



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2018

BILANCIO DI PREVISIONE 2018

INDICE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO.....	2
RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	7
A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA	8
B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	8
• CANONI DI LOCAZIONE	8
• LA MOROSITA'	10
• LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI.....	11
• LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI.....	12
• LA CONSISTENZA PATRIMONIALE.....	12
C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA.....	13
• IL PERSONALE E LA STRUTTURA	13
• LA GESTIONE SPECIALE	13
D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	14
E - IL BILANCIO DI PREVISIONE.....	16
• PARTITE DI GIRO.....	17
• IL PREVENTIVO ECONOMICO	18
• AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	18
F – IL BILANCIO PLURIENNALE	19

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO
AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2018

PREMESSE

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

Si dirà, ed è vero, che l'Italia ha subito una crisi economica profondissima a fronte della quale stanno diventando strutturali i segni di una lenta, ma costante, ripresa. Certo, questo è vero in termini assoluti, ma non in termini relativi se si misurano le performances del sistema Italia con quelle dei nostri partners più importanti. Se si considerano i tre elementi che combinati assieme consentono di definire l'indice di benessere di un Paese: la crescita del reddito (che ne indica le capacità produttive), la dinamica dei salari reali (che ne descrive le capacità redistributive), l'inflazione, l'Italia è l'unico Paese a presentare un indice seccamente negativo rispetto ai maggiori paesi europei.

In questo contesto si rende, tuttavia, possibile constatare quale sia il peso di una ATER che in modo crescente negli anni si è resa protagonista nell'erogazione di servizi sempre più complessi ed ha saputo rappresentare il crocevia delle politiche di programmazione di risorse, di provenienza regionale e nazionale, in uno spirito di forte cooperazione con la regione Basilicata e le amministrazioni comunali.

Vengono di seguito esposte le linee guida sulla scorta delle quali è stato predisposto il Bilancio di Previsione 2018 e Pluriennale 2018-2020, nonché evidenziati i dati più rilevanti che caratterizzano il documento contabile e le azioni programmatiche più significative, rapportate alle attività poste in essere nella gestione corrente ed ai risultati conseguiti.

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

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

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Canone di locazione

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda subirà un incremento di circa il 5,6% rispetto alle previsioni dell'esercizio precedente, per effetto degli intervenuti aggiornamenti reddituali e della presumibile immissione a ruolo di nuove unità immobiliari.

2. Morosità

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Relativamente all'attività di verifica dei rapporti attivi e passivi si rappresenta che nel corso dell'esercizio 2018 proseguirà il lavoro intrapreso già da qualche anno di ricognizione e cancellazione di residui insussistenti.

Manutenzione degli alloggi

Gli interventi di manutenzione inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e nel programma di manutenzione 2018 consentiranno miglioramenti nell'offerta del servizio abitativo.

Sono attualmente in corso, presso la SUA-RB, le procedure relative al nuovo appalto pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P.

patrimonio finalizzato alla demarcazione degli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

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

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

L'Azienda ha inoltre in corso la definizione di diversi interventi di efficientamento energetico da effettuarsi su interi fabbricati, per i quali è stata richiesta alla regione Basilicata l'assegnazione dei fondi necessari.

Riattazione alloggi di risulta

Anche nel prossimo esercizio continuerà, nel limite delle risorse assegnate ed ancora disponibili, l'attività tesa al ripristino funzionale degli alloggi di risulta, già nella disponibilità dell'Azienda, che non è stato possibile rendere agibili negli anni passati per mancanza di fondi.

In relazione alle risorse economiche assentite dalla Regione Basilicata e in corso di accredito e a quelle provenienti da uno specifico "Programma di Recupero" del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in corso di finanziamento, si prevede di sistemare e mettere a reddito circa 50 alloggi.

Programmi costruttivi

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

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

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

Con riferimento al programma costruttivo approvato, nel corso dell'anno 2018, saranno completate le relative progettazioni e avviate le procedure di affidamento.

