



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO CONSUNTIVO 2015

Potenza, aprile 2016

PREMESSE.....	1
ANDAMENTO DELLA GESTIONE	3
A – ATTIVITA’ COSTRUTTIVA E DI MANUTENZIONE.....	3
B – ATTIVITA’ DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	4
C – ATTIVITA’ AMMINISTRATIVA	12
CONTO CONSUNTIVO.....	16
1) RENDICONTO FINANZIARIO	16
ENTRATE E SPESE CORRENTI.....	16
ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE.....	17
PARTITE DI GIRO.....	18
2) SITUAZIONE PATRIMONIALE	18
A T T I V I T A’.....	18
P A S S I V I T A’.....	23
3) CONTO ECONOMICO.....	26
4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA	27

PREMESSE

La presente relazione è parte integrante del bilancio consuntivo 2015 il quale è stato predisposto in applicazione dell'art. 11 del Regolamento sui bilanci degli IACP, comunque denominati, approvato con D.M. 10 Ottobre 1986, prot. N. 3440.

Esso scaturisce dai risultati finanziari, economici e patrimoniali conseguiti dall'ATER nell'esercizio 2014, in attuazione degli indirizzi impartiti dall'Amministratore Unico. I prospetti di dettaglio sono riportati nella documentazione costituente il rendiconto annuale.

La vigente normativa, per effetto della duplice veste giuridica dell'Azienda, quale ente pubblico non economico (Ente Strumentale della Regione – L.R. n.29/96) ed impresa commerciale, obbliga la contemporanea adozione del sistema contabile e di bilanci conformi a quello annuale di competenza e di cassa dello Stato, con esposizione delle entrate e delle spese secondo l'art. 3 del D.P.R. n. 696/79, nonché di quello derivante dall'applicazione della normativa fiscale e civilistica in materia di bilanci, comportante la rilevazione e l'esposizione dei risultati economici e patrimoniali della gestione.

Per effetto della risoluzione n. 11/906 del 9.7.75 del Ministero delle Finanze, l'Azienda rientra fra gli Enti indicati all'art. 87, lett. B), del D.P.R. n. 598/73 e, quindi, fra i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche. Il reddito complessivo imponibile viene determinato, secondo le norme relative al reddito d'impresa, in base al T.U.I.R. del 22.12.1986 n. 917, art. 72 e seguenti, sue integrazioni e modificazioni.

In virtù della natura non strumentale dei beni gestiti – sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, n. 1367 del 13.10.1983 – i redditi da essi rivenienti sono da considerarsi 'redditi fondiari' e, quindi, partecipano alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRES, in base al criterio catastale. Gli stessi beni sono soggetti all'applicazione dell'IMU e della TASI, secondo la vigente legislazione.

Infine i redditi prodotti dall'Azienda, unitamente ai finanziamenti per gli interventi costruttivi (art. 5, comma 3, legge 27.12.02, n.289), costituiscono componenti positivi ai fini del calcolo dell'imposta regionale sull'attività produttiva (IRAP).

Il carico fiscale che deriva dall'applicazione delle norme sopra esposte ammonta a circa il 19,50% dei canoni di locazione e condiziona fortemente l'azione amministrativa e gestionale dell'Azienda in quanto vengono limitate le risorse da destinare alla realizzazione delle finalità istituzionali.

Pertanto l'Azienda a fronte di ricavi sociali – i canoni sono fissati con legge regionale e gli alloggi gestiti sono destinati ai ceti sociali meno abbienti – sostiene gli stessi costi di mercato di un'impresa commerciale. In

tale situazione diventa sempre più difficile assicurare economicità alla gestione la quale, svolta nei limiti delle risorse disponibili e nel rispetto delle normative vigenti, presenta per molti aspetti risultati incoraggianti come di seguito sarà evidenziato.

La finalità della presente relazione è quella di “rendere conto della gestione” e di fornire informazioni sulla situazione patrimoniale e finanziaria, oltre che sull’andamento economico dell’Azienda.

Al termine dell’esercizio finanziario, il “Rendiconto” rappresenta il momento conclusivo del processo di programmazione e controllo previsto dal legislatore nel nostro ordinamento contabile.

In definitiva il “Rendiconto” costituisce il documento che misura, al termine dell’esercizio:

- a) Il risultato finanziario della gestione, attraverso l’avanzo/ disavanzo di amministrazione che raffronta le manifestazioni contabili in entrata ed in uscita;
- b) il risultato patrimoniale, ottenuto dalla gestione patrimoniale, misurato dalla variazione del patrimonio netto nel periodo considerato, mediante la differenza tra l’attività e passività;
- c) il risultato economico, ottenuto dal confronto ricavi/proventi e costi, derivante dall’analisi della gestione secondo logiche di competenza economica.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A – ATTIVITA’ COSTRUTTIVA E DI MANUTENZIONE

Al 31 dicembre 2015 risultano contabilizzati i costi sostenuti con fondi della G.S. e della G.O, al netto di iva, per gli interventi costruttivi, la manutenzione straordinaria, il risanamento e la ristrutturazione, come risulta dai quadri che seguono, nei quali sono riportate le spese maggiormente significative.

NUOVE COSTRUZIONI

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2015
560/93		APELLA	14	NC	1.760.000,00	394.270,38
457/78	1990/91	CHIAROMONTE	12	NC	450.478,00	91.613,93
560/93		FILIANO			2.570.000,00	300.769,82
457/560	1994/95	MELFI	12	NC	1.903.072,00	532.950,00
560/93		MONTEMURRO	12	NC	1.550.000,00	79.264,35
560/93		POTENZA (Bucaletto)	44	NC	5.194.175,02	141.330,12
DPCM 16/072009		POTENZA (Bucaletto)	56	NC	5.194.175,02	210.836,45
560/93		POTENZA (Poggio 3 Galli)	66		7.868.157,55	58.097,88

LEGENDA

NC Nuova Costruzione; RE Recupero Edilizio; MS Manutenzione straordinaria

INTERVENTI DI MANUTENZIONE/ RECUPERO

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2015
493/93		POTENZA (Bucalotto 34 alloggi)				44.051,00
560/93		PICERNO Rec.Imm.		RE		43.493,65
		CHIAROMONTE Via degli enotri				10.315,85
		POTENZA Serpen/Padula				6.418,44

ADEGUAMENTO IMPIANTI € 44.250,55
CONDOMINI MISTI € 254.327,46

INTERVENTI DI GESTIONE ORDINARIA

COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
			PROGRAMMA	USCITE 2015
POTENZA (Macchia Romana Lotto 24)	24	NC	4.483.201,13	292.179,31
POTENZA (Poggio 3 Galli)			7.425.000,00	2.086,79
POTENZA (Bucalotto Torri)	24	NC	6.200.000,00	49.218,82
POTENZA (Macchia Giocoli, C4/C5)			1.388.645,00	528.629,37

Non sono stati avviati gli interventi programmati con l'avanzo d'amministrazione 2014 in quanto lo stesso non è stato realizzato (art. 8 del regolamento di contabilità).

B – ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.

Nell'esame dell'attività del settore meritano una particolare attenzione la determinazione dei canoni di locazione, la morosità, la manutenzione degli alloggi e la cessione degli alloggi in favore degli assegnatari.

Durante l'esercizio è stato puntualmente dato corso, come sempre avvenuto, all'aggiornamento della situazione socio-economica dei nuclei familiari degli assegnatari che hanno richiesto la rideterminazione dei canoni di locazione.

Durante il 2015 sono state predisposte anche tutte le variazioni di carattere gestionale, connesse all'aggiornamento dell'anagrafe quali gli ampliamenti e le coabitazioni a scopo di assistenza, nonché i cambi di intestazione dei contratti di locazione, in modo da avere un quadro aggiornato di tutte le situazioni familiari e delle rispettive posizioni contrattuali.

Da segnalare la verifica puntuale di tutte le proprietà immobiliari eventualmente acquisite nell'ultimo periodo, relativamente ai procedimenti di vendita degli alloggi.

Sono state perseguite con severità anche le occupazioni senza titolo, successive alla data del 31.10.2014, provvedendo per la denuncia querela e attivando le procedure finalizzate al rilascio coattivo degli immobili.

A seguito delle cessioni immobiliari si sono costituite numerose proprietà miste per cui l'ufficio è stato particolarmente impegnato nella partecipazione alle assemblee condominiali o comunque nella collaborazione con gli amministratori per deliberare in merito alle necessarie attività di gestione.

