto dei costi incrementativi capitalizzati e delle rivalutazioni.

Si evidenzia che non è stato necessario operare svalutazioni ex art. 2426 comma 1 n. 3 del Codice Civile in quanto, come previsto dal principio contabile OIC 9, non sono stati riscontrati indicatori di potenziali perdite di valore delle immobilizzazioni materiali.

Crediti

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 8, c.c., per quanto riguarda i crediti ci si è avvalsi della facoltà di non applicare il metodo del costo ammortizzato.

Conseguentemente, i crediti permangono iscritti al presunto valore di realizzo mediante adeguati stanziamenti iscritti a rettifica dei valori nominali.

Tra i fondi rischi ed oneri risulta iscritto un "fondo rischi per affitti insoluti" stanziato per rappresentare il rischio di incasso dei crediti derivanti dai canoni di locazione.

Debiti

Ai sensi dell'art. 2435-bis, comma 8, c.c., per quanto riguarda i debiti ci si è avvalsi della facoltà di non applicare il metodo del costo ammortizzato.

Conseguentemente, i debiti sono iscritti al loro valore nominale, corrispondente al presumibile valore di estinzione.

Ratei e risconti

Sono stati determinati secondo il criterio dell'effettiva competenza temporale dell'esercizio.

Titoli a reddito fisso

Nell'anno 2017 non ricorre il caso.

Altri fondi

Nell'esercizio 2015, per una più corretta collocazione contabile del presente fondo, si è proceduto al giro conto ad una nuova voce di patrimonio netto denominata "ALTRE RISERVE".

Fondi per rischi e oneri

Il fondo rischi per affitti insoluti, costituito nel corso dell'esercizio 2016, è stato ridotto ad euro 55.213,71 (determinazione CdA n.66 del 18/12/2017). Rimane iscritto il già costituito fondo rischi per controversie legali di euro 7.064,21.

Tali fondi 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.

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Fondo TFR

Rappresenta l'effettivo debito maturato verso i dipendenti in conformità di legge e dei contratti di lavoro vigenti, considerando ogni forma di remunerazione avente carattere continuativo.

Il fondo corrisponde al totale delle singole indennità maturate a favore dei dipendenti alla data di chiusura del bilancio, al netto degli acconti erogati, ed è pari a quanto si sarebbe dovuto corrispondere ai dipendenti nell'ipotesi di cessazione del rapporto di lavoro in tale data.

Criteri di conversione dei valori espressi in valuta

Non sono state effettuate operazioni in valuta estera.

Dati sull'occupazione

L'organico medio aziendale, ripartito per categoria, ha subito, rispetto al precedente esercizio, le seguenti variazioni.

<i>Organico</i>	<i>31.12.2016</i>	<i>31.12.2017</i>	<i>Variazioni</i>
Dirigenti	1	1	0
Categoria D base	1	1	0
Categoria C evoluto	2	2	0
Categoria C base	1	1	0
Categoria B evoluto	1	1	0

Il contratto di lavoro applicato è quello dell'accordo provinciale concernente il biennio economico 2006-2007 del personale del comparto Autonomie locali – area non dirigenziale e disposizioni urgenti di modifica del CCPL 2002-2005 di data 20 ottobre 2003 sottoscritto in data 20 aprile 2007, come integrato dall'accordo stralcio per rinnovo del contratto CCPL 2016/2018, biennio economico 2016/2017 per il comparto dell'autonomie locali area non dirigenziale e area della dirigenza e segretari comunali.

Attività

A) Immobilizzazioni

I. Immobilizzazioni immateriali

Saldo al 31.12.2016	Euro	0,00
Saldo al 31.12.2017	Euro	0,00
Variazioni	Euro	0,00

Totale movimentazione delle immobilizzazioni immateriali

I beni mobili acquistati dall'IPAB prima della data in cui ha effetto l'iscrizione dell'azienda nel registro di cui all'articolo 18 della Legge, si intendono interamente ammortizzati e sono contabilizzati nello stato patrimoniale al valore d'acquisto (per la Fondazione la data di iscrizione nel registro è il 01 luglio 2008).

Descrizione costi	Costo storico	Fondo ammortamento	Rivalutazioni	Svalutazioni	Valore netto
Costo di licenze e programmi	54.062,38	54.062,38			0,00
	54.062,38	54.062,38			0,00

II. Immobilizzazioni materiali

Saldo al 31.12.2016	Euro	51.328.359,00
Saldo al 31.12.2017	Euro	51.525.754,92
Variazioni	Euro	197.395,92

Terreni

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2014	4.685.391,23
Rivalutazione monetaria	
Rivalutazione economica	
Giroconti positivi (riclassificazione)	9.394.088,22
Ammortamenti esercizi precedenti	
Svalutazione esercizi precedenti	
Saldo al 31.12.2015	14.079.479,45
Acquisizione dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	
Saldo al 31.12.2016 e al 31.12.2017	14.079.479,45

Terreni ad utilizzo agrario:

- L'Azienda agricola condotta da Coldiretti Trento con contratto d'affitto fino novembre 2019 è composta da due corpi situati in Località Nogarole (mele, C.C. Mattarello e Ravina ha 44.82.32) e in Località Maso Giuliani, Zanchetta, Maso Bianchi e Belvedere (vite, c.C. Ravina ha 12.04.71). Nel corso del 2017 è stata realizzata una perizia di stima per il calcolo del canone d'affitto dell'Azienda redatta dal dott. agr. Giovanlorenzo Imbriaco;
- in Località Piazzina fondo agricolo condotto da Baldessari Michela in C.C. Trento (vite, mq 14.781);
- in Località Fratte fondo agricolo condotto da Coser Walter in C.C. Mattarello (vite, ha 0.70.06);
- in Località Zarga fondo agricolo condotto da Pisetta Vittorio in C.C. Lavis (frutteto, mq 3.204); in data 12 febbraio 2018 è stato stipulato un nuovo contratto d'affitto del fondo rustico in oggetto della durata di anni 15 con decorrenza dal 11/11/2017 e termine al 10/11/2032;
- in Località Maso Pez fondo agricolo condotto da Rizzoli Giovanni in C.C. Ravina (vite e frutteto, ha 4.27.57). Nell'annata agraria 2016/2017 è avvenuto il primo versamento del canone d'affitto in quanto nei primi 10 anni di contratto era stata prevista l'esenzione a fronte delle spese per la bonifica del terreno, la realizzazione del nuovo impianto di vigneto e la realizzazione dell'impianto irriguo;
- in Località Piazzina fondo agricolo condotto da Rizzoli Giovanni in C.C. Trento (vite, ha 0.75.12);
- in Località Maso Pez fondo agricolo condotto dalla Cooperativa Sociale Progetto 92 in C.C. Ravina (uso agricolo, mq 26.365) concesso in comodato gratuito decennale con scadenza il 22 novembre 2022.

Terreni ad utilizzo non agrario:

- in Località Fratte terreno condotto dalla Società Silvestri Srl. in C.C. Mattarello (uso deposito, mq 2.856); in data 01 aprile 2017 è stato stipulato un nuovo contratto di locazione per un periodo di tre anni con scadenza il 31 marzo 2020;
- in Località Fratte terreno condotto da O.I.P.A. sezione di Trento in C.C. Mattarello (area cani, mq 4.441); in data 20 giugno 2017 è stato stipulato un nuovo contratto di comodato della durata di 1 anno con scadenza il 10 luglio 2018;

Fabbricati

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2013	43.971.264,20
Acquisizione dell'esercizio per giroconto quota ammortamento per riclassificazione	75.892,26
Incrementi per manutenzione straordinaria fabbricati	38.893,60
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Giroconti negativi (riclassificazione) per scorporo valore terreno	-9.394.088,22
Ammortamenti dell'esercizio	-32.567,73
Saldo al 31.12.2014	34.659.394,11
Incrementi per manutenzione straordinaria fabbricati	39.565,98
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Ammortamenti dell'esercizio	-33.754,71
Saldo al 31.12.2015	34.665.205,38
Incrementi per manutenzione straordinaria fabbricati	2.370.783,14
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Ammortamenti dell'esercizio	-104.878,21
Saldo al 31.12.2016	36.931.110,31
Incrementi per manutenzione straordinaria fabbricati	212.503,41
Giroconti positivi (riclassificazione)	
Ammortamenti dell'esercizio	-111.253,31
Saldo al 31.12.2017	37.032.360,41

L'articolo 28 comma 2° del D. P. Reg. 13 aprile 2006 n. 4/L dispone che i beni immobili realizzati o acquistati dall'IPAB prima della data in cui ha effetto l'iscrizione dell'azienda nel registro di cui all'articolo 18 della Legge, non vengono ammortizzati (per la Fondazione la data di iscrizione nel registro è il 01 luglio 2008).

