
BILANCIO CONSUNTIVO 2012

Potenza, aprile 2013

PREMESSE.....	3
ANDAMENTO DELLA GESTIONE.....	4
_A – ATTIVITA’ COSTRUTTIVA.....	4
_B – ATTIVITA’ DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.....	7
_C – ATTIVITA’ AMMINISTRATIVA.....	17
CONTO CONSUNTIVO.....	20
_1) RENDICONTO FINANZIARIO.....	20
ENTRATE E SPESE CORRENTI.....	21
ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE.....	21
PARTITE DI GIRO.....	22
_2) SITUAZIONE PATRIMONIALE.....	22
ATTIVITA’.....	22
PASSIVITA’.....	26
_3) CONTO ECONOMICO.....	29
_4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA.....	29

PREMESSE

La presente relazione è parte integrante del bilancio consuntivo 2012 il quale è stato predisposto in applicazione delle norme di cui al Regolamento sui bilanci degli IACP, comunque denominati, approvato con D.M. 10 Ottobre 1986, prot. N. 3440.

Esso scaturisce dai risultati finanziari, economici e patrimoniali conseguiti dall'ATER nell'esercizio 2012, in attuazione degli indirizzi impartiti dall'Amministratore Unico. I prospetti di dettaglio sono riportati nella documentazione costituente il rendiconto annuale.

La vigente normativa, per effetto della duplice veste giuridica dell'Azienda, quale ente pubblico non economico (Ente Strumentale della Regione – L.R. n.29/96) ed impresa commerciale, obbliga la contemporanea adozione del sistema contabile e di bilanci conformi a quello annuale di competenza e di cassa dello Stato, con esposizione delle entrate e delle spese secondo l'art. 3 del D.P.R. n. 696/79, nonché di quello derivante dall'applicazione della normativa fiscale e civilistica in materia di bilanci, comportante la rilevazione e l'esposizione dei risultati economici e patrimoniali della gestione.

Per effetto della risoluzione n. 11/906 del 9.7.75 del Ministero delle Finanze, l'Azienda rientra fra gli Enti indicati all'art. 87, lett. B), del D.P.R. n. 598/73 e, quindi, fra i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle persone giuridiche. Il reddito complessivo imponibile viene determinato, secondo le norme relative al reddito d'impresa, in base al T.U.I.R. del 22.12.1986 n. 917, art. 72 e seguenti, sue integrazioni e modificazioni.

In virtù della natura non strumentale dei beni gestiti - sentenza della Corte di Cassazione, Sezioni Riunite, n. 1367 del 13.10.1983 - i redditi da essi rivenienti sono da considerarsi 'redditi fondiari' e, quindi, partecipano alla determinazione del reddito imponibile ai fini IRES, in base al criterio catastale. Gli stessi beni sono soggetti all'imposta comunale sugli immobili (IMU), secondo la vigente legislazione.

Infine i redditi prodotti dall'Azienda, unitamente ai finanziamenti per gli interventi costruttivi (art. 5, comma 3, legge 27.12.02, n.289), costituiscono componenti positivi ai fini del calcolo dell'imposta regionale sull'attività produttiva (IRAP).

Il carico fiscale che deriva dall'applicazione delle norme sopra esposte ammonta a circa il 16% dei canoni di locazione e condiziona fortemente l'azione amministrativa e gestionale dell'Azienda in quanto vengono limitate le risorse da destinare alla realizzazione delle finalità istituzionali.

Pertanto l'Azienda a fronte di ricavi sociali - i canoni sono fissati con legge regionale e gli alloggi gestiti sono destinati ai ceti sociali meno abbienti - sostiene gli stessi costi di mercato di un'impresa commerciale. In tale situazione diventa sempre più difficile assicurare economicità alla gestione la quale, tuttavia, presenta per molti aspetti risultati incoraggianti come di seguito sarà evidenziato.

ANDAMENTO DELLA GESTIONE

A – ATTIVITA' COSTRUTTIVA

Al 31 dicembre 2012 risultano contabilizzati i costi sostenuti con fondi della G.S. e della G.O., al netto di iva, per gli interventi costruttivi, la manutenzione straordinaria, il risanamento e la ristrutturazione, come risulta dai quadri che seguono, nei quali sono riportate le spese maggiormente significative.