Questi impegni, ormai di carattere ordinario, hanno consentito sensibili economie grazie al rinvio nel medio termine di rilevanti interventi di manutenzione straordinaria alle parti comuni di taluni edifici.

Tale scelta gestionale si è rilevata opportuna nell'ottica di alienare le quote residuali degli alloggi ancora in

locazione.

- I canoni di locazione

Si è proceduto all'immissione nel patrimonio dell'Azienda di n. 110 alloggi, così distinti: Potenza (100), Montemilone (10). Nell'esercizio sono stati assegnati n. 29 nuovi alloggi e n. 22 alloggi di risulta. Altresì, si è provveduto al riconoscimento di n. 66 subentri/successioni relativi ad alloggi ed alla conseguente sottoscrizione di n. 53 contratti e alla determinazione di n. 104 canoni, calcolati secondo i criteri contenuti nella L. R. n. 24/2007.

Dal rendiconto finanziario si può rilevare che l'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi realizzati con o senza il contributo dello Stato, è risultato di € 6.418.763,33, mentre l'ammontare dei canoni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso dall'abitazione di € 942.606,81.

Con l'ammontare dei canoni si è fatto fronte, fra l'altro:

- alla contabilizzazione, a favore della Gestione Speciale, di € 494.553,98;
- al pagamento di oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, imposta di bollo, di registro etc.), per un importo di € 1.413.313,49.

Rispetto al precedente esercizio si è avuto un decremento complessivo del carico dei ruoli di € 58.400,00 dovuto ad un più efficiente e razionale sistema di posizionamento degli utenti nelle fasce reddituali previste dalla legge n. 24/2007.

Gli incassi totali per canoni di locazione, tra gestione di competenza e gestione residui, contabilizzati al termine dell'esercizio sono stati di € 5.366.246,70. Si deve, comunque, considerare che tali incassi non tengono conto delle somme che, pur acquisite sul conto corrente postale intestato all'Azienda entro il 31 dicembre dell'anno 2015, vengono, per necessità tecnico-operative, trasferite in Tesoreria all'inizio dell'anno successivo, e che ammontano ad € 89.269,71.

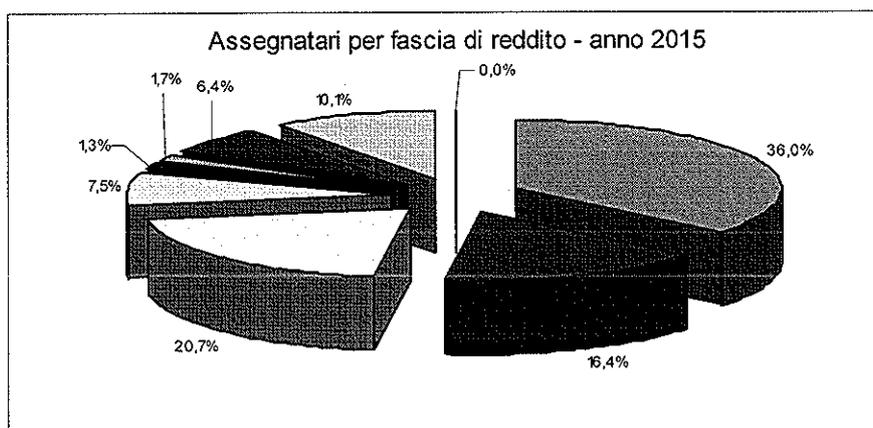
Nei quadri che seguono vengono poste a confronto le riscossioni dell'ultimo quinquennio e la ripartizione dei canoni per fasce di reddito.

Dati sull'andamento delle riscossioni per canoni di locazione

Anno	Ruolo emesso	Riscossioni		
		Competenza	Residui	Totali
2011	€ 7.528.513,30	€ 4.759.395,66	€ 1.011.155,86	€ 5.770.551,52
2012	€ 7.080.762,41	€ 5.036.712,41	€ 1.082.049,36	€ 6.118.761,77
2013	€ 7.729.191,67	€ 4.804.728,20	€ 1.198.363,10	€ 6.003.091,30
2014	€ 7.419.787,99	€ 4.604.528,77	€ 1.007.491,90	€ 5.612.020,67
2015	€ 7.361.370,14	€ 4.309.634,65	€ 1.056.612,05	€ 5.366.246,70

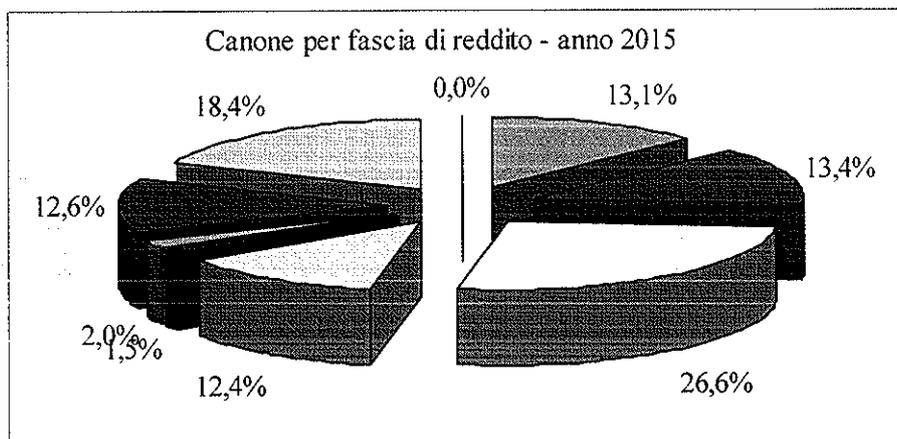
Distribuzione degli assegnatari per fascia di reddito

Reddito	Fascia	Anno 2014	Anno 2015
		%	%
Minimo	A	45,4%	36,0%
Sociale	B1	18,8%	16,4%
Protetto a	B2	19,4%	20,7%
Protetto b	B3	5,1%	7,5%
Equo canone	C1	0,6%	1,3%
Equo canone maggiorato	C2	0,5%	1,7%
Abusivi	Z1	5,5%	6,4%
Sanzionatorio	Z2	4,7%	10,1%



Distribuzione del monte canone mensile ripartito fra le fasce di reddito

Reddito	Fascia	%
Minimo	A	13,1%
Sociale	B1	13,4%
Protetto a	B2	26,6%
Protetto b	B3	12,4%
Equo canone	C1	1,5%
Equo canone maggiorato	C2	2,0%
Abusivi	Z1	12,6%
Sanzionatorio	Z2	18,4%



Le classi di reddito sopra indicate corrispondono, ai sensi degli artt. 23 e 26 della Legge Regionale n.24 del 18.12.2007, ai seguenti parametri economici:

Fascia A - reddito massimo due pensioni minime INPS corrispondenti a € 12.881,18,
canone massimo 4.5 % del reddito imponibile, con un minimo di € 20,12;

Fascia B1 - reddito lordo max € 16.749,58 , canone max 5 % reddito imponibile;

Fascia B2 - reddito lordo max € 26.320,78 , canone max 6.75 % reddito imponibile;

Fascia B3 - reddito lordo max € 38.284,77 , canone max 9 % reddito imponibile;

Fascia C1 - reddito lordo max € 44.027,48 , canone max 11 % reddito imponibile;

Fascia C2 - reddito lordo max € 49.770,20 , canone max 12 % reddito imponibile.

A partire dalla fascia B1, il reddito sopra indicato è pari al 60% del reddito per i lavoratori dipendenti.

In ottemperanza delle norme di cui alle delibere CIPE 13.3.95 e del 20.12.96 (p.to 8.6), nonché di quelle per il trasferimento delle funzioni in materia di ERP dallo STATO alle Regioni di cui al D. Lgs n.112/98 (DGR n.1390/2002), è stato predisposto un quadro riassuntivo dei costi e dei ricavi della gestione immobiliare, i cui dati sono stati ricavati dalla contabilità economica, per la verifica da parte della Regione dei parametri di determinazione dei canoni.

Si precisa che alla "gestione immobiliare" sono stati attribuiti, oltre ai costi di imputazione diretta, quota parte delle spese generali che gravano sugli altri settori dell'Azienda, compresi quelli che svolgono attività di supporto o di staff. Tali costi sono stati determinati facendo riferimento alle risorse umane e materiali attribuite ai vari centri di responsabilità che contribuiscono allo sviluppo dei procedimenti della gestione patrimoniale.

