



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

RELAZIONE AL BILANCIO DI PREVISIONE 2016

BILANCIO DI PREVISIONE 2016

INDICE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO.....	2
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	9
A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA	9
B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	10
• CANONI DI LOCAZIONE	10
• LA MOROSITA'	12
• LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....	12
• LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	13
• LA CONSISTENZA PATRIMONIALE.....	13
C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA.....	14
• IL PERSONALE E LA STRUTTURA	14
• LA GESTIONE SPECIALE	15
D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	16
E - IL BILANCIO DI PREVISIONE.....	18
• PARTITE DI GIRO.....	19
• IL PREVENTIVO ECONOMICO	20
• AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	20
F - IL BILANCIO PLURIENNALE	22

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2016

Le problematiche sociali, le riflessioni culturali e le esperienze concrete di questi ultimi anni dimostrano, con crescente ed evidente chiarezza, come il tema dell'abitare sia diventato un nodo cruciale per la qualità della vita e per l'organizzazione della società, ben al di là della tradizionale e pur importante funzione che in passato era riservato alle politiche della casa.

Infatti, non si tratta più soltanto di dare una risposta al diritto – fondamentale e ancora non garantito per tutti – di avere un alloggio dignitoso. Si tratta di rispondere a grandi e complessi cambiamenti, indotti dalla globalizzazione, dai flussi migratori, dall'integrazione europea, dalla convivenza multietnica, così come dall'evoluzione demografica, dall'aumento delle famiglie mononucleari e delle aspettative di vita, e ancora dalla precarietà del lavoro e dalla mobilità dei lavoratori e dalla difficoltà obiettiva, cioè legata all'incertezza di lavoro e di reddito, che hanno molti giovani a rendersi indipendenti rispetto alla famiglia di origine.

Il costo elevato del bene casa – per i canoni di affitto e per le bollette delle utenze - ha un impatto troppo pesante, e a volte insostenibile, su fasce di cittadini che non sono più soltanto quelle a basso reddito, ma anche quelle del ceto medio. La conseguenza per molte famiglie è una crescita dell'indebitamento, con conseguente scivolamento nella soglia di povertà.

Questo propone ulteriormente l'esigenza di programmare e realizzare politiche abitative pubbliche che aggrediscano e diminuiscano questi costi: ad esempio sviluppando l'offerta di alloggi a canone calmierato (cioè inferiore di almeno il 30% ai canoni imposti dal mercato privato) e applicando misure rivolte al risparmio energetico.

In questo modo, non solo si potrebbe rispondere ad una reale esigenza sociale, ma è anche possibile raffreddare le dinamiche speculative del mercato privato. Mercato che, contrariamente a quanto alcuni pensavano, non ha risolto e non risolverà quel genere di problemi. Così come non li risolve nemmeno la pur larga diffusione della casa in proprietà: da una parte, perché mutui e spese di gestione sono troppo onerosi; dall'altra, perché rimane comunque una quota consistente di popolazione che non è in grado di acquistare la casa. Da qui la necessità di un forte rilancio dell'intervento pubblico – Governo centrale, Regioni, Enti locali - per il reperimento di risorse ed aree per l'ampliamento dell'edilizia sociale e per la realizzazione di un numero consistente di alloggi a canone calmierato.

In tale ottica, l'Azienda in primis e la stessa Regione Basilicata devono necessariamente tener conto della attuale situazione economica e sociale.

L'Istat ha stilato un rapporto sulla povertà in Italia analizzando i dati relativi al 2014, dai quali emerge che la povertà nel nostro Paese sta conoscendo una battuta di arresto, sia per chi si trova in condizione di povertà assoluta che per quelli in condizione di povertà relativa. Nel 2014, infatti, sono 1 milione e 470 mila le famiglie in condizione di povertà assoluta (pari al 5,7% di quelle residenti, mentre nel 2013 erano il 6,3%) e sono 2 milioni e 654 mila le famiglie in condizione di povertà relativa (il 10,3% di quelle residenti, erano il 10,4% nel 2013).

Dall'analisi dei dati, però, risulta sempre critica la **situazione della Basilicata dove oltre una famiglia su quattro vive in condizioni di povertà l'incidenza della quale è pari al 25,5%, rimanendo sostanzialmente immutata rispetto al 2013.**

Tale situazione è confermata nel “Rapporto Caritas sulla povertà. Anno 2014” ove si legge che “.....Dal punto di vista dello status abitativo delle persone e delle famiglie colpite dalla crisi economica che si affacciano al mondo dei servizi Caritas non vi sono solamente persone senza dimora o prive di alloggio. Vi sono anche situazioni di disagio abitativo che riguardano persone e famiglie che vivono in regolari alloggi, ma che incontrano difficoltà di vario genere, che spaziano dall'aumento dei casi di esclusione abitativa, al crescente numero di famiglie che non riescono a far fronte alle spese abitative, i problemi di sovraffollamento e di coabitazione forzata, il peggioramento della qualità degli alloggi, la difficoltà ad accedere al mercato immobiliare, ecc. Per diversi anni, nello specifico ambito dei centri di ascolto, le situazioni di esclusione abitativa si erano andate sostanzialmente riducendo, sia dal punto di vista numerico che dal punto di vista della loro incidenza sul totale degli ascolti effettuati. Con la crisi economica, le situazioni di esclusione abitativa sono andate crescendo: aumentano coloro che dichiarano di non avere un domicilio stabile e si appoggiano da amici, dormono in rifugi di fortuna, in macchina o in strada. Alcuni di coloro che faticano a pagare l'affitto finiscono in strada e, non trovando lavoro, non riescono a vedere soluzioni, se non quella di spostarsi da un posto all'altro per cercare nuove occupazioni. Interessante notare come la condizione abitativa possa essere considerata come indicatore del livello di impoverimento di una persona/famiglia, lungo un percorso di progressiva perdita di capacità abitativa, che vede ad un estremo del continuum la presenza di persone con status di proprietari e, all'altro estremo, l'assenza totale di un tetto per la notte”.

“Nel 2013 in Basilicata l'offerta di lavoro (la somma di occupati e persone in cerca di occupazione) è diminuita dell'1,8 per cento, in linea con il Mezzogiorno. Il numero di disoccupati è aumentato del 2,8 per cento. Il tasso di disoccupazione si è portato nella media dell'anno al 15,2 per cento (14,5 nel 2012), rimanendo inferiore a quello del Mezzogiorno, dove ha raggiunto il 19,7 per cento, ma superiore alla media nazionale (12,2).

