



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2014

BILANCIO DI PREVISIONE 2014

INDICE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO.....	2
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	10
A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA	10
• INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	11
B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	13
• CANONI DI LOCAZIONE	13
• LA MOROSITA'	16
• LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....	16
• LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	17
• LA CONSISTENZA PATRIMONIALE.....	18
C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA.....	18
• IL PERSONALE E LA STRUTTURA	19
• LA GESTIONE SPECIALE	20
D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	21
E - IL BILANCIO DI PREVISIONE.....	23
• PARTITE DI GIRO	25
• IL PREVENTIVO ECONOMICO	25
• AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	26
F - IL BILANCIO PLURIENNALE	27

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2014

La profonda crisi economica che ha investito l'Italia in quest'ultimo periodo influenza tuttora la vita economica e sociale anche sul territorio provinciale.

Le difficoltà incontrate dalle imprese private ed i problemi finanziari degli Enti Pubblici territoriali hanno prodotto un indebolimento del tessuto produttivo, la conseguente, drammatica contrazione della offerta di lavoro ed un generale peggioramento delle condizioni di vita delle famiglie. Ciò aumenta l'entità della popolazione più debole che si rivolge ad ATER per una casa a costi sopportabili.

Le abitudini di consumo delle famiglie inoltre ed il conseguente ricorso al credito al consumo riducono di fatto le risorse che possono essere destinate al servizio abitativo.

In questo periodo si rileva come le condizioni reddituali dei nuclei già assegnatari di alloggi ATER siano in repentino peggioramento tanto che l'anagrafe reddituale, basata sull'ultima dichiarazione fiscale presentata, spesso non è più rappresentativa dell'effettiva condizione economica del nucleo assegnatario.

Da ciò discende l'aumento delle istanze di rideterminazione del canone in corso d'anno, il conseguente incremento del carico di lavoro degli uffici ed un calo del monte canoni complessivo.

La situazione economica attuale ha generato un incremento della morosità del quale la Regione Basilicata ha preso atto, operando un intervento normativo, contenuto nella Legge regionale 16 aprile 2013, n. 7, finalizzato ad operare una estinzione della morosità prevedendo la possibilità di operare una transazione sulle somme dovute, mediante il pagamento non inferiore al 60% del debito maturato al 31.12.2012.

La stessa funzione di traino dell'economia locale che ATER attua è, tuttavia, limitata per gli importi posti in gioco dai meccanismi connessi ai procedimenti ad evidenza pubblica di appalto dei lavori e dei servizi.

Infatti, l'affidamento con criteri pubblicistici delle commesse aziendali favorisce la libera concorrenza, ma riduce nel complesso la ricaduta degli investimenti a favore del territorio ed il ritorno economico conseguente all'incremento della domanda di beni e servizi.

La condizione generale sopra descritta consente di ben inquadrare la "questione-casa", le sue problematiche e le sue potenzialità.

La politica di intervento pubblica in materia di edilizia residenziale, per le condizioni sopra descritte, deve essere ripensata organicamente senza mai dimenticare che in Italia è soltanto del 4% lo stock di insediamenti di edilizia residenziale pubblica con affitto sociale, a fronte del 20% della media europea, del 35% dell'Olanda e del 21% della Gran Bretagna.

La “casa”, oggi, viene considerata come uno degli elementi strategici che possono “spezzare” criticità e recuperare, superandole, nuove povertà, nuovi bisogni.

La nuova ed articolata composizione della famiglie, sempre meno numerose, pone nuove drammatiche domande abitative. Single, diversamente abili, giovani coppie, famiglie monoreddito o in grave crisi economica, anziani soli ed in coppia, donne in stato di disagio, sono i soggetti ai quali bisogna dare risposta e la speranza di avere almeno un tetto.

Le ultime e più significative analisi e riflessioni – vedasi a riguardo il documento approvato dall'assemblea generale del CNEL sulla politica della casa – delineano i nuovi bisogni e le nuove necessità derivanti da una richiesta sempre crescente di alloggi (le ultime stime attestano la richiesta abitativa nel Paese a quasi 700.000 unità abitative!).

Purtroppo, l'offerta pubblica di alloggi sociali è ormai ridotta a cifre quasi insignificanti.

Ciò impone, pur tenendo conto delle compatibilità della finanza pubblica, una riflessione stringente sulla condizione del settore e sulla capacità complessiva dello Stato e degli Enti locali, a cominciare dalle Regioni, di rispondere non solo ai nuovi bisogni ma di attuare una politica di intervento pubblico, in maniera organica e stabile sulla casa, anche perché si è in presenza di una crisi che può trovare nell'edilizia sociale i margini positivi di superamento.

Questa è la “fotografia” anche della nostra Regione dove la tensione abitativa è forte e particolarmente avvertita, come domanda di accesso ad insediamenti abitativi a canone moderato soprattutto nella città capoluogo.