Dai dati elaborati, sono stati rilevati i costi-ricavi relativi al settore immobiliare utilizzati per compilare il seguente prospetto:

TABELLA DIMOSTRATIVA COSTI-RICAVI GESTIONE IMMOBILIARE ESERCIZIO 2015 (CIPE 95-96)

Riferimento	Descrizione	Importo
02050001/12	CORRISPETTIVI AMM.NE STABILI	€ 44.500,00
02050001/12	CORRISPETTIVI MANUT.NE STABILI	€ -
02050025/37	SERVIZI A RIMBORSO	€ 26.700,00
02060050/54	CANONI DI LOCAZIONE	€ -
	- canoni alloggi gestione ATER	€ 5.593.400,00
	- canoni locali gestione ATER	€ 718.200,00
	- canoni locali/alloggi STATO	€ 652.200,00

0206075/92	INTERESSI SU DEPOSITI DIVERSI	€ 15.200,00
0206075/92	INTERESSI DA ASSEGNATARI E CESSIONARI	€ 91.700,00
02070085/98	RECUPERI E RIMBORSI DIVERSI	€ 0,00
TOTALE		€ 7.141.900,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	RETRIBUZIONE AL PERSONALE	€ 781.300,00
da 11050001 a 12	AMMINISTRAZIONE STABILI	€ 386.800,00
	MANUTENZIONE :	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti,	€ -
	interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.335.700,00
11050025	SERVIZI A RIMBORSO	€ 26.700,00
11080003	ACCANTONAMENTO G.S. PER MANUT.NE (0.50 %)	€ 494.600,00
da 11070001 a 8	IMPOSTE E TASSE (versate per cassa nel 2015)	
	-oneri fiscali pagati nelle spese correnti	€ 1.473.800,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	QUOTA PARTE SPESE GENERALI	
	- Amministratori e sindaci	€ 37.700,00
	- Quota retribuzione personale di supporto	€ 377.500,00
	- Quota spese diverse per funzionamento ufficio	€ 282.700,00
c. patr. 213003-221001/2-222001-223001/2	AMMORTAMENTI	
	- Ammortamento finanziario	€ 1.847.100,00
	- Ammortamenti e deperimenti diversi	€ 65.100,00
c. patr. 213003-221001/2-222001-223001/2	TFR	€ 111.300,00
11080001	ACCANTONAMENTO ECC. PER G. S. (CIPE 95/96)	€ 0,00
TOTALE		€ 7.220.300,00

Il suesposto prospetto evidenzia che il bilancio costi-ricavi della gestione immobiliare nel 2015 chiude con un disavanzo di € 78.400,00.

- La morosità

Il controllo del fenomeno della morosità è stata una delle attività che ha avuto maggior impulso nell'esercizio, al fine di intensificare le azioni di controllo e di sollecito verso l'inquilinato. In particolare l'Azienda, nell'esercizio, ha inviato 429 diffide di pagamento, sono state sottoposte a monitoraggio sistematico oltre 800 posizioni contabili, è stata richiesta l'attivazione di n. 67 procedure di decadenza per morosità, 35 assegnatari hanno beneficiato della estinzione agevolata della morosità, ai sensi dell'art. 39-bis della Legge Regionale n. 24/2007.

Sistematica è stata l'azione di recupero affidata, già da tempo, ad Equitalia spa la quale gestisce la fase di riscossione, sia volontaria che coattiva di tutta la morosità.

Al 31.12.2015 risultano emesse cartelle esattoriali per oltre € 9.500.000,00, con avvio di procedure esecutive nei confronti di circa 900 assegnatari morosi.

A tanto si aggiunge l'azione di recupero coattivo posta in essere dall'Ufficio Legale dell'Azienda.

Vi è da sottolineare che rispetto al totale dei residui contabilizzati al 31.12.2015, pari ad € 26.726.771,02, circa il 30% è morosità formalmente riconosciuta dagli utenti per la quale gli stessi hanno preso un impegno di pagamento rateale.

L'incremento della morosità, nonostante le azioni poste in essere, è da collegarsi essenzialmente alla situazione di crisi economica dal paese.

A solo titolo esemplificativo si evidenzia che decine di conduttori, pur avendo riconosciuto il proprio debito ed essere stati ammessi al programma di rateizzazione della morosità, continuano a non rispettare gli impegni assunti, ovvero a non corrispondere i canoni correnti di locazione.

Si evidenzia ancora che oltre quattrocento nuclei familiari, non avendo prodotto la situazione anagrafico-reddituale, richiesta per legge, sono stati fatti oggetto di un canone sanzionatorio che comunque non viene corrisposto, in attesa che si verifichino le condizioni per procedere alla sua rideterminazione.

Il fenomeno della morosità ancora una volta è tornato all'attenzione del legislatore regionale il quale, con l'introduzione dell'art. 39-bis della Legge Regionale n. 24/2007, ha previsto la possibilità di una transazione nel pagamento della morosità per canoni e quote accessorie, mediante l'abbattimento – sino al 40% - del debito contabilizzato alla data del 31.12.2012.

Si precisa inoltre che, relativamente a coloro i quali si trovano situazione di detenzione senza titolo, è stato calcolato il corrispettivo dovuto nella misura del 175% del canone base: la morosità relativa a tale titolo, pari a circa 4,5 milioni di euro dovrà essere fatta comunque oggetto di parziale annullamento per effetto delle modifiche introdotte in materia dalla L. R. n. 15/2011, nonché della recente "Sanatoria", contenuta nella Legge Regionale n. 5/2015.

Lo stato di morosità per canoni e servizi viene riassunto come di seguito:

	2014	2015	diff.
- per canoni di locazione su alloggi	€ 15.301.547,37	€ 17.401.911,34	€ 2.100.363,97
- per canoni di locazione di locali	€ 3.389.426,42	€ 3.342.207,31	-€ 47.219,11
- per rate d'ammortamento	€ 1.324.255,21	€ 1.330.109,02	€ 5.853,81
- per servizi a rimborso	€ 225.925,55	€ 228.989,22	€ 3.063,67
- per IVA, ant. Lavori, F.M.,etc.	€ 4.270.385,44	€ 4.423.554,13	€ 153.168,69
Totali	€ 24.511.539,99	€ 26.726.771,02	€ 2.215.231,03

Lo stato di morosità, in riferimento all'ammontare annuo dei canoni e dei servizi, viene riassunto nei quadri che seguono disaggregati per:

a-canoni alloggi e locali in gestione

b-quote d'ammortamento alloggi ceduti

c-quote diverse (servizi a rimborso, corrispettivi per amm. e manut., altri crediti)

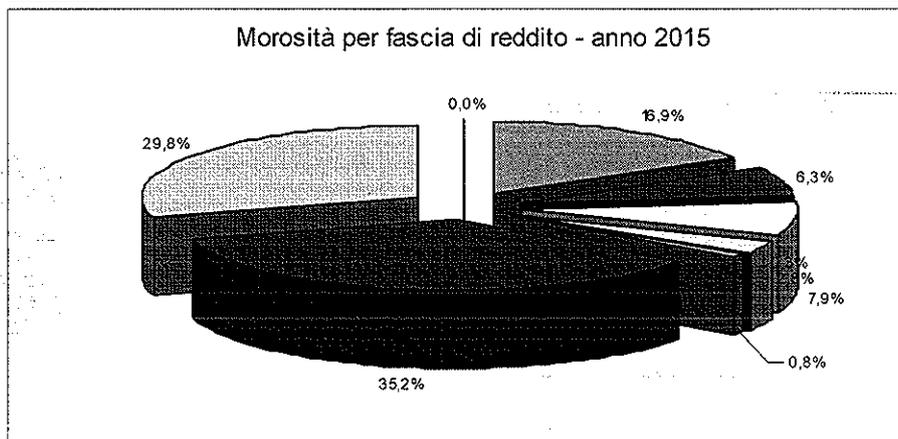
ANDAMENTO DELLA MOROSITA' 2011-2015

anno		importi	totale (a+b+c)	incremento su anno precedente
	a	€ 15.165.754,24		
2011	b	€ 1.209.169,35	€20.086.756,38	€ 1.788.148,31
	c	€ 3.711.832,79		
	a	€ 15.717.706,99		
2012	b	€ 1.265.051,06	€20.929.248,06	€ 842.491,68
	c	€ 3.946.490,01		
	a	€ 17.054.454,91		
2013	b	€ 1.242.184,62	€22.452.571,91	€ 1.523.323,85
	c	€ 4.155.932,38		
	a	€18.690.973,79		
2014	b	€ 1.324.255,21	€ 24.511.539,99	€ 2.058.968,08
	c	€ 4.496.310,99		
	a	€20.744.118,65		
2015	b	€ 1.330.109,02	€ 26.726.771,02	€ 2.215.231,03
	c	€ 4.652.543,35		

Distribuzione della morosità per fasce di reddito

Reddito	fascia	%
Minimo	A	16,9%
Sociale	B1	6,3%
Protetto a	B2	7,9%
Protetto b	B3	2,8%
Equo canone	C1	0,3%
Equo canone maggiorato	C2	0,8%
Abusivi	Z1	35,2%
Sanzionatorio	Z2	29,8%

Morosità per fascia di reddito - anno 2015



La maggior parte della morosità (oltre il 40%) si riferisce ad assegnatari appartenenti a classe di reddito minima o protetta (A-B1-B2-B3). Nell'esercizio sono stati individuati e rettificati numerosi crediti inesistenti, a causa di erronea emissione della bolletta o per accertamento di insussistenza del credito in concomitanza dell'attivazione delle procedure di recupero della morosità storica o della verifica periodica dei residui.