La debolezza della domanda nell'industria in senso stretto e nelle costruzioni ha comportato un forte aumento della disoccupazione maschile (dal 14,6 al 15,5 per cento), mentre quella femminile è aumentata di soli 0,4 punti percentuali, mantenendosi a un livello più basso (14,8). Rimane molto elevato il divario nel tasso di disoccupazione tra le classi di età. Il tasso di disoccupazione tra i giovani di 15-34 anni è salito al 31,5 per cento dal 28,2; quello della classe di età 35-54 anni si è mantenuto stabile al 10,0 per cento”. (Banca d'Italia, L'Economia della Basilicata, Giugno 2014).

In tale scenario è chiamata ad operare ATER Potenza la quale, pur a fronte della esiguità di risorse, è impegnata nel recupero e nel rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, nella realizzazione di alloggi da destinare anche alla vendita convenzionata, nella innovazione e nella riqualificazione energetica degli edifici, nella ricerca di materiali ecocompatibili, nella promozione dell'uso di risorse rinnovabili, nella applicazione di tecnologie per migliorare il confort abitativo e per ridurre considerevolmente i consumi (quindi sia le spese di gestione, sia l'inquinamento atmosferico).

Pur non disconoscendo le sue origini, ma, al contrario, facendo della sua matrice pubblica il proprio carattere distintivo, ATER Potenza, già in passato ha ampliato la sua attività: è ' per questo che si vuole investire sempre più nella riqualificazione energetica degli edifici: da una parte perché in questo modo si assolve ad un compito che anche la Regione ci assegna, dall'altra perché in questo modo si potrebbero garantire introiti maggiori che restituirebbe alla collettività benefici non solo in termini ambientali, ma anche economici e sociali per le minori spese gestionali che ne derivano.

Il ruolo che l'Azienda ricopre non è semplice per l'eterogeneità e la complessità delle richieste che il nostro sistema pone; oggi più che mai fornire servizi per l'abitare non corrisponde più al solo edificare palazzi, e di questo ormai l'intera società è consapevole. Siamo consapevoli, naturalmente, che tutto questo rende necessario mettere in rete le esperienze; lavorare in sinergia, a seconda dei diversi settori, con altri soggetti che operano sia nel pubblico che nel privato, nella cooperazione, nel mondo del volontariato.

Come risulta evidente anche da queste rapide considerazioni, abbiamo di fronte – tutti noi che, a vario titolo, ci occupiamo di queste tematiche – un compito impegnativo, complesso, dal cui esito dipende una fetta importante del futuro welfare.

Circa la relazione tecnica a cui si rimanda per la programmazione di specifiche attività previste per il 2016, si impongono alcune necessarie considerazioni.

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Canone di locazione

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda rimarrà sostanzialmente stabile rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, per effetto degli aggiornamenti reddituali, della presumibile immissione a ruolo di unità immobiliari (circa 200, comprensive degli alloggi oggetto del programma di recupero) e delle perdite dovute alle cessioni di alloggi (75), ai sensi della legge n. 560/93.

2. Morosità

Il fenomeno delle morosità e delle conseguenti azioni intraprese per il suo contenimento, rappresenta problematiche inerenti non solo alla correttezza ed all'efficacia dell'azione amministrativa, ma anche al complessivo funzionamento del sistema ed al perseguimento delle finalità proprie dell'Azienda, sottraendo importanti risorse finanziarie per una valida politica abitativa.

Le cause del fenomeno sono – com'è noto - molteplici e complesse a partire da situazioni di grave disagio economico - sociale, in alcuni casi di vero e proprio degrado. Al riguardo va considerato che la legislazione regionale, sul punto, è stretta tra esigenze di legalità e necessità di tener conto delle difficoltà della fascia di popolazione interessata; ciò viene confermato da un rapido esame delle disposizioni specifiche contenute nella L.R. n. 24/2007 e ss.mm.ii.

Non può sottacersi che nonostante le azioni poste in essere dall'Azienda, soltanto in limitati casi si perviene al recupero dei crediti maturati, ovvero al rilascio forzoso dell'unità abitativa. Infatti, specie nei casi in cui l'immobile sia detenuto abusivamente, l'utente moroso ha facoltà di accedere o al procedimento di sanatoria (con conseguente sospensione dell'azione di sfratto), ovvero ad accordi transattivi aventi ad oggetto la dilazione del debito.

Nel caso in cui l'azione di sfratto per morosità non venga sospesa per le ipotesi accennate, difficilmente si consegue il recupero del credito insoluto, mentre i rilasci forzosi degli alloggi risultano altrettanto sporadici. I reiterati rinvii delle procedure di accesso forzoso nei luoghi dell'esecuzione (per motivi legati, da un lato, a problemi di ordine organizzativo, dall'altro a situazioni di grave disagio sociale e familiare dei nuclei interessati) inducono poi gli utenti morosi a persistere nella loro inadempienza, ovvero ad incorrere in nuovi e reiterati inadempimenti (nel pagamento, soprattutto, dei debiti rateizzati).

Tuttavia, l'Azienda proseguirà nell'azione di sanatoria delle situazioni di morosità mediante procedimenti di carattere giudiziale e extragiudiziale per il recupero dei debiti pregressi, ricorrendo sempre di più anche all'istituto della decadenza dall'assegnazione, da pronunciarsi da parte delle amministrazioni comunali.

La previsione delle riscossioni delle entrate per canoni, in conto residui attivi, tiene altresì conto sia dell'esecuzione coattiva che delle azioni di rilascio alloggio intraprese dall'Ufficio Legale interno per risoluzione contratto per morosità.

Proseguirà anche l'attività di recupero con la riscossione coattiva per il tramite di Equitalia Spa, soprattutto sulle iscrizioni a ruolo avviate nel corso degli esercizi precedenti per quote inquilini inadempienti.

Anche nel corso del presente esercizio saranno attivate le azioni volte all'interruzione dei termini di prescrizione dei crediti maturati nei confronti dell'utenza e valutate ulteriori azioni differenziate di recupero degli stessi.

Relativamente all'attività di verifica dei rapporti attivi e passivi si rappresenta che nel corso dell'esercizio 2016 proseguirà il lavoro intrapreso già da qualche anno di ricognizione e cancellazione di residui insussistenti.

In tale contesto si continuerà il monitoraggio relativo alla verifica del puntuale pagamento dei canoni correnti e dei ratei concordati.

MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli interventi di manutenzione inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e nel programma di manutenzione 2016 consentiranno nel complesso miglioramenti quantitativi nell'offerta del servizio abitativo.

Da ultimo, si vuole sottolineare nuovamente che tale programmazione non è di per sé sufficiente a garantire tutte le necessità manutentive del patrimonio in locazione.

Nell'esercizio 2016 si darà corso al nuovo appalto pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P. Trattasi del servizio reso agli utenti a mezzo del numero verde gratuito per gli interventi urgenti sul patrimonio edilizio, che garantisce il tempestivo intervento per la messa in sicurezza degli edifici e degli alloggi interessati da problemi strutturali, nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi e da ristrutturare per la conseguente assegnazione.

L'ottimizzazione del servizio di pronto intervento reso all'utenza comporta, sotto altro profilo, il miglior controllo e monitoraggio dello stato manutentivo del patrimonio finalizzato alla demarcazione degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA

Una particolare attenzione sarà posta, nel corso dell'anno 2016, al ripristino funzionale degli alloggi di risulta, già nella disponibilità dell'Azienda, che non è stato possibile rendere agibili negli anni passati per mancanza di fondi.

In relazione alle risorse economiche assentite dalla Regione Basilicata e in corso di accredito e a quelle provenienti da uno specifico "Programma di Recupero" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in corso di finanziamento, si prevede di sistemare e mettere a reddito circa 60 alloggi.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI

Come meglio evidenziato nella relazione tecnico-amministrativa, relativamente ai programmi costruttivi si prevede:

- a) di movimentare, in relazione alle varie fasi di sviluppo dell'opera (progettazione, affidamento, esecuzione e consegna degli alloggi) n. 180 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare entro l'anno 2016 tutti i progetti esecutivi programmati ma non ancora avviati (Potenza 36 alloggi, Lagonegro 12 alloggi, Melfi 12 alloggi), nonché di procedere all'appalto per alcuni di essi;
- c) di consegnare n. 148 alloggi (sovvenzionata – agevolata);
- d) di procedere all'elaborazione del programma di reinvestimento dei fondi ex l. n. 560/93, allo stato attuale già incamerati dall'Azienda, da inoltrare alla Regione Basilicata per la successiva approvazione;
- e) di proseguire l'attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, con l'intento di elaborare un programma di recupero edilizio, finalizzato al mantenimento dei livelli di residenzialità e in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali, in particolare per le cosiddette "coppie giovani".

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, alcune attività costruttive non ordinarie, in parte già evidenziate nel bilancio preventivo 2015, il cui avanzamento, previsto nell'anno 2016 viene di seguito riportato:

- costruzione di 88 (64 + 24) alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzare nella città capoluogo, in parte con contributo regionale di circa € 25.000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda, da cedere in proprietà come di seguito distinti:
 - n. 24 alloggi in località "Macchia Romana", in corso di costruzione;
 - n. 64 alloggi in località "Malvaccaro-Macchia Giocoli", i cui lavori saranno consegnati entro il primo quadrimestre dell'anno 2016, a seguito della redazione da parte dell'A.T.I. appaltatrice del progetto esecutivo, e all'espletamento delle procedure di carattere urbanistico con il Comune di Potenza (rilascio del permesso di costruire, deposito dei calcoli statici presso i competenti uffici, etc...).

Si riporta di seguito, un quadro di sintesi dell'attività costruttiva sopra descritta:

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Esecuzione	Consegna
APELLA	14	N.C./s			X	X
FILIANO	18	N.C./s			X	
LAGONEGRO	12	N.C./s	X	X		
MELFI	12	R./s	X	X	X	
MONTEMURRO	10	N.C./s				X
POTENZA	100	N.C./s				X
POTENZA	64	N.C./a			X	
POTENZA	24	N.C./a			X	X
POTENZA	36	N.C./s	X	X		
TOTALE	290		60	60	132	148

Legenda

N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata

N.C./a Nuove Costruzioni – agevolata (destinata alla vendita)

R/s Recupero edilizio – sovvenzionata

Nel complesso il programma triennale delle OO.PP. per l'anno 2016 prevede una spesa di € 11.274.000,00.

ALTRE VOCI

Si segnala che questa Azienda ha avviato da tempo la politica della riduzione delle spese non essenziali, così come previsto dalle norme succedutesi negli ultimi anni, nonostante le difficoltà dell'applicazione concreta delle diverse disposizioni.

Nello specifico si osserva che anche per questo esercizio le previsioni di spesa tengono conto della riduzione disposta per la manutenzione e gli arredi della sede degli uffici, limitando gli interventi alle sole situazioni emergenziali, nonché per i consumi di telefonia e per le spese di pubblicità.

Il protocollo informatico del programma integrato "E-working" consentirà, a regime, la lettura da parte di tutti gli utenti- impiegati degli atti protocollati in entrata e uscita.

Ulteriore obiettivo, al fine di perseguire l'auspicato contenimento della spesa per riduzione del materiale cartaceo, è attivare un circolo virtuoso, attraverso vari step, per giungere alla completa digitalizzazione dei documenti, mediante il protocollo informatico per la posta in entrata/uscita, l'utilizzo e la massima implementazione delle comunicazioni interne con la posta elettronica, ed esterne mediante la posta certificata e la firma digitale, la utilizzazione di nuovi applicativi in materia di atti e provvedimenti da adottare.

Nell'esercizio si stima, altresì, di ottenere un considerevole risparmio dei costi connessi alla spedizione dei bollettini di pagamento del canone ed alla rendicontazione dei relativi incassi, attraverso l'utilizzo di modalità diverse rispetto a quelle sino ad oggi utilizzate, così come ulteriori risparmi deriveranno dalla riduzione di spesa, per effetto di nuove aggiudicazioni di appalti di servizi.

Per quanto attiene al contenimento della spesa per autovetture, si segnala l'impossibilità di riduzione, atteso che questa Azienda ha rinunciato alla autovettura di rappresentanza ad uso esclusivo degli organi apicali.

Le uniche autovetture di proprietà sono ad uso promiscuo e oramai vetuste, utilizzate dal personale per la direzione dei lavori dei cantieri e per sopralluoghi, ritiro e consegna degli alloggi, che rappresentano voci di spesa essenziali e necessarie allo svolgimento delle attività.

Si sottolinea come il cospicuo aumento della tassazione negli ultimi anni, in quanto spesa obbligatoria, comprometta seriamente la ratio della norma sulla politica abitativa, per l'assoluta carenza di risorse sia per la manutenzione degli immobili, con il conseguente degrado del patrimonio immobiliare pubblico, sia per gli interventi di sostegno economico quali il Fondo sociale, con l'aggravamento delle politiche sociali a favore delle fasce più deboli.