A Potenza sono circa 900 le domande per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Possiamo affermare, per la nostra esperienza, per la comparazione con il resto del Paese e nel Mezzogiorno che mai come adesso, occorre intervenire sul patrimonio gestito dalle ATER, tanto sul versante di nuove costruzioni, dove più forte e significativa è la domanda, quanto sulla riqualificazione, manutenzione e recupero del patrimonio esistente.

In questo complesso contesto di crisi, di vera difficoltà, opera ed è presente l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della provincia di Potenza.

Misurarsi con esso è compito arduo ed impegnativo; lo abbiamo fatto con dedizione e continueremo a farlo, individuando gli obiettivi da raggiungere e le relative strategie che per il 2014 si articoleranno su alcune direttrici fondamentali, di carattere culturale e programmatico.

Innanzitutto, si continuerà a migliorare il rapporto con l'utenza, che man mano sta prendendo coscienza culturale del beneficio che porta l'alloggio popolare, se confrontato con tante famiglie, costrette a pagare canoni di mercato che spesso equivalgono al reddito percepito.

L'intervento pedagogico sarà orientato a far prendere coscienza della necessità di utilizzare il bene comune casa con maggiore responsabilità.

Il raggiungimento di questo obiettivo è di per se un valore, anche economico, perché consentirebbe all'Azienda di evitare interventi che spesso comportano spese.

Ottenere una casa popolare è sicuramente una grossa opportunità; si ha la sicurezza di una casa in affitto a tempo indeterminato, ad un canone proporzionato al proprio reddito.

Si è cercato e si continuerà, anche nel 2014, sempre per quella funzione pedagogica e culturale che ATER deve svolgere, a far comprendere che avere in affitto un alloggio popolare significa anche rispettare le norme che regolano gli obblighi dell'affittuario, tra cui quello di pagare regolarmente il canone di locazione.

Circa la relazione tecnica a cui si rimanda per la programmazione di specifiche attività previste per il 2014, si impongono alcune necessarie considerazioni.

La manutenzione e conservazione del patrimonio immobiliare di proprietà o in gestione, rappresenta da sempre, un punto qualificante dell'Azienda.

A questo settore, negli ultimi anni, sono stati destinati tutti gli sforzi e i possibili investimenti, ovviamente interventi fatti nella maggior parte dei casi con fondi di bilancio.

Tale settore, al contrario, richiederebbe, investimenti sempre più consistenti: nonostante l'impiego di risorse notevoli per la manutenzione straordinaria molto rimane da fare.

Gli interventi per il 2014 saranno sempre più puntuali e mirati ad affrontare le vere necessità individuate attraverso una conoscenza completa del patrimonio ed una valutazione delle priorità; elementi indispensabili per poter programmare con razionalità le risorse a disposizione da destinare agli interventi.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi in generale rappresenta per il 2014, un obiettivo assolutamente prioritario della nostra Azienda, sia perché è giusto valorizzare e mantenere in efficienza un patrimonio pubblico di grande importanza sociale, sia perché consente di assegnare alloggi ristrutturati a chi è in graduatoria ed attende da tempo una casa.

L'Azienda, nella limitatezza delle risorse con cui ci si imbatte quotidianamente, è fondamentale protesa ad una gestione oltremodo oculata ed efficiente, fondata su pochi realistici obiettivi, senza tuttavia mai dimenticare la propria funzione sociale.

Gli elementi essenziali dell'indirizzo strategico sono di seguito enucleati.

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Canone di locazione alloggi

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda subirà un incremento rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, per effetto degli aggiornamenti reddituali, della presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (183) e delle perdite dovute alle cessioni di alloggi (70), ai sensi della legge n. 560/93.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, per effetto delle immissioni a reddito di 36 alloggi, a canone convenzionato, realizzati nella ex sede del consiglio regionale, sono state contabilizzate ulteriori entrate, pari ad € 175.000,00.

2. Morosità

La morosità rappresenta una criticità particolare: impegnarsi a fondo su tale tematica rappresenta innanzitutto un atto di rispetto dovuto ai tanti inquilini che onorano i propri impegni.

Sull'attività già posta in essere mediante l'attivazione di un rapporto di collaborazione con Equitalia Sud spa, si aggiunge lo strumento, contenuto nella già citata Legge Regionale n. 7/2013, che consentirà di operare un annullamento dei residui attivi, sino al 40% del maturato, contestualmente a forme di transazione caratterizzate dal recupero del dovuto in misura non inferiore al 60%.

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

3. Alienazione alloggi

Nell'esercizio si prevede l'alienazione di 70 alloggi e di introitare circa 2.100.000,00 di euro.

MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

In continuità con gli obiettivi pluriennali fissati nel corso degli anni appena trascorsi, l'Azienda intende potenziare l'attività manutentiva, con particolare riferimento al riattamento di alloggi ora sfitti. In tal modo, si potrà incrementare l'offerta di alloggi da destinare al soddisfacimento del crescente fabbisogno di locazione sociale.