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

Si prevede inoltre di portare a termine e collaudare l'intervento di costruzione di n. 18 alloggi in località Dragonetti nel comune di Filiano.

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

In definitiva, come meglio evidenziato nella relazione tecnico-amministrativa, relativamente ai programmi costruttivi si prevede:

- a) di movimentare, in relazione alle varie fasi di sviluppo dell'opera (progettazione, affidamento, esecuzione e consegna degli alloggi) n. 151 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare entro l'anno 2018 tutti i progetti esecutivi programmati ma non ancora avviati (Lagonegro 12 alloggi), nonché di procedere al relativo appalto;
- c) di consegnare n. 18 alloggi nel comune di Filiano (sovvenzionata – agevolata);
- d) di procedere all'elaborazione di un nuovo programma di reinvestimento dei fondi ex L. n. 560/93, incamerati dall'Azienda nel corso dell'anno 2016, da inoltrare alla Regione Basilicata per la successiva approvazione;
- e) di proseguire l'attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, con l'intento di elaborare un programma di recupero edilizio, finalizzato al mantenimento dei livelli di residenzialità e in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali, in particolare per le cosiddette "coppie giovani".

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, alcune attività costruttive non ordinarie, in parte già evidenziate nel bilancio preventivo 2017, il cui avanzamento viene di seguito riportato:

- costruzione di 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzare in località Malvaccaro-Macchia Giocoli, nella città capoluogo, in parte con contributo regionale di circa € 25.000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell'Azienda. Nel mese di ottobre 2017 si è proceduto alla consegna dei relativi lavori.

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

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Esecuzione	Consegna
FILIANO	18	N.C./s			X	X
LAGONEGRO	12	N.C./s	X	X		
MARATEA	9	N.C./s		X	X	
MELFI	12	R./s		X	X	
POTENZA	64	N.C./a			X	
POTENZA	<u>36</u>	N.C./s		X	X	
TOTALE	151		12	69	139	18

Legenda

N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata

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

R/s Recupero edilizio – sovvenzionata

Il personale

Per sopperire alla sensibile carenza di personale, determinatasi per effetto del blocco del turn-over e dei rigidi limiti vincolistici in materia, al fine di garantire la normale funzionalità dell'Azienda nell'assolvimento dei propri compiti istituzionali, si procederà alla programmazione del fabbisogno triennale del personale, da sottoporre alla formale approvazione della Regione Basilicata.

In proposito si segnala che, a fronte di una dotazione organica di n. 81 unità, il personale attualmente in servizio è di 42 dipendenti per due dei quali è già stata programmata la cessazione nel prossimo esercizio.

Ciò rende assolutamente necessario, nel puntuale rispetto dei limiti vincolistici in materia, operare una compiuta programmazione delle risorse umane, anche in riferimento alle ulteriori cessazioni che si verificheranno in futuro.

Si segnala, a tal proposito, che nel periodo 2007-2017 si è registrata la cessazione di 14 unità con profilo amministrativo/contabile, a cui aggiungere la prossima cessazione di altri due dipendenti, (n. 12 dipendenti in categoria D1 e n. 4 dipendenti in categoria C), senza reintegrazione alcuna.

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

Altre voci

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

Conclusioni

Il punto di forza dell'Azienda, il carattere distintivo che la diversifica da tutte le altre imprese, non è solo la capacità di rinnovamento, il coraggio di esplorare e di misurarsi con determinazione in campi nuovi, ma è soprattutto la missione sociale che guida ogni scelta e che rappresenta l'identità del nostro operare.

L'ATER offre la conoscenza, l'esperienza e la professionalità derivante dal costruire e gestire il patrimonio pubblico a tutte le Pubbliche Amministrazioni che vogliano attivare progetti significativi e innovativi in tale settore.