Si auspica una rivisitazione delle normative statali e Regionali che tengano conto del ruolo assistenziale e sociale svolto di fatto dalle ATER, oltre alla necessità di un canale di finanziamento costante per l'edilizia residenziale pubblica. Su questi temi, tutti gli associati a Federcasa, continuano a proporre iniziative e momenti di discussione per sensibilizzare il legislatore e per meglio chiarire il significato della richiesta di riduzione del carico fiscale, ingovernabile per i magri bilanci degli Enti che gestiscono l'Edilizia Residenziale Pubblica.

In tale ottica si plaude sicuramente all'annunciata abolizione dell'IMU e della TASI, attualmente all'esame della sessione di bilancio delle Camere, il cui risparmio, ove effettivamente realizzato, potrebbe tradursi in un significativo incremento delle risorse da destinare alla manutenzione del patrimonio.

Dopo l'adozione del bilancio di cui si tratta, saranno concordati e assegnati ai Dirigenti gli obiettivi da raggiungere in rapporto alle risorse disponibili, sia finanziarie che strutturali e di personale, al fine di stabilire l'attività da svolgere, rendendola allo stesso tempo quantificabile.

Per il prossimo esercizio finanziario le attività prioritarie riguardano il miglioramento e l'aumento del patrimonio ERP utilizzando tutti i possibili canali di finanziamento; la prosecuzione dell'attività di ricognizione degli immobili; l'intensificazione delle azioni di recupero delle somme per canoni e servizi non pagate dagli assegnatari di alloggi ERP; l'accelerazione della vendita degli immobili secondo il piano approvato dalla Regione Basilicata, nonché degli immobili ad uso diverso, in modo da recuperare quelle disponibilità finanziarie che sono indispensabili per consolidare le attività istituzionali; la predisposizione, nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative, nazionali e regionali, del nuovo programma del fabbisogno di personale, al fine di arginare la grave carenza di personale registrata negli ultimi anni, per effetto delle intervenute cessazioni.

Riguardo al patto di stabilità, si rappresenta che anche per l'anno in corso la Regione Basilicata non ha ritenuto di fornire delle direttive, almeno fino alla data odierna.

Potenza, ottobre 2015

L'Amministratore Unico dell'ATER
Domenico Esposito

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2016

La presente relazione è parte integrante del bilancio di previsione 2016 il quale è stato predisposto in applicazione delle norme di cui al Regolamento sui bilanci degli IACP, comunque denominati, approvato con D.M. 10 Ottobre 1986, prot. N. 3440, emanato dal Ministero Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro del Tesoro, così come successivamente modificato ed integrato.

Il D.M. 10.10.1986, con l'intento di adeguare il sistema della contabilità di tali Enti a quello di competenza e di cassa dello Stato, stabilisce che gli I.A.C.P. sono, dall'1.1.1987, tenuti alla contabilità finanziaria, patrimoniale ed economica e, conseguentemente, essi debbono provvedere all'approvazione di un bilancio di previsione finanziario, redatto in termini di competenza e cassa e di un preventivo economico, redatto in termini di costi e ricavi.

Il bilancio di previsione è redatto per competenza e cassa ed ha, inoltre, per quanto concerne la spesa, natura autorizzatoria. La spesa, infatti, viene assunta con determina dirigenziale, nei limiti degli stanziamenti di bilancio, solamente quando si è perfezionata l'obbligazione giuridica e per la quota che va ad incidere nell'esercizio. Fanno eccezione i lavori per i quali la spesa viene assunta per l'intero importo del quadro economico nell'esercizio in cui l'appalto viene aggiudicato e le commesse con contratti che riverberano i loro effetti a cavallo tra due esercizi. In questi casi non si può evitare il formarsi di residui passivi che vengono liquidati o eliminati negli esercizi successivi. Lo stesso discorso viene effettuato per le entrate.

Tutte le previsioni di entrata e di spesa sono state iscritte nel bilancio nel loro importo integrale, escludendo ogni gestione fuori bilancio e nel rispetto dei criteri di veridicità, chiarezza e trasparenza.

E' stato, pertanto, predisposto il bilancio ricercando la massima aderenza alle disposizioni ministeriali.

Il prossimo esercizio proseguirà sui binari già tracciati negli ultimi anni, con tendenza al consolidamento ed alla stabilizzazione dei risultati già conseguiti e delle scelte gestionali programmate ed incorso di realizzazione.

Di seguito vengono illustrate le previsioni distinte per aree gestionali e la situazione patrimoniale dell'Azienda.

IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE

A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Le previsioni riferite all'attività costruttiva, di manutenzione e recupero, riportate anche nel programma triennale 2016-2018 e nell'elenco annuale di cui all'art. 128, commi 2 e 9, del D. Lgs. n.163/2006 (i cui quadri di dettaglio sono allegati al presente bilancio), comprendono la quota del fondo per accordi bonari 2016, di cui all'art. 12 del D.P.R. n. 554/99, fissata nella misura minima del 3% annuo del costo degli interventi previsti nel programma triennale dell'Azienda. Tale programma, ammontante a complessivi € 18.454.000,00, prevede investimenti così distinti:

2016 € 11.274.000,00	2017 € 5.680.000,00	2018 € 1.500.000,00
-----------------------------	----------------------------	----------------------------

La programmazione ha tenuto conto delle risorse necessarie per l'adeguamento dei prezzi di appalto derivanti dall'aggiornamento da parte della Regione dei massimali di costo di ERP. In tal modo verrà recuperata almeno parzialmente la sensibile differenza fra il costo di un fabbricato di edilizia privata, ricavato applicando i prezzi del prezzario regionale, e quello di un immobile di edilizia pubblica che deve rispettare i limiti di costo dell'art. 4, lett. g), della legge n. 457/78.

La previsione di spesa per nuovi interventi costruttivi prevista nell'elenco annuale 2016, comprensiva del fondo per accordi bonari, è stimata in complessivi € 11.274.000,00, di cui € 9.310.000,00 da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78 e L. 560/93) e € 1.964.000,00 con fondi di gestione ordinaria.

Sempre nell'esercizio si prevede di avviare la costruzione di un intervento per n. 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata nel Comune di Potenza.