L'incremento della voce "FABBRICATI ABITATIVI", nel corso del 2016 è ascrivibile sostanzialmente all'imputazione dei costi di costruzione dell'edificio sito a Mattarello per un importo pari ad euro 2.295.583,64. Per tale cespite, essendo pronto all'uso dal 2016, il processo di ammortamento - conformemente a quanto previsto dal principio contabile OIC 16 - è iniziato a decorrere dallo stesso anno 2016.

Nell'esercizio 2017 l'incremento di valore dei fabbricati è determinato dagli interventi di manutenzione straordinaria effettuati sugli edifici di Via T. Augusto (rifacimento copertura), Via Gocciadoro (sistemazione facciata lato ovest) e Via della Canova a Gardolo (sistemazione facciate e realizzazione cappotto termico).

Si ricorda che dal 2012, in quanto entrate in funzione, si è proceduto all'ammortamento annuale di 5 unità immobiliari in Via Vittorio Veneto p.ed. 3837, p.m. 1, 2, 3, 4, 6 CC Trento.

Si ricorda che con l'esercizio 2014 si è provveduto:

- alla riclassificazione dell'edificio sito in Via Nazionale a Mattarello acquistato con contratto di data 22/12/2008 dal Comune di Trento che dalla voce "Fabbricati abitativi" è stata iscritta nella voce "Terreni sottostanti i fabbricati" per Euro 1.113.090,91; ciò in quanto rudere inutilizzato. Le quote d'ammortamento anno 2008 e 2009 sono state stornate dal relativo fondo ammortamento a sopravvenienza attiva per Euro 66.785,46.
- allo scorporo del terreno dall'edificio sito in Via Vittorio Veneto acquistato con contratto di data 08/09/2011 dal Comune di Trento, pari al 20% del valore dell'immobile di Euro 758.900,00 (al netto delle spese contrattuali) come indicato dalla legge 24/11/2006 n. 286 e circolare Agenzia dell'Entrate n. 1/E del 19/01/2007. Parte delle quote d'ammortamento anno 2012 e 2013 sono state stornate dal relativo fondo ammortamento a sopravvenienza attiva per Euro 9.106,80.
- allo scorporo del valore dei terreni dagli immobili posseduti in data antecedente al 01/07/2008 per Euro 8.129.217,31, valore ottenuto applicando il 20% al valore degli immobili iscritti per Euro 40.646.086,56 (iscritti a bilancio nello Stato Patrimoniale secondo i criteri stabiliti dall'articolo 28 comma 2° del D. P. Reg. 13 aprile 2006 n. 4/L).

Impianti e Macchinari – Impianti di pertinenza

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2014	31.305,82
Acquisizione dell'esercizio	17.432,40
Ammortamenti dell'esercizio	-9.300,15
Saldo al 31.12.2015	39.438,07
Acquisizione dell'esercizio	323.053,53
Ammortamenti dell'esercizio	-57.482,07
Saldo al 31.12.2016	305.009,53
Acquisizione dell'esercizio	185.231,21
Ammortamenti dell'esercizio	-84.561,20
Saldo al 31.12.2017	405.679,54

Tra le Immobilizzazioni materiali – Impianti di pertinenza di edifici sono state iscritte nell'esercizio corrente le seguenti somme:

- euro 9.427,00 ad impianti di pertinenza edifici (caldaie Via Stella e Via Muredei);
- euro 2.089,37 ad impianti di pertinenza edifici (scaldabagno Via Bassano);
- euro 17.415,00 ad impianti di pertinenza edifici (impianto acqua calda Via Gramsci);
- euro 156.299,84 relativi al saldo per riqualificazione delle centrali termiche e adeguamento sistema contabilizzazione di 6 edifici (non amministrati da altri) per euro 67.495,67 alla ditta Gruber Srl, per euro 8.586,36 allo Studio Impianti e Sicurezza di Avancini per progettazione e direzione lavori adeguamento sistema contabilizzazione, per euro 76.411,41 alla ditta F.Ili Dalcolmo per lavori di sostituzione centrale termica Via Gramsci, per euro 3.806,40 a Svaldi Roberto per progettazione termotecnica e direzione lavori.

Nel Conto economico le quote di ammortamento sono registrate alle voci: ammortamento impianti di pertinenza terreni per euro 2.301,60 e ammortamento impianti generici per euro 82.259,60.

Attrezzature diverse

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
Saldo al 31.12.2014	63,80
Acquisizione dell'esercizio	0,00
Ammortamenti dell'esercizio	-39,86
Saldo al 31.12.2015	23,94
Acquisizione dell'esercizio	0,00
Ammortamenti dell'esercizio	-23,94
Saldo al 31.12.2016 e al 31.12.2017	0,00

Mobili e arredi

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
Saldo al 31.12.2014	3.222,31
Acquisizione dell'esercizio	
Ammortamenti dell'esercizio	-982,27
Saldo al 31.12.2015	2.240,04
Acquisizione dell'esercizio	7.716,24
Ammortamenti dell'esercizio	-1.881,99
Saldo al 31.12.2016	8.074,29
Acquisizione dell'esercizio	234,00
Ammortamenti dell'esercizio	-1.857,63
Saldo al 31.12.2017	6.450,66

Macchine ordinarie d'ufficio

<i>Descrizione</i>	<i>Importo</i>
Saldo al 31.12.2014	2.268,95
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-952,20
Saldo al 31.12.2015	1.316,75
Acquisizione dell'esercizio	2.518,08
Dismissione dell'esercizio	-813,12
Ammortamento per dismissione	+487,86
Ammortamenti dell'esercizio	-1.053,44
Saldo al 31.12.2016	2.456,11
Acquisizione dell'esercizio	0
Dismissione dell'esercizio	-1.347,00
Ammortamento per dismissione	+1.347,00
Ammortamenti dell'esercizio	-945,27
Saldo al 31.12.2017	1.510,84

Nel corso dell'anno si è provveduto alla cessione di due stampanti per euro 1,00 ciascuno alla ditta Villotti Renato. Tale bene alla data della dismissione risultava totalmente ammortizzato.

Altri beni materiali

Descrizione	Importo
Saldo al 31.12.2014	1.132,32
Acquisizione dell'esercizio	399,00
Ammortamenti dell'esercizio	-868,74
Saldo al 31.12.2015	662,58
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-194,32
Saldo al 31.12.2016	468,26
Acquisizione dell'esercizio	0
Ammortamenti dell'esercizio	-194,32
Saldo al 31.12.2017	274,02

Immobilizzazioni materiali in corso e acconti

Descrizione	31.12.2016	Incremento	Decremento	31.12.2017
Fornitori c/anticipi per immob. materiali	1.761,03	--	-1761,03	0

Nel conto Fornitori c/anticipi per immobilizzazioni materiali anno 2016 erano compresi euro 1.761,03 relativi alla p.f. 730 Ravina Via Margone per relazione idrogeologica dispersione acque bianche per sistemazione piazzale. Tale importi sono stati stornati con Deliberazione n. 69/2016 in quanto i relativi lavori non sono stati effettuati secondo i progetti originari.

III. Immobilizzazioni finanziarie

Saldo al 31.12.2016	Euro	65.293,31
Saldo al 31.12.2017	Euro	62.222,22
Variazioni	Euro	<u>-3.071,09</u>

Partecipazioni

Descrizione	31.12.2016	Incremento	Decremento	31.12.2017
Imprese controllate	--	--	--	--
Imprese collegate	--	--	--	--
Imprese controllanti	--	--	--	--
Altre imprese	1.075,24	--	-149,00	926,24
	1.075,24	0	-149,00	926,24

Le partecipazioni sono rappresentate dalla quota associativa versata all'UPIPA e dall'acquisto di n. 249 azioni di Trentino Riscossioni Spa resosi necessario per l'adesione a detta società per il recupero della morosità dell'inquilinato (tale importo è stato ridotto nel corso dell'esercizio per errata imputazione).

Crediti immobilizzati

Descrizione	31.12.2016	Incremento	Decremento	31.12.2017
Cauzioni versate a terzi	2.922,09	--	-2.922,09	0
Crediti v/inpdap per anticipi TFR	61.295,98	--	--	61.295,98
	64.218,07	--	-2.922,09	61.295,98

Le cauzioni versate a terzi rappresentano cauzioni della Dolomiti Energia già incassate su bollette e nel 2017 girate a Sopravvenienze passive servizi.

I Crediti v/Inpdap rappresentano le anticipazioni del TFR di cui hanno beneficiato i dipendenti.

B) Attivo circolante

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dell'Attivo circolante nei due esercizi considerati.