- La manutenzione degli alloggi

I programmi manutentivi dell'esercizio 2015, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardano la generalità del patrimonio gestito.

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento ha interessato gli alloggi presenti in tutti i comuni del territorio provinciale.

Le somme complessive impegnate nel bilancio di previsione 2015 per i suddetti interventi di manutenzione sono state pari ad € 1.335.627,21

Le predette risorse sono state utilizzate, in gran parte, per piccoli e mirati interventi di manutenzione ordinaria oltre che per far fronte a situazioni di somma urgenza.

- Il Controllo sul corretto utilizzo delle unità immobiliari da parte dell'utenza

Anche questo controllo, ormai a regime, permette, attraverso l'incrocio dei dati acquisiti dall'anagrafe dei Comuni, nonché di quelli rilevati dalle banche dati catastale e reddituale, cui siamo collegati, un costante controllo circa il mantenimento dei requisiti ed il corretto utilizzo delle unità immobiliari da parte degli utenti.

In particolare in alcuni Comuni la piena disponibilità e sinergia con le amministrazioni locali ha permesso, per il tramite dell'utilizzo di forze di polizia municipale in collaborazione con i funzionari dell'Azienda l'individuazione di moltissime posizioni di utenti che irregolarmente conducevano l'alloggio assegnato con immediata adozione dei provvedimenti amministrativi volti alla richiesta di decadenza e alla reacquisizione delle unità immobiliari.

- La cessione degli alloggi

In applicazione della Legge 24.12.1993, ha provveduto a stipulare 71 contratti di cessione alloggi, di cui 56 alloggi dell'ATER e 15 dello Stato, oltre a n. 16 contratti di cessione locali. .

L'Azienda, inoltre, ha adottato un nuovo piano di vendita, in applicazione della legge regionale n. 7 del 30 aprile 2014, art. 24, comma 1.

L'incasso totale, comprensivo dell'incasso delle vendite con pagamento rateale, è stato di € 2.921.169,00, di cui € 1.632.861,00 per alloggi ATER e € 486.972,00 per alloggi dello Stato, oltre € 241.399,00 riscossi per estinzione del diritto di prelazione, ex art. 28 della legge n.513/77, nonché € 86.708,00 per interessi, ed € 473.229,00 per locali, così come riportati nella modulistica della gestione speciale.

Le operazioni di contabilizzazione delle somme introitate sono state effettuate secondo le norme introdotte dalla circolare CER 30 giugno 1995 n.131/Segr. in G.U. n.239 del 12 ottobre 1995, nonché dall'art. 4 c.5 della legge 30.04.99 n. 136.

Anche lo scorso esercizio conferma la tendenza già manifestatasi negli anni precedenti ad una riduzione del numero dei contratti sottoscritti rispetto al totale dei procedimenti definiti. Tale fenomeno è da ricercarsi sicuramente nella difficile situazione economica che sta attraversando il paese. Non va sottaciuto, peraltro, che spesso i procedimenti di alienazione vengono fortemente rallentati a causa di diverse problematiche di natura tecnica (erroneo accatastamento, mancata definizione iter espropriativi, etc).

Si evidenzia che l'Azienda, con nota prot. n. 0004642 dell'8 maggio 2014, ha formalmente richiesto alla Regione Basilicata – Dipartimento Infrastrutture e Mobilità – di poter utilizzare parte dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, accantonati sul conto corrente denominato “*Fondi CER destinati alle finalità della legge 560/1993*”, istituito presso la sezione provinciale di Tesoreria dello Stato, da destinare al ripiano parziale del deficit finanziario, in l'applicazione dell'art. 1- comma 14 - della legge n. 560/93.

- La consistenza patrimoniale

Nel prospetto che segue sono rappresentati i dati relativi al patrimonio di ERP gestito durante l'esercizio che comprende tutti gli alloggi sui quali l'Azienda ha in essere un rapporto contrattuale diretto, anche se limitato alla sola riscossione delle rate in conto prezzo.

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	STATO/COMUNI	Totale
- Alloggi in locazione semplice	5.083	497	5.580
- Alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale	364	131	495
- Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	69	0	69
- Locali ad uso diverso dall'abitazione	393	93	486
Totali generali	5.909	721	6.630

L'Azienda gestisce, inoltre, ulteriori unità immobiliari costruite anche senza il contributo dello Stato fra cui si evidenziano l'edificio della ex sede Giunta Regionale, 36 alloggi fabbricato ex Consiglio Regionale, un locale in Piazza XVIII Agosto e Rione Verderuolo.

C – ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

L'Unità di Direzione "Gestione Patrimonio e Risorse", nel corso dell'esercizio, ha provveduto a tutti gli adempimenti fiscali e contabili previsti dalla normativa vigente ed alla gestione delle attività di supporto ai settori ai quali l'Azienda è istituzionalmente preposta.

Si pone in particolare evidenza:

- Il personale e la struttura operativa

Nel prospetto che segue si riportano in forma dettagliata i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2015 che risulta di 45 unità.

CATEGORIA			
	Maschi	Femmine	totali
B1	1		1
B3		1	1
C	5	1	6
D1	12	14	26
D3	5	3	8
Dirigenza	3		3

Distribuzione del personale presente per Unità di Direzione

Cat.	Direzione	Gestione Patrimonio e Risorse	Gestione Interventi Costruttivi, Manutenzione, Recupero, Espropri	Totali
DIR	1	1	1	3
D3	2	3	3	8
D1	8	14	4	26
C	0	1	5	6
B3	1	0	0	1
B1	1	0	0	1
Totali	13	19	13	45

La dotazione organica, determinata in 81 unità con delibera dell'Amministratore Unico n. 21 del 27 marzo 2008, nel rispetto delle disposizioni impartite in materia dalla Regione con DGR n. 454 del 29.03.2006 in attuazione del DPCM 15.02.2006, approvata dalla regione Basilicata, evidenzia un deficit di 36 unità rispetto al personale in servizio al 31.12.2015.

La spesa del personale è risultata di € 2.153.767,68 per stipendi ed oneri riflessi e di € 148.371,20 per quota T.F.R. accantonata nell'esercizio.

- Riduzione della spesa corrente

L'Azienda, pur non essendo obbligata al rispetto dei vincoli di finanza pubblica, (le ATER non sono soggette, infatti, al patto di stabilità in quanto Enti non compresi nella tabella prevista dalla legge n. 311/2004, ma

Enti ausiliari e market, così come definiti dal Ministero del Tesoro), ha in ogni caso rispettato per scelta i vincoli di spesa, di volta in volta stabiliti nelle varie finanziarie.

In particolare si vuole evidenziare come da ormai da tempo l'Azienda abbia fortemente ridotto la spesa per consulenze. Così come ha decrementato, in maniera considerevole la spesa del proprio personale dipendente.

Di seguito sul fronte della spesa viene riportata una tabella riepilogativa utile al fine di evidenziare l'andamento nell'ultimo triennio della spesa corrente sostenuta dall'azienda dalla quale in seguito fare emergere alcune riflessioni:

CAPITOLO	SPESA 2013	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2014	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2015	% SU SPESA CORRENTE
Organi dell'Azienda	€ 88.672,56	1,38%	€ 63.644,51	0,87%	€ 83.836,97	1,34%
Personale	€ 2.670.717,55	41,51%	€ 2.306.094,04	31,63%	€ 2.153.767,68	34,46%
Funzionamento uffici	€ 165.200,42	2,57%	€ 202.535,21	2,78%	€ 149.910,97	2,40%
Consulenze	€ 61.367,48	0,95%	€ 17.249,76	0,24%	€ 13.300,00	0,21%
Rappresentanza	€ 520,01	0,01%	€ 574,98	0,01%	€ 4.972,92	0,08%
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 6.433.449,58	46,42%	€ 7.291.871,69	35,52%	€ 6.250.162,15	38,49%

- La Gestione Speciale

In attuazione di quanto previsto dalla normativa vigente in merito alla gestione dei rientri finanziari e alla gestione dei programmi di intervento, vengono allegati al bilancio:

- il prospetto G. S. 3 e G.S.4 richiesti dalla circolare CER n. 25 del 21.10.1981;
- il prospetto G. S. 1.1, 1.2, 1.2/A, 1.2/B, 2.1, 3, 4 e il prospetto G.S. V/1, previsto dalla circolare n.31 del 30.6.1995.

