



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2013

Ottobre 2012



Via Manhes, 33 - 85100 - POTENZA - tel. 0971413111 - fax 0971410493 - www.aterpotenza.it
U.R.P. - Numero Verde - 800291622 - fax 0971 413227

BILANCIO DI PREVISIONE 2013

INDICE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO.....	2
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	8
A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA	8
• INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA	9
B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	12
• CANONI DI LOCAZIONE	12
• LA MOROSITA'	12
• LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....	12
• LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	15
• LA CONSISTENZA PATRIMONIALE	16
C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	17
• IL PERSONALE E LA STRUTTURA	17
• LA GESTIONE SPECIALE	18
D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	20
E - IL BILANCIO DI PREVISIONE.....	22
• PARTITE DI GIRO	24
• IL PREVENTIVO ECONOMICO	24
• AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	25
F - IL BILANCIO PLURIENNALE	26

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2013

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

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

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

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

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

stente di alloggi a canone calmierato.

Accanto ai già molteplici aspetti economici e sociali, si tratta di affrontare un'altra questione ineludibile: la questione dello sviluppo sostenibile. Oggi non si può parlare di case senza parlare di risparmio energetico, di riduzione dell'inquinamento, di modalità costruttive, di materiali, di tecnologie del costruire e del gestire le abitazioni. Le politiche abitative hanno una ricaduta molto forte sull'ambiente circostante: è nostra responsabilità fare in modo che questa ricaduta sia positiva, dato che l'ATER di Potenza dispone di conoscenze ed esperienze tali da consentire una azione decisa e vigorosa in questo senso.

Non siamo semplicemente quelli che costruiscono e gestiscono gli alloggi pubblici, cosa che naturalmente dobbiamo e vogliamo continuare a fare con competenze e professionalità elevate, ma siamo diventati una agenzia territoriale per l'housing sociale, che si occupa dell'abitare sociale a 360 gradi.

Da questo approccio integrato alle problematiche abitative discende il nostro impegno:

- nella riqualificazione urbana, che sta cambiando volto a interi quartieri della città (l'intervento più grande, è quello del "Contratto di quartiere");
- nel recupero e nel rinnovamento del patrimonio edilizio esistente;
- nella realizzazione di alloggi da destinare anche all'affitto calmierato e alla vendita convenzionata;
- nella innovazione energetica degli edifici, nella ricerca di materiali ecocompatibili, nella promozione dell'uso di risorse rinnovabili, nella applicazione di tecnologie per migliorare il confort abitativo e per ridurre considerevolmente i consumi (quindi sia le spese di gestione, sia l'inquinamento atmosferico).

Il ruolo che oggi l'Azienda ricopre non è semplice per l'eterogeneità e la complessità delle richieste che il nostro sistema pone; oggi più che mai fornire servizi per l'abitare non corrisponde più al solo edificare palazzi, e di questo ormai l'intera società è consapevole.

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

Tuttavia la grave congiuntura economica che investe il paese si riflette pesantemente sull'attività dell'Azienda: alla ormai cronica insufficienza di risorse pubbliche, si aggiunge il progressivo depauperamento della capacità reddituale di centinaia di nuclei familiari con conseguente aumento della morosità.

In tale scenario è difficile immaginare un programma di largo respiro.

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

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

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Canone di locazione alloggi

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda (principale fonte di entrata) subirà una diminuzione di circa il 4,54 %, rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, per effetto degli aggiornamenti reddituali, della presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (126) (escluso gli alloggi di edilizia agevolata oggetto di trasferimento in proprietà) e dalle perdite dovute alle cessioni di alloggi (80), ai sensi della legge n. 560/93.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, per effetto delle immissioni a reddito di 36 alloggi, a canone convenzionato, realizzati nella ex sede del consiglio regionale, sono state contabilizzate ulteriori entrate, pari ad € 110.000,00.

2. Morosità

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

Sull'attività già posta in essere mediante l'attivazione di un rapporto di collaborazione con Equitalia Sud spa, si aggiunge lo strumento, rinnovato con la legge regionale n. 24/2007, della rateizzazione concordata per sanare la morosità accumulata.

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

3. Alienazione alloggi

Nell'esercizio si prevede l'alienazione di 80 alloggi e di introitare circa 2.400.000,00 di euro.

MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

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

ne sociale.

Gli interventi di manutenzione inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e nel programma di manutenzione 2013 consentiranno nel complesso miglioramenti quantitativi nell'offerta del servizio abitativo.

L'elenco degli interventi previsti risponde al fabbisogno evidenziato dagli uffici.

Le iniziative di valorizzazione del patrimonio e di riattamento alloggi, puntando ad un incremento del numero di alloggi assegnati, permetteranno recuperi di efficacia dell'azione sociale di soddisfacimento del fabbisogno di e.r.p sul territorio, realizzeranno economie di scala conseguenti al completo utilizzo delle risorse aziendali e consentiranno una riduzione dei costi variabili legati alla sfittanza (servizi condominiali).