Per la realizzazione dell'intervento sopra esposto si impegneranno le seguenti risorse:

1. Finanziamento (prestito chirografario) da contrarre con la Cassa DD.PP. per un importo complessivo di circa € 6.000.000,00;
2. Fondi stanziati dalla Regione Basilicata, quale contributo, in conto capitale, per la realizzazione di edilizia agevolata, di € 1.500.000,00;

B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nell'espone il programma dell'area della gestione immobiliare si evidenziano di seguito le attività di maggiore rilevanza.

CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni, che costituisce la principale fonte di entrata per l'Azienda, è stato stimato in € 7.150.000,00, derivante dalla presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (124) nonostante le perdite dovute alle cessioni di alloggi (75) ai sensi della legge n. 560/93.

Le delibere CIPE del 13.03.1995 e 20.12.1996, al p.to 8.6, impongono alla Regione, nel disciplinare i limiti di reddito collegati alla determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di ERP, di garantire il pareggio costi-ricavi della gestione immobiliare degli alloggi affidati all'ATER, comprendendo fra i costi l'accantonamento dello 0.50% del valore locativo delle unità immobiliari (art.12 L. n.392/78). Con i proventi derivanti da tali canoni l'Azienda deve assicurare il raggiungimento delle finalità istituzionali, così come descritte dall' art. 4 della legge regionale n. 29 del 24.6.1996.

Di seguito si espone un prospetto, dei sopra citati costi e ricavi, della gestione immobiliare finalizzato alla dimostrazione del rispetto del predetto vincolo. Il criterio di esposizione è quello suggerito dalla Federcasa (Federazione Nazionale degli IACP), al fine di fornire agli Enti associati omogenee modalità di compilazione.

Si precisa che al settore della "Gestione immobiliare" sono stati attribuiti, oltre ai costi di imputazione diretta, quota parte di quelli che gravano sugli altri settori dell'Azienda che svolgono attività di supporto nella gestione del patrimonio. Tali costi sono stati determinati tenendo conto delle risorse umane e materiali impiegate. I dati sono stati rilevati dal riepilogo economico-finanziario e dal prospetto riepilogativo di raffronto, appositamente predisposto per singole aree di attività.

Inoltre sono stati introdotti anche i costi derivanti dal trasferimento delle funzioni in materia di ERP dallo Stato alle Regioni di cui al D. Lgs. n.112/98 (D.G.R. n.1390/2002).

BILANCIO COSTI-RICAVI (CIPE 95/96)		
ENTRATE		
Riferimento	Descrizione	Importo
4080103	Contributi regionali	€ 40.000,00
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 33.000,00
	Canoni di competenza :	
02060050	-canoni alloggi ATER	€ 5.450.000,00
02060053	-canoni locali ATER	€ 700.000,00
02060054	-canoni alloggi STATO	€ 670.000,00
02060060-62	-canoni diversi	€ 1.000,00
4050101	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 196.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38.000,00
da 02070085 a 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 361.000,00
TOTALE		€ 7.489.000,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 870.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 602.000,00
	Manutenzione :	
da 11050014 a 20	-pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.440.000,00
12100045-46	-recupero e manut. locali in proprietà	€ 30.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38.000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 1.570.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali :	
	-amministratori e sindaci	€ 45.000,00
	-quota retribuzione personale supporto	€ 442.000,00
	-quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 189.000,00
c. patr. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti :	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.700.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 71.500,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
TOTALE		€ 7.497.500,00
Disavanzo della gestione immobiliare		-€ 8.500,00

L'ammontare dei canoni comprende anche quelli degli ex alloggi della Stato, trasferiti in proprietà ai comuni per effetto delle disposizioni della finanziaria 2005, in quanto la gestione di fatto è rimasta affidata all'Ater fino ad emanazione di diversa disciplina da concertare con le stesse amministrazioni comunali.

Con l'ammontare dei canoni si prevede di fare fronte, tra l'altro:

- alla contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di € 500.000,00 in precedenza destinato al fondo per l'ERP di cui all'art.13 della legge n. 457/78 soppresso dal D. Lgs. 30 luglio 99 e n. 284;
- al pagamento di imposte e tasse (IRES, IRAP, TASI, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 1.570.000,00;
- alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.390.000,00 ed a quella straordinaria, per unità immobiliari in condominio, per € 50.000,00.

- h) assistenza allo sfratto
- i) riparazioni per effrazioni ed atti vandalici
- j) servizio di prime accensioni di caldaie
- k) verifica conformità messa a terra impianti condominiali

LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Si prevede di proseguire le attività legate all'alienazione del patrimonio nel rispetto delle diverse normative vigenti; ovviamente per le normative più datate (Legge n. 513/77) le alienazioni si trovano nella fase residua, mentre, per l'attuazione del programma di cessione degli ex legge n. 560/93, si prevede di stipulare n° 85 contratti di cessione e di introitare € 3.000.000,00, oltre le quote capitale dai cessionari, così come evidenziato alla Cat. 9[^] e 12[^] delle entrate, come meglio di seguito distinto:

- n. 75 alloggi € 2.850.000,00
- n. 10 immobili ad uso diverso € 150.000,00

Gli stessi importi sono collegati contabilmente a quelli riportati alla cat. 17[^] delle uscite a favore della Gestione Speciale.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

In applicazione delle disposizioni di cui alla circolare CER n. 142 del 1986, l'inventario del patrimonio immobiliare riporta le unità immobiliari che l'Azienda prevede di amministrare durante l'esercizio e comprende tutti gli alloggi oggetto di un rapporto contrattuale diretto.

Si prevede che l'Azienda alla fine del 2016 provvederà alla gestione di alloggi a locazione e locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, come di seguito riportato:

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi in locazione semplice	5.160	506	5.666
Locali ad uso diverso dall'abitazione	360	112	472
Totali generali	5.520	618	6.138

Si provvederà, altresì, alla gestione delle rate d'ammortamento e delle quote provvisorie di alloggi ceduti in proprietà o in corso di cessione così distinte:

B – UNITA' IMMOBILIARI CEDUTE IN AMMORTAMENTO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi ceduti in proprietà in ammortamento	360	112	472
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	60	0	60
Totali generali	420	112	532

I dati riportati tengono conto della previsione delle alienazioni, ai sensi della legge n. 560/93, nonché dei nuovi alloggi che si prevede di immettere a ruolo fino al termine del presente esercizio.

C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

L'area di staff sarà impegnata in attività di supporto a quella di linea (costruzione e gestione degli alloggi). Di seguito si espongono le previsioni relative ai settori d'attività più rilevanti.