PROGRAMMI NUOVI E IN CORSO

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2012
560/93		ATELLA	14	NC	1.760.000,00	102.713,02
560/93		ANZI	4	NC	620.000,00	18.299,46
457/78	1992/93	BALVANO	10	NC	939.335,35	4.319,05
457/78	1990/91	CHIAROMONTE	12	NC	450.478,00	87.333,58
560/93		FILIANO			2.570.000,00	7.280,00
457/560	1994/95	MELFI (Accordo Bonario)	12	NC	1.903.072,00	50.530,78
560/93		MONTEMURRO	12	NC	1.550.000,00	197.184,71
457/78		PESCOPAGANO (Economie)	9	NC	1.000.000,00	81.171,64
	C.d.Q.II	PIGNOLA	9	NC	1.118.000,00	49.085,14
560/93		RAPONE	6	NC	844.203,00	29.183,19
	C.d.Q.II	RIONERO	18	NC	1.934.000,00	272.475,97
	C.d.Q.II	RIONERO	12	NC	930.000,00	402.849,32
560/93		RIONERO (36 autorimesse)	36		1.500.000,00	63.286,85
560/93	I° Progr	RUVO DEL MONTE	10	NC	903.799,57	3.500,00
457/560	1996/98	VIETRI DI POTENZA	12	NC	1.456.854,00	46.592,97
560/93		POTENZA (Buculetto)	44	NC	5.194.175,02	1.108.154,49
560/93		POTENZA (Buculetto)	56	NC	5.194.175,02	1.714.834,07
560/93		POTENZA (Poggio 3 Galli)	66		7.868.157,55	218.354,00
		POTENZA (Macchia Giocoli)	56	NC	2.000.000,00	20.096,00

PROGRAMMI PRECEDENTI

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2012
457/78	1994/95	ATELLA	14	NC		258,00
166		AVIGLIANO (M.O.E.)				987,79
457/78		BARAGIANO	12	NC		258,00
457/78	1978/79	CASTELSARACENO				20.925,00
457/78	5	CASTELSARACENO	14	NC		50.300,00
457/78	1988/89	LAGONEGRO	18			7.538,00
457/78	1984/85	LATRONICO	14	NC		806,59

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2012
457/78	1990/91	LATRONICO	12	NC		874,96
865		LATRONICO				1.599,56
457/78	1986/87	LAURENZANA	14	NC		258,00
457/78		MONTEMILONE		RE		50.037,69
457/78	1992/93	MURO LUCANO	10	NC		615,20
865		MURO LUCANO (M.O.E.)				299,89
457/78	1978/79	OPPIDO LUCANO				258,00
457/78	1982/83	PALAZZO SAN GERVASIO	36	NC		2.495,78
23		RIPACANDIDA				594,00
457/78	1984/85	SARCONI	18	NC		260,00
457/78	1994/95	VENOSA	25		2.582.284,00	15.734,18

LEGENDA

NC Nuova Costruzione; RE Recupero Edilizio; MS Manutenzione straordinaria

INTERVENTI - NUOVI E IN CORSO - DI MANUTENZIONE/ RECUPERO G.S. E RIENTRI G.S.

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2012
		RIVELLO Rec.Imm.		RE		11.262,61
560/93		AVIGLIANO (II stralcio Via G.Rossa)				256,06
“		BALVANO (Economie) Via Caracciolo/Sebastiano				9.148,49
“		CAMPOMAGGIORE (II stralcio Via Papa Giovanni)				10.887,67
“		CHIAROMONTE (II stralcio Via Degli Entri)				158,59
“		EPISCOPIA (Via Giardini)	9	MS	85.515,00	3.595,48
“		FORENZA (II stralcio C.da Serleo)				149,05
“		FRANCAVILLA IN SINNI (Economie) Vigna Chiesa				19.946,62
“		GENZANO (Via Umberto I, 16/26	12	MS	115.850,00	3.719,88
“		GENZANO (Economie) Dalla Chiesa				18.970,00
“		LAGONEGRO (II stralcio Via Lippi, 6)		MS		33.666,00
“		LAURIA (II stralcio Loc.Murgi)				2.784,00
“		LAURIA (Via Murgi 75 all.)	16	MS	134.405,00	30.543,00
“		LAVELLO (II Stralcio Via Cardinal De Luca)		MS		202,37
“		MARSICOVETERE (Via Scotellaro 48 all.)	48	MS	231.700,00	23.067,00
“		MARSICOVETERE (II stralcio Via Scotellaro)				91.719,31
“		MOLITERNO (II stralcio Via Petroselli)	18	MS	140.000,00	120,00
“		MURO LUCANO (II stralcio Via Fontanile)				150,33

