



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2019

BILANCIO DI PREVISIONE 2019

INDICE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO	2
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	9
A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA	10
B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	10
CANONI DI LOCAZIONE	10
LA MOROSITA'.....	12
LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....	13
LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	14
LA CONSISTENZA PATRIMONIALE.....	14
C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA.....	15
IL PERSONALE E LA STRUTTURA	15
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	21
F – IL BILANCIO PLURIENNALE.....	21

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2019

PREMESSE

In questi ultimi dieci anni in Italia ci si è convinti che non esistesse più il problema “casa” e, pertanto, si è ritenuto che non vi fosse più chi avesse bisogno di alloggi in affitto a canoni sopportabili.

A conferma di questa convinzione, sempre negli ultimi 10 anni, si sono costruiti in Italia appena 60.000 alloggi pubblici a fronte di 600.000 richieste, giacenti negli oltre ottomila Comuni italiani.

L'evoluzione dell'edilizia si è confermata negativa in conseguenza della stagnazione del comparto residenziale e dell'ulteriore diminuzione del volume di opere pubbliche, legata anche al rinvio di interventi di elevato ammontare.

Questo perdurante stato di crisi, come sostenuto anche dall'Ance, ha coinvolto fortemente pure il settore dell'edilizia residenziale pubblica. Attualmente è difficile immaginare ad un programma a largo respiro, destinato al rilancio dell'edilizia residenziale pubblica.

In assenza di adeguati finanziamenti per l'edificazione di alloggi pubblici, da anni peraltro assai limitati, al fine di assicurare una politica abitativa che almeno si avvicini a quella perseguita dagli altri Paesi europei anche nel rispetto della Carta europea che riconosce quale norma fondamentale il “diritto all'alloggio”, vincolo imprescindibile per l'esistenza dignitosa di ogni collettività umana, c'è da far conto esclusivamente e fortunatamente sulle risorse indirettamente messe a disposizione dalla Regione, nonché su forme di autofinanziamento.

Nel rispetto di valori fondamentali quali trasparenza, etica, legalità, sicurezza, economicità, integrazione sociale, attraverso l'ascolto, il dialogo costruttivo e la partecipazione, l'ATER opera quotidianamente sul territorio per gestire, valorizzare e incrementare il patrimonio di edilizia pubblica proprio e di altri Enti, riqualificare le periferie, rinnovare il tessuto urbano, attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative e materiali ecosostenibili, il tutto avvalendosi delle professionalità interne, adeguatamente formate ed aggiornate, al fine di valorizzare ed incidere positivamente sul contesto economico, e sociale, nell'ottica della mission istituzionale dell'Azienda.

Vengono di seguito esposte le linee guida sulla scorta delle quali è stato predisposto il Bilancio di Previsione 2019 e Pluriennale 2019-2021, nonché evidenziati i dati più rilevanti che caratterizzano il documento conta-

bile 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 un leggero decremento, rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, sulla base delle proiezioni del ruolo emesso nell'esercizio in corso, per effetto dell'aggiornamento biennale ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 24/2007, nonché dalle cessioni degli alloggi (circa 50) ai sensi della legge n. 560/93 e dalla immissione a ruolo di alloggi riattati (circa 35).

2. Morosità

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

Essa, come è evidente, non incide soltanto sulla disponibilità di risorse finanziarie da destinare agli scopi istituzionali, ma produce delle ripercussioni di ordine psicologico altrettanto deleterie, in quanto ingenera nei tanti assegnatari onesti un senso di sfiducia nella presenza e nell'efficienza dell'ATER.

Impegnarsi fino in fondo su tale tematica rappresenta innanzitutto un atto di rispetto dovuto ai tanti inquilini che onorano i propri impegni.

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

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

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

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

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

Nel merito si segnala che, a seguito di espletamento di procedura negoziata, susseguente ad un preliminare avviso esplorativo, è stato contrattualizzato un rapporto con una società di recupero crediti alla quale è stato affidata l'attività stragiudiziale in materia di morosità.