Gli interventi di manutenzione inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e nel programma di manutenzione 2014 consentiranno nel complesso miglioramenti quantitativi nell'offerta del servizio abitativo.

Le iniziative di valorizzazione del patrimonio e di riattamento alloggi, puntando ad un incremento del numero di alloggi assegnati, permetteranno recuperi di efficacia dell'azione sociale di soddisfacimento del fabbisogno di e.r.p sul territorio.

Da ultimo, si vuole sottolineare nuovamente che tale programmazione, benché ambiziosa, non è di per sé sufficiente a garantire tutte le necessità manutentive del patrimonio in locazione, che si intendono soddisfare nel medio periodo previo reperimento di stabili risorse economiche-finanziarie integrative rispetto al monte canoni percepito.

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. 271 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di portare ad ultimazione e consegnare n. 185 alloggi (sovvenzionata – agevolata);
- c) di ultimare entro l'anno 2014 tutti i progetti esecutivi programmati ma non ancora avviati (Potenza 36 alloggi, Lagonegro 12 alloggi, Melfi 12 alloggi), nonché di appaltarli;
- d) di avviare la programmazione dei fondi ex L. n. 560/93 secondo le disponibilità accertate al 31.12.2013.

Si ritiene opportuno segnalare alcune attività costruttive non ordinarie, in parte già evidenziate nel bilancio preventivo 2013, il cui avanzamento, previsto nell'anno 2014 viene di seguito riportato:

- costruzione di 88 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 2014, a seguito del perfezionamento del contratto di appalto e delle procedure di carattere urbanistico con il Comune di Potenza;

- costruzione di n. 18 alloggi di edilizia sperimentale in locazione a tempo nel comune di Rionero in Vulture, con un contributo parziale a carico del contratto di quartiere. Gli alloggi sono stati ultimati, sono in corso i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle autorimesse (n. 36) a servizio del quartiere. Entro l'anno 2014 l'intervento complessivo sarà portato a compimento e gli alloggi assegnati;
- attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, finalizzata all'elaborazione di un programma di recupero edilizio, in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali, al mantenimento dei livelli di residenzialità e in particolar modo finalizzata ad interventi per le cosiddette "coppie giovani". In tal senso l'Azienda sta elaborando, di concerto con le amministrazioni comunali interessate, appositi studi di fattibilità in alcuni comuni della Provincia.

Nel complesso il programma triennale delle OO.PP. per il 2014 prevede una spesa di € 8.524.000,00,

Queste azioni insieme ad altre in fase embrionale (recupero e riqualificazione immobili, edilizia convenzionata/agevolata nelle aree a più alta tensione abitativa) configurano la prospettiva di una nuova imprenditorialità Aziendale che si confronta con il libero mercato per creare un circolo virtuoso da cui recuperare risorse aggiuntive da investire comunque nel sociale; ambito questo che l'Azienda ritiene di dover continuare a privilegiare.

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

COMUNE	TIPO DI INTERVENTO	STATO DI ATTUAZIONE
ANZI	n. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata (Recupero)	Alloggi ultimati da consegnare entro l'anno
APELLA	n. 14 alloggi di edilizia sovvenzionata	Lavori in corso
CHIAROMONTE	n. 3 alloggi di edilizia sovvenzionata (Recupero)	Alloggi ultimati da consegnare entro l'anno
FILIANO	n. 18 alloggi di edilizia sovvenzionata	Lavori appaltati da consegnare entro l'anno
GUARDIA PERTICARA	n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata	Alloggi ultimati da consegnare entro l'anno
LAGONEGRO	n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata	Lavori da appaltare entro l'anno
MELFI	Demolizione di 14 fabbricati per complessivi 123 alloggi	Lavori da appaltare, avviare e ultimare entro l'anno
MELFI	n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata	Lavori da appaltare entro l'anno
MONTEMILONE	n. 10 alloggi di edilizia sovvenzionata	Alloggi ultimati da consegnare entro l'anno
MONTEMURRO	n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata	Alloggi ultimati da consegnare entro l'anno
PIGNOLA	n. 9 alloggi di edilizia sovvenzionata	Alloggi ultimati da consegnare entro l'anno
POTENZA	n. 24 alloggi di edilizia agevolata – convenzionata in località “Macchia Romana”	Lavori in corso da ultimare entro l'anno
POTENZA	n. 64 alloggi di edilizia agevolata – convenzionata in località “Macchia Giocoli”	Lavori da contrattualizzare – Avvio dei lavori entro l'anno
POTENZA	n. 100 alloggi di edilizia sovvenzionata in località “Buculetto”	Lavori in corso da ultimare entro l'anno con conseguente consegna degli alloggi
POTENZA	n. 36 alloggi di edilizia sovvenzionata	Lavori da appaltare e avviare entro l'anno
RIONERO	n. 18 alloggi (locazione a termine)	Alloggi ultimati da consegnare entro l'anno
RIONERO	Opere di urbanizzazione- Costruzione di n. 36 Box	Lavori da ultimare entro l'anno

Costruire case che consumino meno energia, programmare la manutenzione del patrimonio che richiede riparazioni e ristrutturazioni, progettare interventi di sostituzione per gli edifici non più adeguabili allo standard di efficienza, adeguare gli affitti secondo le indicazioni di legge, pretendere che tutti gli inquilini paghino regolarmente per il rispetto dovuto ad un bene pubblico, che non è sufficiente a garantire il soddisfacimento delle esigenze di numerose famiglie che ne avrebbero diritto, sono i punti fermi della nostra azione.