Potenza, ___ ottobre 2017

L'Amministratore Unico dell'ATER

F.to Domenico ESPOSITO

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

STRUTTURA DEL BILANCIO

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

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

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

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

E' stato, pertanto, predisposto il bilancio ricercando la massima aderenza alle disposizioni ministeriali, evidenziando, per contro, che non risulta, allo stato, applicabile la nuova normativa in materia di contabilità armonizzata.

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

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

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

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

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

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

Infatti la previsione di spesa ammonta ad €. 100.000,00, che è pari allo 1,41% delle spese correnti, che, al lordo dello stesso fondo, sono pari ad €. 7.181.000,00.

Anche le previsioni economiche rispettano i suddetti equilibri.

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

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

IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE

A - L' ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Le previsioni riferite all'attività costruttiva, di manutenzione e recupero, sono riportate nel programma triennale 2018-2020 e nell'elenco annuale di cui all'art. 21, commi 1 e 3, del D. Lgs. n.50/2016 (i cui quadri di dettaglio sono allegati al presente bilancio). Tale programma, ammontante a complessivi € 12.300.971,10, prevede investimenti così distinti:

2018 € 5.979.689,71	2019 € 3.726.281,39	2020 € 2.595.000,00
----------------------------	----------------------------	----------------------------

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 cassa, per nuovi interventi costruttivi, è stimata in complessivi € 11.891.400,00, di cui € 8.611.400,00 da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78 e L. 560/93) e € 3.280.000,00 con fondi di gestione ordinaria.

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

Per la realizzazione dell'intervento, relativo alla gestione ordinaria, si impegneranno le seguenti risorse:

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

B - L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI

Nell'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 € 7.470.000,00, in aumento per effetto dell'aggiornamento biennale dei canoni, ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 24/2007.

Le delibere CIPE del 13.03.1995 e 20.12.1996, al p.to 8.6, impongono alla Regione, nel disciplinare i limiti di reddito collegati alla determinazione dei canoni di locazione per gli alloggi di ERP, di garantire il pareggio

costi-ricavi della gestione immobiliare degli alloggi affidati all'ATER, comprendendo fra i costi l'accantonamento dello 0.50 del valore locativo delle unità immobiliari (art.12 L. n.392/78). Con i proventi derivanti da tali canoni l'Azienda deve assicurare il raggiungimento delle finalità istituzionali, così come descritte dall' art. 4 della legge regionale n. 29 del 24.6.1996.

Di seguito si espone un prospetto, dei sopra citati costi e ricavi, della gestione immobiliare finalizzato alla dimostrazione del rispetto del predetto vincolo.

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

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

BILANCIO COSTI - RICAVI (CIPE 95/96)		
ENTRATE		
Riferimento	Descrizione	Importo
4080103	Contributi regionali	€ 0,00
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 52.000,00
	Canoni di competenza:	
02060050	- canoni alloggi ATER	€ 5.900.000,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 600.000,00
02060054	- canoni alloggi STATO	€ 400.000,00
02060055	- canoni locali STATO	€ 200.000,00
02060060-62	- canoni diversi	€ 1.000,00
02060070/92	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 123.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 36.000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 347.000,00
TOTALE		€ 7.659.000,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 676.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 532.000,00
	Manutenzione :	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.350.000,00
12100045-46	- recupero e manut. locali in proprietà	€ 20.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 36.000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 1.080.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali :	
	- amministratori e sindaci	€ 48.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 282.000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 209.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti:	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.780.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 29.000,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
TOTALE		€ 6.542.000,00
Avanzo della gestione immobiliare		€ 1.117.000,00

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

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

- a) alla contabilizzazione a favore della Gestione Speciale di € 500.000,00, in precedenza destinato al fondo per l'ERP di cui all'art.13 della legge n. 457/78 soppresso dal D. Lgs. 30 luglio 99 e n. 284;
- b) al pagamento di imposte e tasse (IRES, IRAP, TASI, IMU sui locali, imposta di registro, imposta di bollo, etc), per un ammontare complessivo di € 1.080.000,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.370.000,00.

