



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2017

BILANCIO DI PREVISIONE 2017

INDICE

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

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2017

PREMESSE

Il Paese che sta di fronte a noi, ce lo segnala più di una rilevazione, è un Paese più incerto, dubbioso sul suo futuro, di qualche anno fa. E' un Paese che avverte la fatica del suo sistema produttivo e territoriale a competere nell'economia aperta e internazionalizzata; avverte il peso di una finanza pubblica sempre più in difficoltà a mantenersi in equilibrio; sente bruciare il peso di nuove disuguaglianze che scaturiscono per una parte crescente della popolazione dalla perdita di potere d'acquisto dei propri redditi, che si vive in modo acutissimo nelle fasce più deboli.

Si dirà, ed è vero, che l'Italia partecipa di una situazione di difficoltà presente nei maggiori Paesi industriali e in Europa in particolare; si invocherà la ripresa sempre prossima a venire, e così via. Certo, questo è vero in termini assoluti, ma non in termini relativi se si misurano le performances del sistema Italia con quelle dei nostri partners più importanti. Se si considerano i tre elementi che combinati assieme consentono di definire l'indice di benessere di un Paese: la crescita del reddito (che ne indica le capacità produttive), la dinamica dei salari reali (che ne descrive le capacità redistributive), l'inflazione, l'Italia è l'unico Paese a presentare un indice seccamente negativo rispetto ai maggiori paesi europei.

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

Il Bilancio Preventivo dell'anno 2017 è stato redatto sulla base dei forti vincoli normativi, attualmente insuperabili, sul fronte delle entrate (canoni di locazione e prezzi di vendita), nonché della situazione economica nazionale che, anche per il 2017, non sembra lasciare spazio a significativi miglioramenti della situazione reddituale dell'inquilinato, incidendo sempre più negativamente sulla capacità economica e finanziaria degli utenti dell'erp.

Le attività di ATER hanno una ricaduta sociale di rilevante impatto sul territorio. Questa valutazione ha condotto ad una rivisitazione delle macro-aree su cui si regge il presente documento che sono:

- riduzione generale dei costi;
- recupero morosità.

Mi preme subito di sottolineare come, per ciò che concerne le norme che regolano il contenimento della spesa pubblica, l'atteggiamento di quest'Amministrazione sia stato quello di ribadire le scelte effettuate lo scorso esercizio e dirette a seguire il principio della prudenza e della parsimonia, confermando in bilancio la maggior parte dei tagli alla spesa che il legislatore ha individuato anche per altri enti della pubblica amministrazione diversi dagli I.A.C.P.

Pur consapevoli del recente disegno di legge regionale (D.G.R. n. 622 del 07.06.2016) finalizzato al riordino ed unificazione delle attuali ATER provinciali, è nostro obbligo declinare le attività che si intendono implementare per il 2017, nella convinzione che esse possano essere attuate anche in caso di nuovo assetto istituzionale delle ATER.

Queste le attività che intendiamo attuare:

- riqualificare il patrimonio esistente;
- migliorare il rapporto con l'utenza;
- rendere più efficiente la macchina amministrativa per poter rispondere in linea generale a tutte le esigenze di quella parte della collettività cd. bisognosa.

Ovviamente per attuare le attività sopra indicate abbiamo bisogno di risorse la cui disponibilità dipenderà anche dalle scelte del governo nazionale e regionale, soprattutto in tema di imposizione fiscale.

Il bilancio di previsione si compone, secondo quanto statuito dagli artt. 1-11 del D.M. Lavori Pubblici 10.10.1986, da un bilancio finanziario, redatto in termini di competenza e cassa e strutturato in capitoli; un preventivo economico, redatto in termini di costi e ricavi; dal quadro riassuntivo; dalla tabella di avanzo/disavanzo di amministrazione e da alcuni allegati, tra i quali la presente relazione, quella tecnico-amministrativa e quella del Collegio sindacale.

Preliminarmente, evidenzio con soddisfazione che, proseguendo il cammino virtuoso intrapreso qualche anno fa, a dispetto di una normativa restrittiva delle entrate per canoni di locazione, oltre ad una congiuntura economica che ha limitato notevolmente i finanziamenti regionali e le indennità tecniche connesse e l'ormai insostenibile pressione fiscale, il consuntivo 2015, come già quello degli anni 2013-2014, ha registrato un risultato positivo di amministrazione e anche l'esercizio 2016 dovrebbe chiudersi con un risultato positivo.