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2012
“		PALAZZO S.G. (Economie) L.go Toscana		MS		13.114,00
“		PALAZZO S.G. (Economie) Via Liguria, 6				19.547,00
“		PATERNO (Economie) Foresta delle Monache				41.898,30
“		PICERNO (II stralcio Via Polveriera)		MS		177,26
“		PIGNOLA (Economie) Via A.Moro,34/36		MS		22.326,81
“	I	POTENZA (Via Oscar Romero)	12	MS		37.095,48
“		POTENZA (Via Adriatico 7/17)		MS		11.404,14
“		POTENZA II stralcio Serpent./Padula				137.683,95
“		S.ANGELO LE FRATTE (II stralcio C.da Isca)				74,26
“		SASSO DI CASTALDA (II stralcio Via Giardino)				54.486,35
“		SATRIANO (II stralcio C.sa S.Andrea)				26.077,38
“		SPINOSO (Economie) Via Fortunato 6C				23.017,57
“		RAPOLLA (Via Einstein)		MS		11.022,72
“		RUOTI (II stralcio Via Appia, 229)				142,82
“		SAN FELE (II stralcio loc.S.Filomena)				126,93
“		SENISE (Via Mattei 44 all.)	44	MS	140.000,00	38.549,00
“		SENISE (II stralcio Via Mattei 13/14)				3.761,28
560/93		TITO (II stralcio via Nuvolose)	60	MS	194.254,00	56.431,72
“		PICERNO Trasferim.Fondi Comune				37.539,10
“		ADEGUAMENTO IMPIANTI (Economie)		MS		27.010,00
“		ADEGUAMENTO IMPIANTI		MS		51.307,91
“		C.A. GESTIONE RIENTRI				30.000,00
“		C.D. GESTIONE RIENTRI				68,00
“		CORRISPETT. APPALTO				44.167,66

INTERVENTI DI GESTIONE ORDINARIA

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2012
560/93		MELFI	123	RE		20.420,00
“		MOLITERNO (Autorimesse)				11.058,00
662/96	=====	POTENZA POGGIO 3 Galli	66	NC	6.145.545,12	2.913,81

LEGGE	BIENNIO	COMUNE	N. ALL.	CAT.	IMPORTI	
					PROGRAMMA	USCITE 2012
		POTENZA (Macchia Romana Lotto 24)	24	NC	4.483.201,13	800.384,00
		POTENZA (Residenza Universitaria)			7.425.000,00	1.010.764,02
		POTENZA (Via Gavioli, 7/17)				3.478,12
		POTENZA (Bucalotto Torri)	24	NC	6.200.000,00	1.258.927,98
		POTENZA (Macchia Giocoli, C4/C5)			1.388.645,00	55.256,72

Non sono stati avviati gli interventi programmati con l'avanzo d'amministrazione 2011 in quanto lo stesso non è stato realizzato (art. 8 del regolamento di contabilità).

B – ATTIVITA' DI GESTIONE DEGLI ALLOGGI.

Nell'esame dell'attività del settore meritano una particolare attenzione la determinazione dei canoni di locazione, la morosità, la manutenzione degli alloggi e la cessione degli alloggi in favore degli assegnatari.

