



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

# BILANCIO DI PREVISIONE 2015

# BILANCIO DI PREVISIONE 2015

## INDICE

<b>RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO.....</b>	<b>2</b>
<b>RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA .....</b>	<b>8</b>
<b>A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA .....</b>	<b>9</b>
<b>B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....</b>	<b>10</b>
• <b>CANONI DI LOCAZIONE.....</b>	<b>10</b>
• <b>LA MOROSITA' .....</b>	<b>12</b>
• <b>LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....</b>	<b>12</b>
• <b>LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....</b>	<b>13</b>
• <b>LA CONSISTENZA PATRIMONIALE.....</b>	<b>13</b>
<b>C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA.....</b>	<b>15</b>
• <b>IL PERSONALE E LA STRUTTURA .....</b>	<b>15</b>
• <b>LA GESTIONE SPECIALE .....</b>	<b>16</b>
<b>D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....</b>	<b>17</b>
<b>E - IL BILANCIO DI PREVISIONE.....</b>	<b>19</b>
• <b>PARTITE DI GIRO.....</b>	<b>20</b>
• <b>IL PREVENTIVO ECONOMICO .....</b>	<b>21</b>
• <b>AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO .....</b>	<b>22</b>
<b>F - IL BILANCIO PLURIENNALE .....</b>	<b>23</b>

**RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO**  
**AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2015**

Il presente bilancio di previsione, che sottopongo all'attenzione della Regione Basilicata, è il primo della mia gestione, iniziata nel mese di luglio del corrente anno.

L'anno 2015, come è stato per il 2014, si annuncia con le stesse criticità già segnalate nella relazione del mio predecessore al precedente bilancio di previsione.

Per il settore della casa continuano ad essere evidenti le difficoltà delle regioni e dei comuni a cui sono stati drasticamente ridotti i trasferimenti finanziari dello Stato e che hanno a disposizione ormai scarsi strumenti di autofinanziamento, anche sulla spesa corrente.

Mi preme subito sottolineare come, di fronte all'oggettiva incertezza normativa, soprattutto per ciò che concerne le norme che regolano il contenimento della spesa pubblica, l'atteggiamento di quest'Amministrazione sia stato quello di conformare le scelte al principio della prudenza e della parsimonia, prevedendo in bilancio la maggior parte dei tagli alla spesa che il legislatore ha individuato anche per altri enti della pubblica amministrazione diversi dagli I.A.C.P.

Il bilancio di previsione rappresenta un momento importante per la vita dell'Ente poiché espone, in sostanza, ciò che vogliamo e possiamo fare nel prossimo anno.

Ciò che vogliamo fare è riqualificare il patrimonio esistente, effettuare nuovi interventi costruttivi, migliorare il rapporto con l'utenza, rendere più efficiente la macchina amministrativa per poter rispondere in linea generale a tutte le esigenze di quella parte della collettività così detta bisognosa.

Ciò che possiamo fare dipenderà in parte dalle scelte del governo nazionale e regionale, soprattutto in tema di imposizione fiscale (ultima in ordine cronologico la TASI) ma anche da quanto saremo bravi a reperire nuove fonti di finanziamento, a renderci autosufficienti.

In tale contesto, si fa presente, ancora una volta, il problema della scarsità di risorse per l'Edilizia Residenziale Pubblica che dovrà necessariamente essere affrontato dal Consiglio Regionale, anche per dare risposte al settore dell'edilizia che dai dati Istat è tra i settori più penalizzati, con scarsi investimenti e ricaduta sull'occupazione.

Auspichiamo fermamente che si possano condividere con la Regione Basilicata strategie di finanziamento per il nostro settore che permettano di guardare al futuro dell'ATER con una certa tranquillità. Il rischio concreto che si corre nel non affrontare subito tale situazione, rinviando soluzioni non più procrastinabili, è quello di compromettere in modo definitivo la solidità dell'ente, impossibilitato a svolgere al meglio il ruolo istituzionale che gli è proprio.

