



AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DI POTENZA

BILANCIO DI PREVISIONE 2021

BILANCIO DI PREVISIONE 2021

INDICE

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO	Pag.	2
RELAZIONE TECNICO AMMINISTRATIVA	“	12
A-L'ATTIVITA' COSTRUTTIVA	“	13
B- L'ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI	“	13
CANONI DI LOCAZIONE	“	13
LA MOROSITA'	“	15
LA MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI	“	16
LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI	“	16
LA CONSISTENZA PATRIMONIALE	“	17
C- L'ATTIVITA' AMMINISTRATIVA	“	17
IL PERSONALE E LA STRUTTURA	“	18
LA GESTIONE SPECIALE	“	18
D – LA SITUAZIONE PATRIMONIALE	“	19
E- IL BILANCIO DI PREVISIONE	“	20
PARTITE DI GIRO	“	22
IL PREVENTIVO ECONOMICO	“	22
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO	“	23
IL BILANCIO PLURIENNALE	“	24

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2021

La grave crisi economica che ha investito l'Italia, dovuta alla pandemia da Covid-19 attualmente ancora in atto, influenza sicuramente e drammaticamente la vita economica e sociale del territorio provinciale.

Le difficoltà incontrate dalle imprese private hanno prodotto un indebolimento del tessuto produttivo con la ovvia conseguente del rischio di perdita di occupazione ed un generale peggioramento delle condizioni di vita delle famiglie.

In questo periodo si rileva come le condizioni reddituali dei nuclei già assegnatari di alloggi ATER siano in repentino peggioramento tanto che l'anagrafe reddituale, basata sull'ultima dichiarazione fiscale presentata, spesso non è più rappresentativa dell'effettiva condizione economica del nucleo assegnatario.

Da ciò discende l'aumento delle istanze di rideterminazione del canone in corso d'anno, il conseguente incremento del carico di lavoro degli uffici ed un calo del monte canoni complessivo.

La condizione generale sopra descritta consente di ben inquadrare la "questione-casa", le sue problematiche e le sue potenzialità.

La politica di intervento pubblica in materia di edilizia residenziale, per le condizioni sopra descritte, deve essere ripensata organicamente senza mai dimenticare che in Italia è soltanto del 4% lo stock di insediamenti di edilizia residenziale pubblica con affitto sociale, a fronte del 20% della media europea, del 35% dell'Olanda e del 21% della Gran Bretagna.

La "casa", oggi, viene considerata come uno degli elementi strategici che possono "spezzare" criticità e recuperare, superandole, nuove povertà, nuovi bisogni.

La nuova ed articolata composizione della famiglie, sempre meno numerose, pone nuove drammatiche domande abitative. Single, diversamente abili, giovani coppie, famiglie monoreddito o in grave crisi economica, anziani soli ed in coppia, donne in stato di disagio, sono i soggetti ai quali bisogna dare risposta e la speranza di avere almeno un tetto.

Le ultime e più significative analisi e riflessioni – vedasi a riguardo il documento approvato dall'assemblea generale del CNEL sulla politica della casa – delineano i nuovi bisogni e le nuove necessità derivanti da una richiesta sempre crescente di alloggi (le ultime stime attestano la richiesta abitativa nel Paese a quasi 700.000 unità abitative!).

Purtroppo, l'offerta pubblica di alloggi sociali è ormai ridotta a cifre quasi insignificanti.

Ciò impone, pur tenendo conto delle compatibilità della finanza pubblica, una riflessione stringente sulla condizione del settore e sulla capacità complessiva dello Stato e degli Enti locali, a cominciare dalle Regioni, di rispondere non solo ai nuovi bisogni ma di attuare una politica di intervento pubblico, in maniera organica e stabile sulla casa, anche perché si è in presenza di una crisi che può trovare nell'edilizia sociale i margini positivi di superamento.

Questa è la "fotografia" anche della nostra Regione dove la tensione abitativa è forte e particolarmente avvertita, come domanda di accesso ad insediamenti abitativi a canone moderato soprattutto nella città capoluogo.

Possiamo affermare, per la nostra esperienza, per la comparazione con il resto del Paese e nel Mezzogiorno che mai come adesso, occorre intervenire sul patrimonio gestito dalle ATER, tanto sul versante di nuove costruzioni, dove più forte e significativa è la domanda, quanto sulla riqualificazione, manutenzione e recupero del patrimonio esistente.

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.

Preliminarmente si sottolinea che nelle varie sezioni del bilancio sono analiticamente riportate le finalità strategiche che l'Amministrazione di questa Azienda intende adottare, tradotte nelle correlate attività gestionali, con particolare riferimento alla amministrazione e valorizzazione degli immobili di proprietà, mediante interventi di manutenzione straordinaria o di nuova costruzione di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica, onde poter aumentare o comunque migliorare l'offerta abitativa, accompagnata da azioni più stringenti tese al recupero della morosità, soprattutto volontaria.