- La gestione dei canoni di locazione

Si è proceduto all'immissione nel patrimonio dell'Azienda di n. 20 alloggi costruiti a Balvano (5), Pescopagano (9) e Rapone (6), alla riassegnazione/consegna di n. 70 unità immobiliari, a n. 108 subentri/successioni di contratto, alla determinazione di n. 130 canoni. Inoltre si è provveduto a regolarizzare il rapporto contrattuale di alcuni alloggi occupati abusivamente (n. 10). Sono stati altresì attivati 121 procedimenti di decadenza, ex art. 30, c.6, della L.R. n. 24/2007.

Dal rendiconto finanziario si può rilevare che l'ammontare dei canoni di locazione degli alloggi realizzati con o senza il contributo dello Stato, è risultato di € 5.652.630,58, mentre l'ammontare dei canoni delle unità immobiliari adibite ad uso diverso dall'abitazione di € 1.428.131,83.

Con l'ammontare dei canoni si è fatto fronte, fra l'altro:

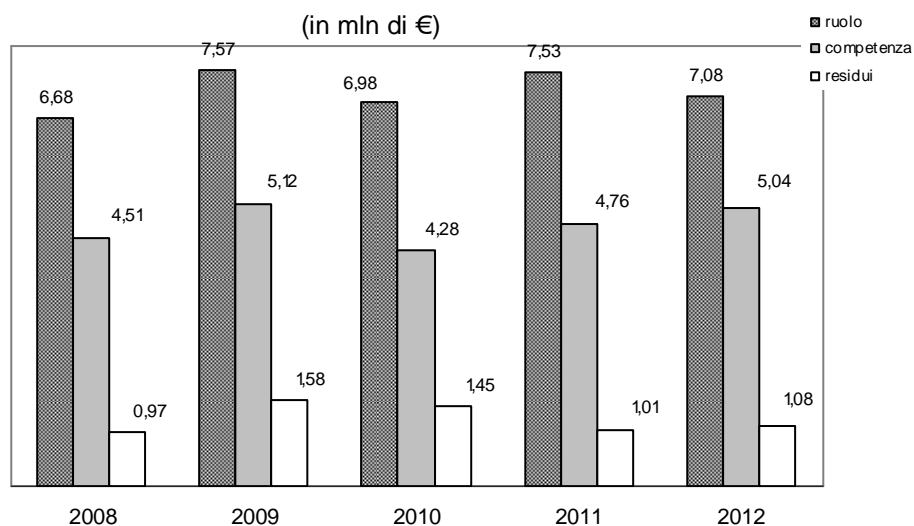
- alla contabilizzazione, a favore della Gestione Speciale, di € 495.311,30;
- al pagamento di oneri tributari (IRES, IRAP, IMU, imposta di bollo, di registro etc.), per un importo di € 1.391.275,02.

Nei quadri che seguono vengono poste a confronto le riscossioni dell'ultimo quinquennio e la ripartizione dei canoni per fasce di reddito.

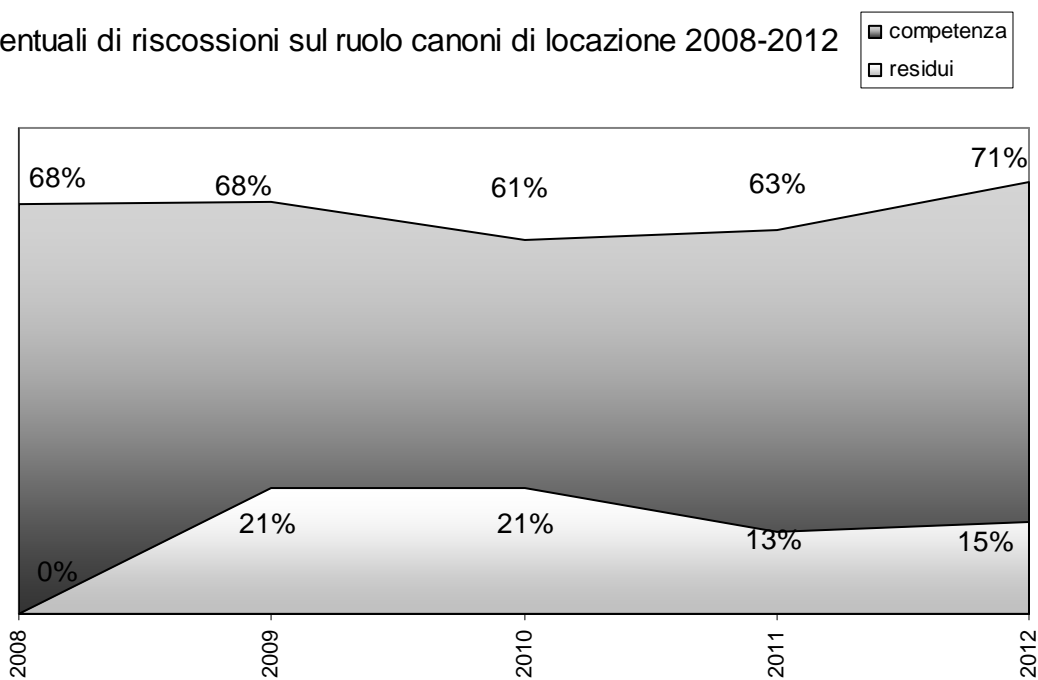
Dati sull'andamento delle riscossioni per canoni di locazione