LA MOROSITA'

Per quanto riguarda il problema della morosità, il recupero della stessa continuerà ad essere uno degli obiettivi principali dell'Azienda anche per il 2018.

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

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

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

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

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

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

La morosità presunta al 31 dicembre 2017 è stata determinata in € 30.970.400,00, di cui € 24.292.000,00 per canoni, € 1.376.800,00 per quote d'ammortamento ed € 5.301.600,00 per crediti diversi e servizi (IVA, lavori di manutenzione, eccedenza acqua, F.M. e quote sindacali) come riportato nei residui attivi dei rispettivi capitoli.

Nel Bilancio Consuntivo dell'anno 2016, approvato con delibera del Consiglio Regionale di Basilicata n. 463 del 05.07.2016, sono stati riportati i dati relativi alla morosità, in relazione alla collocazione degli assegnatari nelle diverse fasce di reddito, come da seguente prospetto:

Reddito	fascia	%
Minimo	A	17,4%
Sociale	B1	6,4%
Protetto a	B2	8,1%
Protetto b	B3	2,5%
Equo canone	C1	0,3%
Equo canone maggiorato	C2	0,8%
Abusivi	Z1	35,24
Sanzionatorio	Z2	29,2%

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

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

LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

L'Amministrazione, anche per l'anno 2018, 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	€ 20.000,00
C) rimborsi autogestioni (quote canoni)	€ 20.000,00
D) manutenzione locali di proprietà (quote canoni)	€ 20.000,00
E) spese tecniche e materiali utilizzati per la manutenzione (quote canoni)	€ <u>10.000,00</u>
totale	€ 1.370.000,00

Nell'esercizio 2018 si darà corso al nuovo appalto pluriennale di manutenzione ordinaria del patrimonio di E.R.P. la cui gara, gestita dalla SUA-RB, è attualmente in corso. Trattasi del servizio reso agli utenti per gli interventi urgenti sul patrimonio edilizio, che garantisce il tempestivo intervento per il ripristino funzionale degli alloggi, nonché la salvaguardia dai danni derivanti dalle occupazioni abusive tramite la chiusura degli alloggi liberi e da ristrutturare per la conseguente assegnazione.

LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

Si prevede di proseguire le attività legate all'alienazione del patrimonio nel rispetto delle diverse normative vigenti; ovviamente per le normative più datate (Legge n. 513/77) le alienazioni si trovano nella fase residua, mentre, per l'attuazione del programma di cessione degli ex legge n. 560/93, si prevede di stipulare n° 55 contratti di cessione e di introitare € 1.900.000,00, al netto delle quote di ammortamento degli alloggi ceduti con pagamento rateale e della estinzione di diritto di prelazione, così come evidenziato alla Cat. 9^ e 12^ delle entrate, come meglio di seguito distinto:

- n. 45 alloggi € 1.750.000,00
- n. 10 immobili ad uso diverso € 150.000,00

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

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

Relativamente agli immobili commerciali si registra la difficoltà di conciliare una maggior redditività del patrimonio con le problematiche create dalla crisi economica che ha comportato una flessione negativa delle attività commerciali in essere. L'impegno dell'Azienda è comunque quello di perseguire una politica di riduzione dei tempi di riassegnazione delle unità immobiliari.

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

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

LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

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

Si prevede che l'Azienda alla fine del 2018 provvederà alla gestione di alloggi a locazione e locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione, come di seguito riportato:

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	Stato/Comuni	TOTALE
Alloggi in locazione semplice	5.128	490	5.618
Locali ad uso diverso dall'abitazione	375	79	454
Totali generali	5.503	569	6.072

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	316	73	389
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	49	3	52
Totali generali	365	76	441

I dati riportati tengono conto della previsione delle alienazione, ai sensi della legge n. 560/93, nonché dei nuovi alloggi che si prevede di immettere a ruolo fino al termine del presente esercizio.