Vengono di seguito esposte le linee guida sulla scorta delle quali è stato predisposto il Bilancio di Previsione 2017 e Pluriennale 2017-2019, nonchè evidenziati i dati più rilevanti che caratterizzano il documento contabile e le azioni programmatiche più significative, rapportate alle attività poste in essere nella gestione corrente ed ai risultati conseguiti.

Molte delle iniziative riprendono attività già contenute nel precedente bilancio preventivo in quanto trattasi di processi di ampio respiro che vedono l'Azienda impegnata ormai da diversi anni.

Si rinvia alla relazione tecnica-amministrativa per tutti gli aspetti di dettaglio.

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Canone di locazione

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda subirà una lieve diminuzione (-1,26%) rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, per effetto degli aggiornamenti reddituali, della presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (circa 92, comprensive dei 32 nuovi alloggi che saranno ultimati entro l'anno e dei circa 60 alloggi sfitti oggetto del programma di riattazione funzionale) e delle perdite dovute alle cessioni di alloggi (75), ai sensi della legge n. 560/93.

2. Morosità

L'analisi dell'andamento del risultato della gestione rende evidente l'impossibilità di ottenere dai canoni di locazione tutte le risorse necessarie a garantire l'ordinaria gestione e la necessità di dover fondare la totalità degli interventi di manutenzione straordinaria esclusivamente sui proventi delle vendite.

Questa situazione non consente purtroppo nemmeno una corretta pianificazione di interventi di manutenzione ordinaria degli stabili al fine di consentire di prevenire l'obsolescenza del patrimonio e di mantenerlo in

condizioni di efficienza.

Ad aggravare la gestione caratteristica, la crisi economica che persiste sul Paese, nonostante qualche piccolo segnale di ripresa venga sottolineato dal Governo, ha ulteriormente accentuato le difficoltà dell'Azienda determinando una crescita della morosità.

E' noto che la scarsa redditività del patrimonio è dovuta alla povertà sociale degli inquilini che produce per l'Azienda un rilevante costo sociale.

In tale ottica si rende necessario analizzare in modo approfondito le motivazioni che spingono gli utenti a non corrispondere quanto previsto dai contratti di locazione degli alloggi stipulati con l'Azienda, differenziando le cause connesse alle reali difficoltà dovute alla contingenza economica da quelle derivanti dalla volontarietà.

Le azioni di contrasto della morosità, ad oggi attivate, possono così riassumersi:

- attivazione di procedimenti di carattere giudiziale ed extragiudiziale per il recupero dei debiti pregressi;
- decadenza dall'assegnazione, da pronunciarsi da parte delle amministrazioni comunali;
- attivazione di procedure esecutive.

Nell'esercizio si prevede anche la creazione di una banca dati al fine di operare una valutazione sociale sulla morosità "incolpevole".

A seguito di un'attenta lettura delle condizioni economiche degli inquilini, tutti coloro che risulteranno in situazioni di povertà sociale, tale da non consentire alcun piano di rientro, saranno inseriti nella predetta banca dati, costantemente aggiornata, che ovviamente sarà oggetto di valutazione e/o proposte con Regione Basilicata e i Comuni rispetto ad eventuali misure di sostegno nell'ambito delle politiche del welfare.

E' evidente, infatti, che il recupero dei canoni e la gestione della morosità – nonostante l'impegno dell'Azienda su tale fronte – non possono realizzarsi col semplice ricorso alla giustizia civile, posto che il recupero sarebbe in molti casi impossibile per la totale mancanza di risorse di parte dell'inquilinato moroso e aggraverebbe ulteriormente i costi aziendali con le spese legali. E' chiaramente un problema che riguarda il welfare e che deve necessariamente essere gestito in quest'ottica.

Relativamente all'attività di verifica dei rapporti attivi e passivi si rappresenta che nel corso dell'esercizio 2017 proseguirà il lavoro intrapreso già da qualche anno di ricognizione e cancellazione di residui insussistenti.

MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli interventi di manutenzione inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e nel programma di manutenzione 2017 consentiranno nel complesso miglioramenti quantitativi nell'offerta del servizio abitativo.