Descrizione	31.12.2016	31.12.2017	Variazioni
Crediti verso inquilini	242.823,19	234.398,29	-8.424,90
Crediti verso inquilini in sofferenza	86.500,00	41.500,00	-45.000,00
Crediti diversi	75.721,18	0	-75.721,18
Credito v/Enti previdenziali e assistenziali	68.698,93	70.248,23	+1.549,30
Credito v/ Erario	0	0	0
Altri crediti v/Erario per IRES	19.103,00	5.479,82	-13.623,18
Depositi bancari e postali	912.784,44	999.629,34	+86.844,90
Denari e valori in cassa	2.000,00	1.361,82	-638,18
	1.407.630,74	1.352.617,50	-55.013,24

Crediti

Saldo al 31.12.2016	Euro	518.805,95
Saldo al 31.12.2017	Euro	376.547,60
Variazioni	Euro	<u><u>-142.258,36</u></u>

I "Crediti v/inquilini" comprendono i crediti derivanti dai contratti di locazione che si ritiene, secondo un criterio di prudenza, di poter incassare.

Il C.d.A., con deliberazione n. 70 del 22/12/2016, ha provveduto alla valutazione dell'esigibilità complessiva dei crediti verso inquilini, classificandoli in crediti interamente esigibili, crediti esigibili nella misura del 50% e crediti inesigibili.

Nel corso del corrente 2016 si provveduto a creare la voce "Crediti verso inquilini in sofferenza", pari ad euro 86.500,00, corrispondenti ai crediti ritenuti esigibili nella misura del 50%.

Con Deliberazione n. 66 del 18.12.2017 il Consiglio di amministrazione ha effettuato una nuova valutazione circa l'esigibilità dei crediti vantati verso gli inquilini, mantenendo i criteri di valutazione adottati in precedenza. I crediti valutati interamente inesigibili sono stati stornati, provvedendo a reintegrare il fondo per circa euro 16.000,00.

I crediti ritenuti inesigibili al 31/12/2017, pari ad un importo di euro 62.764,38, sono stati stornati dalla voce "Crediti verso inquilini", utilizzando per lo stesso importo l'apposito "Fondo rischi per affitti insoluti".

Descrizione	Importo
Crediti v/Clienti – Coldiretti	130.030,67
Crediti verso Enti	24.921,26
Crediti v/erario per Ires	5.479,82
Crediti v/Enti previdenziali e assistenziali – Credito v/INPDAP-	70.248,23

Il Credito verso Coldiretti si riferisce all'affitto agricolo 2016/2017 per euro 118.921,47 dei terreni agricoli in Loc. Nogarole di Ravina., la restata somma corrisponde ad oneri versati in anni precedenti, dalla Fondazione a Consorzi agrari per circa euro 11.000,00.

Il Credito verso Enti riguarda un contributo provinciale costante annuo (15 anni) per gli alloggi abitativi locati a canone moderato dell'edificio sito a Mattarello per l'anno 2016 (Determinazione PAT Servizio politiche sociali e abitative n. 426 del 19/07/2012). Il contributo per l'anno 2017 è stato liquidato il 28/08/2017. Sono stati richiesti alla PAT chiarimenti circa la mancata elargizione del contributo relativo all'anno 2016, anno di entrata in funzione del bene. Il credito nell'esercizio 2016 era stato esposto comprensivo di ritenuta fiscale.

Si segnala che nel conto Crediti diversi nell'esercizio 2016 è stato registrato l'importo richiesto a rimborso relativo al contributo di concessione pari ad euro 75.721,18 per la pratica edilizia dell'edificio "Torrione" per restauro e trasformazione funzionale. Con comunicazione del 23/01/2017 il Comune di Trento - Ufficio Edilizia privata ha confermato il rimborso per euro 75.721,18, poi avvenuto in data 02/05/2017.

La voce "Crediti v/Enti previdenziali e assistenziali" di euro 70.248,23 si riferisce alla quota di TFR di competenza di Enti previdenziali e assistenziali al 31/12/2017, che viene rideterminata annualmente sulla base della normativa vigente.

In data 06/09/2017 sono stati liquidati dall'Inps euro 14.369,31, tale quota TFR era stata anticipata dall'Ente per la fine del rapporto di lavoro con il Direttore Zancanella Mauro.

Nella voce "Crediti v/erario per Ires" è stato inserito lo stimato credito d'imposta 2017.

DISTINZIONE PER SCADENZA (art. 2427, n. 6, C.C.)

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Crediti v/inquilini	234.398,29	0	0	234.398,29
Crediti verso inquilini in sofferenza		41.500,00	0	41.500,00
Crediti verso Enti	24.921,26	0	0	24.921,26
Crediti v/Enti previdenziali e ass.li	0	0	70.248,23	70.248,23
Crediti v/erario per Ires	5.479,82	0	0	5.479,82
Totale	264.799,37	41.500,00	70.248,23	376.547,60

Ai sensi dell'art. 2427, n. 6, Codice civile, tutti i crediti sono relativi a debitori locali.

Disponibilità liquide

Saldo al 31.12.2016	Euro	914.784,44
Saldo al 31.12.2017	Euro	1.000.991,16
Variazioni	Euro	+86.206,72

Descrizione	31.12.2016	31.12.2017
Depositi bancari e postali	912.784,44	999.629,34
Denaro e altri valori in cassa	2.000,00	1.361,82
	914.784,44	1.000.991,16

Il saldo rappresenta le disponibilità liquide e l'esistenza di numerario e di valori alla data di chiusura dell'esercizio.

C) Ratei e risconti attivi

Saldo al 31.12.2016	Euro	0
Saldo al 31.12.2017	Euro	140,54
Variazioni	Euro	140,54

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 e oneri, comuni a due o più esercizi e ripartibili in ragione del tempo.

I ratei esercizio 2017 riguardavano i contributi Inail per il personale amministrativo versati in difetto nell'esercizio 2018.

Non sussistono ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

PASSIVITÀ

A) Patrimonio netto

Saldo al 31.12.2016	Euro	52.086.010,37
Saldo al 31.12.2017	Euro	52.151.366,75
Variazioni	Euro	<u>+65.356,38</u>

RIEPILOGO DEI MOVIMENTI DI PATRIMONIO NETTO DEGLI ULTIMI TRE ESERCIZI

Descrizione	Al 31.12.2015	Variazione +/-	Al 31.12.2016	Variazione +/-	Al 31.12.2017
Capitale di dotazione	49.357.440,25	0	49.357.440,25	0	49.357.440,25
ALTRE RISERVE	577.415,13	0	577.415,13	0	577.415,13
Utili (perdite) portati a nuovo	1.897.481,09	+253.673,90	2.151.154,99	+65.356,38	2.216.511,37
	51.832.336,47	+253.673,90	52.086.010,37	+65.356,38	52.151.366,75

Nell' esercizio 2015, per una più corretta collocazione contabile, si è proceduto al giroconto della voce "Altri fondi" ad una nuova voce di patrimonio netto denominata "Altre riserve".

B) Capitale di terzi

Saldo al 31.12.2016	Euro	614.737,88
Saldo al 31.12.2017	Euro	610.514,28
Variazioni	Euro	<u>-4.223,60</u>

Fondi rischi e oneri

Saldo al 31.12.2016	Euro	108.515,79
Saldo al 31.12.2017	Euro	62.277,92
Variazioni	Euro	<u>-46.237,87</u>

Descrizione	Al 31.12.2016	Incrementi	Decrementi	Al 31.12.2017
Fondo imposte	0,00	0	0	0
Fondo rinnovo contrattuale	18.369,42		-18.369,42	0
Fondo produttività personale	1.488,98	0	-1.488,98	0
Fondo rischi per controversie legali	7.064,21	0	0	7.064,21
Fondo rischi per affitti insoluti	101.451,58	0	-46.237,87	55.213,71

Nella valutazione di tali fondi sono stati rispettati i criteri generali di prudenza e competenza e non si è proceduto alla costituzione di fondi rischi generici privi di giustificazione economica.

Il Fondo rischi per affitti insoluti ha lo scopo di coprire i ritardi di pagamento di parte dell'inquilinato particolarmente colpito dagli effetti della crisi economica in corso.

Il C.d.A. con deliberazione n. 66 del 18/12/2017 ha provveduto alla valutazione dell'esigibilità dei crediti verso inquilini, classificandoli in crediti interamente esigibili, crediti esigibili nella misura del 50% e crediti inesigibili. Con la stessa deliberazione è stato deciso di utilizzare il "Fondo rischi per affitti insoluti" per stornare i crediti ritenuti inesigibili e di reintegrare prudenzialmente detto Fondo nella misura complessiva di Euro 55.213,71.

Trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato

Saldo al 31.12.2016	Euro	105.452,38
Saldo al 31.12.2017	Euro	120.881,20
Variazioni	Euro	+15.428,82

L'importo esposto nello Stato patrimoniale alla voce del Passivo "Trattamento di fine rapporto" di euro 120.881,20 comprende il fondo TFR dipendenti di euro 50.632,97 e la voce "Tfr Dipendenti quota Inpdap" di euro 70.248,23 con contropartita nell'Attivo alla voce "Credito v/Inpdap" di pari importo che si riferisce alla quota TFR di competenza di INPDAP spettante fino al 31/12/2017.

Debiti

Saldo al 31.12.2016	Euro	380.911,31
Saldo al 31.12.2017	Euro	427.355,16
Variazioni	Euro	+46.443,85

Prima di procedere all'analisi delle singole voci dettagliamo nel prospetto che segue la composizione e la comparazione dei debiti nei due esercizi considerati.

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Debiti per cauz. ricevute da inquilini	290.059,35	315.423,15	+25.363,80
Debiti verso fornitori	6.736,02	20.136,34	+13.400,32
Fornituri c/fatture da ricevere	83.757,96	91.331,97	+7.574,01
Erario c/IVA	285,60	343,84	+58,24
Erario c/imposta rivalutazione TFR	72,38	119,86	+47,48
	380.911,31	427.355,16	+46.443,85

DISTINZIONE PER SCADENZA (art. 2427, n. 6, C.C.)

Descrizione	Entro i 12 mesi	Oltre i 12 mesi	Oltre i 5 anni	Totale
Debiti per cauz. ricevute da inquilini	30.385,40	265.600,00	19.437,75	315.423,15
Debiti verso fornitori	20.136,34	0	0	20.136,34
Fornituri c/fatture da ricevere	91.331,97	0	0	91.331,97
Erario c/IVA	343,84	0	0	343,84
Erario c/imposta rivalutazione TFR	119,86	0	0	119,86
Totale	142.317,41	265.600,00	19.437,75	427.355,16

I debiti oltre i 5 anni si riferiscono a depositi cauzionali relativi a locazioni di esercizi commerciali, il cui contratto andrà a scadenza oltre tale termine.

Ai sensi dell'art. 2427, n. 6, C.C.:

- non vi sono debiti assistiti da garanzie reali su beni dell'Ente;
- tutti i debiti sono relativi a creditori locali.

C) Ratei e risconti passivi

Saldo al 31.12.2016	Euro	61.138,07
Saldo al 31.12.2017	Euro	26.721,41
Variazioni	Euro	<u>-34.416,66</u>

Rappresentano le partite di collegamento dell'esercizio conteggiate col criterio della competenza temporale.

Non sussistono, al 31.12.2017, ratei e risconti aventi durata superiore a cinque anni.

La composizione della voce è così dettagliata.

Descrizione	Importo
Ratei passivi ferie (dipendenti)	21.716,44
Ratei passivi diversi	363,42
Risconti passivi diversi	5.004,97
Ricavi anticipati	0
	34.416,66

I ratei passivi per ferie riguardano le ferie maturate e non godute nell'esercizio e al saldo Inail anno 2017.

I risconti passivi diversi si riferiscono agli affitti relativi agli spazi delle stazioni radio base per telefonia mobile stipulati con le Società Wind/GALATA, nonché al canone di affitto commerciale di un terreno a Mattarello (Silvestri S.r.l.).

I ricavi anticipati (euro 38.309,56 nel bilancio 2016), nell'esercizio 2017 sono stati girati a conto economico nella voce ricavi diversi. Tale somme si riferivano a indennità di esproprio già corrisposte dalla Provincia Autonoma di Trento nell'ambito dei lavori per la costruzione della circonvallazione a sud di Trento – Perizia n. 14 – determina 497/2010 (escorporazioni in PT 512 CC Matterello) e ad un'indennità di esproprio di mq. 403 della p.f. 469 in PT 32 (rio Gola in CC Ravina) determina n. 436/2013 che alla data di redazione del presente documento risultano intavolati.

Conto economico

A) Valore della produzione

Saldo al 31.12.2016	Euro	1.881.894,75
Saldo al 31.12.2017	Euro	1.971.978,23
Variazioni	Euro	+90.083,48

INTERVENTI RESIDENZIALI

- Corrispettivi uso unità abitative

Data la peculiarità della voce interventi residenziali si procede ad analizzare nel dettaglio la sua composizione:

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Servizio residenza minori	176.129,53	169.275,42	-6.854,11
Servizio residenza nuove povertà	437.546,44	425.733,11	-11.813,33
Servizio residenza anziani	82.858,81	65.097,83	-17.760,98
Servizio a sostegno del privato sociale	18.979,98	5.945,22	-13.034,76
	715.514,76	666.051,58	-49.463,18

Come previsto dalla deliberazione del Consiglio d'Amministrazione n. 73 del 22 dicembre 2016, i canoni di locazione sono registrati tra i ricavi sulla base delle condizioni contrattuali previste all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (durata 3 anni + 2) con adozione del testo di contratto previsto dal relativo decreto ministeriale. Il calcolo del canone base intero secondo quanto previsto dall'accordo territoriale sottoscritto dalle O.O. sindacali della proprietà edilizia e dell'inquilinato con la mediazione del Comune di Trento in data 28 maggio 2003, integrato per le specificità della Fondazione con atto 25 settembre 2003, con aggiornamento annuale pari al 75% dell'indice Istat del mese di maggio. Si segnala che dal 01/01/2018 è entrato in vigore il nuovo accordo territoriale per il Comune di Trento.

I canoni base da applicare ai contratti agevolati sono calcolati con riferimento alla vetustà dei singoli alloggi e più precisamente: canone massimo per quelli fino a 30 anni di età, canone medio per quelli costruiti da 31 anni a 35 anni fa, e canone minimo per quelli con più di 35 anni, con applicazione, per le due ultime categorie, di correttivi riferibili ai lavori di lavori di manutenzione straordinaria eseguiti dall'Ente.

Non si applicano agli alloggi monolocali dello stabile in via Gramsci 36 le maggiorazioni di superficie previste dall'accordo territoriale del 28 maggio 2003 e l'intero stabile di via Gramsci 36 è inserito nella terza fascia prevista all'allegato B del citato accordo 28 maggio 2003.

La quantificazione dei canoni per gli inquilini in possesso dei requisiti per accedere alle graduatorie di assegnazione di alloggi di edilizia pubblica è effettuata in base al reddito goduto dal nucleo nell'anno precedente a quello dell'accertamento promosso dalla Fondazione, alla sua composizione, nonché ad altre condizioni personali dei componenti il nucleo familiare e più precisamente:

- I canoni dovuti annualmente dai conduttori determinati secondo quanto indicato ai precedenti punti a), b) e c) sono differenziati secondo 8 fasce di reddito, con riferimento al "reddito limite" base già in vigore per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica:

- 1^ fascia reddito superiore al 175% del "reddito limite" = canone base intero;
- 2^ fascia reddito dal 151% al 175% del "reddito limite" = 90% del canone base intero;
- 3^ fascia reddito dal 126% al 150% del "reddito limite" = 85% del canone base intero;
- 4^ fascia reddito dal 101% al 125% del "reddito limite" = 80% del canone base intero;

- 5^ fascia reddito dal 91% al 100% del "reddito limite" = 75% del canone base intero;
 - 6^ fascia reddito dal 81% al 90% del "reddito limite" = 70% del canone base intero;
 - 7^ fascia reddito dal 71% al 80% del "reddito limite" = 65% del canone base intero;
 - 8^ fascia reddito fino al 70% del "reddito limite" = 60% del canone base intero;
- Deduzione di una quota mensile dal canone di affitto in base alla fascia di reddito sopra riportata e per ogni minore convivente ed a carico: € 15,00 per i nuclei inseriti in 8^ fascia, € 10,00 per i nuclei inseriti in 7^ fascia, € 8,00 per i nuclei inseriti in 6^ fascia, € 7,00 per i nuclei inseriti in 5^ fascia ed € 6,00 per i nuclei inseriti in 4^ fascia;
- La voce Servizio residenza anziani si riferisce ad alloggi a destinazione d'uso vincolata ai sensi della L.P. 16/1990 – istanza a diversa utilizzazione (L.P. 16/90 comma 4bis art. 5); detti alloggi sono situati a Ravina in Loc. Belvedere, a Trento in Via Fersina 22/a e in Via Gramsci 36 primo piano. Il Consiglio di Amministrazione, con deliberazione n. 17 del 21/03/2017, ha deciso il rinnovo, alle medesime condizioni economiche applicate in precedenza, dei contratti di locazione in scadenza il 31/03/2017 relativamente a n. 5 alloggi siti in Trento Via Fersina 22/a.
- Gli importi delle riduzioni sono imputati tra i costi d'esercizio (vedi voce Interventi abbattimento canoni locazione)

Le variazioni tra i due esercizi sono determinate dalle variazioni intervenute tra l'inquilinato e dall'assegnazione di gran parte degli alloggi attraverso bando pubblico.