Dai prospetti G. S. 3 e G. S. 4 che indicano i risultati della gestione dei rientri della Legge n. 513/1977 e precedenti e la gestione dei programmi d'intervento, nonché dal gruppo dei conti a credito e a debito della Gestione Speciale, si rileva che durante l'esercizio sono stati contabilizzati, a favore della G. S. :

- a) rientri non vincolati per € 23.340,00;
- b) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, di cui al p.to 8.6 c.2 della Delibera CIPE 95 e successive, per l'importo di € 494.554,00;
- c) i proventi delle cessioni di alloggi ex legge n. 560/93 per € 2.921.169,00;
- d) 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 di € 4.190,00;

Sono stati per contro addebitati alla G.S. :

- a) le rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto per € 44.051,00;
- b) i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 37.121,00;

Pertanto, nell'esercizio in esame, il saldo del debito verso la G. S. risulta aumentato di un importo di € 3.329.668,00, al netto delle rettifiche, dovuto quasi interamente gli introiti derivanti dalla cessione di alloggi/locali ai sensi della legge n. 560/93, che evidenzia un debito complessivo di € 31.015.540,00, comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G.S., ammontanti a € 8.579.784,00.

In definitiva, il saldo della contabilità G. S. rileva un debito complessivo verso lo Stato/Regione di €22.435.755,00.

Per quanto riguarda la gestione dei programmi d'intervento, il prospetto G.S.4 pone in evidenza il quadro dei rapporti intercorsi con la G. S. relativamente al complesso dei finanziamenti ottenuti, alle disponibilità impiegate nei programmi e alle giacenze di fine esercizio.

Dai prospetti G.S.1.1 e G.S. V/1 che forniscono i risultati della gestione speciale dei rientri, conseguenti all'applicazione della Legge n. 560 del 24.12.1993, e dai conti patrimoniali che interessano i rapporti con la G. S., si rileva che durante l'esercizio sono stati incassati, dalla cessione alloggi, complessivi € 2.921.169,00.

L'importo di cui sopra potrà essere utilizzato, previa richiesta alla Regione, per le finalità previste dal comma 14 dell'art 1 della legge n. 560/93.

- Andamento della gestione economico-finanziaria

Di seguito si riporta il confronto fra i risultati della gestione economico-finanziaria aziendale rilevati nel quinquennio 2011-2015.

ENTRATE	2011	2012	2013	2014	2015
CANONI	€ 7.528.513,30	€ 7.080.762,41	€ 7.729.191,67	€ 7.419.787,99	€ 7.361.370,14
CORRISPETTIVI GEST. IMMOB.RE	€ 41.799,83	€ 33.512,16	€ 30.746,41	€ 29.492,19	€ 44.428,61
CORRISPETTIVI TECNICI	€ 794.606,32	€ 381.293,45	€ 679.731,97	€ 672.981,72	€ 75.953,12
CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	€ 11.298.370,09	€ 6.255.931,25	€ 6.643.699,01	€ 4.019.806,47	€ 3.112.057,81
RISC. ALIENAZ. ALLOGGI L. 560/93	€ 2.223.601,00	€ 1.728.859,12	€ 1.543.624,93	€ 1.960.805,00	€ 2.921.169,00

USCITE	2011	2012	2013	2014	2015
ONERI PER IL PERSONALE	€ 3.038.979,79	€ 2.936.645,21	€ 2.670.717,55	€ 2.306.094,04	€ 2.153.767,68
SPESE AMMINISTR.UFFICI	€ 420.180,97	€ 450.420,23	€ 362.746,81	€ 439.703,43	€ 340.499,68
SPESE AMMINISTRAZIONE STABILI	€ 459.509,73	€ 305.527,25	€ 497.904,02	€ 705.781,51	€ 386.791,65
SPESE MANUTENZIONE STABILI	€ 1.782.327,99	€ 1.694.462,82	€ 985.514,79	€ 1.383.678,04	€ 1.335.627,21
SPESE INTERVENTI EDILIZI	€ 235.247,89	€ 198.007,81	€ 169.446,73	€ 91.217,74	€ 4.471,04

RIENTRI G.S. – CIPE 95-96	€ 509.493,53	€ 495.311,30	€ 514.099,37	€ 464.981,49	€ 494.553,98
ONERI FISCALI	€ 986.072,37	€ 1.391.275,02	€ 1.088.877,74	€ 1.787.760,67	€ 1.413.313,49
SPESE IN C/CAPITALE (N.Costruzioni)	€ 11.528.152,06	€ 9.287.644,06	€ 8.396.888,86	€ 4.828.391,41	€ 2.959.843,12

CONTO CONSUNTIVO

Il bilancio finanziario, o più propriamente il Conto Consuntivo, è stato redatto, in conformità delle norme e degli schemi contenuti nel Regolamento di cui al D.M. 10 ottobre 1986.

Esso si compone del rendiconto finanziario, del conto economico, della situazione patrimoniale con annessa la situazione amministrativa.

1) RENDICONTO FINANZIARIO

In virtù delle corrette politiche di riduzione di spesa operate, presenta un avanzo di competenza pari ad € 1.846.213,71 ed un avanzo d'amministrazione di € 8.342.685,19, come evidenziato nella seguente tabella:

Descrizione	Entrate	Spese	Differenze
Entrate e spese correnti	€ 8.096.375,86	€ 6.250.162,15	€ 1.846.213,71
Entrate e spese in c/capitale	€ 7.312.124,06	€ 8.269.942,41	-€ 957.818,35
Entrate e spese per partite di giro	€ 736.668,04	€ 736.668,04	€ -
	€ 16.145.167,96	€ 15.256.772,60	€ 888.395,36
Avanzo d'amministrazione al 31.12.2014			€ 7.047.566,47
Totale delle variazioni sui residui			€ 406.723,36
Avanzo d'amministrazione al 31.12.2015			€ 8.342.685,19

L'avanzo sopra riportato trova riscontro nell'allegato G - "Situazione Amministrativa", previsto dall'art. 37 del regolamento approvato con D.M. 10.10.86 prot. N. 3440.

Lo stesso è stato determinato, come si evince dalla tabella sopra riportata, correggendo l'avanzo di amministrazione dell'esercizio precedente con le variazioni sui residui intervenute e formalizzate in concomitanza del presente bilancio consuntivo.

Il dettaglio delle rettifiche apportate, con le relative motivazioni, viene riportato successivamente in sede di esposizione dei residui.

ENTRATE E SPESE CORRENTI

Le entrate correnti ammontano a € 8.096.375,86, mentre le spese correnti sono determinate in € 6.250.162,15 con una differenza positiva di € 1.846.213,71.

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

Cat.	Denominazione	Importo		Differenza
		ANNO 2014	ANNO 2015	
5	Corrispettivi per amm.ne stabili	€ 29.492,19	€ 44.428,61	€ 14.936,42
5	Corrispettivi per servizi a rimborso	€ 32.156,33	€ 26.646,56	-€ 5.509,77
5	Corrispettivi tecnici per interventi edilizi	€ 672.981,72	€ 75.953,12	-€ 597.028,60
6	Canoni di locazione	€ 7.419.787,99	€ 7.361.370,14	-€ 58.417,85
6	Interessi su depositi	€ 9.020,17	€ 15.173,51	€ 6.153,34
7	Recuperi e rimborsi diversi	€ 203.680,66	€ 363.029,18	€ 159.348,52
7/8	Rimborsi della G.S. per mutui	€ 44.051,80	€ 44.051,80	€ -

Tra le spese correnti in particolare figurano:

Cat.	Denominazione	Importo		Differenza
		ANNO 2014	ANNO 2015	
1	Indennità - rimborso spese A.U.	€ 41.572,94	€ 45.472,71	€ 3.899,77
	Indennità - rimborso spese Collegio Sindacale	€ 15.425,29	€ 27.264,52	€ 11.839,23
	Comitato d'indirizzo	€ 599,48	€ 279,34	-€ 320,14
	Contributi A.U.	€ 6.046,80	€ 10.820,40	€ 4.773,60
2	Oneri per il personale	€ 2.306.094,04	€ 2.153.767,68	-€ 152.326,36
4	Spese per funzionamento uffici	€ 202.535,21	€ 149.910,97	-€ 52.624,24
4	Spese diverse di amministrazione (Postali, telef., cancell., consulenze)	€ 237.168,22	€ 190.588,71	-€ 46.579,51
5	Spese per amministrazione stabili (bolett.; reg. contr.; CPAA)	€ 705.781,51	€ 386.791,65	-€ 318.989,86
5	Spese di manutenzione stabili	€ 1.393.678,04	€ 1.335.627,21	-€ 58.050,83
5	Spese per servizi a rimborso	€ 32.156,33	€ 26.646,56	-€ 5.509,77
5	Spese per interventi edilizi (collaudi,consulenze ,oneri accatastamento)	€ 91.217,74	€ 4.471,04	-€ 86.746,70

L'importo delle indennità del Collegio Sindacale è comprensivo di una quota maturata nell'anno 2014.