L'attività di gestione per l'esercizio 2021 sarà sempre improntata, in linea con la gestione precedente, al rispetto delle norme sulla spesa pubblica al fine di garantire il permanere dell'equilibrio della situazione economico-finanziaria e di cassa.

Nel rimandare alla relazione tecnica per il dettaglio delle iniziative ed attività programmate, si impongono alcune necessarie considerazioni.

LA GESTIONE AMMINISTRATIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. Canone di locazione alloggi

Si prevede che il monte canoni relativo agli alloggi gestiti dall'Azienda subirà un lieve incremento per effetto, soprattutto, degli aggiornamenti reddituali, ai sensi dell'art. 30 della L. R. n. 24/2007.

L'esiguità dei canoni "sociali" di locazione, fortemente abbattuti in funzione del reddito degli assegnatari, in uno con la morosità degli utenti, pongono in forte sofferenza l'Azienda che ha comunque il dovere di garantire i necessari interventi di manutenzione, al fine di assicurare le condizioni di agibilità e sicurezza del proprio patrimonio.

2. Morosità

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

Nell'anno 2021, in linea con le azioni pregresse, l'aggressione alla morosità continuerà a costituire una delle attività prioritarie svolte dall'Azienda la quale procederà nei confronti dei soggetti morosi già diffidati in passato e che non hanno ottemperato al pagamento dei canoni locativi, ovvero non hanno comunque onorato i piani di rateizzazione formalmente assentiti.

3. Alienazione alloggi

L'attività di alienazione di alloggi, in base ai vigenti piani di cessione approvati dalla Regione Basilicata potrebbe subire un rallentamento, come peraltro già avvenuto nel corso dell'anno 2020, per le implicazioni che la pandemia in atto produce soprattutto sull'attività di istruttoria tecnica dei relativi procedimenti.

In tal senso, si da atto che la Regione Basilicata, aderendo a specifica richiesta di questa Azienda, con legge n. 36 del 6 novembre 2020, ha provveduto a differire il termine originariamente previsto per la conclusione dei procedimenti di alienazione degli immobili, individuando quale nuova data quella del 31.12.2022.

Nell'esercizio si prevede l'alienazione di 40 alloggi e di introitare circa 1.350.000,00 di euro.

MANUTENZIONE DEGLI ALLOGGI

La manutenzione e conservazione del patrimonio immobiliare di proprietà o in gestione, rappresenta da sempre, un punto qualificante dell'Azienda.

A questo settore, negli ultimi anni, sono stati destinati tutti gli sforzi e i possibili investimenti, ovviamente interventi fatti nella maggior parte dei casi con fondi di bilancio.

Tale settore, al contrario, richiederebbe, investimenti sempre più consistenti: nonostante l'impiego di risorse notevoli per la manutenzione straordinaria molto rimane da fare.

Gli interventi per il 2021 saranno sempre più puntuali e mirati ad affrontare le vere necessità individuate attraverso una conoscenza completa del patrimonio ed una valutazione delle priorità; elementi indispensabili per poter programmare con razionalità le risorse a disposizione da destinare agli interventi.

La manutenzione ordinaria e straordinaria degli alloggi in generale rappresenta, come per gli altri anni, anche per il 2021, un obiettivo assolutamente prioritario della nostra Azienda, sia perché è giusto valorizzare e mantenere in efficienza un patrimonio pubblico di grande importanza sociale, sia perché consente di assegnare alloggi ristrutturati a chi è in graduatoria ed attende da tempo una casa.

L'Azienda da sempre, è fondamentalmente protesa ad una gestione oltremodo oculata ed efficiente, fondata su pochi realistici obiettivi, senza tuttavia mai dimenticare la propria funzione sociale.

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

Gli interventi di manutenzione inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e nel programma di manutenzione 2021 consentiranno nel complesso miglioramenti quantitativi nell'offerta del servizio abitativo.

Le iniziative di valorizzazione del patrimonio e di riattamento alloggi, puntando ad un incremento del numero di alloggi assegnati, permetteranno recuperi di efficacia dell'azione sociale di soddisfacimento del fabbisogno di e.r.p sul territorio.

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

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

Possono individuarsi le seguenti tipologie di intervento:

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

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

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

Attualmente il servizio è assicurato mediante n. 6 accordi quadro sottoscritti con altrettante imprese che, tuttavia, sono in corso di ultimazione.

Nel corso dell'anno 2021 si procederà, attraverso la SUA-RB all'indizione di una nuova gara sempre finalizzata alla conclusione di specifici accordi quadro.