Si rifletta sulla circostanza che, compresa l'ultima fatturazione degli alloggi dell'ottobre 2014, il canone medio mensile è di Euro 85,74. Nella fascia "A" sono collocati numero 2.510 utenti, di cui 870, con il canone minimo di appena 20,12 Euro/mese. La fascia "B1" accoglie numero 1.052 utenti con un canone medio di Euro 71,74.

I canoni sono ormai fermi ai parametri della Legge Regionale numero 24/2007, senza che nel frattempo ci sia stato nessun adeguamento. Il canone medio risulta, infatti, del tutto inadeguato alle esigenze gestionali e manutentive di un patrimonio ormai obsoleto e che necessita di sempre più consistenti interventi.

Si registra, a tal proposito un consistente stock (180) unità abitative non locate perché, prima di essere riaffittate, necessitano di lavori di ripristino e di riattamento: in tal senso, nell'ambito del "Piano Casa" proposto dal Ministro Lupi, e' stata inoltrata, per il tramite della Regione Basilicata, una richiesta finanziaria di circa 4.000.000,00 di euro, per il recupero degli alloggi sfitti, che darebbe una risposta abitativa a circa 600 persone e consentirebbe un ritorno economico in termini di canoni anche all'Azienda.

Per far comprendere il livello dei canoni di affitto e quindi valorizzare il ruolo sociale dell'ATER, possiamo fare riferimento al canone medio di affitto sul mercato che, per la provincia di Potenza, è di Euro 494,00 mensili (Fonte: "Mio affitto" – Rapporto sulla evoluzione del prezzo medio d'affitto degli immobili in Italia – settembre 2014) e, quindi, riferire tale canone a quello medio applicato agli alloggi ERP che è pari ad Euro 85,74 al mese. La differenza fra i canoni di affitto di Euro 408,26 mensili esprime la potenzialità degli alloggi ATER devolute alle politiche sociali.

Considerando infine questo differenziale su base annua e moltiplicandolo per il numero degli alloggi ERP locati (n. 5.262) si ottiene un'indicazione definitiva del "valore sociale" del ruolo dell'ATER, che è pari a Euro 25.779.169,44 e che corrisponde a quanto annualmente il settore pubblico offre per la provincia di Potenza agli assegnatari bisognosi.

In altri paesi europei le differenze di cui sopra, ovvero quelle tra il canone di mercato e l'affitto medio ERP, vengono compensate da contributi pubblici al fine di garantire, come evidenziato, giusta manutenzione e un diverso stato di salubrità dell'alloggio.

Il gap economico è stato fin qui finanziato anche mediante la cessione degli alloggi, ma anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltreché ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda gli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione.

Il venir meno dei flussi finanziari da cessioni, potrebbe comportare un aggravamento della condizione finanziaria dell'ente con ripercussioni nella capacità di sostenere i costi fissi.

In tale contesto si evidenzia che l'Azienda, a fronte di un accertato disavanzo economico, che mina gli equilibri di bilancio, ha richiesto alla regione Basilicata l'autorizzazione all'applicazione dell'art. 1 comma 14 della l. r. 560/93 il quale stabilisce che il 20% dei proventi delle alienazioni siano utilizzati "per il ripiano dei deficit finanziari degli istituti".

Le uniche leve attivabili in via endogena da parte aziendale sono limitate pertanto ai costi del personale e a quelli della manutenzione.

Circa il primo aspetto, pur rilevando come l'attuale pianta organica sia carente di 33 unità e come il rapporto addetti/patrimonio gestito rappresenti un best nel panorama delle altre Ater, si procederà ad un blocco del turn over, fatte salve le assunzioni obbligatorie per legge.

Nel prossimo esercizio finanziario, verificato il rispetto dei vincoli di compatibilità finanziaria di cui alla vigente normativa, si procederà soltanto ad effettuare la programmazione triennale del fabbisogno di personale da sottoporre alla superiore approvazione della Regione Basilicata.

Circa il secondo aspetto, purtroppo, dovranno limitarsi gli interventi di manutenzione straordinaria, fatta eccezione del pronto intervento manutentivo, condizionando interventi di più ampia portata allo stanziamento di specifici fondi regionali.