Il potenziamento dell'attività di riattamento alloggi, unitamente ad una gestione più efficace e coordinata con gli uffici comunali del processo di nuova assegnazione alloggi, consentirà un miglioramento del turnover degli alloggi, che si registra pesantemente negativo nell'ultimo periodo.

Nel complesso il programma triennale delle OO.PP. per il 2013 prevede una spesa di € 7.167.072,00, di cui € 5.264.000,00 per nuove costruzioni.

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

Nel 2013 sarà, inoltre, avviata e potenziata l'azione finalizzata alla regolarizzazione di quelle situazioni di "illegalità diffusa" rilevate nell'ambito dell'appalto dei lavori e servizi connessi all'attività di pronto intervento ricadenti nelle 6 aree territoriali del territorio provinciale di competenza.

PROGRAMMI COSTRUTTIVI

La questione del degrado della periferia è sempre più spesso al centro di dibattiti cui prendono parte politici, sociologi, urbanisti, architetti ed altri operatori, a testimoniare un crescente interesse e sensibilità verso le condizioni di vita e i problemi della popolazione che oggi vive nei quartieri periferici.

Il degrado non è soltanto di carattere edilizio, dovuto allo stato di conservazione dei fabbricati. L'attuale degrado delle aree periferiche è il risultato di una politica, che si è perpetuata per decenni, incentrata unicamente su interventi di tipo costruttivo diretti a soddisfare solo esigenze abitative, senza prevedere contemporaneamente la realizzazione delle strutture necessarie a favorire l'aggregazione sociale, lo sviluppo

economico e culturale dei residenti.

E' assolutamente necessario, quindi, dare avvio ad una seria opera di riqualificazione volta a superare l'emarginazione dei quartieri di periferia e a costruire l'integrazione e l'interazione di questi con le zone centrali.

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. 430 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di portare ad ultimazione e consegnare n. 150 alloggi (sovvenzionata – agevolata);
- c) di ultimare entro l'anno 2013 tutti i progetti esecutivi programmati ma non ancora avviati (Potenza 36 alloggi, Lagonegro 12 alloggi, Melfi 12 alloggi), nonché di appaltare tutti gli interventi compresi nella precedente programmazione ex l. n. 560/93 (Filiano 18 all., Potenza 36 all.);
- d) di avviare la programmazione dei fondi ex L. n. 560/93 secondo le disponibilità accertate al 31.12.2012.

Si ritiene opportuno segnalare alcune attività costruttive non ordinarie, in parte già evidenziate nel bilancio preventivo 2012, il cui avanzamento, previsto nell'anno 2013 viene di seguito riportato:

- Manutenzione, recupero e ristrutturazione funzionale immobili di proprietà, finalizzato al recupero e ristrutturazione edilizia dell'ex sede Consiglio Regionale. Per effetto di intervenute valutazioni da parte della Regione Basilicata, la struttura concepita per ospitare la residenza universitaria verrà restituita alla sua originaria funzione abitativa, sulla base di un progetto di variante redatto dagli uffici aziendali. In data 21.09.2012 si è tenuta una conferenza stampa nella quale è stato presentato il bando pubblico di concorso per l'assegnazione di 36 alloggi a canone concordato. In virtù di tale bando, pubblicato in data 1° ottobre 2012, si prevede la consegna dei 36 alloggi entro il primo quadrimestre dell'anno 2013;
- interventi di nuove costruzioni per la realizzazione del Programma di Recupero Urbano di Bucaletto in associazione con l'Impresa "Costruzioni Generali di Egidio Auletta s.a.s.". Entro il primo quadrimestre dell'anno 2013 gli alloggi (n. 24) verranno consegnati;
- costruzione di 88 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzare nella città capoluogo, in parte con contributo regionale di circa € 25.000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda, da cedere in proprietà come di seguito distinti:

- n. 24 alloggi in localita' "Macchia Romana", in corso di costruzione;
- n. 64 alloggi in localita' "Malvaccaro-Macchia Giocoli", lavori da consegnare entro il primo quadrimestre dell'anno 2013, a seguito del perfezionamento dell'appalto-integrato, attualmente in fase di aggiudicazione;
- costruzione di n. 9 alloggi di edilizia sperimentale sovvenzionata nel comune di Pignola (contratto di quartiere II), entro l'anno 2013 e' prevista l'ultimazione dei lavori e la consegna degli alloggi;
- costruzione di n. 18 alloggi di edilizia sperimentale in locazione a tempo nel comune di Rionero in Vulture, con un contributo parziale a carico del contratto di quartiere. Gli alloggi sono stati ultimati, sono in corso i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle autorimesse (n. 36) a servizio del quartiere. Entro l'anno 2013 l'intervento complessivo sara' portato a compimento e gli alloggi assegnati.
- elaborazione del progetto esecutivo per la costruzione di edilizia convenzionata-agevolata nel comune di Pignola (10 alloggi) a seguito di partecipazione al bando pubblico indetto dallo stesso Comune nell'anno 2011 (programma regionale di housing sociale)
- attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, finalizzata all'elaborazione di un programma di recupero edilizio, in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali, al mantenimento dei livelli di residenzialità e in particolar modo finalizzata ad interventi per le cosiddette "coppie giovani". In tal senso l'Azienda sta elaborando, di concerto con le amministrazioni comunali interessate, appositi studi di fattibilità nei seguenti comuni: S. Angelo Le Fratte, Sant'Arcangelo, Senise, Viggiano, etc...