Nel corso del prossimo esercizio è ragionevole, pertanto, ipotizzare un incremento dei relativi flussi di entrata.

Relativamente all'attività di verifica dei rapporti attivi e passivi si rappresenta che nel corso dell'esercizio 2019 proseguirà il lavoro intrapreso già da qualche anno di ricognizione e cancellazione di residui insussistenti.

Manutenzione degli alloggi

La manutenzione degli alloggi, funzionale al miglioramento del servizio abitativo, si sviluppa attraverso varie attività che trovano attuazione attraverso diverse fonti di finanziamento.

Possono individuarsi le seguenti tipologie di intervento:

- 1) Interventi cosiddetti di "Manutenzione a rottura", finanziati con fondi ordinari dell'Azienda rinvenienti dai canoni di locazione.

Trattasi del servizio reso agli utenti a mezzo del numero verde gratuito per gli interventi urgenti sul patrimonio edilizio, che garantisce il tempestivo intervento per la risoluzione delle diverse problematiche interessanti gli immobili (perdite idriche, distacchi di intonaci, ripristino parti deteriorate etc), nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi.

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

Nel corso dell'anno 2018 sono state concluse, da parte della SUA-RB, le procedure relative al nuovo appalto pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P. e sono stati stipulati i relativi contratti di Accordo Quadro della durata triennale.

- 2) Interventi di manutenzione straordinaria, finanziati a valere sui fondi di cui alla Legge n. 560/93.

Con delibera del Consiglio regionale n. 608 del 19.04.2017 è stato approvato il programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31 dicembre 2015, dell'importo complessivo di € 10.000.000,00.

A valere su tali importi, con atto dell'Amministratore Unico n. 12 del 13 marzo 2018, è stato deliberato, tra l'altro, di destinare l'importo di € 1.400.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria occorrenti su fabbricati di proprietà, l'importo di € 800.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria occorrenti su fabbricati a proprietà mista, l'importo di € 300.000,00 per i lavori di adeguamento degli impianti tecnologici alla normativa vigente, € 400.000,00 per opere di adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di € 300.000,00 per interventi inerenti impianti elevatori.

- 3) Interventi di efficientamento energetico su interi immobili di proprietà dell'Azienda

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1043 del 11 ottobre 2018, è stato concesso, all'ATER di Potenza, un finanziamento, di € 3.800.000,00 per i lavori di "Efficientamento energetico" di n. 12 fab-

bricati in provincia, per complessivi n. 89 alloggi, a valere sui fondi previsti per l'Azione 4C.4.1.1 del P.O. FESR 2014-2020.

Nel corso dell'anno 2019 è prevista l'esecuzione di detti interventi ed il completo utilizzo delle somme assegnate.

Gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al programma di manutenzione 2019 e relativi ai punti n.ri 2) e 3) sono inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e consentiranno miglioramenti nell'offerta del servizio abitativo.

Riattazione alloggi di risulta

Anche nel prossimo esercizio continuerà, nel limite delle risorse assegnate ed ancora disponibili, l'attività tesa 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.

Annualmente la Regione Basilicata mette a disposizione dell'ATER dei fondi, resi disponibili dalla Stato in base al Decreto Legge 28.03.2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, art. 4 comma 1 – D.M. 16.03.2015 recante “Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili di e.r.p. – Interventi di cui all'art. 2, comma 1, lettera b) del decreto interministeriale 16.03.2015”.

L'entità annuale di tali fondi e l'elenco dei relativi interventi ammessi a finanziamento sono stabilite con apposito Decreto Ministeriale.

Ulteriori fondi per l'adeguamento funzionale degli alloggi di risulta rinvergono dalle risorse di cui alla Legge n. 560/93.