C - L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

L'area di staff sarà impegnata in attività di supporto a quella di linea (costruzione e gestione degli alloggi).

Di seguito si espongono le previsioni relative ai settori d'attività più rilevanti.

IL PERSONALE E LA STRUTTURA

Nell'anno 2018 si registrerà una ulteriore diminuzione del personale in servizio, per effetto del collocamento a riposo di due funzionari. Il personale in servizio, compresa la dirigenza con contratto a tempo indeterminato, sarà di 40 unità, con un deficit della dotazione organica di ben 41 unità.

Su tale tematica si rende assolutamente necessario, nel rispetto dei limiti vincolistici posti dalla normativa di settore, procedere alla elaborazione e presentazione alla Regione Basilicata della programmazione triennale del fabbisogno di personale, tenuto conto anche delle future cessazioni nel medio periodo.

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

CAPITOLO	SPESA 2014	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2015	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2016	% SU SPESA CORRENTE
Personale	€ 2.459.300,00	33,69	€ 2.302.138,88	36,83	€ 2.235.972,02	47,11
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 7.298.869,39		€ 6.250.162,39		€ 4.746321,26	

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 € 2.519.000,00 al netto del T.F.R. accantonato nell'anno e della spesa per competenze legali e tecniche previste dalla vigente normativa, tale costo e' pari al 37,10% della spesa corrente.

LA GESTIONE SPECIALE

Il sistema di contabilizzazione dei canoni di locazione nella GS e il contestuale prelievo dalla Gestione delle quote b) e c) e' venuto a cessare dal 01 Gennaio 1997 a seguito dell'applicazione delle delibere CIPE 13.03.1995 e 12.07.1996 in GU n. 194 del 20.08.1996, modificate dalla delibera CIPE 20.12.1996 in GU n. 37 del 14.02.1997, conseguentemente non e' stata prevista la quota residuale dei canoni da versare al CER secondo il disposto dell'art 25 della legge 513/77. Sono tuttavia valide le norme e le istruzioni impartite dal CER in ordine alla rendicontazione e contabilizzazione dei rientri derivanti dalla cessione degli alloggi vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art 25 della legge n. 513/77, ivi compresi quelli deri-

vanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della legge n. 560/93, come previsto dalla circolare 30.06.1995 n. 31 Seg. del Ministero dei Lavori Pubblici.

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

- a) le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita, vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 legge n. 513/77 per un importo presunto di € 1.000,00;
- b) i rientri non vincolati per un ammontare di € 20.000,00;
- c) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;
- d) i proventi delle cessioni di alloggi e locali ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 1.900.000,00;
- e) riconoscimento a favore dello Stato di rate d'ammortamento degli alloggi di cui alle leggi n. 513/77 e n. 1676/60, nonché di quelli costruiti con patto di futura vendita ed ipoteca legale, per un importo complessivo di € 3.000,00.

Si prevede invece di addebitare alla G.S.:

- f) le rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione, ovvero ceduti a riscatto per € 55.000,00;
- g) i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 45.000,00;
- h) il versamento delle somme incassate negli anni precedenti, per cessione alloggi, pari di € 3.004.000,00;
- i) il recupero dell'IRAP sui finanziamenti per interventi costruttivi contabilizzati nell'esercizio 2017 previsto in complessivi € 180.000,00, ai sensi del Decreto della Giunta Regionale n. 1960 del 12.08.2004.

Pertanto, al termine dell'esercizio, per effetto anche del debito derivante dall'incasso relativo agli alloggi ceduti ai sensi della legge n. 560/93, sarà presumibilmente contabilizzato un debito complessivo di € 32.000.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 9.000.000,00.

Nella contabilizzazione nella Gestione Speciale sono stati considerati sia le riscossioni che i relativi versamenti, ai sensi delle leggi n. 560/93 e n. 513/77, riguardanti gli anni 2015, 2016 e 2017.