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

Potenza, ottobre 2012

L'Amministratore Unico dell'ATER

Ing. Mario Vincenzo Dragonetti

F.to Mario Vincenzo Dragonetti

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2013

La presente relazione è parte integrante del bilancio di previsione 2013 il quale è stato predisposto in applicazione delle norme di cui al Regolamento sui bilanci degli IACP, comunque denominati, approvato con D.M. 10 Ottobre 1986, prot. N. 3440.

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

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 2013-2015 e nell'elenco annuale di cui all'art. 128, commi 2 e 9, del D. Lgs. n.163/2006 (i cui quadri di dettaglio sono allegati al presente bilancio), comprendono la quota del fondo per accordi bonari 2013, di cui all'art. 12 del D.P.R. n. 554/99, fissata nella misura minima del 3 % annuo del costo degli interventi previsti nel programma triennale dell'Azienda. Tale programma, ammontante a complessivi € 24.713.472,00 , prevede investimenti così distinti:

- 2013 € 7.167.072,00
- 2014 € 7.446.400,00
- 2015 € 10.100.000,00

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

La previsione di spesa per nuovi interventi costruttivi che verrà realizzata durante l'esercizio è stimata, al netto di IVA e comprensiva del fondo per accordi bonari, in complessivi € 14.614.000,00, di cui € 6.584.000,00 da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78 e L. 560/93) e € 8.030.000,00 con fondi di gestione ordinaria.

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

INTERVENTI COSTRUTTIVI NELL'ESERCIZIO						
Località	Legge	Biennio	N.All.	Fondi	Importo Programma	Avanzamento 2013
AELLA (ex piano integrato)	179/92	1994/95	14	G.S. + 560/93	€ 1.760.000,00	Inizio lavori
BALVANO (completamento)	493/93	1992/93	10	G.S. + 560/93	€ 740.675,00	Assegn.ne all.
FILIANO (Risorse residue ex gescal)	560/93	==	18	560/93	€ 2.570.000,00	Inizio lavori
GUARDIA PERTICARA (completamento)	493/93	1992/93	12	G.S. + 560/93	€ 316.581,00	Inizio lavori
MONTEMURRO (Res.. ex Gescal)	==	==	12	560/93	€ 1550.000,00	in corso
PIGNOLA	560/93	==	8	560/93	€ 1.080.000,00	Assegn.ne all.
PIGNOLA	Contr. Quart.II	==	9	Stato-Regione	€ 998.560,00	Assegn.ne all
POTENZA	560/93	==	56	560/93	€ 6.950.000,00	in corso
POTENZA (ex art. 21 DL 01.10.07 n. 169)	==	==	44	====	€ 4.751.037,00	in corso
POTENZA (ed. agevolata – Macchia Romana)	==	==	24	Reg - GO	€ 4.483.201,00	in corso
POTENZA P.R.U. (edilizia agevolata)	493/93	==	24	G.O.	€ 6.200.000,00	Assegn.ne all.
POTENZA (edilizia agevolata)	==	==	64	G.O.	€ 12.100.000,00	Inizio lavori
POTENZA (Urbanizzazione Bucaletto)	==	==		Reg - GO	€ 464.000,00	Inizio lavori
POTENZA (Urbanizzazione Mare Egeo)	560/93	==	0	560/93	€ 1.549.370,00	Ultimazione
RIONERO (locazione a termine)	Contr. Quart.II	==	18	Stato-Regione	€ 1.934.000,00	Assegn.ne all.
RIONERO (opere urbanizzazione)						ultimazione
RUVO DEL MONTE	560/93	==	10	560/93	€ 684.027,00	Da consegnare
TOTALE			323		€ 48.131.451,00	

INTERVENTI DI RECUPERO E MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La previsione d'esercizio, al netto di IVA, per lavori di manutenzione straordinaria, recupero, risanamento e ristrutturazione edilizia ammonta a complessivi € 9.072.000,00, di cui € 3.242.000,00 con fondi della gestione speciale (L. 457/78 e L. 560/93), € 850.000,00 con fondi della gestione ordinaria ed € 4.980.000,00 quale investimento dell'avanzo d'amministrazione presunto al 31.12.2012 (l'effettivo utilizzo sarà autorizzato una volta dimostrata l'effettiva sua disponibilità ai sensi dell' art. 8 del regolamento appr. con D.M. 10.10.86 prot. 3440). Nel dettaglio si riportano gli interventi programmati:

INTERVENTI DI RECUPERO						
Comune	Legge	Biennio	N.All.	Fondi	Imp. Programma	Avanzamento 2013
ANZI	560/93	==	4	560	€ 620.000,00	Assegn.ne all.
CHIAROMONTE	457/78	1990/91	3	G.S.+560/93	€ 450.478,00	Ultimazione e assegn.ne all.
POTENZA (ex Cons.Regionale)	====	==	36	G.O.	€ 5.870.000,00	Assegn.ne all.
RAPONE	560/93	==	6		€ 844.203,00	
RIONERO (Piano portico)	Contr. Quart.II	==	12	Stato-Regione	€ 826.130,00	Assegn.ne all.
VIETRI	493/93	1992/93	12	G.S. + 560/93	€ 1.060.390,00	Assegn.ne all.
TOTALE			73		€ 9.671.201,00	

INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Legge n.560/1993 – D.C.R. 09/02/2010 n.671- Programma di reinvestimento 2010-2011 dei proventi derivanti dalla vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica per interventi di manutenzione straordinaria e di recupero del patrimonio.- DELIBERA A.U. N.55 DEL 01/10/10

LOCALITA'	INDIRIZZO	Lavori					
			Impr.+IVA	Spese Generali	IVA lavori	IRAP	Totale perizia
CAMPOMAGGIORE	Via Papa Giovanni XXIII	147 456,73	5 160,99	28 016,78	14 745,67	7 619,83	203 000,00
POTENZA	Via Tirreno 34/66 <Serp. Padula>	181 596,96	6 355,89	34 503,42	18 159,70	9 384,02	250 000,00
POTENZA	Serpentone "Del Favero"	152 815,30	5 348,54	29 034,91	15 281,53	7 896,73	210 377,00
PICERNO	Via della Polveriera 7 A-B	111 137,34	3 889,81	21 116,09	11 113,73	5 743,02	153 000,00
TITO	Via Nuvolese, 15-178	183 776,13	6 432,16	34 917,46	18 377,61	9 496,63	253 000,00
S. ANG. LE FRATTE	C/da Isca n.33-109	87 166,54	3 050,83	16 561,64	8 716,65	4 504,33	120 000,00
SATRIANO DI L.	C.da S.Andrea A-B-C	47 199,23	1 651,97	8 967,85	4 719,92	2 439,02	64 978,00
LAURIA	C.da Cerasofia (ex Murgi) 2-fabb.	101 694,30	3 559,30	19 321,92	10 169,43	5 255,05	140 000,00
CHIAROMONTE	Via degli Enotri	99 515,14	3 483,03	18 907,88	9 951,51	5 142,44	137 000,00
LAGONEGRO	Via Piano dei Lippi n.6	90 798,48	3 177,95	17 251,71	9 079,85	4 692,01	125 000,00
MOLITERNO	Via Petroselli B	87 166,54	3 050,83	16 561,64	8 716,65	4 504,33	120 000,00
MARSICOVETERE	Via Scotellaro,63 65	114 769,28	4 016,92	21 806,16	11 476,93	5 930,70	158 000,00
S. ARCANGELO	Via Pablo Neruda,15-17	101 694,30	3 559,30	19 321,92	10 169,43	5 255,05	140 000,00
SENISE	Via F.lli Mattei, 15-16-17-18	108 958,18	3 813,54	20 702,05	10 895,82	5 630,41	150 000,00
S. ARCANGELO	P.zza A. Levi 1-3-5	110 410,95	3 864,38	20 978,08	11 041,10	5 705,49	152 000,00
SASSO CASTALDA	Via Giardino 1-5	94 430,42	3 305,06	17 941,78	9 443,04	4 879,69	130 000,00
AVIGLIANO	Via G. Rossa n.ri 15/17/19	135 108,14	4 728,78	25 670,55	13 510,81	6 981,71	186 000,00
MURO LUCANO	Via Fontanile 1-14	130 749,81	4 576,24	24 842,46	13 074,98	6 756,50	180 000,00
RUOTI	Via Appia 229	123 485,94	4 322,01	23 462,33	12 348,59	6 381,14	170 000,00
SAN FELE	Loc. Santa Filomena	84 987,38	2 974,56	16 147,60	8 498,74	4 391,72	117 000,00
LAVELLO	Via Cardinal De Luca 75/77/79	110 410,95	3 864,38	20 978,08	11 041,10	5 705,49	152 000,00
FORENZA	C.da Serleo 2-4-6	101 694,30	3 559,30	19 321,92	10 169,43	5 255,05	140 000,00
IMP. TOTALI		2 507 022,35	87 745,78	476 334,25	250 702,24	129 550,38	3 451 355,00
PREVISIONE 2013		2.400.000,00	40.000,00	210.000,00	240.000,00	125.000,00	