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.	Denominazione	Importo
9	Alienazione immobili e diritti reali	€ 2.361.726,21
12	Riscossione crediti ed anticipazioni	€ 1.384.788,63
13	Finanziamenti CER in c/capitale	€ 3.112.057,81
18	Altri debiti finanziari	€ 453.551,41

Tra le spese si evidenziano:

Cat.	Denominazione	Importo
10	Spese per nuove costruzioni	€ 2.959.843,12
11	Acquisto mobili e macchine elettroniche per ufficio	€ 8.984,00
13	Concessione di crediti ed anticipazioni	€ 1.122.307,30
14	TFR	€ 181.817,43
17	Estinzione debiti diversi	€ 3.942.076,76

PARTITE DI GIRO

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

Le entrate e le uscite ammontano complessivamente a € 736.668,04.

2) SITUAZIONE PATRIMONIALE

La situazione patrimoniale pone in evidenza le variazioni intervenute nelle singole poste attive e passive, l'incremento o la diminuzione del patrimonio netto per effetto della gestione.

E' necessario sottolineare che sotto la voce Residui attivi e Residui Passivi figurano esclusivamente i crediti e debiti scaduti, mentre sotto la voce Crediti e Debiti bancari e finanziari, figureranno i crediti e debiti non ancora scaduti che non sono considerati residui.

Di seguito vengono illustrate le attività e la passività più significative:

ATTIVITA'

- Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sul c/c bancario di tesoreria n.9345745, presso la Banca Popolare dell'Emilia Romagna, al termine dell'anno 2015, sono risultate pari ad € 2.805.016,65 con un incremento, rispetto all'inizio dello stesso esercizio, di € 2.123.455,71. Tale consistenza è stata determinata dalle seguenti operazioni finanziarie:

Saldo al 1° gennaio 2015	€ 681.560,94
Riscossioni in c/residui	€ 1.567.275,97
Riscossioni in c/competenza	€ 12.216.195,82
Pagamenti in c/residui	€ 370.745,81
Pagamenti in c/competenza	€ 11.289.270,27
Saldo al 31 dicembre 2015	€ 2.805.016,65

Sul c/c postale n. 343855, sempre intestato all'A.T.E.R., sul quale affluiscono i canoni di locazione degli alloggi, è stato registrato, al 31 dicembre 2015, un saldo di € 89.269,71.

In relazione ai richiamati movimenti, la voce "disponibilità liquide" della situazione patrimoniale ha fatto totalizzare un saldo 2015 di € 2.894.286,636 rilevando un aumento di € 2.133.986,71 rispetto al precedente esercizio.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentato:

	al 31.12.2014	al 31.12.2015	Differenze
Depositi bancari	€ 681.560,94	€ 2.805.016,65	€ 2.123.455,71
Conti correnti postali	€ 78.738,71	€ 89.269,71	€ 10.531,00
Totale	€ 760.299,65	€ 2.894.286,36	€ 2.133.986,71

- Residui attivi

I crediti verso utenti ed assegnatari per canoni di locazione, rate del prezzo di vendita degli alloggi e locali, quote di manutenzione e amministrazione degli alloggi e servizi a rimborso, di importo complessivo pari ad € 25.396.662,00 hanno fatto registrare, al termine dell'esercizio 2015, rispetto ai dati riportati nel consuntivo dell'anno precedente, un incremento di 2.209.377,22.

Altra voce consistente dei residui attivi è rappresentata dalle rate di ammortamento dei mutui contratti per la realizzazione degli alloggi di ERP. Queste rate, di importo pari ad € 5.893.770,14, rappresentano un credito nei confronti della Gestione Speciale da portare in riduzione dei corrispondenti debiti derivanti dalla alienazione degli alloggi di ERP, dall'accantonamento dello 0.50% del valore locativo del patrimonio gestito, di cui alla delibera CIPE 13.03.95 paragrafo 8.6, e dalla eventuale eccedenza costi-ricavi della gestione immobiliare.

Ammontano complessivamente a € 38.303.047,97 con un aumento di € 2.395.568,75 rispetto al precedente esercizio.

Il tema dei residui è costantemente all'attenzione dell'Azienda la quale, fermo restando la assoluta necessità di operare in maniera più capillare possibile, si ispira comunque a criteri prudenziali.

Al fine di contenere il fenomeno della morosità sui canoni e più in generale per un controllo puntuale dei crediti dell'Azienda, l'ufficio ha proceduto ad una ricognizione per accertare la sussistenza e l'esigibilità dei crediti ed in particolare, relativamente alla morosità degli assegnatari, laddove sono state accertate incongruenze od errori d'imputazione sono stati predisposti i provvedimenti ex art. 38 del Regolamento di contabilità finalizzati alla conservazione e/o consolidamento dei residui.

Le variazioni sono state rilevate per effetto delle risultanze dell'azione di verifica compiuta nell'esercizio anche sui residui storicizzati al 31.12.2014.

Nell'esercizio sono state effettuate variazioni integrative sui residui attivi, per un importo di € 33.872,58.

Le rettifiche dei residui relativi ai canoni di locazione e quote diverse derivano:

- 1 - Annullamento parziale dei canoni per effetto dell'applicazione dell'artt. 38 e 39 della L.R. n. 24/07;
- 2 - Integrazioni/rettifiche riscossioni quote capitali da assegnatari di alloggi;
- 3 - Insussistenza del credito per errata fatturazione (alloggio riconsegnato o erronea imputazione);
- 4 - Inesigibilità dovuta a decesso del locatario e mancanza di eredi;
- 5 - Annullamento per intervenuto accertamento di mancato godimento parziale o totale del bene a seguito di esecuzione di lavori o di abbandono dell'alloggio;
- 6 - Annullamento di crediti di entità inferiore alle spese minime valutate necessarie per l'attivazione del procedimento di recupero;
- 6- Annullamento per effetto di pronunce dell'Autorità Giudiziaria.

Nella documentazione contabile sono stati registrati i dettagli delle singole operazioni di rettifica con l'indicazione dell'assegnatario, dell'importo e della specifica motivazione di rettifica, così come riportato nel provvedimento emesso dall'Unità di Direzione competente. Tali rettifiche vengono di seguito riportate raggruppate per singoli capitoli di bilancio:

- a) Cap. 02060050 - "Canoni di locazione di alloggi ATER" - a seguito della rideterminazione di canoni ed all'annullamento dell'indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell'art. 39 della L. R. n.24/2007, si sono apportate rettifiche al capitolo interessato per € 6.316,33;
- b) Cap 02060053 - "Canoni locali ATER costruiti col contributo dello Stato" - a seguito della rideterminazione di canoni ed all'annullamento dell'indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell'art. 39 della L. R. n. 24/2007, si sono apportate integrazioni al capitolo interessato per € 1.073,05;
- c) Cap. 02060054 - "Canoni di locazione alloggi e locali di proprietà dello Stato" - a seguito della rideterminazione di canoni ed all'annullamento dell'indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell'art. 39 della L. R. n. 24/2007, si sono apportate integrazioni al capitolo interessato per € 45.208,88;
- d) Cap: 03090005 - "Vendita alloggi di prop. con contributo leggi 560 e 513" - a seguito della rideterminazione di quote relative alla vendita di alloggi di proprietà si sono apportate integrazioni, al capitolo interessato, per € 1.383,28;
- e) Cap. 03120065 - "Risc. quota capit. da Ass.All.con I.L." a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi ceduti con ipoteca legale si sono apportate integrazioni, sul capitolo interessato, per € 79.341,16;