Anche in questo caso, si auspica un intervento regionale mirato ad allargare l'ambito di imputabilità della piccola manutenzione a carico degli assegnatari.

Peraltro, al fine di garantire la continuità di erogazione dei servizi, resta a carico dell'ente proprietario l'onere del pagamento dei servizi non pagati dai conduttori, che incide per circa 500.000 euro annui.

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

Circa la relazione tecnica a cui si rimanda per la programmazione di specifiche attività previste per il 2015, si impongono alcune necessarie considerazioni.

## **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 decremento rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, per effetto degli aggiornamenti reddituali, della presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (150) e delle perdite dovute alle cessioni di alloggi (90), ai sensi della legge n. 560/93.

Si evidenzia che nel corso dell'esercizio, per effetto della già intervenuta disdetta del contratto di locazione da parte dell'INPS di Potenza, sarà registrata una contrazione delle entrate per canoni pari a circa € 450.000,00.

### **2. Morosità**

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

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

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

Come è noto, infatti, le azioni di recupero messe in atto dall'ATER contemplano diversi passaggi:

- il sollecito di pagamento e messa in mora;
- la possibilità di rateizzazione;
- l'attivazione del procedimento di sfratto per morosità;
- lo sfratto esecutivo ai sensi del R.D. 1165/38, qualora attraverso tutte le azioni sopra richiamate non si sia risolta la situazione debitoria dell'assegnatario;
- l'emissione di cartelle esattoriali, con successiva attivazione di procedure esecutive.

I dati sulla morosità, elaborati a consuntivo a dicembre 2013, evidenziano una percentuale non riscossa di canoni di alloggi sociali sul carico annuale pari a circa il 33%. Dall'analisi di tali indicatori emerge una situazione di sostanziale stabilità nella crescita delle somme non riscosse sul carico corrente, non compensata integralmente da una riduzione in termini reali dello stock, segno di un recupero di somme in conto residui relativi ai carichi degli anni precedenti al 2013 di portata tale da non invertire significativamente il fenomeno.

Lo sforzo per il 2015 è di contenere l'aumento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di crisi in essere, ad una percentuale inferiore a quella attualmente registrata, tale da non compromettere, sul fronte delle entrate l'equilibrio di bilancio.

Proseguirà anche nel corso dell'anno 2015 l'azione di controllo dei redditi degli inquilini utilizzando l'accesso al sistema di interscambio delle anagrafi tributarie e dei patrimoni immobiliari con l'ausilio del sistema di consultazione dati denominato SISTER.

Si pensa, inoltre, di attivare un rapporto di collaborazione con il PRA (Pubblico Registro Automobilistico) per evidenziare beni mobili registrati di proprietà degli inquilini morosi da aggredire per il recupero dei canoni e delle quote accessorie non pagati.

Importante è anche la mia ferma determinazione, di sperimentare ulteriori e diversi percorsi finalizzati, ad affidare ad una Società esterna l'attività stragiudiziale e giudiziale relativa al recupero dei crediti, anche se in modo progressivo, attraverso un programma che preveda innanzitutto il recupero: delle morosità dei locali, degli alloggi (per le fasce più alte) e delle rate insolute. Mediante il supporto di tale struttura altamente specializzata, si potrà conseguire una mappatura completa dei crediti concretamente esigibili, vantati dall'ATER, unitamente ad un recupero più rigoroso e capillare della morosità pregressa.

## **MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI**

Gli interventi di manutenzione inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e nel programma di manutenzione 2015 consentiranno nel complesso miglioramenti quantitativi nell'offerta del servizio abitativo.