Nell'esercizio 2017 si darà corso al nuovo appalto pluriennale, di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P.. Trattasi del servizio reso agli utenti per gli interventi urgenti sul patrimonio edilizio, che garantisce il tempestivo intervento per il ripristino funzionale degli alloggi, nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi e da ristrutturare per la conseguente assegnazione.

Nell'ambito del programma triennale son stati inoltre programmati dei fondi necessari per l'attivazione di ulteriori risorse, Ministeriali e Regionali, destinate a finanziare, in quota parte, interventi di efficientamento energetico dei fabbricati.

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

RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA

Una particolare attenzione sarà posta, nel corso dell'anno 2017, al ripristino funzionale degli alloggi di risulta, già nella disponibilità dell'Azienda, che non è stato possibile rendere agibili negli anni passati per mancanza di fondi.

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

PROGRAMMI COSTRUTTIVI

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

- a) di movimentare, in relazione alle varie fasi di sviluppo dell'opera (progettazione, affidamento, esecuzione e consegna degli alloggi) n. 153 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare entro l'anno 2017 tutti i progetti esecutivi programmati ma non ancora avviati (Potenza 36 alloggi, Melfi 12 alloggi, Maratea 9 alloggi), nonché di procedere all'appalto degli stessi, previa approvazione da parte della Regione del Programma di reinvestimento fondi ex legge 560/93;
- c) di ultimare e consegnare n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata (n. 14 nel comune di Atella e n. 18 nel comune di Filiano);
- d) di procedere all'elaborazione di un ulteriore programma di reinvestimento dei fondi ex L. n. 560/93, incamerati dall'Azienda dopo l'ultima programmazione;

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, un'attività costruttiva non ordinaria, in parte già evidenziata nel bilancio preventivo 2016, che riguarda la costruzione di 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzare in località Macchia Giocoli nella città capoluogo, in parte con contributo regionale di circa € 25.000,00 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda. La consegna dei lavori è prevista entro il primo quadrimestre dell'anno 2017, a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo, redatto dall'A.T.I. affidataria, e all'espletamento delle procedure di carattere urbanistico con il Comune di Potenza (rilascio del permesso di costruire, deposito dei calcoli statici presso i competenti uffici, etc...).

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

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Esecuzione	Consegna
APELLA	14	N.C./s			X	X
FILIANO	18	N.C./s			X	X
POTENZA	36	N.C./s	X	X	X	
MELFI	12	R./s	X	X	X	
MARATEA	9	R./s	X	X	X	
POTENZA	64	N.C./a			X	
TOTALE	153		57	57	153	32

Legenda

N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata

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

R/s Recupero edilizio – sovvenzionata

Nel complesso il programma triennale delle OO.PP. per l'anno 2017 prevede una spesa di € 12.334.000,00.

ALTRE VOCI

Nell'esercizio sarà data sistematica attenzione alla politica di contenimento/efficientamento dei costi.

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

Se l'ATER venisse esentata dal pagamento delle imposte, l'Azienda potrebbe essere in grado di sostenere la manutenzione perseguendo, con le sue forze, più soddisfacenti livelli erogativi dei propri servizi in favore della collettività.

A tal proposito, si auspica che la Regione Basilicata, così come già avvenuto in altre realtà del Paese, possa legiferare in materia di IRAP, prevedendone il completo azzeramento.

Al fine, quindi, di recuperare e mantenere nel tempo il ruolo di attore principale nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, occorrono sia immediati interventi finanziari a sostegno del welfare indebitamente sostenuto dall'Azienda, necessari per superare il momento contingente di particolare crisi vissuto dal Paese, sia interventi legislativi che modifichino la normativa di riferimento, tanto per la determinazione dei canoni di locazione quanto per le forme di sostegno all'inquilinato e per le procedure di alienazione del patrimonio, tali da creare condizioni di effettiva sostenibilità del sistema dell'ERP.

CONSIDERAZIONI FINALI

E' auspicabile che, sinergicamente con la Regione Basilicata, possano percorrersi strade alternative per il conseguimento di finanziamenti ricorrendo anche alle procedure europee.

Una riflessione sul Personale porta a un doveroso ringraziamento per il lavoro svolto dai dipendenti, in numero sempre minore.

Concludo con l'augurio che si conseguano risultati ancora più lusinghieri per l'Azienda.