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

Tipo di intervento	Fondi G.O.	Fondi G.S.	Avanzo di Amministrazione
Nuove costruzioni	€ 8.030.000,00	€ 6.584.000,00	
Manutenzione programmata	€ -	€ 2.775.000,00	€ 3.500.000,00
Manutenzione straordinaria	€ 350.000,00	€ 80.000,00	
Recupero	€ 500.000,00	€ 387.000,00	€ 1.480.000,00
TOTALE	€ 8.880.000,00	€ 9.826.000,00	€ 4.980.000,00

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

COMUNE	n. alloggi
ATELLA	14
FILIANO	18
GUARDIA PERTICARA	12
MONTEMURRO	12
PIGNOLA	9
POTENZA "Bucalotto"	56
POTENZA "Bucalotto"	44
POTENZA "Macchia Giocoli"	36
POTENZA agevolata "Macchia Romana"	24
POTENZA agevolata "Macchia Giocoli"	64
POTENZA Urbanizz. Bucalotto	
POTENZA Urbanizz. Mar Egeo	
RIONERO (Urbanizzazioni - Box)	
TOTALE	289

Si prevede inoltre la consegna, tra la fine dell'anno in corso e nel 2013, di n. 150 alloggi come di seguito elencati:

alloggi da consegnare 2013	n. all.
ANZI	4
BALVANO	10
GUARDIA PERTICARA	12
MONTEMILONE	10
PIGNOLA	8
PIGNOLA	9
PESCOPEGANO	9
POTENZA (agevolata "Bucalotto")	24
POTENZA (canone convenzionato "Via Manhes")	36
RAPONE	6
RUVO DEL MONTE	10
VIETRI	12
Totale alloggi da consegnare	150

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

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

1. Finanziamenti da contrarre con la Cassa DD.PP. e/o altri istituti di credito per un importo complessivo di circa € 8.000.000,00 con attivazione dinamica in funzione degli interventi che verranno avviati. Questi

finanziamenti verranno impegnati per gli interventi di edilizia sociale da realizzare nel comune di Potenza;

2. Fondi stanziati dallo Regione Basilicata, quale contributo per la realizzazione di edilizia agevolata, di € 2.000.000,00;
3. Proventi della locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda costruite senza il contributo dello Stato per circa € 560.000,00.

B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

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

CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni, che costituisce la principale fonte di entrata per l'Azienda, è stato stimato in € 7.371.000,00, in diminuzione di 4,54% rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, dovuto agli aggiornamenti reddituali, alla presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (126 (escluso gli alloggi di edilizia agevolata oggetto di trasferimento in proprietà)), e delle perdite dovute alle cessioni di alloggi (80) ai sensi della legge n. 560/93.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, per effetto delle immissioni a reddito di 36 alloggi, a canone convenzionato, realizzati nella ex sede del consiglio regionale, sono state contabilizzate ulteriori entrate, pari ad € 110.000,00.

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

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

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

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

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

BILANCIO COSTI - RICAVI (CIPE 95/96)		
ENTRATE		
Riferimento	Descrizione	Importo
4080103	Contributi regionali	€ 120.000,00
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 59.000,00
	Canoni di competenza :	
02060050	- canoni alloggi ATER	€ 5.200.000,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 780.000,00
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	€ 207.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 401.000,00
TOTALE		€ 7.486.000,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 1393.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 692.000,00
	Manutenzione :	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1725.000,00
12100045-46	- recupero e manut. locali in proprietà	€ 350.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 905.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali :	
	- amministratori e sindaci	€ 83.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 1.115.000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 356.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti :	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.350.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 82.000,00

11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
		€ 8.589.000,00
Disavanzo della gestione immobiliare		-€ 1.103.000,00

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

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

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

- 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, IMU, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 905.000,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.425.000,00 ed a quella straordinaria, per unità immobiliari in condominio, per € 300.000,00

LA MOROSITA'

Nell'esercizio si prevede un incremento delle riscossioni in conto competenza per effetto dell'intensificazione dell'attività di recupero coattivo. La morosità presunta al 31 dicembre 2012 è stata determinata in € 19.142.800,00, di cui € 16.120.000,00 per canoni, € 1.128.000,00 per quote d'ammortamento ed € 1.894.800,00 per crediti diversi e servizi (IVA, lavori di manutenzione, eccedenza acqua, F.M. e quote sindacali) come riportato nei residui attivi dei rispettivi capitoli.

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Amministrazione, anche per l'anno 2013, valutata la rilevante importanza strategica del settore, si pone l'obiettivo di fornire adeguate risposte alle problematiche manutentive.

Il programma di interventi manutentivi previsti per l'esercizio sarà finanziato in parte con i proventi dei canoni di locazione ed in parte utilizzando i fondi della gestione speciale stanziati dalla Regione per tale

finalità (leggi n. 457/78 e n. 560/93).