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

## **PROGRAMMI COSTRUTTIVI**

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

- a) di movimentare, in relazione alle varie fasi di sviluppo dell'opera (progettazione, affidamento, esecuzione e consegna degli alloggi) n. 308 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare entro l'anno 2015 tutti i progetti esecutivi programmati ma non ancora avviati (Potenza 36 alloggi, Lagonegro 12 alloggi, Melfi 12 alloggi), nonché di procedere all'appalto per alcuni di essi;
- c) di consegnare n. 150 alloggi (sovvenzionata – agevolata);
- d) di avviare le procedure relative agli interventi finanziati con i fondi ex L. n. 560/93 (biennio 2014-2015), compresi nel programma approvato con delibera dell'A.U. n. 35 del 25.06.2014 e trasmesso alla Regione Basilicata, per la definitiva approvazione, giusta nota n. 6256 del 25.06.2014.

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, alcune attività costruttive non ordinarie, in parte già evidenziate nel bilancio preventivo 2014, il cui avanzamento, previsto nell'anno 2015 viene di seguito riportato:

- costruzione di 88 (64 + 24) alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzare nella città capoluogo, in parte con contributo regionale di circa € 25000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda, da cedere in proprietà come di seguito distinti:
  - n. 24 alloggi in località "Macchia Romana", in corso di costruzione;
  - n. 64 alloggi in località "Malvaccaro - Macchia Giocoli", i cui lavori saranno consegnati entro il primo quadrimestre dell'anno 2015, a seguito del perfezionamento del contratto di appalto e delle procedure di carattere urbanistico con il Comune di Potenza;
- 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 particolare modo finalizzata ad interventi per le cosiddette "coppie giovani".

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

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Esecuzione	Consegna
APELLA	14	N.C./s			X	
CHIAROMONTE	4	R/s			X	X
FILIANO	18	N.C./s			X	
LAGONEGRO	12	N.C./s	X			
MELFI	12	R/s	X	X		
MONTEMURRO	12	N.C./s				X
POTENZA	100	N.C./s				X
POTENZA	64	N.C./a	X		X	
POTENZA	24	N.C./a			X	X
POTENZA	36	N.C./s	X	X		
RIONERO	12	R/s				X
<b>TOTALE</b>	<b>308</b>		<b>124</b>	<b>48</b>	<b>124</b>	<b>150</b>

#### Legenda

N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata

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

R/s Recupero edilizio – sovvenzionata

Nel complesso il programma triennale delle OO.PP. per l'anno 2015 prevede una spesa di € 8.774.000,00. Queste azioni insieme ad altre in fase embrionale (recupero e riqualificazione immobili, edilizia convenzionata/agevolata nelle aree a più alta tensione abitativa) configurano la prospettiva di una nuova imprenditorialità Aziendale che si confronta con il libero mercato per creare un circolo virtuoso da cui recuperare risorse aggiuntive da investire comunque nel sociale; ambito questo che l'Azienda ritiene di dover continuare a privilegiare.

Come risulta evidente 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.

Non partiamo da zero, perché in questa provincia parecchie cose sono state fatte e si stanno facendo. Ma bisogna proseguire e, per quanto possibile, accelerare.

Potenza

L'Amministratore Unico dell'ATER

F.to Domenico Esposito

## **RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2015**

La presente relazione è parte integrante del bilancio di previsione 2015 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, 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. La spesa, infatti, viene assunta con determina dirigenziale, nei limiti degli stanziamenti di bilancio, solamente quando si è perfezionata l'obbligazione giuridica e per la quota che va ad incidere nell'esercizio. Fanno eccezione i lavori per i quali la spesa viene assunta per l'intero importo del quadro economico nell'esercizio in cui l'appalto viene aggiudicato e le commesse con contratti che riverberano i loro effetti a cavallo tra due esercizi. In questi casi non si può evitare il formarsi di residui passivi che vengono liquidati o eliminati negli esercizi successivi. Lo stesso discorso viene effettuato per le entrate.

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.

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

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

Con la intervenuta riorganizzazione aziendale e la razionalizzazione dei procedimenti, giusta delibera dell'Amministratore Unico n. 3 del 11.06.2013, il futuro esercizio proseguirà sui binari già tracciati negli ultimi esercizi finanziari con tendenza al consolidamento ed alla stabilizzazione dei risultati già conseguiti e delle scelte gestionali programmate ed incorso di realizzazione.