- f) Cap. 03120067 – “Ris.quota capit. da ass.All.Stato 513” a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi dello Stato legge n. 513 si sono apportate integrazioni, sul capitolo interessato, per € 13.077,64;
- g) Cap. 03120068 – “Ris.quota capit.da ass.All.Stato 1676” a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi dello Stato legge n. 1676 si sono apportate integrazioni, sul capitolo interessato, per € 20.835,92;
- h) Cap. 03120076 – “Riscos. quota capit. soci coop. L.60” a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi attribuiti a soci coop legge 60 si sono apportate integrazioni, sul capitolo interessato, per € 328,99;
- i) Cap. 03120092 – “Anticipazioni a diversi” a seguito di una più attenta revisione ed analisi, delle partite registrate nel capitolo interessato, si rettificano gli stessi per € 15.703,34;
- j) Cap. 03120095 - “Crediti diversi” - a seguito dell’addebito sulle singole posizioni degli assegnatari e dell’erroneo inserimento fra i residui, delle quote a rimborso (forza motrice, luce scale, spese manutenzione etc.), si rettificano gli stessi di € 86.770,67;
- k) Cap. 03120099 – “Erario per IVA” a seguito dell’utilizzo, in compensazione, del credito iva 2014 si rettificano l’importo sul capitolo interessato per € 18.586,00;

Descrizione	al 31.12.2014	al 31.12.2015	Differenze
Crediti verso Stato CER per G. S.	€ 8.798.465,65	€ 8.879.638,45	€ 81.172,80
Crediti verso utenti ed assegnatari (morosità per canoni di locazione)	€ 18.690.973,79	€ 20.744.118,65	€ 2.053.144,86
Crediti cessionari e mutuatari (morosità su alloggi a riscatto)	€ 1.324.255,21	€ 1.330.109,02	€ 5.853,81
Crediti diversi (IVA, IRPEG, IRAP, pers. comand. antic. Serv.zi vari e lavori)	€ 7.093.784,57	€ 7.349.181,85	€ 255.397,28
Totali	€ 35.907.479,22	€ 38.303.047,97	€ 2.395.568,75

Il provvedimento di approvazione del bilancio consuntivo da parte dell’Amministratore Unico rappresenta contestuale atto per la ratifica delle variazioni ai residui attivi ex art. 38 del Regolamento.

- Crediti bancari e finanziari

Le risorse presso la Tesoreria Provinciale per i finanziamenti messi a disposizione dall’ex CER sul c/c infruttifero N. 1868 ammontano ad € 9.406.376,46.

I fondi giacenti e disponibili presso la Tesoreria Provinciale relativi alle riscossioni per cessioni di alloggi legge n. 560/93 ammontano ad € 7.061.116,89.

Tra i crediti dell'Azienda sono presenti, inoltre, le somme relative alla cessione, con pagamento rateale del prezzo di vendita, di alloggi di ERP.

Tali crediti che devono ancora arrivare alla relativa scadenza risultavano, al termine del 2015, pari ad €6.567.542,22.

Si evidenzia che gli stessi costituiscono, contestualmente, debiti nei confronti della Gestione Speciale ed in quanto tali indicati nel passivo patrimoniale tra i debiti bancari e finanziari.

- Rimanenze attive dell'esercizio

- Immobili

Il valore a fine esercizio espone un incremento di € 2.365.106,70, derivante dalla differenza di valore degli stabili entrati in reddito durante l'esercizio, nonché il valore degli alloggi entrati in reddito nei precedenti esercizi ma stornati al conto immobili nell'esercizio in esame e il costo d'inventario degli alloggi o locali ceduti ai sensi della legge n. 560/93.

Di seguito sono riportati per ciascuna voce le variazioni subite dai vari tipi di immobili nel corso dell'esercizio.

Descrizione	al 31.12.2014	al 31.12.2015	Differenze
Stabili di proprietà in locazione	€ 6.469.495,39	€ 6.424.924,05	-€ 44.571,34
Stabili in proprietà superficaria in locazione	€ 189.153.762,57	€ 199.499.350,51	€ 10.345.587,94
Stabili in proprietà in p.v.	€ 49.841,46	€ 49.841,46	€ -
Altri cespiti	€ 234.325,82	€ 234.325,82	€ -
Totali	€ 195.907.425,24	€ 206.208.441,84	€ 10.301.016,60

- Interventi costruttivi in corso ed ultimati

Gli interventi costruttivi in corso ed ultimati sono iscritti al valore dei corrispettivi contrattuali maturati e di tutti gli altri costi inerenti.

Nel prospetto che segue sono riportati i valori dei singoli interventi e le variazioni subite durante l'esercizio:

Descrizione	al 31.12.2014	al 31.12.2015	Differenze
Interventi costruttivi in corso	€ 49.637.966,05	€ 41.660.005,15	-€ 7.977.960,90
Interventi di risanamento e ristrutturazione	€ 66.956.718,80	€ 66.998.769,80	€ 42.051,00
Interventi per servizi residenziali	€ 472.405,64	€ 472.405,64	€ -
Totali	€ 117.067.090,49	€ 109.131.180,59	-€ 7.935.909,90

L'incremento sopra indicato è influenzato dai costi degli interventi costruttivi sostenuti durante l'esercizio e dal valore degli alloggi ultimati e trasferiti al conto immobili.

- Immobilizzazioni Tecniche

Il loro valore è aumentato durante l'esercizio di € 10.624,48 per effetto di nuovi acquisti di attrezzature ed apparecchiature in prevalenza costituite da apparecchiature informatiche.

- Deficit patrimoniale

Ammonta complessivamente a € 33.950.375,60 ed è costituito da:

- Disavanzo degli ultimi cinque esercizi per un totale di € 4.565.044,65.
- Disavanzo antecedente gli ultimi cinque esercizi per € 28.438.618,59.
- Disavanzo economico di esercizio per € 946.712,36.

PASSIVITA'

- Residui passivi

Ammontano complessivamente a € 32.765.379,05 con un incremento di € 3.223.905,36 rispetto al precedente esercizio.

Come prescritto dall'art. 38 dal Regolamento approvato con D. M. 10.10.86, prot. 3440, sono stati ridotti ed eliminati i residui passivi per i quali si è rilevata la loro insussistenza per errata o mancata fatturazione, nonché per errata imputazione contabile. Le variazioni sono state rilevate per effetto delle risultanze dell'azione di verifica compiuta nell'esercizio anche sui residui storicizzati al 31.12.2012.

Il provvedimento di approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'Amministratore Unico costituisce contestuale atto per la ratifica delle variazioni ai residui passivi ex art. 38 del citato Regolamento.

Nell'esercizio sono state effettuate ulteriori variazioni in diminuzione sui residui passivi, per un importo di € 372.851,16.

Si riporta di seguito un quadro dell'ammontare dei residui passivi di maggiore rilevanza; i dati sono riportati nella situazione patrimoniale dove vengono aggregati per classi di maggiore rilevanza:

a) Cap. 11070006 - "Erario c/IRES" a seguito di una verifica sul capitolo interessato si rettifica l'importo, sul capitolo interessato, per € 15.703,70;

b) Cap. 12100011 - "Corrispettivi di appalto lavori" - a seguito di una più attenta revisione ed analisi, delle partite registrate nel capitolo interessato, si rettificano gli stessi per € 38.979,77;

c) Cap. 12100020 - "Acquisizione area N.C." - a seguito di una più attenta revisione ed analisi, delle partite registrate nel capitolo interessato, si rettificano gli stessi per € 24.875,01;