Potenza, ___ ottobre 2016

L'Amministratore Unico

Domenico Esposito

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2017

STRUTTURA DEL BILANCIO

Il bilancio di previsione è redatto secondo lo schema normativo dettato dal D.M. 10.10.1986, emanato dal Ministero Lavori Pubblici, di concerto con il Ministro del Tesoro, così come successivamente modificato ed integrato.

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

Le previsioni finanziarie di competenza devono, inoltre, essere affiancate da quelle relative ai residui presunti. Questo in quanto gli I.A.C.P., come i Comuni, le Province e le Regioni, hanno, a differenza dello Stato, un bilancio misto, che si collega alla gestione progressiva, mediante l'iscrizione nello stesso dell'avanzo o disavanzo di amministrazione.

Il bilancio di previsione, infatti è redatto per competenza e cassa ed ha, inoltre, per quanto concerne la spesa, natura autorizzatoria.

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

E' rimasta invariata l'articolazione formulata lo scorso anno.

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

L'ammontare complessivo delle previsioni di competenza di spesa, infatti, sommato al disavanzo presunto di amministrazione è esattamente pari a quello delle previsioni di competenza di entrata.

Le entrate correnti (titolo I + titolo II), inoltre, unite ai crediti d'imposta, non sono inferiori alla somma delle spese correnti (titolo I) e delle spese d'investimento (titolo II) che non trovano contropartita nelle entrate e alle quote capitale per ammortamento mutui del titolo III.

Anche le partite di giro sono in equilibrio. Le entrate del titolo VI e le uscite del titolo IV previste, infatti, pareggiano. E questo in quanto tali poste di bilancio non modificano né permutano la consistenza finanziaria dell'Azienda, perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Azienda svolge un servizio di cassa.

Viene, inoltre, rispettato il dettato dell'art. 10 del suddetto D.M. 10.10.1986, in quanto il fondo di riserva per le spese impreviste, nonché per le maggiori spese che potranno verificarsi durante l'esercizio, non supera il 3% delle spese correnti previste.

Infatti la previsione di spesa ammonta ad €. 100.000,00, che è pari allo 1,45% delle spese correnti, che, al lordo dello stesso fondo, sono pari ad €. 7.015.000,00.

Anche le previsioni economiche rispettano i suddetti equilibri.

L'ammontare complessivo dei ricavi e dei costi, derivanti dalla gestione corrente, uniti ai ricavi e ai costi che non rilevano ai fini finanziari e al disavanzo economico presunto sono in pareggio.

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 2017-2019 e nell'elenco annuale di cui all'art. 21, commi 1 e 3, del D. Lgs. n.50/2016 (i cui quadri di dettaglio sono allegati al presente bilancio). Tale programma, ammontante a complessivi € 18.779.000,00, prevede investimenti così distinti:

2017 € 12.334.000,00	2018 € 4.945.000,00	2019 € 1.500.000,00
-----------------------------	----------------------------	----------------------------

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

La previsione di spesa per nuovi interventi costruttivi, prevista nell'elenco annuale 2017, è stimata in complessivi € 12.334.000,00, di cui € 10.370.000,00 da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78 e L. 560/93) e € 1.964.000,00 con fondi di gestione ordinaria.

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

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

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

B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

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

CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni, che costituisce la principale fonte di entrata per l'Azienda, è stato stimato in € 7.060.000,00, derivante dalla presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (32) nonostante le perdite dovute alle cessioni di alloggi (75) ai sensi della legge n. 560/93.

Il dato è, tuttavia, suscettibile di variazioni a consuntivo considerato che non possono essere stimate le variazioni in diminuzione che questi possono subire per effetto della ricollocazione all'interno delle fasce di reddito conseguenti a modificazioni derivanti dalle situazioni reddituali 2015, per effetto dell'aggiornamento biennale dei canoni, ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 2472007.

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.