In relazione alle risorse economiche assentite dalla Regione Basilicata e a quelle provenienti dallo specifico “Programma di Recupero” del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in corso di finanziamento, si prevede di sistemare e mettere a reddito circa 40 alloggi.

Programmi costruttivi

Con delibera del Consiglio Regionale n. 608 del 19.04.2017 è stato approvato il programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31 dicembre 2015, dell'importo complessivo di € 10.000.000,00.

Nell'ambito di tale programma costruttivo è prevista la realizzazione di 57 nuovi alloggi di e.r.p. localizzati come segue :

- n. 36 alloggi in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza;
- n. 12 alloggi in località Valleverde nel comune di Melfi;
- n. 9 alloggi in località Piazza Europa nel comune di Maratea.

Con riferimento all'intervento di costruzione di n. 36 alloggi in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza allo stato sono in corso, da parte della SUA-RB, le procedure per l'affidamento dei relativi lavori.

Si prevede che l'inizio dei lavori possa avvenire entro il secondo trimestre dell'anno 2019.

Con riferimento all'intervento di costruzione di n. 12 alloggi in località Valleverde nel comune di Melfi, allo stato, pur essendo stata completata la progettazione esecutiva, non è stato possibile avviare la procedura di gara per l'affidamento dei relativi lavori in quanto è necessario che il Comune di Melfi provveda alla definizione di alcune problematiche inerenti l'area di intervento.

Con riferimento all'intervento di costruzione di n. 9 alloggi in località Piazza Europa nel comune di Maratea, nel corso dell'anno 2018 si prevede di procedere all'approvazione del progetto esecutivo e all'avvio delle procedure per l'affidamento dei relativi lavori.

Si prevede che l'inizio dei lavori possa avvenire entro il secondo trimestre dell'anno 2019.

Conseguentemente nel prossimo esercizio si prevede di avviare tutti i relativi cantieri.

Resta ancora sospesa la progettazione di n. 12 alloggi nel comune di Lagonegro, per la mancata individuazione, da parte del comune, dell'area di intervento.

Con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 200 del 09.03.2018 è stato approvato l'Avviso pubblico per la presentazione e selezione di progetti innovativi di contrasto al disagio abitativo – PO FERS 2014-2020 – Asse VII O.S. 9B.9.4.1 e PO FSE 2014-2020 – Asse 2 O.S. 9.7 Azione 9.7.1”.

L'Azienda ha partecipato a tale avviso con la candidatura di n. 2 proposte progettuali, la prima relativa alla ricostruzione di n. 12 alloggi nel Comune di Melfi e la seconda relativa alla realizzazione di n. 6 alloggi nel comune di Tito.

Si è in attesa dell'approvazione delle proposte presentate e dell'assentimento dei relativi finanziamenti. Ad avvenuta approvazione, nel corso dell'anno 2019, si prevede di completare la progettazione esecutiva e di avviare le procedure per l'affidamento dei relativi lavori.

Nell'ambito del Piano Nazionale dell'edilizia abitativa di cui al DPCM 16 luglio 2009, l'ATER ha presentato una proposta di realizzazione di n. 20 alloggi in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza.

L'approvazione di tale proposta è subordinata alla presentazione presso i competenti uffici regionali del progetto definitivo e alla sottoscrizione con la Regione Basilicata di specifico accordo di programma.

Entro la fine dell'anno 2018 si prevede di procedere alla redazione e presentazione del progetto definitivo presso il Comune e presso la Regione Basilicata.

A seguito della sottoscrizione dell'accordo, nel corso dell'anno 2019 si prevede la redazione ed approvazione del progetto esecutivo e l'avvio delle procedure per l'affidamento dei lavori attraverso la SUA-RB.