anno	ruolo emesso	riscossioni		
		competenza	residui	totali
2008	€ 6.679.064,76	€ 4.509.853,62	€ 974.304,24	€ 5.484.157,86
2009	€ 7.568.364,79	€ 5.123.519,39	€ 1.581.481,08	€ 6.705.000,47
2010	€ 6.975.885,98	€ 4.284.315,82	€ 1.454.230,66	€ 5.738.546,48
2011	€ 7.528.513,30	€ 4.759.395,66	€ 1.011.155,86	€ 5.770.551,52
2012	€ 7.080.762,41	€ 5.036.712,41	€ 1.082.049,36	€ 6.118.761,77

Andamento delle riscossioni dei canoni di locazione 2008-2012

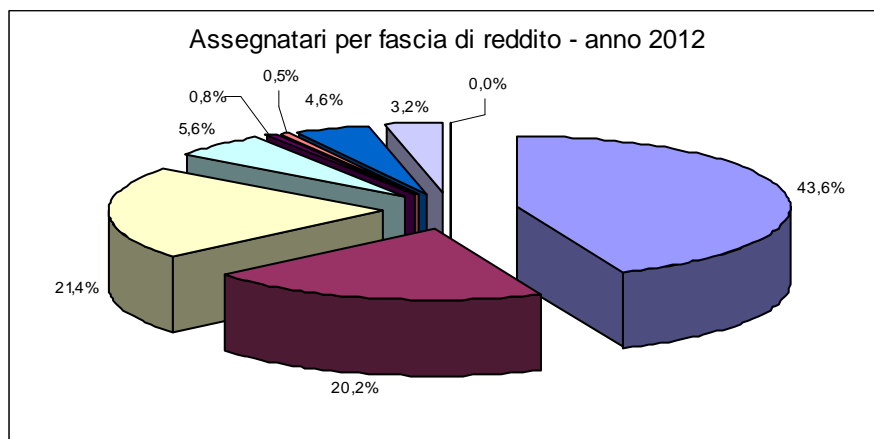


Percentuali di riscossioni sul ruolo canoni di locazione 2008-2012



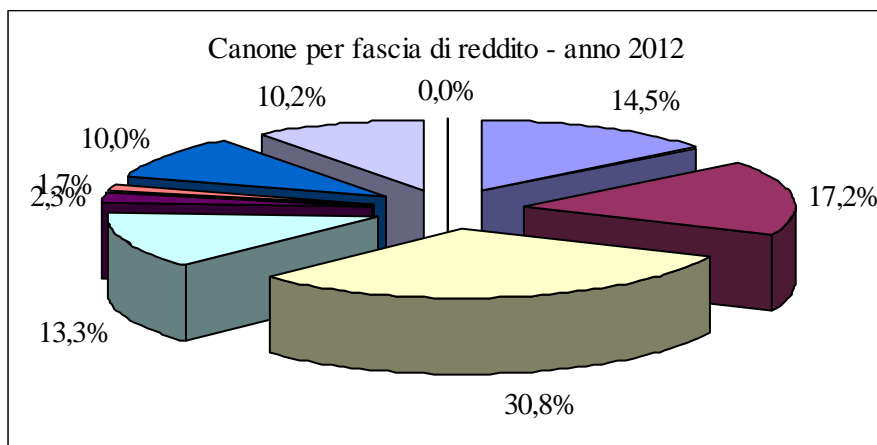
Distribuzione degli assegnatari per fascia di reddito