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

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

BILANCIO COSTI - RICAVI (CIPE 95/96)		
ENTRATE		
Riferimento	Descrizione	Importo
4080103	Contributi regionali	€ 0,00
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 47.000,00
	Canoni di competenza:	
02060050	- canoni alloggi ATER	€ 5.350.000,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 680.000,00
02060054	- canoni alloggi STATO	€ 480.000,00
02060055	- canoni locali STATO	€ 200.000,00
02060060-62	- canoni diversi	€ 1.000,00
02060070/92	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 186.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 36.000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 327.000,00
TOTALE		€ 7.307.000,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 742.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 512.000,00
	Manutenzione :	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.350.000,00
12100045-46	- recupero e manut. locali in proprietà	€ 20.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 36.000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 1.115.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali :	
	- amministratori e sindaci	€ 51.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 304.000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 208.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti:	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.750.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 63.000,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
TOTALE		€ 6.651.500,00
Avanzo della gestione immobiliare		€ 655.500,00

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

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

- alla contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di € 500.000,00, in precedenza destinato al fondo per l'ERP di cui all'art.13 della legge n. 457/78 soppresso dal D. Lgs. 30 luglio 99 e n. 284;
- al pagamento di imposte e tasse (IRES, IRAP, TASI, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 1.115.000,00;
- alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.370.000,00.

LA MOROSITA'

Per quanto riguarda il problema della morosità, il recupero della stessa continuerà ad essere uno degli obiettivi principali dell'Azienda anche per il 2017.

Vi e' da sottolineare che i crediti verso gli utenti si identificano con i residui attivi, la cui quantificazione complessiva rappresenta un coacervo di diverse componenti che si delineano sinteticamente: a) morosità per canoni definitivi e non riscossi; b) debiti derivanti dal ricalcolo di canoni; c) importi a debito risultanti su posizioni contabili relativi ad alloggi occupati senza titolo e da definire sulla base di requisiti anagrafici reddituali soggettivi, in sede di regolarizzazione del rapporto locativo.

Per ognuna di tale fattispecie l'Azienda intende perfezionare alcuni meccanismi già utilizzati che hanno consentito di procedere nel recupero della morosità storica che una volta accertata è stata sottoscritta, riconosciuta e rateizzata da parte degli utenti e che viene costantemente monitorata.

Accanto a tale attività proseguirà quella ordinaria di recupero attraverso i ruoli coattivi di Equitalia Sud, nonché quella posta in essere direttamente dall'Ufficio Legale dell'Azienda.

Nondimeno risulta importante coinvolgere le amministrazioni comunali per la parte di competenza relativa all'attivazione delle procedure di decadenza, come previste dalla vigente normativa regionale.

Appare, peraltro, chiaro come tale operazione non sia di facile attuazione in quanto, specie in questo periodo di grave crisi finanziaria, procedere ad uno sfratto per morosità sia molto difficile.

Le cause del fenomeno sono – com'è noto - molteplici e complesse a partire da situazioni di grave disagio economico - sociale, in alcuni casi di vero e proprio degrado. Al riguardo va considerato che la legislazione regionale, sul punto, è stretta tra esigenze di legalità e necessità di tener conto delle difficoltà della fascia di popolazione interessata; ciò viene confermato da un rapido esame delle disposizioni specifiche contenute negli artt. 38 e 39-bis della L.R. n. 24/2007. In tali disposizioni è, infatti, prevista la possibilità di estinzione dilazionata del debito, ovvero di estinzione agevolata della morosità, avuto riguardo alla capacità reddituale, all'eventuale stato di grave indigenza, alla sussistenza di gravi patologie.

Si sottolinea che, nonostante l'attivazione delle azioni giudiziali e stragiudiziali da parte dell'Azienda, non sempre si perviene al recupero dei crediti maturati, ovvero al rilascio forzoso dell'unità abitativa. Infatti, specie nei casi in cui l'immobile sia detenuto abusivamente, l'utente moroso ha facoltà di accedere o al procedimento di sanatoria (con conseguente sospensione dell'azione).

I reiterati rinvii delle procedure di accesso forzoso nei luoghi dell'esecuzione (per motivi legati, da un lato, a problemi di ordine organizzativo, dall'altro a motivi di ordine sociale) inducono poi gli utenti morosi a persistere nella loro inadempienza ovvero ad incorrere in nuovi e reiterati inadempimenti (nel pagamento, soprattutto, dei debiti rateizzati).

La morosità presunta al 31 dicembre 2016 è stata determinata in € 28.864.000,00, di cui € 22.709.000,00 per canoni, € 1.340.000,00 per quote d'ammortamento ed € 4.815.000,00 per crediti diversi e servizi (IVA, lavori di manutenzione, eccedenza acqua, F.M. e quote sindacali) come riportato nei residui attivi dei rispettivi capitoli.