In definitiva, 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. 171 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare entro l'anno 2019 tutti i progetti esecutivi programmati, nonché di procedere all'avvio tramite la SUA-RB delle procedure di affidamento dei relativi lavori;
- c) di procedere all'elaborazione di un nuovo programma di reinvestimento dei fondi ex L. n. 560/93, incamerati dall'Azienda nel corso dell'anno 2017, da inoltrare alla Regione Basilicata per la successiva approvazione;
- d) di proseguire l'attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, con l'intento di elaborare un programma di recupero edilizio, finalizzato al mantenimento dei livelli di residenzialità e in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali, in particolare per le cosiddette “coppie giovani”.

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, alcune attività costruttive non ordinarie, in parte già evidenziate nel bilancio preventivo 2018, il cui avanzamento viene di seguito riportato:

- costruzione di 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzare in località Malvaccaro-Macchia Giocoli, nella città capoluogo, in parte con contributo regionale di circa € 25.000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda. Nel mese di ottobre 2017 si è proceduto alla consegna dei relativi lavori che allo stato risultano in corso di esecuzione. Tali lavori proseguiranno per tutto il corso dell'anno 2019.

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

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Esecuzione
TITO (Bando Regione)	6	N.C./s	X	X	
MELFI (2° stralcio) (Bando regione)	12	R./s	X	X	
POTENZA (PNEA)	20	N.C./s	X	X	
LAGONEGRO * (Legge 560/93)	12	N.C./s	X		
MARATEA (Legge 560/93)	9	R./s		X	X
MELFI (1° stralcio)	12	R./s		X	X
POTENZA	64	N.C./a			X
POTENZA (Legge 560/93)	36	N.C./s		X	X
TOTALE	171		50	95	121

*** solo se il comune provvederà ad assegnare una area idonea per la realizzazione dell'intervento**

Legenda

N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata

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

R/s Recupero edilizio – sovvenzionata

Il personale

Per sopperire alla sensibile carenza di personale, determinatasi per effetto del blocco del turn-over e dei rigidi limiti vincolistici in materia, al fine di garantire la normale funzionalità dell'Azienda nell'assolvimento dei propri compiti istituzionali, si procederà all'attivazione delle procedure assunzionali, previste all'interno della programmazione triennale del personale, adottata con delibera 33 del 05 giugno 2018 ed approvata con successiva delibera di Giunta Regionale n. 597 del 03.07.2018, in applicazione degli artt. 17 e 18 della Legge Regionale n. 11/2006.

Con tali provvedimenti si è proceduto a rideterminare la dotazione organica dell'Azienda in n. 60 unità (con riduzione significativa rispetto a quella originaria, pari a n. 81 dipendenti). In proposito si segnala che il personale attualmente in servizio è di soli 40 dipendenti, alcuni dei quali cesseranno dal servizio nel prossimo triennio.

In particolare si segnala che nel prossimo esercizio sono previste n. 7 assunzioni.

Si evidenzia, peraltro, che in virtù degli stringenti vincoli finanziari in materia, la provvista di personale è sostanzialmente subordinata all'eventuale esito positivo delle procedure di mobilità d'ufficio e volontaria, ex artt. 34-bis e 30 D. Lgs. n. 165/2001, con la ovvia conseguenza della incertezza in ordine alla effettiva copertura dei posti vacanti.

In presenza di tale situazione risulta evidente come l'attività erogativa dei servizi all'utenza, così come quella di staff, risulti fortemente compromessa per una oggettiva carenza di personale alla quale non può ragionevolmente surrogarsi con la sola disponibilità e l'impegno del personale direttamente interessato ai processi di gestione del patrimonio, delle risorse finanziarie ed umane.

Altre voci

Si segnala che l'Azienda continuerà, anche per il prossimo esercizio, a praticare una politica, già da tempo avviata, di riduzione delle spese non essenziali, così come previsto dalle norme succedutesi negli ultimi anni, nonostante le difficoltà dell'applicazione concreta delle diverse disposizioni.