In conclusione è possibile affermare che l'impegno di ATER Potenza è costantemente teso a migliorare i propri standard erogativi di servizi per fornire ai cittadini/utenti, ascolto, attenzione, professionalità nelle risposte ed in tutte le diverse aree di impegno e di attività.

Nell'attuale, drammatico momento di crisi vi è un motivo in più perché ci sia l'impegno di tutti a mantenere con coscienza un patrimonio che appartiene all'intera comunità.

Potenza, ottobre 2013

L'Amministratore Unico dell'ATER

Ing. Mario Vincenzo Dragonetti

F.to Mario Vincenzo Dragonetti

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2014

La presente relazione è parte integrante del bilancio di previsione 2014 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.

Esso scaturisce dalle previsioni programmatiche formulate dai dirigenti, in attuazione degli indirizzi impartiti dall'Amministratore Unico.

Con la intervenuta riorganizzazione aziendale e la razionalizzazione dei procedimenti, giusta delibera dell'Amministratore Unico n. 3 del 11.06.2013, il futuro esercizio proseguirà sui binari già tracciati negli ultimi esercizi finanziari 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 2014-2016 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 2014, 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 € 19.384.000,00, prevede investimenti così distinti:

- 2014 € 8.524.000,00
- 2015 € 3.000.000,00
- 2016 € 7.860.000,00

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 che verrà realizzata durante l'esercizio è stimata, al netto di IVA e comprensiva del fondo per accordi bonari, in complessivi € 13.449.000,00, di cui

€ 5.434.000,00 da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78 e L. 560/93) e € 8.015.000,00 con fondi di gestione ordinaria.

Di seguito viene evidenziata sinteticamente la previsione dell'attività costruttiva che trova riscontro nei dati finanziari del bilancio

Località	Legge	N.All.	Fondi	Importo Programma	Stato di attuazione
ATELLA (ex piano integrato)	179/92	14	G.S. + 560/93	€ 1.760.000,00	In corso
FILIANO (Risorse residue ex gescal)	560/93	18	560/93	€ 2.570.000,00	Inizio lavori
LAGONEGRO	560/93	12	560/93	€ 2.160.000,00	Progetto e appalto
MELFI Demolizioni	560/93			€ 1.391.000,00	Inizio lavori
MONTEMURRO (Res. ex Gescal)	==	12	560/93	€ 1.550.000,00	In corso
POTENZA	560/93	56	560/93	€ 6.950.000,00	Ultimazione
POTENZA (ex art. 21 DL 01.10.07 n. 169)	==	44	===	€ 4.751.037,00	Ultimazione
POTENZA (ed. agevolata – Macchia Romana)	==	24	Reg - GO	€ 4.483.201,00	Ultimazione
POTENZA (edilizia agevolata)	==	64	G.O.	€ 12.100.000,00	Inizio lavori
POTENZA	560/93	36		€ 3.778.645,00	Progetto e appalto
POTENZA (Urbanizzazione Bucaletto)	==		Reg - GO	€ 464.000,00	In corso
RIONERO BOX	560/93			€ 499.681,76	Ultimazione
TOTALE		292		€ 44.577.564,76	

INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La previsione d'esercizio, al netto di IVA, per lavori di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione edilizia ammonta a complessivi € 1.668.000,00, di cui € 1.133.000,00 on fondi della gestione speciale (L. 457/78 e L. 560/93), € 535.000,00 con fondi della gestione ordinaria

Nel dettaglio si riportano gli interventi programmati:

INTERVENTI DI RECUPERO							Stato di attuazione
Comune	Legge	Biennio	N.All.	Fondi	Imp. Programma		
CHIAROMONTE	457/78	1990/91	3	G.S.+560/93	€ 450.478,00		In corso

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

D.C.R. 09/02/2010 n.671- Programma di reinvestimento 2010-2011 dei proventi, ex legge n. 560/93, derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per interventi di manutenzione straordinaria e di recupero del patrimonio.- DELIBERA A.U. N.55 DEL 01/10/10.
Con riferimento ai citati provvedimenti, si riportano di seguito le informazioni relative agli interventi ancora in corso e dei quali si prevede l'ultimazione nell'esercizio.