Di seguito vengono illustrate le previsioni distinte per aree gestionali e la situazione patrimoniale dell'Azienda.

## **IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE**

### **A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA**

Le previsioni riferite all'attività costruttiva, di manutenzione e recupero, riportate anche nel programma triennale 2015-2017 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 2015, 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 € 20.371.067,00, prevede investimenti così distinti:

<b>2015</b> € 8.774.000,00	<b>2016</b> € 8.255.812,00	<b>2017</b> € 3.341.255,00
----------------------------	----------------------------	----------------------------

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

La previsione di spesa per nuovi interventi costruttivi prevista nell'elenco annuale 2015, comprensiva del fondo per accordi bonari, è stimata in complessivi € 8.774.000,00, di cui € 8.310.000,00 da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78 e L. 560/93) e € 464.000,00 con fondi di gestione ordinaria.

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

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

1. Finanziamento (prestito chirografaro) da contrarre con la Cassa DD.PP. per un importo complessivo di circa € 6.000.000,00;
2. Fondi stanziati dalla Regione Basilicata, quale contributo, in conto capitale, per la realizzazione di edilizia agevolata, di € 1.500.000,00;
3. Proventi della locazione delle unità immobiliari di proprietà dell'Azienda (ex Consiglio Regionale) costruite senza il contributo dello Stato per circa € 200.000,00.

## **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 € 7.170.000,00, in diminuzione di circa il 10,00% rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, dovuto agli aggiornamenti reddituali, alla presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari (150) (esclusi gli alloggi di edilizia agevolata oggetto di trasferimento in proprietà), nonostante le perdite dovute alle cessioni di alloggi (90) ai sensi della legge n. 560/93.

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

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

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

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

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

<b>BILANCIO COSTI - RICAVI (CIPE 95/96)</b>		
<b>ENTRATE</b>		
Riferimento	Descrizione	Importo
4080103	Contributi regionali	€ 70.000,00
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 32.000,00
	Canoni di competenza:	
02060050	- canoni alloggi ATER	€ 5.400.000,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 730.000,00
02060054	- canoni alloggi STATO	€ 500.000,00
02060055	- canoni locali STATO	€ 200.000,00
02060060-62	- canoni diversi	€ 1.000,00
02060070/92	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 204.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 36.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 7.511.000,00</b>
<b>USCITE</b>		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 1312.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 63.000,00
	Manutenzione :	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.540.000,00
12100045-46	- recupero e manut. locali in proprietà	€
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 38000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 1.430.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali :	
	- amministratori e sindaci	€ 74.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 772000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 330.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti :	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.300.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 84.000,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 8.013.000,00</b>
<b>Disavanzo della gestione immobiliare</b>		<b>€ - 502.000,00</b>

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, TASI, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 1.430.000,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.390.000,00 ed a quella straordinaria, per unità immobiliari in condominio, per € 150.000,00.

## **LA MOROSITA'**

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

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

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

La morosità presunta al 31 dicembre 2014 è stata determinata in € 21.822.000,00, di cui € 18.730.800,00 per canoni, € 1.173.700,00 per quote d'ammortamento ed € 1.918.100,00 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 2015, 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 prevalentemente 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 condomini misti (l. n. 560)	€ 150.000,00
C) rimborsi autogestioni (quote canoni)	€ 20.000,00
D) manutenzione locali di proprietà (quote canoni)	€ 50.000,00
E) spese tecniche e materiali utilizzati per la manutenzione (quote canoni)	€ <u>20.000,00</u>
totale	€ 1.540.000,00

Poiche' entro il primo quadrimestre dell'anno 2016 avrà termine il contratto quinquennale per la gestione manutentiva del patrimonio Aziendale, si prevede, entro l'anno 2015, l'avvio delle fasi connesse al nuovo appalto delle attività di pronto intervento articolato per aree territoriali, comprendendo anche "servizi" accessori connessi alla gestione degli immobili, di seguito riportati a titolo esemplificativo:

- a) servizio di riparazione su chiamata
- b) pronto intervento e reperibilità
- c) servizio di aggiornamento Registro dei Controlli antincendio e rinnovo C.P.I.
- d) gestione tecnica e call center
- e) manutenzione aree verdi pertinenziali, potature e disinfestazione
- f) servizio di pulizia fognaria, spurgo ed affini
- g) video ispezione di canne fumarie
- h) assistenza allo sfratto
- i) riparazioni per effrazioni ed atti vandalici
- j) servizio di prime accensioni di caldaie
- k) letture ripartitori di calore e contatori dell'acqua
- l) verifica conformità messa a terra impianti condominiali

## **LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

Si prevede di proseguire le attività legate all'alienazione del patrimonio nel rispetto delle diverse normative vigenti; ovviamente per le normative più datate (Legge n. 513/77) le alienazioni si trovano nella fase residua, mentre, per l'attuazione del programma di cessione degli ex legge n. 560/93, si prevede di sti-

pulare n° 110 contratti di cessione e di introitare € 4.000.000,00, oltre le quote capitale dai cessionari, così come evidenziato alla Cat. 9<sup>a</sup> e 12<sup>a</sup> delle entrate, come meglio di seguito distinto:

- n. 90 alloggi € 2.700.000,00
- n. 20 immobili ad uso diverso € 1.300.000,00

Gli stessi importi sono collegati contabilmente a quelli riportati alla cat. 17<sup>a</sup> delle uscite a favore della Gestione Speciale.

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

## LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

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

Si prevede che l'Azienda provvederà nel 2015 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	5.198	498	5.696
Locali ad uso diverso dall'abitazione	395	89	484
<b>Totali generali</b>	<b>5.593</b>	<b>587</b>	<b>6.180</b>

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	335	113	448
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	60	0	60
<b>Totali generali</b>	<b>395</b>	<b>113</b>	<b>508</b>

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**

Il personale in servizio, compresa la dirigenza con contratto a tempo indeterminato al 1° gennaio 2015, sarà di 47 unità, con un deficit della dotazione organica di 34 unità. Nel corso dell'esercizio, verificato il rispetto dei vincoli normativi e finanziari, si provvederà alla predisposizione del "Piano triennale del fabbisogno di personale".

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 € 2.635.800,00 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 35% della spesa corrente.

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

Per sopperire ad eventuali necessità, nel rigoroso rispetto della vigente normativa in materia di riduzione complessiva dei costi degli apparati della Pubblica Amministrazione, l'Azienda si riserva l'utilizzazione degli istituti giuridici relativi al lavoro flessibile, nonché il ricorso ad incarichi professionali per far fronte a particolari esigenze degli uffici impegnati nella realizzazione di progetti di particolare interesse strategico.

La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi è prevista, alla Cat.2<sup>a</sup> delle spese, in € 2.635.800,00, oltre alla quota annuale per T.F.R. pari a € 200.000,00.

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

## LA GESTIONE SPECIALE

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

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

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

- a) le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita, vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 legge n. 513/77 per un importo presunto di di € 2.000,00;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 30.000,00;
- 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 € 4.000.000,00;
- 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 € 6.000,00.

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 € 47.000,00;
- g) i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 24.000,00;
- h) il versamento delle somme incassate nell'esercizio 2014, per cessione alloggi, pari di € 1.800.000,00;
- i) il recupero dell'IRAP sui finanziamenti per interventi costruttivi contabilizzati negli esercizi 2014 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 € 1.344.000,00 perfetto, soprattutto, della presunta riscossione ai sensi della legge n. 560/93; tale incremento porta ad un debito presunto complessivo di € 30.948.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 10.900.000,00.

Nella contabilizzazione nella Gestione Speciale sono stati considerate le riscossioni, ai sensi delle leggi n. 560/93 e n. 513/77, del 2012 e 2013 e i versamenti allo stesso titolo relativi al 2011, 2012, 2013 e 2014.

## **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 € 1.866.600,00, rispetto alla liquidità prevista al 31.12.2014.