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

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

A valere su tali importi, con atto dell'Amministratore Unico p.t. n. 12 del 13 marzo 2018, è stato deliberato, tra l'altro, di destinare la cifra di € 1.400.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria occorrenti su fabbricati di proprietà, l'importo di € 800.000,00 per interventi di manutenzione straordinaria occorrenti su fabbricati a proprietà mista, l'importo di € 300.000,00 per i lavori di adeguamento degli impianti tecnologici alla normativa vigente, € 400.000,00 per opere di adeguamento alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di € 300.000,00 per interventi inerenti impianti elevatori.

Allo stato tali risorse sono state quasi del tutto utilizzate.

Con delibera dell'Amministratore Unico n. 29 del 06.07.2020 è stata approvata una "Proposta di programma per il reinvestimento dei fondi disponibili a seguito della revoca di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n. 125 del 26.05.2020", che prevede, tra l'altro, un importo di € 1.150.000,00 per "Interventi manutentivi urgenti ed indifferibili, di efficientamento energetico, di adeguamento normativo, per il superamento delle barriere architettoniche". La delibera, trasmessa al Dipartimento Infrastrutture e Mobilità è in attesa di riscontro per la relativa autorizzazione.

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

Con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1043 del 11 ottobre 2018, è stato concesso, all'ATER di Potenza, un finanziamento di € 3.800.000,00 per i lavori di "Efficientamento energetico" di n. 12 fabbricati in provincia, per complessivi n. 89 alloggi, a valere sui fondi previsti per l'Azione 4C.4.1.1 del P.O. FESR 2014-2020.

L'intervento previsto nel comune di Chiaromonte è stato già appaltato ed ultimato nel corso dell'anno 2020.

Per gli interventi nei comuni di Pescopagano, Abriola e Atella le procedure di affidamento saranno avviate entro l'anno 2020.

Per gli interventi nei comuni di Francavilla, Rionero e Senise si prevede l'affidamento entro i primi mesi dell'anno 2021.

Nel corso dell'anno 2021 è comunque prevista l'esecuzione di tutti gli interventi ed il completo utilizzo delle somme assegnate.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui al programma di manutenzione 2021 e relativi ai punti n.ri 1), 2) e 3) sono inseriti nel piano triennale delle opere pubbliche e consentiranno miglioramenti nell'offerta del servizio abitativo.

RIATTAZIONE ALLOGGI DI RISULTA

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

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

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

Con delibera dell'Amministratore Unico n. 29 del 06.07.2020 è stata approvata una “Proposta di programma per il reinvestimento dei fondi disponibili a seguito della revoca di cui alla deliberazione del consiglio regionale n. 125 del 26.05.2020”, che prevede, tra l'alto, un importo di € 550.000,00 per “Interventi di rifunionalizzazione alloggi di risulta”.

La delibera, trasmessa al Dipartimento Infrastrutture e Mobilità è in attesa di riscontro per la relativa autorizzazione.

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

PROGRAMMI COSTRUTTIVI

In virtù della precitata delibera del Consiglio Regionale n. 608 del 19.04.2017 (Approvazione programma biennale 2017/2018 di reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi di edilizia residenziale pubblica, incamerati a tutto il 31 dicembre 2015) è stato previsto un programma costruttivo per la realizzazione di 57 nuovi alloggi di e.r.p. localizzati come segue:

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

Con riferimento all'intervento di costruzione di n. 36 alloggi in località Macchia Giocoli nel comune di Potenza, allo stato, i lavori sono in avanzato corso di esecuzione e l'ultimazione prevista nel primo semestre 2021.

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

Con riferimento all'intervento di costruzione di n. 9 alloggi in località Piazza Europa nel comune di Maratea, si è in attesa del rilascio del permesso di costruire da parte del comune di Maratea. In relazione a tale intervento occorre evidenziare che persiste una situazione di stallo con l'amministrazione comunale che nonostante i diversi impegni assunti non ha ancora provveduto alla redazione degli atti necessari per il rilascio del suddetto permesso.

La procedura di affidamento dei lavori è stata conclusa da parte della CUC di Tito.

A seguito del rilascio del permesso di costruire, nel corso dell'anno 2021 si prevede di procedere alla consegna dei lavori.

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

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

Essendo mutate le condizioni locali il comune di Tito ha rinunciato al suddetto intervento.

Essendo stato sottoscritto il relativo accordo di programma, con riferimento all'intervento nel comune di Melfi, nel corso dell'anno 2020 sono state effettuate ne necessarie e propedeutiche indagini geologiche sull'area di intervento.

Nel corso dell'anno 2021 si prevede di approvare il relativo progetto esecutivo e procedere all'avvio delle procedure di affidamento dei lavori, da parte della SUA-RB.

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

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

Il progetto definitivo è stato già trasmesso per la relativa approvazione, propedeutica alla stipula del relativo accordo di programma.

Nel corso dell'anno 2021 si prevede di procedere alla stipula dell'accordo, all'approvazione del progetto esecutivo e all'avvio delle procedure di affidamento dei lavori da parte della SUA-RB.