LOCALITA'	INDIRIZZO	LAVORI	IMPR.+IVA	SPESE GENERALI	IVA LAVORI	IRAP	TOTALE PERIZIA
CAMPOMAGGIORE	Via Papa Giovanni XXIII	147.456,73	5.160,99	28.016,78	14.745,67	7.619,83	203.000,00
POTENZA	Via Tirreno 34/66 <Serp. Padula>	181.596,96	6.355,89	34.503,42	18.159,70	9.384,02	250.000,00
TITO	Via Nuvolese, 15-178	183.776,13	6.432,16	34.917,46	18.377,61	9.496,63	253.000,00
CHIAROMONTE	Via degli Enotri	99.515,14	3.483,03	18.907,88	9.951,51	5.142,44	137.000,00
S. ARCANGELO	Via Pablo Neruda,15-17	101.694,30	3.559,30	19.321,92	10.169,43	5.255,05	140.000,00
SENISE	Via F.lli Mattei, 15-16-17-18	108.958,18	3.813,54	20.702,05	10.895,82	5.630,41	150.000,00
S. ARCANGELO	P.zza A. Levi 1-3-5	110.410,95	3.864,38	20.978,08	11.041,10	5.705,49	152.000,00
SAN FELE	Loc. Santa Filomena	84.987,38	2.974,56	16.147,60	8.498,74	4.391,72	117.000,00
	IMP. TOTALI	2.507.022,35	87.745,78	476.334,25	250.702,24	129.550,38	3.451.355,00

RIEPILOGO INTERVENTI COSTRUTTIVI DISTINTI PER TIPOLOGIA DI FINANZIAMENTO (importi al netto di IVA e IRAP cap. da 12100001 a 12100077)

TIPO DI INTERVENTO	FONDI G.O.	FONDI G.S.
Nuove costruzioni	€ 8.015.000,00	€ 5.434.000,00
Manutenzione programmata	€ -	€ 700.000,00
Manutenzione straordinaria	€ 35.000,00	€ 80.000,00
Recupero	€ 500.000,00	€ 353.000,00
TOTALE	€ 8550.000,00	€ 6.567.000,00

Entro l'esercizio si prevede, pertanto, l'avanzamento/ultimazione dei lavori relativi ai seguenti interventi:

COMUNE	n. alloggi
AELLA	14
CHIAROMONTE	3
FILIANO	18
MONTEMNURRO	12
MONTEMURRO	12
POTENZA "Bucalotto"	56
POTENZA "Bucalotto"	44
POTENZA agevolata "Macchia Romana"	24
POTENZA agevolata "Macchia Giocoli"	64
POTENZA(edilizia sovvenzionata)	36
POTENZA Urbanizz. Bucalotto	
RIONERO (Urbanizzazioni - Box)	
DEMOLIZIONE MELFI	
TOTALE	271

Si prevede inoltre la consegna, entro il 2014, di n. 183 alloggi come di seguito elencati:

Alloggi da consegnare 2014	n. alloggi
ANZI	4
BALVANO	5
CHIAROMONTE	3
GUARDIA PERTICARA	12
MONTEMILONE	10
PIGNOLA	9
POTENZA "Bucalotto"	56
POTENZA "Bucalotto"	44
RIONERO (Locazione a termine)	18
RIONERO (Piano portico)	12
VIETRI	12
Totale alloggi da consegnare	185

Sempre nell'esercizio si prevede di avviare l'attività progettuale per impegnare l'Azienda in nuove iniziative costruttive per le quali già sono state concordate con gli enti preposti (Regione e Comuni) le linee d'indirizzo e sono in corso di definizione le procedure per l'acquisizione delle aree edificabili.

Per la realizzazione degli interventi sopra esposti, oltre che con le risorse della Gestione Speciale, ove previsto, si impegneranno le seguenti ulteriori risorse:

1. Finanziamenti da contrarre con la Cassa DD.PP. e/o altri istituti di credito per un importo complessivo di circa € 8.000.000,00 con attivazione dinamica in funzione degli interventi che verranno avviati. Questi finanziamenti verranno impegnati per gli interventi di edilizia sociale da realizzare nel comune di Potenza;
2. Fondi stanziati dallo Regione Basilicata, quale contributo per la realizzazione di edilizia agevolata, di € 2.000.000,00;
3. Proventi della locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda (ex Giunta Regionale ed ex Consiglio Regionale) costruite senza il contributo dello Stato per circa € 625.000,00.

B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nell'espore 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 € 7.886.000,00, in aumento di circa l'8,00% rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, dovuto agli aggiornamenti reddituali, alla presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (222)

(esclusi gli alloggi di edilizia agevolata oggetto di trasferimento in proprietà), nonostante le perdite dovute alle cessioni di alloggi (70) ai sensi della legge n. 560/93.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, per effetto delle immissioni a reddito di 36 alloggi, a canone convenzionato, realizzati nella ex sede del consiglio regionale, sono state contabilizzate ulteriori entrate, pari ad € 175.000,00.

A tale riguardo si è comunque tenuto conto della penalizzazione che subirà il monte canoni per effetto del completamento del piano di vendita, da parte dell'amministrazione comunale di Potenza, degli alloggi demaniali ubicati in via Tirreno. Tali unità immobiliari, tenuti in gestione dall'Azienda, furono acquisite al patrimonio comunale per effetto della legge finanziaria 2005.