Conclusioni

In un panorama di così grande complessità, che si avverte anche nel nostro territorio, dovuto a processi di trasformazione, a carenza di risorse, all'aumento della domanda, alla crescita di nuove povertà, l'ATER è fortemente impegnata, da una parte sul piano dell'innovazione tipologica per dare risposte all'evoluzione dell'utenza (invecchiamento, presenza multi-etnica, frammentazione dei nuclei familiari), dall'altra sull'innovazione tecnologica per rispondere alle necessità di risparmio energetico e più in generale a quelle di sostenibilità degli edifici.

L'Azienda, in tale panorama, si colloca a pieno titolo all'interno di un sistema integrato regionale, raccogliendo la sfida di essere punto di riferimento nei confronti del territorio e degli inquilini ed è con questo spirito che oggi si presenta il proprio documento previsionale.

Potenza, ottobre 2018

L'Amministratore Unico dell'ATER
Domenico Esposito

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2018

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 pregressa, 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, evidenziando, per contro, che non risulta, allo stato, applicabile la nuova normativa in materia di contabilità armonizzata.

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 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. Infatti 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 imprevedute, 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 1,33% delle spese correnti, che, al lordo dello stesso fondo, sono pari ad €. 7.493.000,00.

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, sono riportate nel programma triennale 2019-2021 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 € 16.641.281,39, prevede investimenti così distinti:

2019 € 6.948.961,49	2020 € 8.692.319,90	2021 € 1.000.000,00
----------------------------	----------------------------	----------------------------

La previsione di spesa, per cassa, per nuovi interventi costruttivi, è stimata in complessivi € 16.641.281,39 così suddivisa :

- € 464.000,00 fondi di gestione ordinaria;
- € 6.544.000,00 fondi di cui alla Legge 560/93 (reinvestimento proventi derivanti dalla vendita)
- € 3.800.000,00 fondi di cui al PO-FESR 2014-2020
- € 3.100.000,00 fondi di cui al PNEA (Piano Nazionale per l'edilizia abitativa)
- € 2.733.281,39 fondi di cui alla Legge 80/2014 (programma di recupero e razionalizzazione degli immobili)

Sempre nell'esercizio si prevede l'avanzamento dei lavori di costruzione di n. 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata in località Macchia Giocoli, nel Comune di Potenza.

Per la realizzazione dell'intervento, relativo alla gestione ordinaria, si impegneranno le risorse rinvenienti da un Finanziamento (prestito chirografario), già contratto con la Cassa DD.PP. per un importo complessivo di circa € 6.000.000,00;

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 € 7.391.400,00, in leggero decremento, rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, sulla base delle proiezioni del ruolo emesso nell'esercizio in corso, per effetto dell'aggiornamento biennale ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 24/2007, nonché dalle cessioni degli alloggi ai sensi della legge n. 560/93 e dalla immissione a ruolo di nuovi alloggi.

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	€ 35.000,00
02060050	Canoni di competenza:	
	- canoni alloggi ATER	€ 5.876.400,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 590.000,00
02060054	- canoni alloggi STATO	€ 415.000,00
02060055	- canoni locali STATO	€ 135.000,00
02060060-62	- canoni diversi	€ 1.000,00
02060070/92	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 133.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 31.000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 328.000,00
TOTALE		€ 7.544.000,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 967.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 482.000,00
da 11050014 a 20	Manutenzione :	
	- pronto intervento, interventi diretti,	
	interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.330.000,00
12100045-46	- recupero e manut. locali in proprietà	€ 20.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 31.000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 1.195.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali :	
	- amministratori e sindaci	€ 52.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 400.000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 274.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti:	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.850.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 26.000,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
TOTALE		€ 7.127.000,00
Avanzo della gestione immobiliare		€ 417.400,00

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:

- a) alla contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di € 500.000,00, in precedenza destinato al fondo per l'ERP di cui all'art.13 della legge n. 457/78 soppresso dal D. Lgs. 30 luglio 99 e n. 284;
- b) al pagamento di imposte e tasse (IRES, IRAP, TASI, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 1.195.000,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.350.000,00.