- Recupero spese accessorie e imposta di registro

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Recupero spese accessorie	363.290,53	371.555,45	+8.264,92
Recupero imposta di registro da inquilini	16.465,75	15.242,97	-1.222,78
	379.756,28	386.798,42	+7.042,14

- Recupero spese legali e a carico inquilino

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Recupero spese legali morosità inquilino	6.502,88	0	-6.502,88
Recupero spese a carico inquilino	27.769,67	0	-27.769,67
	34.272,55	0	-34.272,55

Nella voce "Recupero spese legali morosità inquilino" erano comprese tutte le spese delle procedure esecutive di sfratto deliberate dal Consiglio d'Amministrazione, così come determinate dal Tribunale.

Nella voce "Recupero spese a carico inquilino" erano riportate tutte le spese sostenute dall'Ente e direttamente imputabili agli inquilini, per la ristrutturazione di alloggi rilasciati dai conduttori in condizioni diverse da quelle originali, come risulta dai verbali di riconsegna degli alloggi.

- Locazioni e affitti

Categoria	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Locazione uso abitativo	425.291,51	497.816,92	+72.525,41
Locazione ad uso non abitativo	128.423,79	142.281,16	+13.857,37
Terreni ad uso agrario	149.549,47	152.412,42	+2.862,95
Terreni ad uso non agrario	2.224,04	1.559,21	-664,83
	705.488,81	794.069,71	+88.580,90

Per quanto riguarda le locazioni ad uso abitativo, la variazione in aumento è determinata dall'assegnazione di gran parte degli alloggi attraverso bando pubblico (senza alcuna riduzione), oltre all'assegnazione, a partire dal mese di settembre 2016, degli otto alloggi di Mattarello.

Alla data del 31/12/2017 sono state effettuate 41 assegnazioni di alloggi ad uso abitativo, 39 a canone agevolato e 2 a canone moderato:

- 16 assegnazioni in prima fascia (senza abbattimenti su canone) in esito ai bandi pubblicati;
- 12 assegnazioni in prima fascia (senza abbattimenti su canone) con assegnazione diretta;
- 6 assegnazioni sulla base di convenzioni con associazioni (Progetto 92, Alfid, Comunità Solidale, Kaleidoscopio, Appm);
- 3 assegnazioni con abbattimenti su canone in base al Protocollo con il Comune di Trento, Servizio Casa e residenze protette;
- 2 assegnazioni a seguito di domanda di cambio alloggio (segnalazione assistente sociale);
- 2 assegnazioni alloggi a canone moderato edificio sito a Mattarello, Via Nazionale.

Alla data del 31/12/2017 sono state effettuate 8 assegnazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo:

- 4 garage in Via Nazionale (1), in Via della Croce 63 (2) e in Via Muredei (1);
- 1 negozio in via Nazionale in esito a bando;
- 1 ufficio in Via della Croce 63 alla Croce Rossa Italiana Comitato locale di Trento (con cambio di destinazione d'uso);
- 1 magazzino in Via Giusti (subentro contratto);
- 1 contratto di comodato gratuito della durata di un anno con OIPA, relativo a un terreno incolto a Mattarello.

ALTRI RICAVI E PROVENTI

Categoria	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Contributi in conto esercizio	25.959,65	29.601,75	+3.642,10
Rimborso spese varie	7.829,38	9.470,52	+1.641,14
Rimborso FOREG	844,80	2.104,74	+1.259,94
Plusvalenze	1,00	2,00	+1,00
Ricavi diversi	0	38.309,56	+38.309,56
Soppravvenienze attive	12.227,52	45.569,92	+33.342,40
	46.862,35	125.058,49	+78.196,14

Sono compresi nella voce Contributi in conto esercizio:

- 1) euro 3.642,10 da APIAE per rimozione con smaltimento di coperture in cemento amianto Via Canova 5 e 5/1;
- 2) euro 25.959,65 da PAT, contributo provinciale costante annuo (15 anni) per alloggi a canone moderato in Via Nazionale a Mattarello anno 2017 (vedi Determina PAT Servizio Politiche sociali e abitative n. 426 dd. 19/07/2012).

Sono compresi nella voce Rimborso spese varie:

- euro 1.040,71 per rimozione amianto Via Canova signor Gozzerini (proprietario);
- per euro 6.989,33 adeguamento contratto collettivo personale dipendente anno 2017;
- euro 844,8 rimborso Sanifonds anno 2017 da parte della Provincia Autonoma di Trento.

La voce Plusvalenze patrimoniali ord.diverse è relativa alla cessione alla ditta Villotti Renato di due stampanti.

Nel corso dell'esercizio 2016, a seguito dell'eliminazione della parte straordinaria del bilancio, si è provveduto alla riclassificazione delle sopravvenienze attive nel Conto economico A) Valore della produzione. La riclassificazione ha riguardato anche il bilancio chiuso al 31/12/2015.

Nella voce Ricavi diversi nel corso dell'esercizio sono stati girate le voci iscritte nel 2016 a Ricavi anticipati (voce del Passivo). Tali somme si riferivano a indennità di esproprio già corrisposte dalla Provincia Autonoma di Trento nell'ambito dei lavori per la costruzione della circonvallazione a sud di Trento - Perizia n. 14 - determina 497/2010 (escorporazioni in PT 512 CC Mattarello) e ad un'indennità di esproprio di mq. 403 della p.f. 469 in PT 32 (rio Gola in CC Ravina) determina n. 436/2013 che alla data di redazione del presente documento risultano intavolati.

Nella voce Sopravvenienze attive sono ricompresi:

- 1) euro 209,84 per errata imputazione fattura da ricevere Vodafone
- 2) euro 7.588,60 rimborsati dalla Provincia per anno 2016 per adeguamento contrattuale personale dipendente;
- 3) euro 18.369,42 per storno Fondo rinnovo contrattuale per non utilizzo;
- 4) euro 15.918,61 per ricalcolo annuale del TFR a carico INADEL;
- 5) euro 2.740,46 per chiusura conti ex inquilini

B) Costi della produzione

Saldo al 31.12.2016	Euro	1.722.683,66
Saldo al 31.12.2017	Euro	1.704.585,87
Variazioni	Euro	<u>-18.097,79</u>

- CONSUMO DI BENI E MATERIALI

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Acquisto beni e materiali	11.696,02	15.788,40	+4.092,38
Affido lavori manut. ordin. immob. e imp.	332.421,29	289.758,86	-42.662,43
Spese condominiali	21.027,27	17.853,18	-3.174,09
Acquisti diversi	6.540,95	5.139,80	-1.401,15
	371.685,53	328.540,24	-43.145,29

Negli immobili gestiti esternamente da amministratore, a partire dal 1° luglio 2016, le spese condominiali a carico dei conduttori sono versate direttamente all'amministratore del condominio (per il Condominio di Via Pedrotti a partire dal 1° ottobre 2016).

SERVIZI

Prestazioni servizi assistenza alla persona

Data la peculiarità della voce si procede ad analizzare nel dettaglio la sua composizione:

1) INTERVENTI ABBATTIMENTO CANONI LOCAZIONE

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Quota percent. nuclei minori	52.758,47	47.330,47	-5.428,00
Quota fissa nuclei con minori	7.024,50	5.551,50	-1.473,00
Quota percent. nuove povertà	102.570,55	88.616,20	-13.954,35
Quota interv. a favore di coop. soc.	2.877,60	1.205,25	-1672,35
Quota percent. anziani	45.955,23	40.588,76	-5.366,47
	211.186,35	183.292,18	-27.894,17

Come previsto dalla deliberazione del Consiglio d'Amministrazione n. 73 del 22 dicembre 2016, tale voci di costo rappresentano l'abbattimento dei canoni di locazione iscritto nei ricavi.

Le variazioni tra i due esercizi sono determinate dalle variazioni intervenute tra l'inquilinato e dall'assegnazione di gran parte degli alloggi attraverso bando pubblico (senza alcuna riduzione).

2) INTERVENTI A FAVORE DI MINORI

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Interventi per la scolarizzazione di minori	0	0	0
Interventi per soggiorni climatici minori	21.797,20	22.437,75	+640,55
Altri interv. a sost. di minori in diff.	15.170,00	11.859,50	-3.310,50
	36.967,20	34.297,25	-2.669,95

Gli interventi a favore di minori riguardano alcuni progetti presentati da enti e associazioni a seguito della partecipazione ad apposito bando, approvati con deliberazione del Consiglio d'Amministrazione.