Nel Bilancio Consuntivo dell'anno 2015, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Basilicata n. 463 del 05.07.2016, sono stati riportati i dati relativi alla morosità, in relazione alla collocazione degli assegnatari nelle diverse fasce di reddito, come da seguente prospetto:

Reddito	fascia	%
Minimo	A	16,9%
Sociale	B1	6,3%
Protetto a	B2	7,9%
Protetto b	B3	2,8%

Attività di lavori

- Rifacimento di vano bagno principale/servizio compresi i relativi impianti tecnologici;
- Adeguamento dei servizi igienici alle norme vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- Rifacimento di vano cucina compresi i relativi impianti tecnologici;
- Riparazione di perdite dalle tubazioni idriche e di scarico a servizio delle varie unità immobiliari;
- Revisione/sostituzione dei manti di copertura, grande e discendenti;
- Riparazione e/o revisione dell'impianto elettrico;
- Riparazione o ripristino infissi esterni ed interni;
- Ripristino parziale di muratura e intonaco;
- Tinteggiatura di pareti e soffitti;
- Ripristino parziale o totale di pavimenti e rivestimenti;
- Rimozione e smaltimento di manufatti contenenti amianto;
- Tutte quelle lavorazioni indispensabili per rendere gli alloggi agibili e rispondenti ai requisiti igienici;
- Riparazioni per effrazioni ed atti vandalici;
- Sgombero e pulizia delle aree di pertinenza dell'alloggio;
- Riparazione impianti elevatori per i componenti che esulano dall'ordinaria manutenzione;
- Manutenzione aree verdi pertinenziali, potature e disinfestazione.

Attività di servizi

- Gestione tecnica e call center;
- Servizio di aggiornamento Registro dei Controlli antincendio e rinnovo C.P.I.;
- Censimento impianti di distribuzione G.P.L.;
- Redazione certificati energetici APE;
- Assistenza alle operazioni di sfratto;
- Servizio di pulizia fognaria, spurgo e affini;
- Verifica conformità messa a terra impianti condominiali;
- Rilascio certificazioni impianti di riscaldamento esistenti e servizio di prima accensione.

LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

Si prevede di proseguire le attività legate all'alienazione del patrimonio nel rispetto delle diverse normative vigenti; ovviamente per le normative più datate (Legge n. 513/77) le alienazioni si trovano nella fase residua, mentre, per l'attuazione del programma di cessione degli ex legge n. 560/93, si prevede di stipulare n° 85 contratti di cessione e di introitare € 3.000.000,00, comprensivi delle quote di ammortamento degli alloggi ceduti con pagamento rateale e della estinzione del diritto di prelazione, così come evidenziato alla Cat. 9^a e 12^a delle entrate, come meglio di seguito distinto:

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

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

Si evidenzia che, negli ultimi tempi, complice anche la crisi economica generale, le vendite agli inquilini assegnatari non hanno avuto la risposta sperata, così come non si sono registrati significativi risultati di sistema anche relativamente alle aste degli immobili sfitti non di erp.

Relativamente agli immobili commerciali si registra la difficoltà di conciliare una maggior redditività del patrimonio con le problematiche create dalla crisi economica che ha comportato una flessione negativa delle

attività commerciali in essere. L'impegno dell'Azienda e comunque quello di perseguire una politica di riduzione dei tempi di riassegnazione delle unità immobiliari.

I canoni di locazione per le nuove assegnazioni verranno rideterminati tenendo conto dell'indice di redditività di mercato, pur in considerazione della crisi in atto da qualche anno nel settore della piccola e media distribuzione.

In considerazione dello stato manutentivo degli immobili saranno studiate iniziative sperimentali volte al coinvolgimento del conduttore nell'esecuzione dei lavori da porre in compensazione con i successivi canoni.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

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

Si prevede che l'Azienda alla fine del 2017 provvederà alla gestione di alloggi a locazione e locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, come di seguito riportato:

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi in locazione semplice	5.091	488	5.579
Locali ad uso diverso dall'abitazione	376	84	460
Totali generali	5.467	572	6.039

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	407	90	497
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	60	0	60
Totali generali	467	90	557

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 2017 si registrerà una ulteriore diminuzione del personale in servizio, per effetto del collocamento a riposo di un dirigente ed un funzionario. Il personale in servizio, compresa la dirigenza con contratto a tempo indeterminato, sarà di 43 unità, con un deficit della dotazione organica di ben 38 unità.