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 2019.

Vi è 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.

Nel mese di ottobre 2017, a seguito di esperimento di procedura negoziata successiva ad avviso esplorativo, è stato sottoscritto un contratto, con la società SAGRES s.r.l. di Milano, alla quale è stata affidata l'attività di recupero stragiudiziale dei crediti.

In relazione a tale ulteriore iniziativa, posta in essere dall'Azienda, è ragionevole ipotizzare un incremento dei flussi finanziari per il prossimo esercizio.

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.

La morosità presunta al 31 dicembre 2018 è stata determinata in € 32.689.800,00, di cui € 25.400.000,00 per canoni, € 1.542.000,00 per quote d'ammortamento ed € 5.747.800,00 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 2017 approvato con delibera dell'A.U. n. 19 del 26.04.2018, ratificato con D.G.R. n. 479 del 08.06.2018 ai sensi dell'art. 18, comma 9 della L.R. n. 11/2006 e s.m.i. 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	19,0%
Sociale	B1	7,2%
Protetto a	B2	6,8%
Protetto b	B3	3,8%
Equo canone	C1	1,1%
Equo canone maggiorato	C2	0,7%
Abusivi	Z1	32,4%
Sanzionatorio	Z2	29,0%

E' utile osservare che la concentrazione massima delle morosità si registra nelle fasce A, Z1 e Z2 corrispondenti, rispettivamente, ad utenti con assenza totale di redditi (ovvero con un reddito massimo pari a due pensioni minime INPS) ed utenti sanzionati per inottemperanza all'obbligo di presentazione della documentazione.

L'importo della morosità, relativo agli abusivi ed a coloro che sono tenuti al pagamento di un canone con sanzione, ancorchè contabilizzato, può essere fatto oggetto di ricalcolo in quanto, ai sensi dell'art. 38 della L. R. n. 24/2007, l'assegnatario, ove produca la documentazione richiesta, ha diritto alla rideterminazione del canone con effetto retroattivo, così come la sanatoria delle occupazioni abusive comporta l'eventuale annullamento della indennità di occupazione per il periodo intercorrente dalla presentazione della domanda al suo accoglimento.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Amministrazione, anche per l'anno 2019, valutata la rilevante importanza strategica del settore, si pone l'obiettivo di fornire adeguate risposte alle problematiche manutentive di pronto intervento.

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

In particolare si prevede l'impiego delle seguenti risorse rivenienti dalle entrate per canoni, dai fondi di cui alla Legge 560/93, dai fondi di cui alla Legge 80/2014 nonché dai fondi di cui al PO-FESR:

A) opere di manutenzione ordinaria e di pronto intervento	
con le disponibilità derivanti dai canoni di locazione	€ 1.300.000,00
B) opere di manutenzione straordinaria fondi di cui alla Legge 560/93	€ 770.000,00
C) oneri rimborso condomini misti per interventi di manutenzione straordinaria	€ 600.000,00
D) oneri per adeguamento impianti elevatori e per superamento barriere architett.	€ 100.000,00
E) oneri per adeguamento funzionale alloggi fondi Legge 80	€ 1.220.000,00
F) interventi di efficientamento energetico fondi PO-FESR	€ 2.630.000,00
G) contributi per adeguamento impianti	€ 150.000,00
H) rimborsi autogestioni (quote canoni)	€ 10.000,00
I) manutenzione locali di proprietà (quote canoni)	€ <u>20.000,00</u>
totale	€ 6.800.000,00

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° 60 contratti di cessione e di introitare € 1.960.000,00, al netto delle quote di ammortamento degli alloggi ceduti con pagamento rateale e della estinzione di diritto di prelazione, così come evidenziato alla Cat. 9[^] e 12[^] delle entrate, come meglio di seguito distinto:

- n. 50 alloggi € 1.800.000,00
- n. 10 immobili ad uso diverso € 160.000,00

Gli stessi importi sono collegati contabilmente a quelli riportati alla Cat. 17[^] 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 è 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 2018 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	5.134	470	5.604
Locali ad uso diverso dall'abitazione	348	78	426
Totali generali	5.482	548	6.030

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	322	69	391
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	39	3	42
Totali generali	361	72	433

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 2019, il personale in servizio, compresa la dirigenza con contratto a tempo indeterminato, sarà di 40 unità, con un deficit della dotazione organica di ben 20 unità, rispetto alla dotazione organica dell'Azienda adottata con delibera 33 del 05 giugno 2018 ed approvata con successiva delibera di Giunta Regionale n. 597 del 03.07.2018, in applicazione degli artt. 17 e 18 della Legge Regionale n. 11/2006.

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 2015	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2016	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2017	% SU SPESA CORRENTE
Personale	€ 2.302.138,88	36,83	€ 2.235.972,02	47,11	€ 2.148.190,61	46,09
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 6.250.162,39		€ 4.746321,26		€ 4.644.002,97	

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 € 2.526.000,00 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 34,13% 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 n. 513/77, ivi compresi quelli deri-

vanti 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:

- a) 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 € 1.000,00;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 15.000,00;
- c) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;
- d) i proventi delle cessioni di alloggi e locali ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 1.960.000,00;
- e) riconoscimento a favore dello Stato di rate d'ammortamento degli alloggi di cui alle leggi n. 513/77 e n. 1676/60, nonché di quelli costruiti con patto di futura vendita ed ipoteca legale, per un importo complessivo di € 3.000,00.

Si prevede invece di addebitare alla G.S.:

- f) corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 28.000,00;
- g) il versamento delle somme incassate negli anni precedenti, per cessione alloggi, pari di € 3.359.256,20;
- h) il recupero dell'IRAP sui finanziamenti per interventi costruttivi contabilizzati nell'esercizio 2019 previsto in complessivi € 165.000,00, 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 € 29.200.000,00 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 2015, 2016 e 2017.

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

I cc/cc bancari e postali presumibilmente avranno, al 31.12.2019, una liquidità pari a € 4.259.500,00.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2018, pari a € 42.669.000,00, risultano diminuiti, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 146.194,35. Si precisa che tale decremento 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 € 5.450.000,00 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 € 8.200.000,00.

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 decremento di circa € 835.000,00 a seguito della dismissione di 60 unità immobiliari e della intervenuta acquisizione, al patrimonio indisponibile della regione Basilicata, dell'immobile ex Giunta Regionale in virtù dell'art. 3 della L. R. n. 18 del 20.08.2018.

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 passivi presunti, al 31.12.2018, si prevedono in circa € 30.191.900,00 e risulteranno diminuiti di € 1.579.800,99 rispetto all'ultimo rendiconto approvato, 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;
- versamento delle quote incassate dalla cessione degli alloggi ex legge n. 560/93 relative ai precedenti esercizi;
- contabilizzazione a favore dello Stato delle quote di ammortamento rimosse nell'esercizio.

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (L. n. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 13.650.000,00 (€ 5.450.000,00 + € 8.200.000,00) 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 utilizzeranno parzialmente i 6.000.000,00 di Euro, derivanti dalla intervenuta accensione di un mutuo, presso la Cassa DD.PP., per finanziare l'intervento costruttivo di n. 64 alloggi in Potenza, località Macchia Giocoli, i cui lavori sono già stati formalmente consegnati all'impresa appaltatrice.

Fondi di accantonamento vari

Il fondo TFR si prevede subirà un incremento per € 145.000 dovuto all'accantonamento della quota di esercizio.