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

I cc/cc bancari e postali presumibilmente avranno, al 31.12.2018, una liquidità pari a € 4.366.600,00.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2017, pari a € 40.858.900,00, risultano aumentati, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 752.714,27. Si precisa che tale incremento è da imputarsi essenzialmente alla morosità maturata nell'esercizio, nonostante la intervenuta cancellazione di morosità insussistente.

Crediti bancari e finanziari

I crediti verso la Tesoreria Provinciale per fondi C.E.R. e G.S. (L. n. 457/78) subiranno un decremento di € 2.749.400,00 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 € 5.816.000,00.

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

Immobili

Il valore degli stabili registrerà, a fine esercizio, un decremento di circa € 600.000,00 a seguito della dismissione di 55 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 € 110.000,00, dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui passivi presunti, al 31.12.2017, si prevedono in circa € 31.385.800,00 e risulteranno diminuiti di € 1.207.620,62 rispetto all'ultimo rendiconto approvato (2016), in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi:

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

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (L. n. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 8.665.400,00 (€ 2.749.400,00 + € 5.816.000,00) dovuto a spese per lavori di nuove costruzioni, di manutenzione straordinaria e recupero come in dettaglio descritto nel capitolo dell'attività costruttiva.

Nell'esercizio si utilizzeranno parzialmente i 6.000.000,00 di Euro, derivanti dalla intervenuta accensione di un mutuo, presso la Cassa DD.PP., per finanziare l'intervento costruttivo di n. 64 alloggi in Potenza, località Macchia Giocoli, i cui lavori sono già stati formalmente consegnati all'impresa appaltatrice.

Fondi di accantonamento vari

Il fondo TFR si prevede 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 € 1.780.000,00 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 € 28.500,00, per effetto delle quote che verranno accantonate al netto degli utilizzi per cessione di una parte degli stessi.

Patrimonio netto

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

E - IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento, redatto in conformità alle norme del regolamento approvato con D.M. 10 ottobre 1986 n. 3440, contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio, nonché come prima posta delle entrate (art. 8) l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2017 ammontante a € 12.657.000,00, come dettagliatamente determinato nella tabella dimostrativa che riporta la previsione della sua utilizzazione.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie previste sono le seguenti:

Descrizione	ENTRATE	SPESE	DIFFERENZE
Avanzo presunto al 31.12.17	€ 12.657.000,00		€ 12.657.000,00
Entrate/spese correnti	€ 8.294.000,00	€ 7.181.000,00	€ 1.113.000,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 19.717.000,00	€ 20.830.000,00	-€ 1.113.000,00
Partite di giro	€ 777.000,00	€ 777.000,00	€ 0,00
TOTALE	€ 41.445.000,00	€ 28.788.000,00	€ 12.657.000,00

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	€	52.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	36.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	210.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.470.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	347.000,00
“ 7/8 - rimborsi della G.S. per mutui	€	55.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	100.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.519.000,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	294.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	140.000,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.000,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	532.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.370.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	36.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	400.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	1.080.000,00
“ 8 - fondo per l'ERP (0,50%)	€	500.000,00

ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate figurano:

Cat. 9 – alienazione alloggi/locali di proprietà ATER (L. n. 560/93)	€	1.750.000,00
“ 12 – alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€	150.000,00
“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	3.621.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr.risan.rec.)	€	6.398.000,00
“ 13 – finanziamento Stato (contratto di quartiere)	€	39.000,00
“ 18- riscossioni IVA	€	510.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi Contratto di quartiere	€	39.000,00
Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	1.423.400,00
“ 10 - spese per interventi di recupero e risanamento	€	1.326.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	€	5.816.000,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€	6.000.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	2.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	105.000,00
“ 11- “ attrezzatura varia	€	3.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione al netto delle rate d'ammortamento legge n. 560/93	€	1.900.000,00

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 € 777.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 1.113.000,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 783.500,00, dovuto essenzialmente alla scelta di esporre, fra le spese, l'ammortamento finanziario, per € 1.780.000,00, 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 € 1.080.000,00.