Nel corso del 2017 sono stati liquidati i seguenti contributi:

- Cooperativa Sociale La Bussola euro 720,00 (deliberazione Cda n. 10/2017)
- Gruppo Sportivo Calcio Cristo Re euro 2.000,00 (deliberazione Cda n. 32/2017)
- A.S.D. Tennis Tavolo Lavis euro 359,50 (deliberazione Cda n. 32/2017);
- Cooperativa Sociale Progetto 92 per euro 1.500,00, A.D. Arcobaleno Basket per euro 2.000,00, Cooperativa Sociale Kaleidoscopio per euro 2.000,00, Pallacanestro Villazzano per euro 2.000,00, A.S.D. Sportivando per euro 2.000,00 (deliberazione Cda n. 43/2017).

Servizi appaltati

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Appalto pulizie	51.172,66	49.452,61	-1.720,05
Appalto ascensori	15.585,60	16.336,13	+750,53
Appalto servizi energia	5.654,25	12.088,24	+6.433,99
Appalto sicurezza	1.573,19	1.512,80	-60,39
Appalto caldaia autonoma	0	622,12	+622,12
	73.985,70	80.011,90	+6.026,20

Le spese in precedenza iscritte nella voce "Spese a carico del conduttore" sono state inserite dall'esercizio 2017 nella voce "Appalto caldaia autonoma"

Manutenzioni

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Manutenzione ascensori	3.357,64	503,40	-2.854,24
Manutenzione estintori	271,57	226,92	-44,65
Manutenzione automezzi	0	602,19	+602,19
Manutenzione attrezzature e impianti	0	7.057,70	+7.057,70
Manutenzione macchine ufficio	91,50	0	-91,50
Canoni assistenza software e hardware	10.068,03	10.068,03	0
	13.788,74	18.458,24	+4.669,50

Nella voce manutenzione attrezzature e impianti è compresa la manutenzione della cabina antigelo costo anticipato da Coldiretti e successivamente rimborsato dalla Fondazione.

Utenze

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Energia elettrica fabbricati diversi e uffici	42.916,96	35.878,71	-7038,25
Gas metano fabbricati diversi e uffici	199.073,36	176.218,49	-22.854,87
Acqua edifici diversi e uffici	38.724,20	42.571,46	+3.847,26
Rifiuti solidi urbani	8.725,29	17.703,96	+8.978,67
Telefoniche	9.689,23	6.853,53	-2.835,70
	299.129,04	279.226,15	-19.902,89

Consulenze e collaborazioni

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Consulenze tecniche	13.990,11	25.048,30	+11.058,19
Consulenze amministrative gestionali	11.901,36	17.238,11	+5.336,75
Consulenza formazione	1.244,40	0	-1244,10
Consulenze legali	39.463,90	31.284,55	-8.179,35
	66.599,77	73.570,96	+6.971,19

La voce "Consulenze e Collaborazioni" riguarda indispensabili consulenze tecniche e legali riguardanti opere di manutenzione edilizia (rilevi topografici, pratiche edilizie), pratiche di sfratto, gestione del patrimonio immobiliare, rapporti contenziosi e prestazioni in materia contabile e fiscale.

Sono compresi nella presente voce i seguenti costi:

- euro 8.754,72 all'avv. Damiano Florenzano ed euro 5.471,70 all'avv. Cristina Tosolini per la consulenza nella predisposizione del bando per la locazione del Torrione e assistenza nella procedura di gara (fatture a saldo);
- euro 8.110,18 allo Studio Ghidoni per consulenza contabile, fiscale e commerciale;
- euro 12.180,48 alla dott.ssa Odorizzi Cristina per la revisione del modello 231 e della matrice organizzativa e delle procedure interne della Fondazione;
- euro 1.268,80 alla dott.ssa Odorizzi Cristina e euro 1.000,00 alla dott.ssa Fauri Daniela quale compenso per la partecipazione alla commissione di apertura offerte del bando del Torrione;
- euro 11.927,25 all'avv. Galvagni Patrizia per redazione pratiche di sfratto, euro 1.378,87 per consulenza fideiussione Torrione ed euro 729,56 per consulenza contributo PAT per alloggi a canone moderato a Mattarello;
- euro 2.730,63 al notaio Cimino Andrea per contratto locazione immobile ad uso diverso da quello abitativo (Torrione di piazza Fiera);
- euro 1.530,00 al perito agronomo Imbriaco Giovanlorenzo per la redazione della perizia di valore dei fondi agricoli condotti da Coldiretti (Determina Direttore n. 49/2017);
- euro 617,45 allo Studio Tecnico Mav del geom. Alberto Celva per integrazione perizia stima maso Bernardelli di via Dante Sartori 25, ed euro 1.852,45 per perizia stima immobile piazza Fiera attiguo al Torrione;
- euro 4.691,80 allo Studio STB (geom. Matteo Bertuol) per progettazione e direzione lavori delle aree rifiuti di Via Gocciadoro e di Via Gramsci ed euro 644,02 per progettazione ed elaborazione computo metrico lavori di sistemazione della strada di accesso a Maso Nogarole;
- euro 2.529,34 all'ing. Pierluigi Piffer per ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso alloggio Via Torre d'Augusto, ed euro 2.474,16 per consulenze tecniche in Via Margone (sistemazione piazzale), Via Damiano Chiesa e Via Gocciadoro (sistemazione area parcheggio);
- euro 291,82 all'avv. Pompeati Francesco per consulenza e parere orale azienda agricola.

ORGANI ISTITUZIONALI

Ai sensi di legge si evidenziano i compensi complessivi spettanti agli Amministratori e ai membri del Collegio sindacale, nonché all'Organismo di vigilanza nominato nel 2015 dal CdA della Fondazione.

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Compensi Amministratori	27.221,27	27.062,25	+2.195,52
Contributi su compensi Amministratori	3.307,56	3.600,30	+338,05
Compensi Revisori dei conti	9.372,62	8.476,67	-895,95
Compenso Organismo di vigilanza	2.537,60	2.749,07	+211,47
	42.439,05	41.888,29	-550,76

SERVIZI DIVERSI

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Assicurazioni	21.009,93	20.741,26	+268,67
Altre spese per servizi	5.862,96	6.183,29	+320,33
	26.872,89	26,924,55	+516,60

SOPRAVVENIENZE PASSIVE

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Sopravvenienze passive servizi	32.463,88	4.683,12	-27.780,76

Nel corso dell'esercizio 2016, a seguito dell'eliminazione della parte straordinaria del bilancio, si è provveduto alla riclassificazione delle sopravvenienze passive nel Conto economico B) Costi della produzione. La riclassificazione ha riguardato anche il bilancio chiuso al 31/12/2015.

La voce comprendeva nel 2016;

- euro 87,55 per riduzione affitto garage inquilino Bottura Paolo Via Margone per piccolo incendio,;
- euro 9.875,84 per costi fuori competenza
- euro 22.500,49 storno voce "Fornitori conto anticipi per immobilizzazioni materiali" relativamente ai costi per acconti versati a professionisti per interventi non realizzati negli immobili in Via Torre d'Augusto e Via della Canova (deliberazione CdA n. 69 del 22/12/2016).

La voce comprende nel 2017;

- cauzioni Dolomiti Energia già incassate su bollette per euro 2.922,09;
- storno Fondo acconti fornitori per servizi non utilizzati per euro 1.761,03.

GODIMENTO BENI DI TERZI

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Noleggio attrezzatura tecnica	0	4.260,24	+4.260,24

Noleggio di una centrale termica a gasolio, in nolo per via Gramsci dalla Ditta Rodini Srl di Ozzero.

COSTO DEL 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.

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Stipendi personale	197.743,41	207.246,17	+9.502,76
Oneri sociali personale	53.395,09	57.621,77	+4.226,68
T.F.R	16.050,76	17.676,49	+1.625,73
Altri costi personale	12.700,18	11.475,63	-1.224,35
Sopravvenienze passive personale	0	8.742,25	+8.742,25
	279.889,44	302.762,31	+22.872,87

Nella voce "Altri costi per il Personale" sono compresi i contributi fondo pensione complementare e il contributo al fondo sanitario integrativo Sanifond.

Nella voce "Sopravvenienze passive personale" sono compresi:

- saldo Foreg 2016 erroneamente non accantonato al 31/12/2016 per euro 1.314,35;
- arretrati 2016 per nuovo contratto collettivo per euro 7.427,90.

Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali e materiali

Descrizione	Aliquota 2016	Al 31.12.2016	Aliquota 2017	Al 31.12.2017
Costi d'impianto rete informatica	20%	0	20%	0
Costi ampliamento rete informatica	20%	0	20%	0
Macchine d'ufficio e computer	20%	194,32	20%	194,24
Costi per software e concessione licenze	33,33%	0	33,33%	0
Fabbricati	3%	104.878,21	3%	111.253,31
Manutenzione straordinaria fabbricati	3%	0	3%	0
Impianti generici (di pertinenza edifici)	15%	55.180,47	15%	82.259,60
Impianti di pertinenza terreni	10%	2.301,60	10%	2.301,60
Attrezzatura varia	15%	23,94	15%	0
Mobili e arredi	12%	1.881,99	12%	1.857,63
Macchine ordinarie d'ufficio	20%	1.053,44	20%	945,29
Automezzi e veicoli trasporto (al netto alienazione)	20%		20%	
		165.513,97		198.811,67

Dal bilancio 2011 le voci "Costi d'impianto" e "Costi di ampliamento" sono state riunite nel conto "Macchine d'ufficio e computer" inserito a bilancio tra le Immobilizzazioni materiali nella voce "Altri beni materiali".

In merito ai processi di ammortamento delle immobilizzazioni materiali e immateriali si osserva che:

- l'articolo 28 comma 4° del D. P. Reg. 13 aprile 2006 n. 4/L dispone che i beni mobili acquistati dall'IPAB prima della data in cui ha effetto l'iscrizione dell'azienda nel registro di cui all'articolo 18 della Legge, si intendono interamente ammortizzati e sono contabilizzati nello Stato patrimoniale al valore d'acquisto (per la Fondazione la data di iscrizione nel registro è il 01 luglio 2008);
- l'articolo 28 comma 2° del D. P. Reg. 13 aprile 2006 n. 4/L dispone che i beni immobili realizzati o acquistati dall'IPAB prima della data in cui ha effetto l'iscrizione dell'azienda nel registro di cui all'articolo 18 della Legge non vengono ammortizzati (per la Fondazione la data di iscrizione nel registro è il 01 luglio 2008);
- nell'esercizio 2010 è stato interrotto l'ammortamento relativo ai costi per l'acquisto degli edifici siti a Mattarello Via Nazionale n. 15/17 (pp.edd. 475 e 476 CC Mattarello), in quanto conformemente al principio contabile OIC 16 (edizione agosto 2014) tale fabbricato risultava inutilizzabile. La costruzione dell'edificio ha avuto termine a fine dicembre 2015. Dall'esercizio 2016, essendo il cespite pronto all'uso, si è provveduto ad imputare le relative quote di ammortamento.

Con l'esercizio 2014 si è provveduto allo scorporo del terreno dall'edificio sito in Via Vittorio Veneto acquistato con contratto di data 08/09/2011 dal Comune di Trento, pari al 20% del valore dell'immobile di Euro 758.900,00 (al netto delle spese contrattuali).

Accantonamenti

Il C.d.A. con deliberazione n. 66 del 18/12/2017 ha provveduto alla valutazione dell'esigibilità dei crediti verso inquilini, classificandoli in crediti interamente esigibili, crediti esigibili nella misura del 50% e crediti inesigibili. Con la stessa deliberazione è stato deciso di utilizzare il "Fondo rischi per affitti insoluti" per stornare i crediti ritenuti inesigibili accantonando un importo pari a 16.526,51 e di reintegrare prudenzialmente detto Fondo nella misura complessiva di Euro 55.213,71.

Oneri diversi di gestione

Imposte e tasse

Per quanto riguarda la voce "Imposte e tasse" esposta in Conto economico tra i costi per l'importo complessivo di euro 86.737,86 si segnala:

- tra i tributi locali l'IMIS 2017 pari ad euro 37.932,00 (euro 43.516,16 IMIS 2016, euro 51.548,00 IMIS 2015 e euro 245.588,38 all'IMU 2014) (alloggi abitativi considerati ai fini fiscali alloggi sociali);
- l'imposta di registro sui contratti di locazione che ammonta ad euro 29.007,12. (euro 27.389,56 anno 2016).

Nella voce "Imposte e tasse diverse" trovano spazio gli oneri di bonifica anno 2016 versati nel mese di settembre 2017 e i contributi al Consorzio di miglioramento fondiario.

Altri oneri

La voce "Altri oneri" è esposta in conto per euro 5.646,91 per quota associativa UPIPA, per spese di rappresentanza per euro 1.781,09 per l'acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni per 9.530,13 (in tale voce sono comprese le spese per la pubblicazione sulla stampa locale degli estratti dei bandi alloggi, negozi).

Sopravvenienze passive oneri di gestione

Nel corso dell'esercizio 2016, a seguito dell'eliminazione della parte straordinaria del bilancio, si è provveduto alla riclassificazione delle sopravvenienze passive nel Conto economico B) Costi della produzione. La riclassificazione ha riguardato anche il bilancio chiuso al 31/12/2015.

Tra le **sopravvenienze passive imposte** sono comprese:

- le ritenute sul contributo provinciale anno PAT 2017 per gli alloggi a canone moderato di via Nazionale a Mattarello
- contributo ANAC lavori di demolizione e ricostruzione edificio in Via Nazionale a Mattarello

C) Proventi e oneri finanziari

Saldo al 31.12.2016	Euro	145,29
Saldo al 31.12.2017	Euro	-338,36
Variazioni	Euro	-483,65

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017	Variazioni
Interessi attivi su conto corrente	723,78	110,22	-613,56
Interessi passivi depositi cauzionali	-578,49	-299,58	+278,91
Sopravvenienze passive oneri finanziari	0	-149,00	-149,00
Totale	145,29	-338,36	-483,65

La voce "Interessi passivi depositi cauzionali" rappresenta la remunerazione al tasso di interesse legale sul deposito cauzionale versato da ciascun inquilino ai sensi dell'art. 11 della legge 27/07/1978 n. 392.

A fine esercizio non risultano investimenti in titoli.

La voce "Interessi attivi su conto corrente" rappresenta la remunerazione al tasso di interesse legale del conto presso il Tesoriere Cassa Rurale di Trento – Cassa Centrale.

Nella voce "Sopravvenienze passive oneri finanziari" è compresa la quota di partecipazione a Trentino riscossione per errata imputazione

RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE

Saldo al 31.12.2016	Euro	159.356,38
Saldo al 31.12.2017	Euro	267.054,00
Variazione	Euro	+107.697,62

IMPOSTE SUL REDDITO

Saldo al 31.12.2016	Euro	94.000,00
Saldo al 31.12.2017	Euro	90.000,00
Variazioni	Euro	-4.000,00

Descrizione	Al 31.12.2016	Al 31.12.2017
I.R.E.S.	94.000,00	90.000,00

Si ricorda che sono già stati versati i due acconti dell'imposta IRES per l'anno 2017 rispettivamente per euro 38.241,02 ed euro 57.238,80.

Importo e natura dei singoli elementi di ricavo/costo di entità o incidenza eccezionali

Ricavi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si informa che non vi sono ricavi di entità o incidenza eccezionale.

Costi di entità o incidenza eccezionali

In relazione a quanto disposto dall'art. 2427, comma 1 numero 13 del Codice civile, si informa che non vi sono costi di entità o incidenza eccezionale.

DATI SULL'OCCUPAZIONE

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

DIPENDENTI RIPARTITI PER CATEGORIA	NUMERO MEDIO
DIRIGENTI categoria 3	1
FUNZIONARI AMMINISTRATIVI LIVELLO DB2	1
COLLABORATORI AMMINISTRATIVI LIVELLO CE2	2
ASSISTENTI AMMINISTRATIVI LIVELLO CB2	1
OPERAI SPECIALIZZATI BE4	1
Totale	6

OPERAZIONI CON PARTI CORRELATE

Ai sensi dell'art. 2427, n. 22 bis, del Codice civile, si informa che non sono state realizzate, nel corso dell'esercizio, operazioni con parti correlate di natura rilevante e concluse a non normali condizioni di mercato.

Nella determinazione della soggettività si è tenuto conto di quanto disposto dallo IAS 24, ovvero che una parte è correlata a un'impresa se:

- direttamente, o indirettamente attraverso uno o più intermediari;
- controlla l'impresa, ne è controllata, oppure è sotto comune controllo;
- detiene una partecipazione nell'impresa tale da poter esercitare un'influenza notevole su quest'ultima;
- controlla congiuntamente l'impresa;
- la parte è una società collegata dell'impresa;
- la parte è una joint venture in cui l'impresa è una partecipante;
- la parte è uno dei dirigenti con responsabilità strategiche dell'impresa o della sua controllante;
- la parte è uno stretto familiare di uno dei soggetti di cui ai punti precedenti;
- la parte è un'impresa controllata, controllata congiuntamente o soggetta ad influenza notevole da parte di dirigenti o familiari degli stessi, ovvero tali soggetti detengono, direttamente o indirettamente, una quota significativa di diritti di voto; o
- la parte è un piano per benefici successivi alla fine del rapporto di lavoro a favore dei dipendenti dell'impresa, o di una qualsiasi altra impresa ad essa correlata.