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 € 1.600.000,00 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 € 25.500,00, 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 31.12.2018 ammontante a € 16.150.000,00, 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 31.12.17	€ 16.150.000,00		€ 16.150.000,00
Entrate/spese correnti	€ 9.774.400,00	€ 7.493.000,00	€ 2.281.400,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 21.075.000,00	€ 23.356.400,00	-€ 2.281.400,00
Partite di giro	€ 767.000,00	€ 767.000,00	€ 0,00
TOTALE	€ 47.766.400,00	€ 31.616.400,00	€ 16.160.000,00

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	€	35.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	31.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	1.855.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.391.400,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	328.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	100.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.526.000,00

“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	308.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	221.000,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.000,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	482.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.350.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	31.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	480.000,00
“ 6 - Oneri finanziari	€	200.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	1.195.000,00
“ 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/loc. di proprietà ATER (L. n. 560/93)	€	1.760.000,00
“ 12 – alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€	200.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	5.450.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr.risan.rec.)	€	8.200.000,00
“ 18- riscossioni IVA	€	445.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	1.723.400,00
“ 10 - spese per interventi di recupero e risanamento	€	459.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	€	7.950.000,00
“ 10 – Manutenzione straordinaria	€	3.560.000,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€	3.280.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	2.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	100.000,00
“ 11- “ attrezzatura varia	€	3.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione al netto delle rate d'ammortamento legge n. 560/93	€	1.960.000,00

PARTITE DI GIRO

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

Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente a € 767.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 2.281.400,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un avanzo economico di € 477.900,00.

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 € 1.195.000,00.

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

Nella seconda parte del preventivo vengono riportati i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, positivi per € 1.730.000,00, e negativi per € 3.533.500,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.850.000,00, 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 € 25.500,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 43.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 1.470.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 145.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 1.580.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 150.000,00.

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 2017.

Esponde, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi verificatesi, fino alla data di formazione del presente bilancio, e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio 2018.

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

Infine determina l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2018, esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2019.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2018		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	2.795.080,69
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	42.815.194,35
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	31.770.980,99
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2017		€ 13.839.294,05
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
<i>gia' verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	-€	440.698,29
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	€	294.503,94
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
<i>gia' verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	-€	3.903.284,91
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	€	2.324.203,92
DIFFERENZA		€ 1.432.886,64
ENTRATE		
<i>gia' accertate durante l'esercizio in corso</i>	€	9.396.000,00
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€	5.682.319,31
		€ 15.078.319,31
SPESE :		
<i>gia' impegnate durante l'esercizio in corso</i>	€	6.623.000,00
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€	7.577.500,00
		€ 14.200.500,00
DIFFERENZA		€ 877.819,31
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2018		€ 16.150.000,00

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 € 7.391.000,00, € 7.300.000,00 e € 7.150.000,00 rispettivamente per il 2019, 2020 e 2021;
- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 1.960.000,00, € 1.760.000,00 e € 1.470.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato. Per gli anni 2019, 2020 e 2021;

- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 8.200.000,00, € 3.600.000,00 ed € 3.700.000,00 rispettivamente per il 2019, 2020 e 2021.

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 € 308.000,00, € 239.000,00 e € 235.000,00; 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 € 1.350.000,00 € 1.370.000,00 e € 1.480.000,00 rispettivamente per il 2019, 2020 e 2021, 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 € 16.982.400,00, € 5.930.000,00 e € 5.580.000,00, rispettivamente per il 2019, 2020 e 2021, 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 2019-2021 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 2018 per € 16.150.000,00;
- la contabilizzazione a favore della G. S., ai sensi delle delibere CIPE del '95 e '96, previsto nel triennio rispettivamente in € 500.000,00, € 480.000,00 e € 480.000,00.

IL TITOLARE DELLA P.O.
Dott. Sebastiano DI GIACOMO
F.to Sebastiano Di Giacomo

IL DIRETTORE
Avv. Vincenzo PIGNATELLI
F.to Vincenzo Pignatelli