- d) Cap. 12100022 - "Corrispettivi di appalto lavori" - a seguito di una più attenta revisione ed analisi, delle partite registrate nel capitolo interessato, si rettificano gli stessi per € 84.164,86;
- e) Cap. 12100036 - "Corrispettivi di appalto risanamento/ristrutturazione" - a seguito di una più attenta revisione ed analisi, delle partite registrate nel capitolo interessato, si rettificano gli stessi per € 48.477,93;
- f) Cap. 12130008 - "Anticipazioni a diversi" - a seguito di una più attenta revisione delle partite registrate sul capitolo si rettificano le stesse per € 1.871,68;
- g) Cap. 13170012 - "Rimb.Stato G.S. ricavo allog. Ceduti I. L." a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi ceduti con ipoteca legale, erroneamente registrate sul capitolo interessato, si apportano rettifiche per € 79.341,16;
- h) Cap. 13170016 - "Rimb.GS ricav.All. Stato ced.L.513" a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi dello Stato legge n. 513, erroneamente registrate sul capitolo interessato, si apportano rettifiche per € 13.077,64;
- i) Cap. 13170017 - "Rimb. GS ricav.All. Stato Ced.L.1676" a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi dello Stato legge n. 1676, erroneamente registrate sul capitolo interessato, si apportano rettifiche per € 20.835,92;
- j) Cap. 13170022 - "Rimb GS rate mutuo conc.soci L.60" a seguito di una verifica delle quote capitali relative ad alloggi attribuiti a soci coop legge 60, erroneamente registrate sul capitolo interessato, si apportano rettifiche per € 328,99;
- k) Cap. 13170031 - "Debiti diversi" - a seguito dello storno e della relativa compensazione fra versamenti ed addebiti vari, nei confronti degli inquilini/assegnatari di alloggi di proprietà Ater, si apportano rettifiche, sul capitolo interessato, per € 45.194,50;

Descrizione	al 31.12.2014	al 31.12.2015	Differenze
Debiti verso lo Stato (CER) per rientri:			
Vincolati art. 25/513	€ 25.990.296,56	€ 29.296.953,99	€ 3.306.657,43
Non vincolati art. 25/513	€ 1.695.573,54	€ 1.718.584,12	€ 23.010,58
Debiti verso fornitori	€ 421.799,19	€ 281.386,88	-€ 140.412,31
Debiti v. assegnatari e cessionari (depositi Ccp, quote interv. Manut.)	€ 274.281,74	€ 284.812,74	€ 10.531,00
Debiti diversi: (Federcasa, Regione, IRES, IRAP, etc.)	€ 1.159.522,66	€ 1.183.641,62	€ 24.118,66
Totali	€ 29.541.473,69	€ 32.765.379,05	€ 3.223.905,36

- Debiti bancari e finanziari

Il valore nominale di tali debiti è, a fine esercizio, di € 137.734.251,03 e presenta un decremento di € 6.778.010,86 rispetto al precedente esercizio.

La situazione debitoria verso lo Stato/Regione per la Gestione Speciale presenta a fine esercizio le seguenti risultanze:

- l'ammontare dei rientri per le destinazioni dell'art. 25 Legge n. 513/77 a scadere è di € 6.467.649,16;
- i finanziamenti Legge n. 560/93 destinati agli interventi edilizi messi a disposizione dell'Azienda sui conti della Tesoreria Provinciale ammontano a € 7.061.116,89.

- Fondi di accantonamento vari

Il fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta a € 1.408.858,37 registrando un decremento, rispetto al precedente esercizio, di € 106.687,78 derivante dal saldo fra quota accantonata nell'esercizio e il pagamento delle quote del personale andato in pensione nell'anno.

Infatti nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo, complessive € 148.371,20 in conformità alle previsioni di legge e a quanto contenuto nei contratti collettivi.

Il fondo manutenzione stabili risulta di € 1.015.325,86.

- Poste rettificative dell'attivo

Ammontano complessivamente a € 44.474.459,25 e risultano incrementate di € 1.704.225,86 rispetto all'esercizio 2014. In particolare:

- il fondo per rischi su crediti accoglie un accantonamento di € 844.050,16;

- il fondo per pendenze legali in corso accoglie un accantonamento di € 300.000,00;

- il fondo di ammortamento alloggi locali e servizi residenziali ha subito un decremento di € 207.941,33 determinato dalla cessione di alloggi;

- il fondo di ammortamento finanziario di alloggi e locali registra un incremento di € 1.847.068,58 quale differenza tra la quota accantonata nell'esercizio e l'utilizzo a seguito di cessioni di alloggi;

- il fondo di ammortamento macchine, attrezzature ed automezzi ha registrato complessivamente un aumento di € 21.759,25 per effetto delle quote accantonate nell'esercizio.

- Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio 2015 il patrimonio netto dell'Azienda ha subito le seguenti variazioni:

FONDO DI DOTAZIONE	Al 31.12.2014	Al 31.12.2015	Differenze
- Dotazione	€ 127.858,44	€ 127.858,44	€ -
- Devoluzioni	€ 774.804,76	€ 774.804,76	€ -
RISERVE STATUTARIE E FACOLTATIVE:			
- Riserve ordinarie			
- Riserve straordinarie	€ 27.042,81	€ 27.042,81	€ -
- Riserve tassate	-	-	
SALDI ATTIVI E RIVALUT. MONETARIA:	-	-	
Rivalutazioni monetarie	€ 5.609.234,12	€ 5.609.234,12	€ -
CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE:			
- Contributo dello Stato	€ 69.892.736,28	€ 181.327.583,58	€ 11.434.847,30
- Contributo frazionato			
- Contributi Stato (art.55 DPR n.917/86) Tassato	€ 16.010.883,07	€ 16.010.883,07	€ -
SOMMANO	€ 192.442.559,48	€ 203.877.406,78	€ 11.434.847,30

Nella valutazione degli elementi sono stati seguiti i seguenti criteri:

- Gli immobili, i macchinari e i mobili sono iscritti al costo comprensivo degli oneri di diretta imputazione e maggiorato delle rivalutazioni monetarie effettuate a tal proposito ed ai sensi dell'art.10 della Legge 19.3.1983 n.72. Si precisa che gli stabili in patrimonio al 31.12.1987 sono stati rivalutati ai sensi delle Leggi 11.2.1952 n.74; 2.12.1975 n. 576 e 19.03.1983 n. 72 mentre le aree sono state rivalutate ai sensi della Legge n. 75/52.
- I crediti sono stati iscritti in bilancio al presunto valore di realizzo.
- Gli ammortamenti sono stati calcolati tenendo conto della diminuzione del valore dei cespiti e comunque con l'applicazione delle aliquote previste dal D.M. 31 dicembre 1988.

3) CONTO ECONOMICO

Il documento rileva un disavanzo economico di € 946.712,36.

Il conto nella sua prima parte, che riguarda entrate e spese correnti, presenta invece un'eccedenza di € 1.846.213,71 mentre nella seconda parte, riguardante componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, presenta un risultato negativo dovuto:

- all'ammortamento finanziario di beni gratuitamente devolvibili di cui all'art. 104 del D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi). per una quota € 1.847.068,58.

Si tratta di un importo che viene determinato ripartendo il costo costruttivo degli alloggi in locazione, realizzati su terreni concessi in diritto di superficie da parte dei comuni, per il numero di anni della concessione, novantanove.

L'ammortamento finanziario, che non determina a dispetto della definizione uscite finanziarie, costituisce un accantonamento finalizzato alla copertura delle perdite di devoluzione conseguenti alla cessione gratuita degli immobili al termine della concessione comunale.

Risulta evidente come la perdita economica sia fortemente influenzata dall'ammortamento finanziario il quale, essendo deducibile ai fini fiscali, deve trovare allocazione tra le poste economiche negative per poterne portare la deduzione nella dichiarazione dei redditi. Va da sé, comunque che al netto di questa posta contabile anche il conto economico risulterebbe in utile;

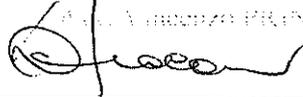
- all'ammortamento di alloggi e locali di proprietà in uso diretto per una quota di € 43.339,36;
- all'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature, automezzi per una quota di € 21.759,25;
- all'accantonamento del fondo per il TFR per € 148.371,20;
- alla perdita per accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 2.309.703,67 , a sopravvenienze passive per € 53.035,80 ed alla rilevazione delle plusvalenze realizzate con la vendita degli alloggi per € 1.147.782,25;
- ad altre sopravvenienze attive per € 482.569,54.

4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

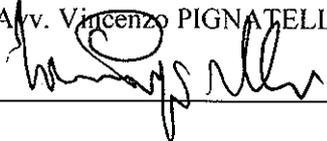
La situazione amministrativa pone in evidenza: 1) la consistenza dei conti di tesoreria o di cassa all'inizio dell'esercizio, gli incassi ed i pagamenti complessivamente eseguiti nell'anno in conto competenze ed in conto residui ed il saldo alla chiusura dell'esercizio; 2) il totale complessivo della somme rimaste da riscuotere (residui attivi) e da pagare (residui passivi) alla fine dell'esercizio; 3) l'avanzo di amministrazione.

Dopo l'approvazione del rendiconto l'eventuale avanzo di amministrazione, se realizzato, potrà essere utilizzato secondo gli stanziamenti evidenziati nel bilancio preventivo.

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



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



IL DIRETTORE
Michele BILANCIA