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 (DGR n.1390/2002).

BILANCIO COSTI - RICAVI (CIPE 95/96)**ENTRATE**

Riferimento	Descrizione	Importo
4080103	Contributi regionali	€ 120.000,00
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 39.000,00
	Canoni di competenza:	
02060050	- canoni alloggi ATER	€ 5.700.000,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 750.000,00
02060054	- canoni alloggi STATO	€ 505.000,00
02060055	- canoni locali STATO	€ 200.000,00
02060060-62	- canoni diversi	€ 1.000,00
02060070/92	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 247.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 41.000,00
TOTALE		€ 8.011.000,00

USCITE

Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 1675.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 708.000,00
	Manutenzione :	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1540.000,00
12100045-46	- recupero e manut. locali in proprietà	€ 35.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 927.400,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali :	
	- amministratori e sindaci	€ 92.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 838000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 416.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti :	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.400.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 84.000,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
		€ 8.253.400,00
Disavanzo della gestione immobiliare		-€ 242.400,00

Si prevede, pertanto, un disavanzo del bilancio costi-ricavi della gestione immobiliare, indicatore della necessità di ridiscutere i parametri di determinazione dei canoni di locazione per incrementarli di quanto necessario per compensare le spese di gestione del patrimonio come previsto dall'art. 27, comma 3, della L.R. n. 24/2007.

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;

- b) al pagamento di imposte e tasse (IRES, IRAP, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 927.400,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.390.000,00 ed a quella straordinaria, per unità immobiliari in condominio, per € 150.000,00.

LA MOROSITA'

Nell'esercizio si prevede un incremento delle riscossioni in conto competenza per effetto dell'intensificazione dell'attività di recupero coattivo. Al fine di dare maggiore impulso al recupero della morosità corrente e pregressa, nell'ambito del patrimonio gestito, l'attività, in via ordinaria, si focalizza nella ricognizione di tutte le situazioni contabili, nella puntuale verifica del rispetto delle rateazioni richieste e concesse, nel costante e tempestivo aggiornamento dei canoni di locazione, in relazione al mutare della situazione reddituale degli assegnatari.

Nell'esercizio sarà ulteriormente implementata l'attività di collaborazione con "Equitalia SUD spa" alla quale è stato affidato il recupero coattivo della morosità la quale, per effetto dell'entrata in vigore della Legge Regionale n. 7/2013, dovrebbe significativamente tendere ad una riduzione, in virtù della riconosciuta possibilità di operare, almeno relativamente agli alloggi, una transazione del debito maturato fino al 40%.

In tal senso è in fase di predisposizione la relativa regolamentazione la quale, a regime, dovrebbe consentire il raggiungimento del suindicato obiettivo.

La morosità presunta al 31 dicembre 2013 è stata determinata in € 20.227.900,00, di cui €16.895.000,00 per canoni, € 1.138.600,00 per quote d'ammortamento ed € 2.194.300,00 per crediti diversi e servizi (IVA, lavori di manutenzione, eccedenza acqua, F.M. e quote sindacali) come riportato nei residui attivi dei rispettivi capitoli.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Amministrazione, anche per l'anno 2014, valutata la rilevante importanza strategica del settore, si pone l'obiettivo di fornire adeguate risposte alle problematiche manutentive.

Il programma di interventi manutentivi previsti per l'esercizio sarà finanziato in parte con i proventi dei canoni di locazione ed in parte utilizzando i fondi della gestione speciale stanziati dalla Regione per tale finalità (leggi n. 457/78 e n. 560/93).

Pertanto è stato previsto un consistente programma di manutenzione di pronto intervento (diviso su sei aree), per eliminare stati di pericolosità o di antigienicità degli edifici. A tali interventi si provvederà con gli appalti già affidati, per effetto di un “contratto aperto”, a sei imprese.

L’Unità di Direzione competente ha programmato per l’esercizio 2014 una serie di interventi urgenti ed indifferibili nella provincia raggruppati per aree omogenee.

In particolare si prevede l’impiego delle seguenti risorse rivenienti dalle entrate per canoni:

A - opere di manutenzione ordinaria e di pronto intervento

con le disponibilità derivanti dai canoni di locazione € 1.300.000,00

B - opere di manutenzione straordinaria lavori condominiali € 150.000,00

C - rimborsi autogestioni € 20.000,00

D - manutenzione locali di proprietà € 50.000,00

F - spese tecniche e materiali utilizzati per la manutenzione € 20.000,00

totale € 1.540.000,00

Il programma manutentivo prevede l’attuazione di interventi di manutenzione straordinaria di tipo “predittivo” meglio orientati alla riqualificazione e ricapitalizzazione del patrimonio, nonché ad una più efficace e razionale utilizzazione delle risorse all’uopo destinate.

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 conseguire proventi in linea con quelli degli esercizi precedenti.