### **Residui attivi**

I residui attivi presunti al 31.12.2014, pari a € 35.813.500,00, risultano aumentati, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 2.315.177,40 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 € 3.410.000,00 per effetto dei prelievi 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 € 3.685.000,00.

Tali crediti troveranno compensazione nei Debiti verso lo Stato C.E.R. per nuovi finanziamenti o riutilizzo di fondi della G.S.

### **Immobili**

Il valore degli stabili registrerà, a fine esercizio, un incremento di circa € 11.800.000,00 a seguito dell'immissione a patrimonio di 150 alloggi e della dismissione di 110 unità immobiliari.

Il valore delle rimanenze per interventi costruttivi in corso a fine esercizio e ultimati nell'anno, risulterà diminuito di un importo pari alla differenza di valore tra l'ammontare dei costi sostenuti durante

l'esercizio per l'avanzamento dei lavori e l'ammontare del costo degli interventi che saranno ultimati e trasferiti al conto stabili in conseguenza della loro messa a reddito.

### **Immobilizzazioni tecniche**

Si prevede a fine esercizio un aumento del valore delle immobilizzazioni di € 60.000,00 dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

### **Residui passivi**

I residui i passivi presunti, al 31.12.2014, si prevedono in circa € 30.364.300,00 e risulteranno aumentati di € 727.679,39 rispetto all'ultimo rendiconto approvato (2013), in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi:

- accantonamento dello 0,50% del valore locativo degli alloggi gestiti, destinato alle finalità dell'art. n. 25 della l n./513/1977 e precedenti;
- contabilizzazione della cessione degli alloggi negli esercizi 2011 e 2012 ex legge n. 560/93.
- contabilizzazione a favore dello Stato delle quote di ammortamento rimosse nell'esercizio.

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

### **Debiti bancari e finanziari**

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato ( C.E.R.) e Regione Basilicata (L. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 7.095.000,00 (€ 3.410.000,00 + € 3.685.000,00) dovuta 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 € 6.000.000,00 per finanziare nuovi interventi costruttivi (Potenza Macchia Giocoli).

### **Fondi di accantonamento vari**

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

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

### **Fondi di accantonamento finanziario**

Il fondo registrerà un incremento di € 1.300.000,00 dovuto alle quote di accantonamento dell'esercizio ed al netto dello storno derivante dagli alloggi ceduti.

### **Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi**

I fondi registreranno complessivamente un aumento di € 50.000,00 per effetto delle quote che verranno accantonate al netto degli utilizzi per cessione di una parte degli stessi.

## Patrimonio netto

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

## E - IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento, redatto in conformità alle norme del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986 n. 3440, contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio, nonché come prima posta delle entrate (art. 8) l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2014 ammontante a € 5.877.000,00, 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 31.12.14	€ 5.877.000,00		€ 5.877.000,00
Entrate/spese correnti	€ 8.810.250,00	€ 8.090.900,00	€ 719.350,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 16.699.000,00	€ 20.418.350,00	-€ 719.350,00
Partite di giro	€ 957.000,00	€ 957.000,00	€ 0,00
TOTALE	€ 35.343.250,00	€ 29.466.250,00	€ 5.877.000,00

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	€	32.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	912.250,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.170.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	336.000,00
“ 7/8 - rimborsi della G.S. per mutui	€	47.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	100.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.635.800,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	267.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	181.100,00

“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.100,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	633.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.540.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	38.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	480.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	1.430.000,00
“ 8 - fondo per l'ERP ( 0,50%)	€	500.000,00

#### ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate figurano:

Cat. 9 – alienazione alloggi/locali di proprietà ATER L.560/93	€	3.200.000,00
“ 12 – alienazione alloggi/locali Stato L 560/93	€	800.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	3.410.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L. 560	€	3.685.000,00
“ 13 – finanziamento Stato (contratto di quartiere)	€	168.000,00
“ 18- riscossioni IVA	€	610000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi Contr.quart..	€	152.200,00
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	2.723.900,00
“ 10 - spese per interventi di rec.e risan.	€	338.250,00
“ 10 - spese per reinv. proventi 560	€	2.859.000,00
“ 10 - spese per inter. G.O. a locazione	€	50.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	5.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	55.000,00
“ 11- “ attrezzatura varia	€	3000,00
“ 13 - Deposito copertura TFR	€	200.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER		
ricavato leggi n. 560/513, prezzi di cessione e rate d'amm.to	€	4.000.000,00