Nell'ambito del PO-FESR Basilicata 2014-2020: ITI Sviluppo Urbano città di Potenza, in data 22.05.2018, è stato sottoscritto, tra la Regione Basilicata, il Comune e l'Ater di Potenza, l'Accordo Attuativo per l'attuazione dell'operazione n. 34 "Costruzione di n. 5 fabbricati per complessivi n. 70 alloggi e n. 10 locali, in località Bucaletto nel Comune di Potenza".

Allo stato il Comune ha effettuato la dismissione dei prefabbricati che insistono sull'area di intervento ed ha assegnato all'Ater, in diritto di superficie, l'area ricadente nel settore VII, giusta delibera del Consiglio comunale n. 17 del 02.03.2020.

In data 23 settembre 2020 l'Azienda ha inserito, nel sistema SUDE del Comune, il progetto completo delle opere, al fine di consentire all'Amministrazione comunale di porre in essere tutti gli adempimenti, finalizzati al rilascio del permesso di costruire, necessario per l'approvazione del progetto esecutivo e per l'avvio delle procedure di appalto.

A seguito del rilascio di tale permesso si potrà pertanto procedere all'approvazione del progetto e all'avvio delle procedure di gara attraverso la SUA-RB.

Dopo l'avvenuta aggiudicazione dei lavori da parte della SUA-RB si prevede la possibilità di iniziare i lavori nel quarto trimestre dell'anno 2021.

Con nota prot. 11797 del 17.09.2019, in relazione al Decreto 4 luglio 2019 recante “Delibera CIPE 22 dicembre 2017. Programma integrato di edilizia residenziale sociale. Riparto 250 milioni di euro”, è stato candidato un intervento per la costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Melfi.

Ad oggi non è pervenuta all’azienda nessuna conferma di avvenuta concessione del relativo finanziamento. Solo a seguito di tale finanziamento, nel corso dell’anno 2021 potranno avviarsi le attività connesse alla progettazione e all’affidamento dei relativi lavori.

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. 235 alloggi tra nuove costruzioni e recupero;
- b) di ultimare entro l’anno 2021 tutti i progetti esecutivi programmati, nonché di procedere all’avvio tramite la SUA-RB delle procedure di affidamento dei relativi lavori;
- c) di procedere all’elaborazione di un nuovo programma di reinvestimento dei fondi ex L. n. 560/93, incamerati dall’Azienda nel corso del triennio 2018-2019-2020, da inoltrare alla Regione Basilicata per la successiva approvazione;
- d) di proseguire l’attività di studio e verifica del patrimonio edilizio esistente nei comuni della provincia, che hanno manifestato il proprio interesse, con l’intento di elaborare un programma di recupero edilizio, finalizzato al mantenimento dei livelli di residenzialità e in grado di corrispondere alla domanda di abitazioni sociali, in particolare per le cosiddette “coppie giovani”.

Si ritiene opportuno segnalare, in questa sede, alcune attività costruttive non ordinarie, in parte già evidenziate nel bilancio preventivo 2020, il cui avanzamento viene di seguito riportato:

- costruzione di 64 alloggi di edilizia convenzionata-agevolata da realizzare in località Malvaccaro-Macchia Giocoli, nella città capoluogo, in parte con contributo regionale di circa € 25.000 ad alloggio ed in parte in esclusivo autofinanziamento da parte dell’Azienda. Nel mese di ottobre 2017 si è proceduto alla consegna dei relativi lavori che allo stato risultano in corso di esecuzione. Tali lavori proseguiranno per tutto il corso dell’anno 2021.

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

Comune	n. alloggi	Categoria	Progettazione	Affidamento	Esecuzione
MELFI (2° stralcio) (Bando regione)	12	R./s	X	X	
MELFI (3° stralcio) (Fondi Ministeriali)	12	R./s	X	X	
POTENZA (PNEA)	20	N.C./s	X	X	
POTENZA (Buculetto)	70	N.C./s	X	X	
MARATEA (Legge 560/93)	9	R./s			X
MELFI (1° stralcio)	12	R./s		X	X
POTENZA	64	N.C./a			X
POTENZA (Legge 560/93)	<u>36</u>	N.C./s			X
TOTALE	235		114	126	121

*

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

Legenda

N.C./s Nuove Costruzioni – sovvenzionata

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

R/s Recupero edilizio – sovvenzionata

IL PERSONALE

L'attuale dotazione organica dell'Azienda, adottata con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n.33 del 05 giugno 2018 ed approvata con successiva delibera di Giunta Regionale n. 597 del 03.07.2018, in applicazione degli artt. 17 e 18 della Legge Regionale n. 11/2006, risulta fissata in n. 60 unità.

Alla data di redazione del presente documento risultano in servizio n. 38 dipendenti (di cui n. dirigenti), con una carenza di ben 22 unità rispetto alla suddetta dotazione.