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

L’Unità di Direzione competente ha programmato per l’esercizio 2013 una serie di interventi urgenti ed indifferibili nella provincia raggruppati per aree omogenee.

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

A - opere di manutenzione ordinaria e di pronto intervento

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

B - opere di manutenzione straordinaria lavori condominiali € 300.000,00

C - rimborsi autogestioni € 25.000,00

D - manutenzione locali di proprietà € 50.000,00

F - spese tecniche e materiali utilizzati per la manutenzione € 50.000,00

totale € 1.725.000,00

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

LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Nell’esercizio in esame si continuerà a dare esecuzione al programma di cessione degli alloggi, in applicazione delle leggi n. 560/93 e n. 513/77.

Si prevede di stipulare n° 80 contratti di cessione e di introitare € 2.400.000,00, oltre le quote capitali dai cessionari, così come evidenziato alla Cat. 9[^] e 12[^] delle entrate.

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

Il consistente ricavato, a norma dell’art.1, comma 13 della Legge n. 560/93, modificato dal comma 6 dell’art.4 della Legge n. 136 del 13.4.1999, nonché dalla circolare n. 31 del 30 giugno 1995 del Ministero dei LL.PP., sarà versato sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, dove resterà depositato fino al materiale utilizzo.

Dette somme, vincolate alla realizzazione di programmi di ERP, non possono essere utilizzate se non a seguito di specifica approvazione, da parte della Regione, del programma di reinvestimento ex art. 6 della legge 8.2.2001 n. 21.

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

In adempimento a quanto previsto dalla circolare CER n. 142 del 1986, l'inventario del patrimonio immobiliare riporta le unità immobiliari che l'Azienda prevede di amministrare durante l'esercizio e comprende tutti gli alloggi oggetto di un rapporto contrattuale diretto.

Si prevede che l'Azienda provvederà nel 2013 alla gestione di alloggi a locazione e locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, come di seguito riportato:

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	STATO	TOTALE
- Alloggi in locazione semplice	5.105	676	5.781
- Locali ad uso diverso dall'abitazione	471	106	577
Totali generali	5.576	782	6.358

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	341	156	497
- Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	219	0	219
Totali generali	560	156	716

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'esercizio 2013 si prevede di dover far fronte ad una situazione di disagio determinata dalla carenza di personale causata dal collocamento a riposo dei dipendenti che avranno maturato i requisiti di legge.

Il personale, presumibilmente in servizio sarà composto da 52 unità, così distribuito per categoria:

Funzione	Numeri
Dirigenti	3
Categoria D3	8
Categoria D1	32
Categoria C	6
Categoria B5	2
Categoria B3	1

Si evidenzia un deficit di n. 29 unità rispetto alla dotazione organica, determinata con delibera n. 21 del 27 marzo 2008 dell'Amministratore Unico, in n. 81 unità nel rispetto delle disposizioni impartite in materia dalla Regione con DGR n. 454 del 29.03.2006 in attuazione del DPCM 15.02.2006.

Nel corso dell'esercizio, a seguito delle restrizioni introdotte dalla vigente normativa, non si prevedono nuove assunzioni.

Per sopperire ad eventuali necessità, si prevede l'utilizzazione degli istituti giuridici relativi al lavoro flessibile, nonché il ricorso ad incarichi professionali per far fronte a particolari esigenze degli uffici impegnati nella realizzazione di progetti di particolare interesse strategico.

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

Più dettagliatamente, nel prospetto che segue, sono evidenziati i dati relativi alla consistenza del personale presumibilmente in servizio al 31.12.2013 con i consequenziali costi suddivisi per aree di attività.

Unità di Direzione	In servizio al 31.12.2012	Cessazioni nell'anno 2013	Dotazione organica	Nuove assunzioni	Spesa prevista
Direzione	13	0	17	0	€ 559.801,00
Gestione Risorse	10	0	19	0	€ 949.004,00
Gestione Interventi Costruttivi	11	0	20	0	€ 84.365,00
Gestione Immobiliare-Manutenzione	18	0	25	0	€ 1.158.330,00
Totali	52	0	81	0	€ 3.501.500,00

Un dipendente, compreso nel quadro sopra riportato, risulta comandato presso l'USL di Roma D.

Nella categoria D sono state individuate n. 8 Posizioni Organizzative.

La spesa del personale comprensiva dei relativi contributi è prevista, alla Cat.2[^] delle spese, in €3.301.500,00, oltre alla quota annuale per T.F.R.pari a € 200.000,00.

LA GESTIONE SPECIALE

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

Sono ancora vigenti tutte le norme e le istruzioni impartite dal CER in ordine alla rendicontazione e contabilizzazione dei rientri, derivanti dalla cessione degli alloggi, vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art.25 della legge n. 513/77, ivi compresi quelli derivanti dalle cessioni ex art. 1, comma 13, della legge n. 560/93, dall'art.4 della legge n. 136/99 e dalla circolare 30 giugno n. 31 del Ministero dei Lavori Pubblici.