#### 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 € 957.000,00.

## **IL PREVENTIVO ECONOMICO**

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 719.350,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 914.650,00, dovuto essenzialmente alla scelta di esporre, fra le spese, l'ammortamento finanziario, per € 1.300.000,00, dei fabbricati costruiti su suoli concessi con diritto di superficie, ex art 35 legge n. 865/71.

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

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

Gli oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, etc.) saranno presumibilmente pari a € 1.430.000,00.

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 € 3.950.000,00, e negativi per € 5.584.000,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.300.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi e beni materiali per € 50.000,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 34.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 4.000.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 200.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 3.700.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 250.000,00.

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 2014.

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 2014.

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 31.12.2014, esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2015.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2014		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	1.605.450,39
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	33.498.322,59
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	29.636.620,61
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2011		€ 5.467.152,37
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	€	2.038.677,41
presunti per il restante periodo d'esercizio	€ -	276.500,00
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
gia' verificatesi durante l'esercizio in corso	€ -	2.342.620,61
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	3.070.300,00
DIFFERENZA		€ - 1.587.498,02
ENTRATE :		
gia' accertate durante l'esercizio in corso	€	12.396.049,61
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	5.488.800,00
		€ 17.884.849,61
SPESE :		
gia' impegnate durante l'esercizio in corso	€	9.837.000,00
presunte per il restante periodo d'esercizio	€	9.225.500,00
		€ 19.062.500,00
DIFFERENZA		€ - 1.176.850,39
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2013		€ <b>5.877.000,00</b>

Ai sensi dell'art. 8 comma 3 del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986, prot. N. 3440, l'avanzo d'amministrazione si potrà utilizzare, secondo le modalità indicate, solo dopo che ne sia stata dimostrata la sua effettiva disponibilità e, una volta realizzato, si dovrà redigere un'apposita variazione di bilancio per autorizzarne l'impiego.

## **F - IL BILANCIO PLURIENNALE**

Il bilancio di previsione pluriennale, allegato alla presente relazione, redatto sulla scorta dei piani operativi approntati dai responsabili delle singole aree gestionali, prevede, soprattutto, una intensificazione delle azioni tese al recupero crediti, alla conseguente variazione dei residui e il conseguente reinvestimento delle somme realmente disponibili.

Fra le entrate si evidenziano le seguenti voci :

- i proventi sui canoni subiranno variazioni per effetto della messa a ruolo dei nuovi alloggi ultimati ed assegnati e delle cessioni ex legge n. 560/93; pertanto l'ammontare degli stessi è stato previsto in € 7.170.000,00, € 7.300.000,00 e € 7.600.000,00 rispettivamente per il 2015, 2016 e 2017;
- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 3.200.000,00 € 1.700.000,00 e € 1.700.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato.
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 3.476.000,00, € 2.500.000,00 ed € 3.000.000,00 rispettivamente per il 2015, 2016 e 2017.

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 € 267.000,00 € 280.000,00 e € 275.000,00; fra queste particolare rilevanza avranno le spese per le opere di adeguamento funzionale ed impiantistico della sede degli uffici, nonché quelle per la gestione del sistema informativo aziendale;
- la spesa per la manutenzione ordinaria degli alloggi è stata prevista in € 1.540.000,00 € 1.440.000,00 e € 1.460.000,00 rispettivamente per il 2015, 2016 e 2017, 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 € 12.501.3500,00, € 7.846.000,00 e € 9.220.000,00, rispettivamente per il 2015, 2016 e 2017, 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 2015-2017 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 2014 per € 5.877.000,00;

- 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