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, è stato adottato il nuovo "Piano triennale dei fabbisogni" relativo al triennio 2020-2022 nel quale sono state individuate le risorse che consentiranno di procedere all'assunzione di alcune unità, giusta delibera dello scrivente n. 50 del 20.11.2020. Tale provvedimento è stato inviato alla Regione Basilicata per l'esercizio dell'attività di controllo di cui agli artt. 17 e 18 della legge regionale n. 11 del 17.07.2006.

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.

Potenza, ___ dicembre 2020

L'Amministratore Unico dell'ATER

F.to Vincenzo De Paolis

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA AL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2021

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 degli Enti rientranti nel proprio campo di applicazione, a quello di competenza e di cassa dello Stato, stabilisce che gli I.A.C.P., con decorrenza dal 01.01.1987, sono 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; ciò in quanto gli ex I.A.C.P, come i Comuni, le Province e le Regioni, hanno, a differenza dello Stato, un bilancio misto, che si collega alla gestione pregressa, mediante l'iscrizione nello stesso dell'avanzo o disavanzo di amministrazione.

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

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

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 pareggiano. Infatti tali poste di bilancio non modificano, né permutano la consistenza finanziaria dell'Azienda, perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Azienda svolge un servizio di cassa.

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

Infatti la previsione di spesa ammonta ad €. 100.000,00, che è pari allo 1,34% delle spese correnti, che, al lordo dello stesso fondo, sono pari ad €. 7.443.000,00.

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 2021-2023 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 € 28.043.242,30, prevede investimenti così distinti:

2021 € 10.841.000,00	2022 € 14.952.242,30	2023 € 2.250.000,00
-----------------------------	-----------------------------	----------------------------

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 € 27.579.242,30, da realizzare con fondi della Gestione Speciale (L. 457/78, L.560/93, Fondi Legge 80, Fondi PO-FESR) e € 464.000,00 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 (intervento di edilizia agevolata), 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'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 € 7.505.000,00 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
02050005-6-10-12	Corrispettivi amministrazione stabili	€ 33.000,00
	Canoni di competenza:	
02060050	- canoni alloggi ATER	€ 5.850.000,00
02060053	- canoni locali ATER	€ 600.000,00
02060054	- canoni alloggi STATO	€ 480.000,00
02060055	- canoni locali STATO	€ 200.000,00
02060060-62	- canoni diversi	€ 1.000,00
02060070/92	Interessi su depositi, da assegnatari e diversi	€ 100.000,00
02050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 31.000,00
02070085/ 94	Recuperi e rimborsi diversi	€ 273.000,00
TOTALE		€ 7.568.000,00
USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	Retribuzione al personale	€ 1.040.000,00
da 11050001 a 12	Amministrazione stabili	€ 472.000,00
	Manutenzione:	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti, interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.550.000,00
11050025-26-34-37	Servizi a rimborso	€ 31.000,00
da 11070001 a 8	Imposte e tasse	€ 875.000,00
11010001/2-1104001-5/9-10/17	Quota parte spese generali:	
	- amministratori e sindaci	€ 72.000,00
	- quota retribuzione personale supporto	€ 403.000,00
	- quota spese diverse per funzionamento uffici	€ 289.000,00
pat. 213003-221001/2-222001-223001/2	Ammortamenti:	
	finanziario beni gratuitamente devolvibili	€ 1.850.000,00
	ammortamenti e deperimenti diversi	€ 74.500,00
11080001	0.50 % delibere CIPE 1995/96	€ 500.000,00
TOTALE		€ 7.156.500,00
Avanzo della gestione immobiliare		€ 411.500,00

L'ammontare dei canoni comprende anche quelli degli ex alloggi della Stato, trasferiti in proprietà ai comuni per effetto delle disposizioni della finanziaria 2006, 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 € 875.000,00;
- c) alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento per € 1.550.000,00.

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 2021.

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.

Risulta a 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 2020 è stata determinata in € 36.702.700,00, di cui € 28.817.400,00 per canoni, € 1.434.400,00 per quote d'ammortamento ed € 6.450.900,00 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 2019 approvato con delibera dell'A.U. n. 32 del 15.07.2020, ratificato con D.G.R. n. 608 del 10.09.2020 ai sensi dell'art. 18, comma 9 della L.R. n. 11/2006 e s.m.i. sono stati riportati i dati relativi alla morosità, in relazione alla collocazione degli assegnatari nelle diverse fasce di reddito, come da seguente prospetto:

Reddito	fascia	%
Minimo	A	17,79%
Sociale	B1	6,22%
Protetto a	B2	7,58%
Protetto b	B3	3,17%
Equo canone	C1	0,36%
Equo canone maggiorato	C2	0,32%
Abusivi	Z1	31,50%
Sanzionatorio	Z2	33,06%

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 2021, valutata la rilevante importanza strategica del settore, si pone l'obiettivo di fornire adeguate risposte alle problematiche manutentive di pronto intervento.