IL PERSONALE E LA STRUTTURA

Il personale in servizio, compresa la dirigenza con contratto a tempo indeterminato al 1° gennaio 2016, sarà di 45 unità, con un deficit della dotazione organica di 36 unità.

Su tale tematica è necessario inquadrare, preliminarmente, il tipo di norme applicabili all'Azienda, utilizzando, in soccorso, quanto definito dall'art. 1, comma 2 della legge di contabilità e finanza pubblica n.196 del 31.12.2009 che ben chiarisce la distinzione tra gli enti previsti dall' ISTAT da quelli inclusi nell'art. 1, comma 2 del D.Lgs. n. 165/2001 e s.m.i.

In data 30 settembre 2015 sulla G.U. n. 277 è stato pubblicato l'elenco aggiornato delle amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato, individuate ai sensi dell'art. 1, comma 3, della legge 31.12.2009 n. 196, ed anche sulla base dei criteri di inclusione, specificati nella nota di accompagnamento, gli enti di edilizia popolare, non risultano inclusi.

La norma riportata ci classifica, dal 2012, come ente destinatario di tutte le misure di contenimento della spesa riferite alle "amministrazioni pubbliche", ovviamente comprese quelle specifiche per gli enti di cui all'art. 1, comma 2, del D.Lgs. n. 165/2001.

Ai fini dell'individuazione delle previsioni di bilancio dall'anno 2016, è essenziale individuare il limite complessivo della spesa sostenibile e quello delle singole voci di spesa.

Infatti, fin dalla finanziaria 2006 (L. 266 del 23.12.2005 art. 1 commi 198 - 199) il legislatore ha posto il vincolo della spesa del personale, al lordo degli oneri riflessi, entro i limiti degli impegni assunti nell'anno finanziario 2004, al netto delle spese per arretrati relativi ad anni precedenti determinati da rinnovi contrattuali.

A seguito di diverse e difformi interpretazioni degli elementi confluenti in tale quantificazione, al fine di uniformare i comportamenti e le successive rilevazioni degli Enti non sottoposti al patto di stabilità, il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Dip. RGS - Ispettorato Generale per gli ordinamenti del personale e l'analisi dei costi del lavoro pubblico - ha emanato la Circolare n° 9 del 17.02.2006 prot. 26588.

Tale criterio di quantificazione della spesa del personale, non può che essere quella a cui riferirsi, per individuare il tetto massimo spendibile anno per anno.

A pag. 5 della citata Circolare si ha l'indicazione che gli enti con contabilità finanziaria, come l'Azienda, in virtù del D.M. 10.10.1986, per il 2004 devono rilevare la spesa impegnata.

La legge n. 44/2012, di conversione del D.L. n. 16/2012 con l'art. 4 ter c. 11, ha modificato il riferimento al tetto massimo della spesa del personale, spostando il riferimento all'impegnato 2008 allo stesso titolo.

Nell'ultimo triennio è evidente, dal prospetto sotto indicato, l'evoluzione positiva della dinamica delle spese del personale, comunque inferiori a quelle dell'anno 2008 (€ 3.232.000,00):

CAPITOLO	SPESA 2012	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2013	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2014	% SU SPESA CORRENTE
Personale	€ 3.128.700,00	41,02	€ 2.827.700,00	43,95	€ 2.459.300,000	33,69
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 7.625.915,18		€ 6.433.449,58		€ 7.298.869,39	

In considerazione delle criticità della dotazione organica di fatto è quasi d'obbligo finanziare il massimo possibile di assunzioni e in tal senso, nel corso dell'esercizio, verificato il rispetto dei vincoli normativi e finanziari, si provvederà alla predisposizione del "Piano triennale del fabbisogno di personale".

La spesa del personale comprensiva dei relativi contributi, e' stata calcolata sulla base delle previsioni contrattuali stabilite nel vigente CCNL del comparto EE.LL., ed e' prevista in € 2.635.800,00 al netto del T.F.R. accantonato nell'anno e della spesa per competenze legali e tecniche previste dalla vigente normativa, tale costo e' pari al 34,26 % della spesa corrente.

Per sopperire ad eventuali necessità, nel rigoroso rispetto della vigente normativa in materia di riduzione complessiva dei costi degli apparati della Pubblica Amministrazione, l'Azienda si riserva l'utilizzazione degli istituti giuridici relativi al lavoro flessibile, nonché il ricorso ad incarichi professionali per far fronte a particolari esigenze degli uffici impegnati nella realizzazione di progetti di particolare interesse strategico.

LA GESTIONE SPECIALE

La contabilità della Gestione Speciale, di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 1036/72, è stata integrata dalle prescrizioni contenute nelle deliberazioni del CIPE del 13.03.95 e 20.12.96 le quali hanno modificato le modalità di utilizzo dei canoni, eliminando le quote "a, b e c" previste dall'art. 25 della legge n. 513/77.

Sono ancora vigenti tutte le norme e le istruzioni impartite dal CER in ordine alla rendicontazione e contabilizzazione dei rientri, derivanti dalla cessione degli alloggi, vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 della legge n. 513/77, ivi compresi quelli derivanti dalle cessioni ex art. 1, comma 13, della legge n. 560/93, nonché quelli di cui all'art. 4 della legge n. 136/99..

Nel presente bilancio è prevista la contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di quanto segue:

- a) le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita, vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 legge n. 513/77 per un importo presunto di € 2.000,00;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 30.000,00 (alloggi realizzati ai sensi della legge 14.02.1963, n. 60);
- c) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti, con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;
- d) i proventi delle cessioni di alloggi e locali ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 3.000.000,00;
- e) riconoscimento a favore dello Stato di rate d'ammortamento degli alloggi di cui alle leggi n. 513/77 e n. 1676/60, nonché di quelli costruiti con patto di futura vendita ed ipoteca legale, per un importo complessivo di € 4.000,00.

Si prevede invece di addebitare alla G.S.:

- f) le rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione, ovvero ceduti a riscatto per € 43.000,00;

- g) i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 25.000,00;
- h) il versamento delle somme incassate nell'esercizio 2015, per cessione alloggi, pari di € 2.483.000,00;
- i) il recupero dell'IRAP sui finanziamenti per interventi costruttivi contabilizzati nell'esercizio 2015 previsto in complessivi € 200.000,00, ai sensi del Decreto della Giunta Regionale n. 1960 del 12.08.2004.