Reddito	fascia	%
Minimo	A	43,6%
Sociale	B1	20,2%
Protetto a	B2	21,4%
Protetto b	B3	5,6%
Equo canone	C1	0,8%
Equo canone maggiorato	C2	0,5%
Abusivi	Z1	4,6%
Sanzionatorio	Z2	3,2%
Accertamento	Z3	0,0%



Distribuzione del monte canone mensile ripartito fra le fasce di reddito

Reddito	fascia	%
Minimo	A	14,5%
Sociale	B1	17,2%
Protetto a	B2	30,8%
Protetto b	B3	13,3%
Equo canone	C1	2,3%
Equo canone maggiorato	C2	1,7%
Abusivi	Z1	10,0%
Sanzionatorio	Z2	10,2%
Accertamento	Z3	0,0%



Le classi di reddito sopra indicate corrispondono, ai sensi degli artt. 23 e 26 della Legge Regionale n.24 del 18.12.2007, ai seguenti parametri economici :

Fascia A - reddito massimo due pensioni minime INPS corrispondenti a € 12.152,92,
 canone massimo 4.5 % del reddito imponibile, con un minimo di € 20,00;

Fascia B1 - reddito lordo max € 16.059,05 , canone max 5 % reddito imponibile;

Fascia B2 - reddito lordo max € 25.235,65 , canone max 6.75 % reddito imponibile;

Fascia B3 - reddito lordo max € 36.706,40 , canone max 9 % reddito imponibile;

Fascia C1 - reddito lordo max € 42.212,37 , canone max 11 % reddito imponibile;

Fascia C2 - reddito lordo max € 47.718,32 , canone max 12 % reddito imponibile.

A partire dalla fascia B1, il reddito sopra indicato è pari al 60% del reddito per i lavoratori dipendenti.

In ottemperanza delle norme di cui alle delibere CIPE 13.3.95 e del 20.12.96 (p.to 8.6), nonché di quelle per il trasferimento delle funzioni in materia di ERP dallo STATO alle Regioni di cui al D. Lgs n.112/98 (DGR n.1390/2002), è stato predisposto un quadro riassuntivo dei costi e dei ricavi della gestione immobiliare, i cui dati sono stati ricavati dalla contabilità economica, per la verifica da parte della Regione dei parametri di determinazione dei canoni.

Si precisa che alla "gestione immobiliare" sono stati attribuiti, oltre ai costi di imputazione diretta, quota parte delle spese generali che gravano sugli altri settori dell'Azienda, compresi quelli che svolgono attività di supporto o di staff. Tali costi sono stati determinati facendo riferimento alle risorse umane e materiali attribuite ai vari centri di responsabilità che contribuiscono allo sviluppo dei procedimenti della gestione patrimoniale.

Dai dati elaborati, sono stati rilevati i costi-ricavi relativi al settore immobiliare utilizzati per compilare il seguente prospetto:

TABELLA DIMOSTRATIVA COSTI-RICAVI GESTIONE IMMOBILIARE ESERCIZIO 2012 (CIPE 95-96)

ENTRATE		
Riferimento	Descrizione	Importo
02050001/12	CORRISPETTIVI AMM.NE STABILI	€ 33.512,16
02050001/12	CORRISPETTIVI MANUT.NE STABILI	€ -
02050025/37	SERVIZI A RIMBORSO	€ 33.362,92
02060050/54	CANONI DI LOCAZIONE	
	- canoni alloggi gestione ATER	€ 5.067.508,86
	- canoni locali gestione ATER	€ 782.358,32
	- canoni locali/alloggi STATO	€ 663.558,59
0206075/92	INTERESSI SU DEPOSITI DIVERSI	€ 58.607,29
0206075/92	INTERESSI DA ASSEGNATARI E CESSIONARI	€ 114.870,10
02070085/98	RECUPERI E RIMBORSI DIVERSI	€ 430.880,82
TOTALE		€ 7.184.659,06