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

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

A) opere di manutenzione ordinaria e di pronto intervento con le disponibilità derivanti dai canoni di locazione	€ 1.500.000,00
B) opere di manutenzione straordinaria fondi di cui alla Legge 560/93	€ 2.275.000,00
C) oneri rimborso condomini misti per interventi di manutenzione straordinaria	€ 600.000,00
D) oneri per adeguamento funzionale alloggi fondi Legge 80	€ 1.980.000,00
E) interventi di efficientamento energetico fondi PO-FESR	€ 3.440.000,00
F) rimborsi autogestioni (quote canoni)	€ 10.000,00
G) manutenzione locali di proprietà (quote canoni)	€ <u>20.000,00</u>
totale	€ 9.825.000,00

LA CESSIONE DEGLI IMMOBILI

L'Azienda, in applicazione dell'art. 20 della L.R. 22.11.2018, n. 38 con il quale sono state apportate modifiche all'art. 43, terzo comma, della L.R. n. 24/2007 ha provveduto ad approvare e proporre alla Regione Basilicata un nuovo piano di vendita degli alloggi, da alienare ai sensi della legge n. 560/93, contenente tutti gli immobili con vetustà superiore a venti anni.

Il suddetto Piano, adottato con delibera dell'Amministratore Unico p.t. n. 85 del 27.12.2018, è stato formalmente approvato dal Consiglio Regionale di Basilicata con delibera n. 35 del 10.09.2019.

Il suddetto Piano prevede l'alienazione di ulteriori 1.423 alloggi.

Nell'esercizio 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° 40 contratti di cessione e di introitare € 1.350.000,00, 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. 40 alloggi € 1.350.000,00

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.

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 2020 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	4.984	486	5.470
Locali ad uso diverso dall'abitazione	331	84	415
Totali generali	5.315	570	5.885

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	273	63	336
Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA, etc)	24	3	27
Totali generali	297	66	363

I dati riportati tengono conto della previsione delle alienazioni, 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

Questa Azienda, rientrando a pieno titolo fra gli Enti strumentali della Regione Basilicata, è tenuta al rispetto degli atti di indirizzo che la Regione stessa ha emanato, nello specifico, in materia di spesa del personale. In applicazione delle norme vigenti in materia, l'Azienda è tenuta a rispettare il limite previsto dall'art. 1, comma 557-quater della legge n. 296/2006 introdotto dall'art. 3, comma 5-bis, del DL n. 90/014. A questo proposito il contenimento delle spese di personale è riferito al valore medio del triennio precedente alla data di entrata in vigore della relativa disposizione; il limite quindi è riferito al valore medio della spesa di personale inerente il triennio 2011/2013 per le somme impegnate a consuntivo.

In virtù di tali disposizioni è in corso di predisposizione il nuovo "Piano triennale del fabbisogno di personale" il quale, tenuto conto delle risorse finanziarie disponibili, consentirà di assicurare un minimo di turn over.

In ogni caso si evidenzia come nell'ultimo triennio si sia registrata una evoluzione positiva della dinamica delle spese del personale:

CAPITOLO	SPESA 2017	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2018	% SU SPESA CORRENTE	SPESA 2019	% SU SPESA CORRENTE
Personale	€ 2.140.190,61	46,09	€ 2.027.789,32	40,16	€ 2.287.390,61	41,52
TOTALE SPESA CORRENTE	€ 4.644.002,97		€ 5.049.393,78		€ 5.509.792,89	

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 € 2.556.000,00 al netto del T.F.R. accantonato nell'anno e della spesa per competenze legali e tecniche previste dalla vigente normativa, tale costo e' pari al 34,34% 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 n. 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 derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della legge n. 560/93, come previsto dalla circolare 30.06.1995 n. 31 Seg. del Ministero dei Lavori Pubblici.

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

- le somme rilevate per i prezzi e le rate che andranno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, della ex Gescal e Ina-Casa con ipoteca legale e promessi in futura vendita, vincolati alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 legge n. 513/77 per un importo presunto di € 1.000,00;
- i rientri non vincolati per un ammontare di € 5.000,00;
- lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, per l'importo di € 500.000,00;

- d) i proventi delle cessioni di alloggi e locali ex leggi n. 560/93 e n. 513/77 per € 1.350.000,00;
- 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 €7.000,00.

Si prevede invece di addebitare alla G.S.:

- f) corrispettivi per Gestione Rientri G.S. per € 26.000,00;
- g) il versamento delle somme incassate negli anni precedenti, per cessione alloggi, pari di € 1.700.000,00;

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 €22.250.000,00 comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G. S. previsti in € 2.995.000,00.

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, a tutto il 2021.

D - LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali sono previste le seguenti variazioni:

Disponibilità liquide

I cc/cc bancari e postali presumibilmente avranno, al 31.12.2020, una liquidità pari a € 3.564.000,00.

Residui attivi

I residui attivi presunti al 31.12.2020, pari a € 40.520.100,00, risultano aumentati, rispetto all'ultimo rendiconto approvato, di € 1.297.186,75. Si precisa che tale aumento è da imputarsi essenzialmente alla morosità maturata nell'esercizio ed alla 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 € 1.448.000,00 per effetto dei prelevamenti per la realizzazione degli interventi di nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria. Inoltre si prevede l'utilizzo dei fondi della legge n. 560/93 per €10.000.000,00. 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 € 450.000,00 a seguito della dismissione di 40 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 € 90.000,00, dovuto agli acquisti di mobili, sistema informativo, macchinari ed attrezzatura varia.

Residui passivi

I residui passivi presunti, al 31.12.2020, si prevedono in circa € 25.457.620,00 e risulteranno aumentati di € 893.967,73 rispetto all'ultimo rendiconto approvato, in relazione, soprattutto, alla rilevazione dei seguenti elementi:

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

Debiti bancari e finanziari

Il debito della Gestione Speciale verso lo Stato (C.E.R.) e Regione Basilicata (L. n. 560/93) per interventi costruttivi registrerà un decremento di € 11.448.000,00 (€ 1.448.000,00 + € 10.000.000,00) dovuto a spese per lavori di nuove costruzioni, di manutenzione straordinaria e recupero come in dettaglio descritto nel capitolo dell'attività costruttiva.

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 € 1.850.000,00 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 € 29.500,00, 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 31.12.2020 ammontante a €18.626.480,00 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 31.12.20	€ 18.626.480,00		€ 18.626.480,00
Entrate/spese correnti	€ 9.786.000,00	€ 7.443.000,00	€ 2.343.000,00
Entrate/spese in c/capitale	€ 21.359.000,00	€ 23.702.000,00	-€ 2.343.000,00
Partite di giro	€ 817.000,00	€ 817.000,00	€ 0,00
TOTALE ENTRATE/SPESE	€ 31.962.000,00	€ 31.962.000,00	€ 0,00

Nella formazione del bilancio, particolare attenzione è stata posta nella determinazione di alcune entrate per le quali al momento sussistono incertezze in ordine alla loro entità ed alla loro maturazione giuridica, come nel caso di canoni di locazione che potrebbero essere influenzati dai redditi dei nuclei familiari in continuo mutamento, dalle imposte e dalle tasse che gravano sul patrimonio o sul reddito ovvero dei 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	€	33.000,00
“ 5 - corrispettivi per servizi a rimborso	€	31.000,00
“ 5 - corrispettivi tecnici per interventi edil.	€	1.843.000,00
“ 6 - canoni di locazione	€	7.505.000,00
“ 7 - recuperi e rimborsi diversi	€	273.000,00

Tra le spese correnti in particolare figurano:

cat. 1 - indennità, compensi amministratori e sindaci – Altri oneri	€	120.000,00
“ 2 - oneri del personale	€	2.726.000,00
“ 4 - spese per funzionamento uffici	€	303.000,00
“ 4 - spese diverse per amministrazione	€	185.000,00
“ 4 - spese di rappresentanza	€	5.000,00
“ 5 - spese per amministrazione stabili	€	472.000,00
“ 5 - spese per manutenzione stabili	€	1.550.000,00
“ 5 - spese per servizi a rimborso	€	31.000,00
“ 5 - spese per interventi edilizi	€	400.000,00
“ 6 - Oneri finanziari	€	181.000,00
“ 7 - imposte e tasse	€	875.000,00
“ 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)	€	1.655.000,00
“ 12 – alienazione alloggi/locali Stato (L. n. 560/93)	€	150.000,00

“ 13 - finanziamenti CER in c/capitale	€	1.448.000,00
“ 13 - utilizzo fondi L.n. 560/93 (nuove costr.risan.rec.)	€	10.000.000,00
“ 13 – finanziamento Regione per manutenzione straordinaria	€	4.730.000,00
“ 18- riscossioni IVA	€	405.000,00

Tra le spese si evidenziano:

Cat.10 – Spese per interventi costruttivi n.c.	€	1.312.000,00
“ 10 - spese per reinvestimento proventi legge n. 560/93	€	8.525.000,00
“ 10 - spese per interventi di manutenzione straordinaria	€	4.960.000,00
“ 10 - spese per interventi G.O. agevolata	€	3.989.000,00
“ 11 - acquisto mobili per ufficio	€	2.000,00
“ 11 - acquisto per sistema informatico	€	87.000,00
“ 11 - “ attrezzatura varia	€	3.000,00
“ 17 - Contabilizzazione a favore CER prezzi di cessione al netto delle rate d’ammortamento legge n. 560/93	€	1.350.000,00

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 € 817.000,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il preventivo economico è costituito da una prima parte che riguarda entrate e spese finanziarie correnti che presentano un avanzo di € 2.343.000,00.