Pertanto, al termine dell'esercizio, per effetto anche del debito derivante dall'incasso relativo agli alloggi ceduti ai sensi della legge n. 560/93, sarà presumibilmente contabilizzato un debito complessivo di € 25.600.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 9.300.000,00.

Nella contabilizzazione nella Gestione Speciale sono stati considerati sia le riscossioni che i relativi versamenti, ai sensi delle leggi n. 560/93 e n. 513/77, riguardanti gli anni 2013, 2014, 2015 e 2016.

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

I cc/cc bancari e postali presumibilmente avranno, al 31.12.2016, una liquidità pari a € 1.236.900,00.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2015, pari a € 35.608.100,00, risultano diminuiti, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 299.379,22 per effetto anche di eventuali crediti verso gli assegnatari degli alloggi di edilizia agevolata.

Crediti bancari e finanziari

I crediti verso la Tesoreria Provinciale per fondi C.E.R. e G.S. (L. 457/78) subiranno un decremento di € 3.326.000,00 per effetto dei prelevamenti per la realizzazione degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria; tale importo comprende la quota relativa ai rientri della G.S. Inoltre si prevede l'utilizzo dei fondi della legge n. 560/93 per € 6.350.000,00.

Tali crediti troveranno compensazione nei debiti verso lo Stato/C.E.R. per nuovi finanziamenti o riutilizzo di fondi della G.S.

Immobili

Il valore degli stabili registrerà, a fine esercizio, un incremento di circa € 10.500.000,00 a seguito dell'immissione a patrimonio di 135 alloggi e della dismissione di 75 unità immobiliari.

Il valore delle rimanenze per interventi costruttivi in corso a fine esercizio e ultimati nell'anno, risulterà diminuito di un importo pari alla differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi che saranno ultimati e trasferiti al conto stabili in conseguenza della loro messa a reddito.

Immobilizzazioni tecniche

Si prevede a fine esercizio un aumento del valore delle immobilizzazioni di € 57.000,00 dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui passivi presunti, al 31.12.2015, si prevedono in circa € 25.184.500,00 e risulteranno diminuiti di € 4.356.973,69 rispetto all'ultimo rendiconto approvato (2014), in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi:

- accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi gestiti, destinato alle finalità dell'art. n. 25 della l n.513/1977 e precedenti;
- contabilizzazione della cessione degli alloggi ex legge n. 560/93 relativa ai precedenti esercizi;
- contabilizzazione a favore dello Stato delle quote di ammortamento rimosse nell'esercizio.

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (L. n. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 9.676.000,00 (€ 3.326.000,00 + € 6.350.000,00) dovuto a spese per lavori di nuove costruzioni, di manutenzione straordinaria e recupero come il dettaglio descritto nel capitolo dell'attività costruttiva.

Nell'esercizio si prevede l'accensione di un mutuo, presso la Cassa DD.PP. e presso istituti bancari, per un importo di € 6.000.000,00 per finanziare nuovi interventi costruttivi (n. 64 alloggi in Potenza, località Macchia Giocoli).

Fondi di accantonamento vari

Il fondo TFR si prevede non subirà variazioni in quanto il presumibile accantonamento dell'anno è pari ai prelevamenti dal fondo per il personale che si prevede cesserà dal servizio.

Inoltre è stato previsto un accantonamento di € 100.000,00 per il fondo di riserva.

Fondi di accantonamento finanziario

Il fondo registrerà un incremento di € 1.700.000,00 dovuto alle quote di accantonamento dell'esercizio ed al netto dello storno derivante dagli alloggi ceduti.

Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi

I fondi registreranno complessivamente un aumento di € 40.000,00 per effetto delle quote che verranno accantonate al netto degli utilizzi per cessione di una parte degli stessi.

Patrimonio netto

I finanziamenti in conto capitale subiranno un incremento dovuto alla contabilizzazione del costo degli alloggi che eventualmente saranno trasferiti a patrimonio nell'esercizio.

E - IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento, redatto in conformità alle norme del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986 n. 3440, contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio, nonché come prima posta delle entrate (art. 8) l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2015 ammontante a € 11.354.000,00, come dettagliatamente determinato nella tabella dimostrativa che riporta la previsione della sua utilizzazione.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie previste sono le seguenti:

Descrizione	ENTRATE	SPESE	DIFFERENZE
Avanzo presunto al 31.12.15	€ 11.354.000,00		€ 11.354.000,00
Entrate/spese correnti	€ 9.134.000,00	€ 7.641.900,00	€ 1.492.100,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 20.997.000,00	€ 18.452.000,00	€ 2.545.000,00
Partite di giro	€ 927.000,00	€ 927.000,00	€ 0,00
TOTALE	€ 42.412.000,00	€ 27.020.900,00	€ 15.391.100,00

Nella formazione del bilancio, particolare attenzione è stata posta nella determinazione di alcune entrate per le quali al momento sussistono incertezze in ordine alla loro entità ed alla loro maturazione giuridica, come nel caso di canoni di locazione che potrebbero essere influenzati dai redditi dei nuclei familiari in continuo mutamento, dalle imposte e dalle tasse che gravano sul patrimonio o sul reddito ovvero dei compensi tecnici subordinati all'avanzamento dei lavori o ad adempimenti da parte di terzi.

ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

cat. 5 - corrispettivi per amministrazione stabili	€	33.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	1.272.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.150.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	361.000,00
“ 7/8 - rimborsi della G.S. per mutui	€	43.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	100.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.635.800,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	283.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	134.000,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.100,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	602.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.440.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	150.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	1.570.000,00
“ 6 - Oneri finanziari	€	84.000,00
“ 8 - fondo per l'ERP (0,50%)	€	500.000,00

ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

Il dettaglio delle entrate e delle spese in c/capitale fornisce l'immagine operativa dell'Azienda e il mutamento delle attività e passività patrimoniali:

Tra le entrate figurano:

Cat. 9 – alienazione alloggi/locali di proprietà ATER (L. n. 560/93)	€	2.400.000,00
--	---	--------------

“ 12 – alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€	450.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	3.111.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93	€	6.350.000,00
“ 13 – finanziamento Stato (contratto di quartiere)	€	215.000,00
“ 18- riscossioni IVA	€	600.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi Contratto di quartiere	€	195.000,00
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	1.989.000,00
“ 10 - spese per interventi di recupero e risanamento	€	861.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi 560	€	5.762.000,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€	2.835.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	5.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	50.000,00
“ 11- “ attrezzatura varia	€	3.000,00
“ 13 - Deposito copertura TFR	€	200.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER		
ricavato l.l. n. 560/513, prezzi di cessione e rate d’ammortamento	€	2.850.000,00

PARTITE DI GIRO

Le entrate e le uscite in questo titolo non modificano, nè permutano la consistenza finanziaria dell’Azienda perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborso di terzi per i quali si svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente a € 927.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 1.492.100,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 309.400,00, dovuto essenzialmente alla scelta di esporre, fra le spese, l’ammortamento finanziario, per € 1.700.000,00, dei fabbricati costruiti su suoli concessi con diritto di superficie, ex art 35 legge n. 865/71.