Su tale tematica è necessario considerare la recente approvazione del ddl regionale in materia di riorganizzazione delle ATER, per cui non si ritiene opportuno, al di là dei vigenti vincoli normativi, ipotizzare un programma relativo al fabbisogno di personale.

In ogni caso si evidenzia come nell'ultimo triennio si sia registrata una evoluzione positiva della dinamica delle spese del personale, comunque inferiori a quelle dell'anno 2008 (€ 3.232.000,00):

CAPITOLO	SPESA 2013	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2014	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2015	% SU SPESA CORRENTE
Personale	€ 2.827.700,00	43,95	€ 2.459.300,00	33,69	€ 2.302.138,88	36,83
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 6.433.449,58		€ 7.298.869,39		€ 6.250.162,39	

La spesa del personale comprensiva dei relativi contributi, e' stata calcolata sulla base delle previsioni contrattuali stabilite nel vigente CCNL del comparto EE.LL., ed e' prevista in € 2.314.000,00 al netto del T.F.R. accantonato nell'anno e della spesa per competenze legali e tecniche previste dalla vigente normativa, tale costo e' pari al 32,98% della spesa corrente.

LA GESTIONE SPECIALE

Il sistema di contabilizzazione dei canoni di locazione nella GS e il contestuale prelievo dalla Gestione delle quote b) e c) e' venuto a cessare dal 01 Gennaio 1997 a seguito dell'applicazione delle delibere CIPE 13.03.1995 e 12.07.1996 in GU n. 194 del 20.08.1996, modificate dalla delibera CIPE 20.12.1996 in GU n. 37 del 14.02.1997, conseguentemente non e' stata prevista la quota residuale dei canoni da versare al CER secondo il disposto dell'art 25 della legge 513/77. Sono tuttavia valide 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 513/77, ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della legge n. 560/93, come previsto dalla circolare 30.06.1995 n. 31 Seg. del Ministero dei Lavori Pubblici.

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

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

Si prevede invece di addebitare alla G.S.:

- le rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione, ovvero ceduti a riscatto per € 52.000,00;
- i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 40.000,00;

- h) il versamento delle somme incassate nell'esercizio 2015, per cessione alloggi, pari di € 2.350.000,00;
- i) il recupero dell'IRAP sui finanziamenti per interventi costruttivi contabilizzati nell'esercizio 2016 previsto in complessivi € 200.000,00, ai sensi del Decreto della Giunta Regionale n. 1960 del 12.08.2004.

Pertanto, al termine dell'esercizio, per effetto anche del debito derivante dall'incasso relativo agli alloggi ceduti ai sensi della legge n. 560/93, sarà presumibilmente contabilizzato un debito complessivo di € 30.518.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 9.000.000,00.

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

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

I cc/cc bancari e postali presumibilmente avranno, al 31.12.2017, una liquidità pari a € 2.057.400,00.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2016, pari a € 39.435.400,00, risultano aumentati, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 1.132.352,03. Si precisa che tale incremento è da imputarsi essenzialmente alla morosità maturata nell'esercizio, nonostante la intervenuta cancellazione di morosità insussistente.

Crediti bancari e finanziari

I crediti verso la Tesoreria Provinciale per fondi C.E.R. e G.S. (L. n. 457/78) subiranno un decremento di € 3.100.000,00 per effetto dei prelevamenti per la realizzazione degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria; tale importo comprende la quota relativa ai rientri della G.S. Inoltre si prevede l'utilizzo dei fondi della legge n. 560/93 per € 6.800.000,00.

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 € 1.000.000,00 a seguito dell'immissione a patrimonio di 32 alloggi e della dismissione di 75 unità immobiliari.

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

Immobilizzazioni tecniche

Si prevede a fine esercizio un aumento del valore delle immobilizzazioni di € 95.000,00, dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui i passivi presunti, al 31.12.2016, si prevedono in circa € 31.775.400,00 e risulteranno diminuiti di € 989.979,43 rispetto all'ultimo rendiconto approvato (2015), in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi:

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

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (L. n. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 9.900.000,00 (€ 3.100.000,00 + € 6.800.000,00) dovuto a spese per lavori di nuove costruzioni, di manutenzione straordinaria e recupero come in dettaglio descritto nel capitolo dell'attività costruttiva.