Il documento prevede, nel suo complesso, un disavanzo economico di € 121.500,00.

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

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

Gli oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, TASI, etc.) saranno presumibilmente pari a € 875.000,00.

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 € 700.000,00, e negativi per € 3.164.500,00 costituiti essenzialmente da:

- accantonamento finanziario dei beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.850.000,00, valore calcolato sul numero massimo di anni di durata della convenzione ex art. 35 della legge n. 865/71;
- ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e beni materiali per € 29.500,00;
- ammortamento locali in uso diretto per € 45.000,00;

- l'accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 1.100.000,00;
- adeguamento del fondo TFR per € 140.000,00;
- la rilevazione tra i ricavi delle plusvalenze realizzate con la cessione degli alloggi per € 600.000,00, e delle sopravvenienze attive per € 100.000,00.

Gli ammortamenti vengono effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni e rispondono ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui al 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 2019.

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 2020.

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 31.12.2020, esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2021.

QUADRO DIMOSTRATIVO DELL'AVANZO PRESUNTO al 31.12.2020		
FONDO CASSA INIZIO ESERCIZIO	€	4.814.115,90
RESIDUI ATTIVI INIZIO ESERCIZIO	€	39.222.913,25
RESIDUI PASSIVI INIZIO ESERCIZIO	€	24.563.652,27
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE 2018		€ 19.473.376,88
VARIAZIONI DEI RESIDUI ATTIVI		
<i>già verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	€	961.799,01
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	€	335.387,74
VARIAZIONI DEI RESIDUI PASSIVI		
<i>già verificatesi durante l'esercizio in corso</i>	-€	1.214.505,43
<i>presunti per il restante periodo d'esercizio</i>	€	2.108.473,16
DIFFERENZA		-€ 403.219,02
ENTRATE		
<i>già accertate durante l'esercizio in corso</i>	€	12.152.000,00
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€	4.194.084,10
		€ 16.346.084,10
SPESE :		
<i>già impegnate durante l'esercizio in corso</i>	€	11.743.000,00
<i>presunte per il restante periodo d'esercizio</i>	€	5.853.200,00
		€ 17.596.200,00
DIFFERENZA		-€ 1.250.115,90
AVANZO DI AMMINISTR. PRESUNTO 2020		€ 18.626.480,00

L'avanzo di amministrazione, presunto al 31.12.2020, pari ad € 18.626.000,00, sarà utilizzato, con separato e specifico provvedimento, solo dopo che ne sia stata dimostrata la sua effettiva disponibilità, come previsto dall'art. 8, c.3, del regolamento approvato con D.M. 10.10.1986, prot. N. 3440 ed autorizzata la spesa dalla Regione ai sensi della L.R. 11/06. Solo dopo l'autorizzazione della spesa si attiveranno tutte le registrazioni in contabilità patrimoniale, per lo storno/utilizzo delle quote di ammortamento e della distribuzione fra le spese di investimento, così specificate:

– quote di ammortamento	€ 5.780.552,77
– Anticipazione Regione Basilicata per interventi Legge 80 e FERS 2014-2020	€ 690.000,00
– spese d'investimento Titolo 2 delle uscite "Spese in conto capitale"	<u>€ 12.155.927,23</u>
TOTALE	€ 18.626.480,00

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 € 7.505.000,00, € 7.200.000,00 e € 7.150.000,00 rispettivamente per il 2021, 2022 e 2023;
- un ricavato, ai sensi della legge n. 560/93, di 1.200.000,00, € 2.800.000,00 e € 2.800.000,00 per l'alienazione di alloggi costruiti con contributo dello Stato. Per gli anni 2021, 2022 e 2023;
- utilizzo fondi legge n. 560/93 per € 10.000.000,00, € 3.600.000,00 ed € 3.700.000,00 rispettivamente per il 2021, 2022 e 2023.

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 € 303.000,00, € 280.000,00 e € 280.000,00; 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 € 1.550.000,00 € 1.330.000,00 e € 1.350.000,00 rispettivamente per il 2021, 2022 e 2023, 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 € 18.836.000,00, € 8.180.000,00 e € 7.758.000,00, rispettivamente per il 2021, 2022 e 2023, 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 2021-2023 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 2020 per € 18.626.480,00;

- la contabilizzazione a favore della G. S., ai sensi delle delibere CIPE del '95 e '96, previsto nel triennio rispettivamente in € 500.000,00, € 480.000,00 e € 480.000,00.

IL TITOLARE DELLA P.O.
F.to Sebastiano Di Giacomo

IL DIRIGENTE
F.to Vincenzo Pignatelli