In sede di analisi del preventivo economico si espongono le voci che hanno particolare rilevanza.

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un pareggio.

Gli oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, etc.) saranno presumibilmente pari a € 1.570.000,00.

La scelta di tale impostazione contabile risponde al dettato dell’art. 2426 del codice civile che al fine di assicurare veridicità al bilancio prescrive che i crediti devono in esso essere inseriti secondo il valore presumibile di realizzo.

Nella seconda parte del preventivo vengono riportati i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, positivi per € 1.850.000,00, e negativi per € 3.651.500,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.700.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e beni materiali per € 29.500,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 42.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 1.700.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 180.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 1.500.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 350.000,00.

Gli ammortamenti vengono effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni e rispondono ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui ai D.M. 31 Dicembre 1988 integrato dai DD.MM. 7 gennaio 1992, 23 dicembre 92, 19 ottobre 95, 20 marzo 96.

Si sottolinea che il preventivo economico per il particolare schema e contenuto, previsto dall'allegato D) al Regolamento Ministeriale, non è lo strumento adeguato per una completa lettura ed interpretazione della gestione economico-finanziaria dell'Azienda che potrà, invece, essere attentamente valutata a fine esercizio in sede di approvazione del conto profitti e perdite previsto dalla circolare CER n.25 del 27.2.1987.

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi che hanno determinato l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2015.

Esponde, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi verificatesi, fino alla data di formazione del presente bilancio, e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio 2015.

Esponde inoltre le entrate e le uscite già accertate ed impegnate nonché quelle presunte per il restante periodo dell'esercizio in corso.

Infine determina l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2015, esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2016.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2015		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	681.560,94
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	35.907.479,22
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	29.541.473,69
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2014		€ 7.047.566,47
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	€	2.352.458,58
presunti per il restante periodo d'esercizio	-€	2.651.837,80
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	€	17.692,36
presunte per il restante periodo d'esercizio	-€	4.374.666,05
DIFFERENZA		€ 4.057.594,47

ENTRATE		
gia' accertate durante l'esercizio in corso	€ 10.993.576,87	
presunte per il restante periodo d'esercizio	€ 6.819.800,00	€ 17.813.376,87
SPESE :		
gia' impegnate durante l'esercizio in corso	€ 7.970.346,37	€ 17.564.537,81
presunte per il restante periodo d'esercizio	€ 9.594.191,44	
DIFFERENZA		€ 248.839,06
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2015		€ 11.354.000,00

Ai sensi dell'art. 8 comma 3 del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986, prot. N. 3440, l'avanzo d'amministrazione si potrà utilizzare, secondo le modalità indicate, solo dopo che ne sia stata dimostrata la sua effettiva disponibilità e, una volta realizzato, si dovrà redigere un'apposita variazione di bilancio per autorizzarne l'impiego.

F - IL BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio di previsione pluriennale, allegato alla presente relazione, redatto sulla scorta dei piani operativi approntati dai responsabili delle singole aree gestionali, prevede, soprattutto, una intensificazione delle azioni tese al recupero crediti, alla conseguente variazione dei residui e il conseguente reinvestimento delle somme realmente disponibili.

Fra le entrate si evidenziano le seguenti voci:

- i proventi sui canoni subiranno variazioni per effetto della messa a ruolo dei nuovi alloggi ultimati ed assegnati e delle cessioni ex legge n. 560/93; pertanto l'ammontare degli stessi è stato previsto in € 7.150.000,00, € 7.100.000,00 e € 7.150.000,00 rispettivamente per il 2016, 2017 e 2018;
- il ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 2.400.000,00 € 2.200.000,00 e € 2.300.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato.
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 6.350.000,00, € 2.200.000,00 ed € 2.100.000,00 rispettivamente per il 2016, 2017 e 2018.

Fra le uscite si evidenziano:

- le spese per il funzionamento degli uffici verranno lievemente ridotte per contenere le uscite correnti dell'Azienda, esse sono state previste ammontanti, nei singoli anni, a € 283.000,00 € 260.000,00 e € 250.000,00; fra queste particolare rilevanza avranno le spese per le opere di adeguamento funzionale ed impiantistico della sede degli uffici, nonché quelle per la gestione del sistema informativo aziendale;
- la spesa per la manutenzione ordinaria degli alloggi è stata prevista in € 1.440.000,00 € 1.440.000,00 e € 1.460.000,00 rispettivamente per il 2016, 2017 e 2018, da finanziare per una parte con i proventi da canoni e per la restante parte con le somme contabilizzate nell'esercizio precedente per lo 0.50 % di cui alle delibere CIPE '95 e '96, previa autorizzazione della Regione;
- la spesa complessiva destinata agli interventi costruttivi, ammontanti a € 11.686.000,00, € 5.135.000,00 e € 5.436.000,00, rispettivamente per il 2016, 2017 e 2018, tiene conto delle nuove costruzioni, del recupero con fondi G. S., nonché del reinvestimento dei proventi della legge della legge n. 560/93, come rilevati dal programma triennale 2016-2018 e nell'elenco annuale di cui all'art. 128, commi 2 e 9, del D.

Lgs. n.163/2006. Le stesse previsioni comprendono la quota del fondo per accordi bonari, di cui all'art. 12 del D.P.R. n. 554/99, inserita fra i corrispettivi d'appalto nella misura minima del 3 % dell'ammontante del costo degli interventi, nonché l'utilizzo dell'avanzo di amministrazione previsto nell'esercizio 2015 per € 11.354.000,00;

- la contabilizzazione a favore della G. S., previsto dalle delibere CIPE del '95 e '96, previsto nel triennio rispettivamente in € 500.000,00, € 500.000,00 e € 490.000,00.

IL TITOLARE DELLA P.O.
Dott. Sebastiano DI GIACOMO

IL DIRIGENTE DELL' U.D.
"GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"
Avv. Vincenzo PIGNATELLI

IL DIRETTORE
Arch. Michele BILANCIA