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

Nella seconda parte del preventivo vengono riportati i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, positivi per € 1.600.000,00, e negativi per € 3.496.500,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.780.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e beni materiali per € 28.500,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 43.000,00;
- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 1.500.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 145.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 1.400.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 200.000,00.

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

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

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi che hanno determinato l'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2017.

Esponde, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi verificatesi, fino alla data di formazione del presente bilancio, e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio 2017.

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 31.12.2017, esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2017.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2017		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	2.413.718,28
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	40.106.185,73
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	32.593.420,62
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2016		€ 9.926.483,39
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
<i>già verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	€	1.749.167,54
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	-€	996.453,27
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
<i>già verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	-€	2.998.791,28
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	€	1.791.170,66
DIFFERENZA		€ 1.960.334,89
ENTRATE		
<i>già accertate durante l'esercizio in corso</i>	€	11.792.000,00
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€	3.169.781,72
		€ 14.961.781,72
SPESE :		
<i>già impegnate durante l'esercizio in corso</i>	€	6.820.000,00
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€	7.371.600,00
		€ 14.191.600,00
DIFFERENZA		€ 770.181,72
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2017		€ 12.657.000,00

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

F - IL BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio di previsione pluriennale, allegato alla presente relazione, prevede, soprattutto, una intensificazione delle azioni tese al recupero crediti, alla conseguente variazione dei residui e il conseguente reinvestimento delle somme realmente disponibili.

Fra le entrate si evidenziano le seguenti voci :

- i proventi sui canoni subiranno variazioni per effetto della messa a ruolo dei nuovi alloggi ultimati ed assegnati e delle cessioni ex legge n. 560/93; pertanto l'ammontare degli stessi è stato previsto in € 7.470.000,00, € 7.100.000,00 e € 7.150.000,00 rispettivamente per il 2018, 2019 e 2020;

- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di € 1.600.000,00, € 1.500.000,00 e € 1.200.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato. Per gli anni 2018, 2019 e 2020;
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 6.398.000,00, € 3.700.000,00 ed € 3.700.000,00 rispettivamente per il 2018, 2019 e 2020.

Fra le uscite si evidenziano:

- le spese per il funzionamento degli uffici verranno lievemente ridotte per contenere le uscite correnti dell'Azienda, esse sono state previste, per i singoli anni, in € 294.000,00, € 239.000,00 e € 235.000,00; fra queste particolare rilevanza avranno le spese per le opere di adeguamento funzionale ed impiantistico della sede degli uffici, nonché quelle per la gestione del sistema informativo aziendale;
- la spesa per la manutenzione ordinaria degli alloggi è stata prevista in € 1.370.000,00 € 1.370.000,00 e € 1.480.000,00 rispettivamente per il 2018, 2019 e 2020, 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 € 14.604.400,00, € 6.030.000,00 e € 6.480.000,00, rispettivamente per il 2018, 2019 e 2020, tiene conto delle nuove costruzioni, del recupero con fondi G. S., nonché del reinvestimento dei proventi della legge della legge n. 560/93, come rilevati dal programma triennale 2017-2019 e nell'elenco annuale di cui all'art. 128, commi 2 e 9, del D. Lgs. n.163/2006. Le stesse previsioni comprendono la quota del fondo per accordi bonari, di cui all'art. 12 del D.P.R. n. 554/99, inserita fra i corrispettivi d'appalto nella misura minima del 3 % dell'ammontante del costo degli interventi, nonché l'utilizzo dell'avanzo di amministrazione previsto nell'esercizio 2017 per € 12.657.000,00;
- la contabilizzazione a favore della G. S., previsto dalle delibere CIPE del '95 e '96, previsto nel triennio rispettivamente in € 500.000,00, € 480.000,00 e € 480.000,00.

IL TITOLARE DELLA P.O.

F.to Sebastiano DI GIACOMO

IL DIRETTORE

F.to Vincenzo PIGNATELLI