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

- a) le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita, vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 legge n. 513/77 per un importo presunto di di € 2.000,00;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 50.000,00;
- c) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;
- d) i proventi delle cessioni di alloggi ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 2.400.000,00;
- 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 € 8.000,00.

Si prevede invece di addebitare alla G.S. :

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

€66.000,00;

- g) i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 50.000,00;
- h) il versamento delle somme incassate nell'esercizio 2012, per cessione alloggi, pari di € 1.700.000,00;
- i) il recupero dell'IRAP sui finanziamenti per interventi costruttivi contabilizzati negli esercizi 2012 prevista in complessivi € 200.000,00 ai sensi del Decreto della Giunta Regionale n. 1960 del 12.08.2004.

Pertanto, nell'esercizio in esame, il debito verso la G. S. risulterà aumentato di € 934.000,00 per effetto, soprattutto, della presunta riscossione ai sensi della legge n. 560/93; tale incremento porta ad un debito presunto complessivo di € 26.100.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 9.200.000,00.

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

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

I cc/cc bancari e postali presumibilmente subiranno, durante l'esercizio, un incremento di €1.771.800,00, rispetto alla liquidità al 31.12.2012.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2012, pari a € 32.351.200,00, risultano aumentati, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 934.034,91 per effetto anche di eventuali crediti verso gli assegnatari degli alloggi di edilizia agevolata.

Crediti bancari e finanziari

I crediti verso la Tesoreria Provinciale per fondi C.E.R. e G.S. (L. 457/78) subiranno un decremento di € 3.225.200,00 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 € 7.166.500,00.

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 € 9.200.000,00 a seguito dell'immissione a patrimonio di (126) alloggi (al netto di 24 alloggi di edilizia agevolata che saranno oggetto di trasferimento in proprietà) ed alla cessione di 80.

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 € 50.000,00 dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui passivi presunti, al 31.12.2012, si prevedono in circa € 27.389.600,00 e risulteranno aumentati di € 2.167.189,89 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. 25/513 e precedenti;
- contabilizzazione della cessione degli alloggi negli esercizi 2011 e 2012 ex legge n. 560/93.
- contabilizzazione a favore dello Stato delle quote di ammortamento rimosse nell'esercizio.

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

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 10.391.700,00 (€3.225.200,00 + € 7.166.500,00) dovuto a spese per lavori di nuove costruzioni, di manutenzione straordinaria e recupero come il dettaglio descritto nel capitolo dell'attività costruttiva.

Nell'esercizio si prevede l'accensione di un mutuo, presso la Cassa DD.PP. e presso istituti bancari, per un importo di € 8.000.000,00 per finanziare nuovi interventi costruttivi (Potenza Macchia Gioielli/Macchia Romana). A fronte di tale debito si è previsto nell'esercizio, nei capitoli di competenza, il costo di € 160.000,00 per interessi e di € 140.000,00 per quota capitale.

Fondi di accantonamento vari

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

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

Fondi di accantonamento finanziario

Il fondo registrerà un incremento di € 1.350.000,00 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 € 48.000,00 per effetto delle quote che verranno accantonate al netto degli utilizzi per cessione di una parte degli stessi.

Patrimonio netto

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

E - IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento è stato redatto in conformità alle norme del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986 n. 3440 e 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 31.12.2012 ammontante a €5.462.000,00, 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 31.12.12	€ 5.462.000,00		€ 5.462.000,00
Entrate/spese correnti	€ 9.081.000,00	€ 8.632.600,00	€ 448.400,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 23.914.600,00	€ 29.825.000,00	-€ 5.910.400,00
Partite di giro	€ 1.227.000,00	€ 1.227.000,00	€ 0,00
TOTALE	€ 39.684.600,00	€ 39.684.600,00	€ 0,00

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 com-

pensi 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	€	59.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	819.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.370.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	401.000,00
“ 7/8 - rimborsi della G.S. per mutui	€	66.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	115.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	3.301.500,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	301.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	195.100,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.100,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	692.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.725.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	570.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	905.000,00
“ 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 di proprietà ATER L.560/93	€	1.800.000,00
“ 12 – alienazione alloggi Stato L 560/93	€	600.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	3.225.200,00
“ 13 - utilizzo fondi L. 560	€	7.166.500,00
“ 13 – finanziamento Stato (contratto di quartiere)	€	361.900,00
“ 18- riscossioni IVA	€	460000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi Contr.quart..	€	329.000,00
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	2.515.000,00
“ 10 - spese per interventi di rec.e risan.	€	387.000,00
“ 10 - spese per reinv. proventi 560	€	6.515.000,00
“ 10 - spese per inter. G.O. a locazione	€	30.000,00
“ 10 - spese per inter. Risanamento, ristruttur. G.O. –Acqu. Immob.	€	500.000,00
“ 10 - spese per inter. Recupero G.O. (ex sede Consiglio Regionale)	€	350.000,00
“ 10 - spese per inter. G.O. n.c agevolata	€	8.000.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	5.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	40.000,00
“ 11- “ attrezzatura varia	€	5000,00
“ 13 - Pagamento anticipazioni TFR, etc	€	50.000,00
“ 13 - Deposito copertura TFR	€	200.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER :		
ricavato leggi n. 560/513, prezzi di cessione		
e rate d’ammortamento	€	2.460.000,00