Si prevede di stipulare n° 70 contratti di cessione e di introitare € 2.100.000,00, oltre le quote capitale dai cessionari, così come evidenziato alla Cat. 9[^] e 12[^] delle entrate.

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

Di notevole rilievo, nell’ambito della dismissione del patrimonio, è la decisione assunta dall’Azienda con delibera dell’Amministratore Unico n.58 del 12.07.2013, con la quale è stata autorizzata la vendita degli immobili ad uso diverso dall’abitazione.

In tal senso, nel prossimo esercizio, si prevede l'applicazione a regime di tale strumento, con conseguente, auspicabile adesione da parte degli aventi titolo: ciò che comporterà un significativo aumento delle entrate da destinare alle finalità istituzionali dell'Azienda.

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 provvederà nel 2014 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	TOTALE
Alloggi in locazione semplice	5.247	678	5.925
Locali ad uso diverso dall'abitazione	471	106	577
Totali generali	5.719	784	6.502

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	348	157	505
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	219	0	219
Totali generali	567	157	724

I dati riportati tengono conto della previsione delle alienazione, 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

Nell'anno 2013 è stato approvato con delibera dell'Amministratore Unico n. 62 del 23.09.2013 il "Piano triennale del fabbisogno di personale", unitamente alla nuova dotazione organica dell'Azienda. Al momento di predisposizione della presente relazione, il citato provvedimento amministrativo è stato inviato alla Regione Basilicata per l'esercizio dell'attività di controllo di cui alla Legge Regionale n. 11 del 17.07.2006.

Nell'esercizio 2014 si prevede di dover far fronte ad una situazione di disagio determinata dalla carenza di personale, ulteriormente acuita dall'intervenuto collocamento a riposo dei dipendenti che nelle more hanno maturato i requisiti di legge.

Ove il precitato provvedimento di programmazione fosse positivamente licenziato in sede di controllo da parte della Regione Basilicata, presumibilmente il personale, in servizio sarà composto da 53 unità, così distribuito per categoria:

Categoria	Numeri
Dirigenti	4
Categoria D3	7
Categoria D1	31
Categoria C	7
Categoria B3	2
Categoria B1	2

In ogni caso si evidenzia un significativo deficit di risorse umane rispetto alla dotazione organica attuale, ovvero rispetto a quella rideterminata, per effetto delle sempre più stringenti disposizioni di legge in materia di turn over, collegate alla verifica del rispetto di rigorosi parametri di natura finanziaria.

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.

Nella determinazione del costo del personale si è tenuto conto dell'incentivo, ancorchè oramai residuale, all'esodo di cui all'art. 73 della L.R. n. 42 del 30/12/2009 da corrispondere al personale che ha beneficiato degli effetti di tale normativa.

La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi è prevista, alla Cat.2^ delle spese, in € 3.079.500,00, oltre alla quota annuale per T.F.R. pari a € 200.000,00.

In ogni caso nel 2014 non si prevedono adeguamenti della retribuzione in virtù del vigente blocco dei rinnovi contrattuali.

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, dall'art.4 della legge n. 136/99 e dalla circolare 30 giugno n. 31 del Ministero dei Lavori Pubblici.

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 di € 2.000,00;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 40.000,00;
- 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 ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 2.100.000,00;
- 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 € 7.000,00.

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 €75.000,00;

- g) i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 30.000,00;
- h) il versamento delle somme incassate nell'esercizio 2013, per cessione alloggi, pari di € 1.600.000,00;
- i) il recupero dell'IRAP sui finanziamenti per interventi costruttivi contabilizzati negli esercizi 2013 prevista in complessivi € 200.000,00 ai sensi del Decreto della Giunta Regionale n. 1960 del 12.08.2004.

Pertanto, nell'esercizio in esame, il debito verso la G. S. risulterà aumentato di € 744.000,00 per effetto, soprattutto, della presunta riscossione ai sensi della legge n. 560/93; tale incremento porta ad un debito presunto complessivo di € 28.760.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 10.800.000,00.

Nella contabilizzazione nella Gestione Speciale sono stati considerate le riscossioni, ai sensi delle leggi n. 560/93 e n. 513/77, del 2012 e 2013 e i versamenti allo stesso titolo relativi al 2011 , 2012 e 2013.

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

I cc/cc bancari e postali presumibilmente subiranno, durante l'esercizio, un incremento di € 599.800,00, rispetto alla liquidità al 31.12.2013.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2013, pari a € 33.656.580,00, risultano aumentati, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 726.033,28 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 € 2.903.000,00 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 € 4.051.000,00.

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 € 16.000.000,00 a seguito dell'immissione a patrimonio di 185 alloggi e della dismissione di 70.

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 € 55.000,00 dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui i passivi presunti, al 31.12.2013, si prevedono in circa € 28.908.300,00 e risulteranno aumentati di € 1.071.314,06 rispetto all'ultimo rendiconto approvato (2012), in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi :

- accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi gestiti, destinato alle finalità dell'art. n. 25/513 e precedenti;
- contabilizzazione della cessione degli alloggi negli esercizi 2011 e 2012 ex legge n. 560/93.
- contabilizzazione a favore dello Stato delle quote di ammortamento rimosse nell'esercizio.