ACCORDI NON RISULTANTI DALLO STATO PATRIMONIALE

Ai sensi dell'art. 2427, punto 22-ter, del Codice Civile, si informa che l'Ente non ha posto in essere accordi rilevanti non risultanti dallo Stato patrimoniale.

Il presente bilancio, composto da Stato patrimoniale, Conto economico e Nota integrativa, rappresenta in modo veritiero e corretto la situazione patrimoniale e finanziaria, nonché il risultato economico dell'esercizio e corrisponde alle risultanze delle scritture contabili.

INFORMAZIONI SUI FATTI DI RILIEVO AVVENUTI DOPO LA CHIUSURA DELL'ESERCIZIO

Si informa che non si sono verificati fatti di rilievo avvenuti dopo la chiusura dell'esercizio, ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-quater del Codice civile.

PROPOSTA DI DESTINAZIONE DEGLI UTILI O DI COPERTURA DELLE PERDITE

Ai sensi dell'art. 2427, comma 1 numero 22-septies del Codice civile, si propone di portare a nuovo, nell'apposita riserva del patrimonio netto, l'utile dell'esercizio pari a euro 177.054,00

Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 18/04/2018.

Trento, 18 aprile 2018

Il Direttore
dott. Mauro Rampinelli

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
dott. Claudio Tasini

**FONDAZIONE CROSINA SARTORI CLOCH A.P.S.P.
TRENTO**

BILANCIO DELL'ESERCIZIO CHIUSO IL 31/12/2017
valori espressi in EURO

**ALLEGATO ALLA NOTA INTEGRATIVA
MOTIVAZIONI DEGLI SCOSTAMENTI PIU' SIGNIFICATIVI
RISPETTO AL BUDGET 2017**

art. 13 D.P.Reg. 13/4/2006 n. 4/L

Il Budget per l'esercizio anno 2017 è stato approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 72 di data 22/12/2016.

Come previsto dall'art. 13 del Regolamento di Contabilità D.P.Reg. 13 aprile 2006 n. 4/L si evidenziano gli scostamenti più significativi tra i risultati del bilancio di esercizio e le previsioni del Budget. (Importi arrotondati all'euro).

RICAVI

A

Voce di bilancio	Bilancio 2017	BUDGET	Scostamento +/- rispetto al BUDGET	% sul BUDGET
VALORE DELLA PRODUZIONE	1.971.978	1.800.000	+171.978	109,55%
Interventi residenziali	1.052.850	1.100.000	-47.150	95,71%
Locazioni e affitti	794.070	700.000	+94.070	113,43%
Incremento di immobilizzazioni per lavori interni				
Contributi ordinari ricevuti	29.602	0	+29.602	%
Altri ricavi e proventi	95.457	0	+95.457	%

Per quanto riguarda le locazioni (fabbricati e terreni), la variazione in aumento rispetto all'anno precedente (Euro 794.069,71 rispetto ad euro 705.488,81 del 2016) è determinata dall'assegnazione di gran parte degli alloggi attraverso bando pubblico (senza alcuna riduzione del canone di locazione), dall'aver locato tutti gli immobili per gran parte dell'anno (diminuzione dei tempi in cui un alloggio rimane sfitto), dalla piena entrata in funzione dell'immobile di Via Nazionale 15/17 a Mattarello (tre negozi e otto alloggi assegnati a canone moderato).

Sono compresi nella voce Contributi ordinari ricevuti:

- 1) euro 3.642,10 da APIAE per rimozione con smaltimento di coperture in cemento amianto Via Canova 5 e 5/1;
- 2) euro 25.959,65 da PAT, contributo provinciale costante annuo (15 anni) per alloggi a canone moderato in Via Nazionale a Mattarello anno 2017 (vedi Determina PAT Servizio Politiche sociali e abitative n. 426 dd. 19/07/2012).

Gli altri scostamenti sono determinati da stime approssimative effettuate in sede di predisposizione del budget.

COSTI

B

Voce di bilancio	Bilancio 2017	BUDGET	Scostamento +/- rispetto al BUDGET	% sul BUDGET
COSTO DELLA PRODUZIONE	1.704.586	1.533.000	+171.586	111,19%
Acquisti	328.540	250.000	+78.540	131,41%
Variazione delle rimanenze		0		
Prestazioni servizi di assistenza alla persona abbattimento canoni locazione	183.292	210.000	-26.708	87,28%
Interventi a favore di minori	34.297	40.000	-5.703	85,74%
Servizi appaltati	80.012	70.000	+10.012	114,30%
Manutenzioni	18.458	20.000	+1.542	92,29%
Utenze	279.226	280.000	-774	99,72%
Consulenze e collaborazioni	73.571	70.000	+3.571	105,10%
Organi istituzionali	41.888	38.000	+3.888	110,23%
Servizi diversi	26.924	25.000	+1.924	107,69%
Godimento beni di terzi	4.260	0	+4.260	%
Salari e Stipendi	207.246	250.000	-42.754	82,89%
Oneri sociali	57.622	70.000	-12.378	75,17%
Tfr	17.676	20.000	-2.324	88,38%
Altri costi	11.476	15.000	-3.524	76,50%
Ammortamenti	198.812	65.000	+138.816	305,86%
Accantonamenti per svalutazione dei crediti	16.527	0	+16.527	%
Accantonamenti per rischi	0	0	0	%
Oneri diversi di gestione	111.332	110.000	+1.332	101,21%

La differenza della voce "Servizi appaltati" è determinata dalla spesa anticipata da Coldiretti e rimborsata dalla Fondazione per la sostituzione di una cabina antigelo presso l'azienda agricola.

La voce "Godimento beni di terzi" si riferisce al canone di noleggio di una centrale termica sostitutiva durante l'effettuazione dei lavori presso l'immobile di Via Gramsci 36.

Il C.d.A. con deliberazione n. 66 del 18/12/2017 ha provveduto alla valutazione dell'esigibilità dei crediti verso inquilini, classificandoli in crediti interamente esigibili, crediti esigibili nella misura del 50% e crediti inesigibili. Con la stessa deliberazione è stato deciso di utilizzare il "Fondo rischi per affitti insoluti" per stornare i crediti ritenuti inesigibili accantonando un importo pari a 16.526,51 e di reintegrare prudenzialmente detto Fondo nella misura complessiva di Euro 55.213,71.

Per quanto riguarda gli "Oneri diversi di gestione", nella voce "Imposte e tasse" (Euro 86.737,86) sono ricomprese l'Imis 2017 pari ad euro 37.932,00 (Euro 43.516,00 Imis 2016) e l'imposta di registro sui contratti di locazione per euro 29.007,12 (euro 27.389,56 nel 2016). Nella voce "Imposte e tasse diverse" trovano posto gli oneri di bonifica anno 2016 versati nel 2017 e i contributi al Consorzio di miglioramento fondiario per euro complessivi 18.655,56, richiesti a rimborso agli affittuari. Nella voce "Altri oneri" sono indicati il contributo associativo UPIPA e le spese di rappresentanza e per l'acquisto di giornali, riviste e pubblicazioni (euro complessivi 20.877,16 contro euro 16.717,55 nel 2016).

Gli altri scostamenti sono determinati da stime approssimative effettuate in sede di predisposizione del budget.

C

Voce di bilancio	Bilancio 2017	BUDGET	Scostamento +/- rispetto al BUDGET	% sul BUDGET
PROVENTI E ONERI FINANZIARI	-338	9.800	-10.138	
Proventi finanziari	110	10.000	-9.890	
Interessi ed altri oneri finanziari	-449	-200	-249	

Lo scostamento relativo ai proventi finanziari è dipeso dall'andamento dei tassi d'interesse .

A fine esercizio non risultano investimenti in titoli.

La voce "Interessi attivi su conto corrente" rappresenta la remunerazione al tasso di interesse legale del conto presso il Tesoriere Cassa Rurale di Trento – Cassa Centrale.

Gli scostamenti sono determinati da stime approssimative effettuate in sede di predisposizione del budget.

Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 19 del 18 aprile 2018.

Trento, 18 aprile 2018

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Dott. Claudio Tasini

Il Direttore
dott. Mauro Rampinelli