PARTITE DI GIRO

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

Le entrate e le uscite previste ammontano complessivamente a € 1.227.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 448.400,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 983.600,00, dovuto essenzialmente alla scelta di esporre, fra le spese, l’ammortamento finanziario, per € 1.350.000,00, dei fabbricati costruiti su suoli concessi con diritto di superficie, ex art 35 legge n. 865/71.

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

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

Gli oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, etc.) saranno presumibilmente pari a € 905.000,00.

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 € 2.500.000,00, e negativi per € 3.932.000,00 costituiti essenzialmente da :

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.350.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi e beni materiali per € 48.000,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 34.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 2.300.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 200.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 2.400.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 100.000,00.

Gli ammortamenti vengono effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni e rispondono ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui 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 2012.

Espono, 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 2012.

Espongono 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 31.12.2012 esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2013.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2012

FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	583.314,77	
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	31.417.165,09	
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	25.222.410,11	
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2011			€ 6.778.069,75
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI			
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	€	66.034,91	
presunti per il restante periodo d'esercizio	€	868.000,00	
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI			
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	-€	155.467,67	
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	2.322.657,56	
DIFFERENZA			-€ 1.233.154,98
ENTRATE :			
gia' accertate durante l'esercizio in corso	€	14.181.000,00	
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	9.869.085,23	
SPESE :			
gia' impegnate durante l'esercizio in corso	€	13.780.000,00	
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	10.353.000,00	
DIFFERENZA			-€ 82.914,77
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2012			€ 5.462.000,00

Il bilancio prevede il seguente utilizzo dell'avanzo :

Capitolo 12100051	€ 3.200.000,00	manutenzionestraordinaria alloggi G.O.
Capitolo 12100052	€ 300.000,00	costi direti art. precedente
Capitolo 12100036	€ 1.300.000,00	interventi d recupero G.O.
Capitolo 12100037	€ 180.000,00	costi direti art. precedente
Capitolo 13170029	<u>€ 482.000,00</u>	IVA relativa ai costi degli interventi
TOTALE	€ 5.462.000,00	

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.

Per tali capitoli non viene, pertanto, prevista la cassa perché, una volta realizzato l'avanzo di amministrazione, si dovrà redigere un'apposita variazione di bilancio per autorizzarne l'impiego

F – IL BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio di previsione pluriennale, allegato alla presente relazione, redatto sulla scorta dei piani operativi approntati dai responsabili delle singole aree gestionali, prevede negli esercizi 2013 e 2015 una diminuzione dell'avanzo di amministrazione dovuto, soprattutto, ad 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 € 7.370.000,00, € 7.300.000,00 e € 7.600.000,00 rispettivamente per il 2013, 2014 e 2015;
- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 2.400.000,00 € 2.150.000,00 e € 2.100.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato.
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 7.166.500,00, € 2.500.000,00 ed € 3.000.000,00 rispettivamente per il 2013, 2014 e 2015.
- Fra le uscite si evidenziano:
 - le spese per il funzionamento degli uffici verranno lievemente ridotte per contenere le uscite correnti dell'Azienda, esse sono state previste ammontanti, nei singoli anni, a € 301.000,00 € 280.000,00 e € 275.000,00; fra queste particolare rilevanza avranno le spese per le opere di adeguamento funzionale ed impiantistico della sede degli uffici, nonché quelle per la gestione del sistema informativo aziendale;
 - la spesa per la manutenzione ordinaria degli alloggi è stata prevista in € 1.725.000,00 € 1.440.000,00 e € 1.460.000,00 rispettivamente per il 2013, 2014 e 2015, 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 € 23.686.000,00, € 7.846.000,00 e € 9.220.000,00, rispettivamente per il 2013, 2014 e 2015, 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 2013-2015 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 2012 per € 5.462.000,00;

- la contabilizzazione a favore della G. S., previsto dalle delibere CIPE del '95 e '96, previsto nel triennio rispettivamente in € 500.000,00, € 500.000,00 e €10.000,00.

IL DIRIGENTE

(Avv. Vincenzo PIGNATELLI)

F.to Vincenzo Pignatelli

IL DIRETTORE

(Arch. Michele BILANCIA)

F.to Michele Bilancia