Nell'esercizio si provvederà alla eliminazione dei debiti maturati da oltre cinque anni in quanto prescritti per legge.

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (L. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 6.954.000,00 (€ 2.903.000,00 + € 4.051.000,00) 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 € 8.000.000,00 per finanziare nuovi interventi costruttivi (Potenza Macchia Giocoli/Macchia Romana). A fronte di tale debito si è previsto nell'esercizio, nei capitoli di competenza, il costo di € 160.000,00 per interessi e di € 120.000,00 per quota capitale.

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 € 1.400.000,00 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 € 50.000,00 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 31.12.2013 ammontante a €5.790.000,00, 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 31.12.13	€ 5.790.000,00		€ 5.790.000,00
Entrate/spese correnti	€ 9.176.000,00	€ 8.224.000,00	€ 952.000,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 19.634.000,00	€ 20.586.000,00	-€ 952.000,00
Partite di giro	€ 1.227.000,00	€ 1.227.000,00	€ 0,00
TOTALE	€ 35.827.000,00	€ 30.037.000,00	€ 5.790.000,00

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	€	39.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	360.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.885.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	411.000,00
“ 7/8 - rimborsi della G.S. per mutui	€	75.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	120.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	3.079.500,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	318.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	224.100,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.100,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	708.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.540.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	480.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	927.400,00
“ 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 di proprietà ATER L.560/93	€	1.800.000,00
“ 12 – alienazione alloggi Stato L 560/93	€	300.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	2.903.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L. 560	€	4.051.000,00
“ 13 – finanziamento Stato (contratto di quartiere)	€	221.000,00
“ 18- riscossioni IVA	€	610000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi Contr.quart..	€	201.000,00
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	2.250.000,00
“ 10 - spese per interventi di rec.e risan.	€	357.000,00
“ 10 - spese per reinv. proventi 560	€	3.683.000,00

“ 10 - spese per inter. G.O. a locazione	€	50.000,00
“ 10 - spese per inter. Risanamento, ristruttur. G.O. –Acqu. Immob.	€	500.000,00
“ 10 - spese per inter. Recupero G.O. (ex sede Consiglio Regionale)	€	35.000,00
“ 10 - spese per inter. G.O. n.c agevolata	€	8.000.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	5.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	45.000,00
“ 11- “ attrezzatura varia	€	5000,00
“ 13 - Pagamento anticipazioni TFR, etc	€	50.000,00
“ 13 - Deposito copertura TFR	€	200.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER :		
ricavato leggi n. 560/513, prezzi di cessione		
e rate d’ammortamento	€	2.100.000,00

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 € 1.227.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 952.000,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 1.132.000,00, dovuto essenzialmente alla scelta di esporre, fra le spese, l’ammortamento finanziario, per € 1.400.000,00, 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, etc.) saranno presumibilmente pari a € 927.000,00.

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 € 1.700.000,00, e negativi per € 3.784.000,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.400.000,00, 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 automezzi e beni materiali per € 50.000,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 34.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 2.100.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 200.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 1.600.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 100.000,00.

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 al 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 2013.

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 2013.

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 31.12.2013, esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2014.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2013		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	321.973,82
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	32.930.546,72
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	27.836.985,94
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2012		€ 5.415.534,60
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	€	1.481.662,20
presunti per il restante periodo d'esercizio	-€	755.628,92
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	€	427.225,97
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	644.088,09
DIFFERENZA		-€ 345.280,78
ENTRATE :		
gia' accertate durante l'esercizio in corso	€	13.058.846,18
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	7.938.200,00
SPESE :		
gia' impegnate durante l'esercizio in corso	€	10.810.000,00
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	9.467.300,00
DIFFERENZA		€ 719.746,18
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2013		€ 5.790.000,00

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 € 7.885.000,00, € 7.300.000,00 e € 7.600.000,00 rispettivamente per il 2014, 2015 e 2016;
- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 1.800.000,00 € 1.700.000,00 e € 1.700.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato.

- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 4.051.000,00, € 2.500.000,00 ed € 3.000.000,00 rispettivamente per il 2014, 2015 e 2016.

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 € 318.000,00 € 280.000,00 e € 275.000,00; 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 € 1.540.000,00 € 1.440.000,00 e € 1.460.000,00 rispettivamente per il 2014, 2015 e 2016, 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 € 15.117.000,00, € 7.846.000,00 e € 9.220.000,00, rispettivamente per il 2014, 2015 e 2016, 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 2014-2016 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 2013 per € 5.790.000,00;
- 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 € 10.000,00.

IL DIRIGENTE

(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)
F.to Vincenzo Pignatelli

IL DIRETTORE

(Arch. Michele BILANCIA)
F.to Michele Bilancia