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

Fondi di accantonamento vari

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

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

Fondi di accantonamento finanziario

Il fondo registrerà un incremento di € 1.750.000,00 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 € 20.500,00, 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 31.12.2016 ammontante a € 10.470.000,00, 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 31.12.16	€ 10.470.000,00		€ 10.470.000,00
Entrate/spese correnti	€ 7.919.000,00	€ 7.015.000,00	€ 904.000,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 22.570.000,00	€ 23.474.000,00	-€ 904.000,00
Partite di giro	€ 787.000,00	€ 787.000,00	€ 0,00
TOTALE	€ 41.746.000,00	€ 31.276.000,00	€ 10.470.000,00

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	€	47.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	36.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	210.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.060.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	327.000,00
“ 7/8 - rimborsi della G.S. per mutui	€	52.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	100.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.314.000,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	278.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	130.000,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.000,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	512.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.370.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	36.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	430.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	1.115.000,00
“ 8 - fondo per l'ERP (0,50%)	€	500.000,00

ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate figurano:

Cat. 9 – alienazione alloggi/locali di proprietà ATER (L. n. 560/93)	€	2.400.000,00
“ 12 – alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€	450.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	3.100.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr.risan.rec.)	€	6.800.000,00
“ 13 – finanziamento Stato (contratto di quartiere)	€	47.000,00
“ 18- riscossioni IVA	€	610.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi Contratto di quartiere	€	39.000,00
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	1.096.000,00
“ 10 - spese per interventi di recupero e risanamento	€	1.786.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	€	6.216.000,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€	3.000.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	2.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	90.000,00
“ 11- “ attrezzatura varia	€	3.000,00
“ 13 - Deposito copertura TFR	€	160.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione e rate d’ammortamento legge n. 560/93	€	3.000000,00

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 € 787.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 904.000,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 569.500,00, dovuto essenzialmente alla scelta di esporre, fra le spese, l’ammortamento finanziario, per € 1.750.000,00, dei fabbricati costruiti su suoli concessi con diritto di superficie, ex art 35 legge n. 865/71.

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

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

Gli oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, etc.) saranno presumibilmente pari a € 1.115.000,00.

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 € 2.100.000,00, e negativi per € 3.573.500,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.750.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e beni materiali per € 20.500,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 43.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 1.600.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 160.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 1.700.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 400.000,00.

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

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

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi che hanno determinato l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2016.

Espone, 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 2016.

Espone 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 31.12.2016, esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2017.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2016		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	2.805.016,65
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	38.303.047,97
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	32.765.379,43
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2015		€ 8.342.685,19
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
<i>già verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	€	2.850.109,54
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	-€	1.717.757,51
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
<i>già verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	-€	4.488.325,88
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	€	3.498.346,45
DIFFERENZA		€ 2.122.331,46

ENTRATE		
<i>gia' accertate durante l'esercizio in corso</i>	€ 12.709.883,35	
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€ 3.971.700,00	€ 16.681.583,35
SPESE :		
<i>gia' impegnate durante l'esercizio in corso</i>	€ 6.400.000,00	€ 16.676.600,00
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€ 10.276.600,00	
DIFFERENZA		€ 4.983,35
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2016		€ 10.470.000,00

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, 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 € 7.060.000,00, € 7.100.000,00 e € 7.150.000,00 rispettivamente per il 2017, 2018 e 2019;
- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 2.400.000,00 e € 2.200.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato. Per gli anni 2017 e 2018;
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 6.800.000,00, € 4.700.000,00 ed € 4.700.000,00 rispettivamente per il 2017, 2018 e 2019.

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, per i singoli anni, in € 278.000,00, € 260.000,00 e € 250.000,00; fra queste particolare rilevanza avranno le spese per le opere di adeguamento funzionale ed impiantistico della sede degli uffici, nonché quelle per la gestione del sistema informativo aziendale;
- la spesa per la manutenzione ordinaria degli alloggi è stata prevista in € 1.370.000,00 € 1.370.000,00 e € 1.380.000,00 rispettivamente per il 2017, 2018 e 2019, 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 € 17.137.000,00, € 7.800.000,00 e € 7.700.000,00, rispettivamente per il 2017, 2018 e 2019, 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 2017-2019 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 2016 per € 10.470.000,00;
- 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 € 500.000,00.

IL TITOLARE DELLA P.O.
F.to Sebastiano DI GIACOMO

IL DIRETTORE
F.to Vincenzo PIGNATELLI