USCITE		
Riferimento	Descrizione	Importo
da 11020001 a 10	RETRIBUZIONE AL PERSONALE	€ 1.105.545,50
da 11050001 a 12	AMMINISTRAZIONE STABILI	€ 305.527,25
	MANUTENZIONE :	
da 11050014 a 20	- pronto intervento, interventi diretti,	
	interventi condominiali, riconsegne alloggi	€ 1.694.462,82
11050025	SERVIZI A RIMBORSO	€ 33.362,92
11080003	ACCANTONAMENTO G.S. PER MANUT.NE (0.50 %)	€ 495.311,30
da 11070001 a 8	IMPOSTE E TASSE (versate per cassa nel 2010)	
	-oneri fiscali pagati nelle spese correnti	€ 1.500.478,24
11010001/2-1104001-5/9-10/17	QUOTA PARTE SPESE GENERALI	
	- Amministratori e sindaci	€ 73.999,28
	- Quota retribuzione personale di supporto	€ 1.153.262,66
	- Quota spese diverse per funzionamento ufficio	€ 346.454,14
c. patr. 213003-221001/2-222001-223001/2	AMMORTAMENTI	
	- Ammortamento finanziario	€ 1.660.600,97
	- Ammortamenti e deperimenti diversi	€ 82.239,95
c. patr. 213003-221001/2-222001-223001/2	TFR	€ 147.764,05
11080001	ACCANTONAMENTO ECC. PER G. S. (CIPE 95/96)	
TOTALE		€ 8.599.009,08

Il suesposto prospetto evidenzia che il bilancio costi-ricavi della gestione immobiliare nel 2012 chiude con un disavanzo di € 1.414.350,02 ciò testimonia il divario tra i costi sostenuti al valore di mercato ed i ricavi (canoni di locazione) realizzati secondo i parametri fissati dalla legge regionale, condizionati dalla necessità di tutelare i ceti sociali più deboli.

- La morosità

Il controllo del fenomeno della morosità è stata una delle attività che ha avuto maggior impulso nell'esercizio, al fine di intensificare le azioni di controllo e di sollecito verso l'inquilinato. In particolare l'Azienda, nell'esercizio, ha inviato circa 400 diffide di pagamento, sono state sottoposte a monitoraggio sistematico oltre 700 posizioni contabili. L'incremento della morosità, nonostante le azioni poste in essere, è da porsi in essere alla situazione di crisi economica dal paese.

A solo titolo esemplificativo si evidenzia che decine di conduttori, pur avendo riconosciuto il proprio debito ed essere stati ammessi al programma di rateizzazione della morosità, continuano a non rispettare gli impegni assunti, ovvero a non corrispondere i canoni correnti di locazione.

Si evidenzia ancora che oltre quattrocento nuclei familiari, non avendo prodotto la situazione reddituale, richiesta per legge, sono stati fatti oggetto di un canone sanzionatorio che comunque non viene corrisposto, in attesa che si verifichino le condizioni per procedere alla sua rideterminazione.

Si precisa inoltre che, relativamente a coloro i quali si trovano situazione di detenzione senza titolo, è stato calcolato il corrispettivo dovuto nella misura del 175% del canone base: la morosità relativa a tale titolo, pari a circa 4,5 milioni di euro dovrà essere fatta comunque oggetto di parziale annullamento per effetto delle modifiche introdotte in materia dalla L. R. n. 15/2011.

Lo stato di morosità per canoni e servizi viene riassunto come di seguito :

	2011	2012	diff.
- per canoni di locazione su alloggi	€ 12.368.151,54	€ 12.766.809,27	€ 398.657,73
- per canoni di locazione di locali	€ 2.797.602,70	€ 2.950.897,72	€ 153.295,02
- per rate d'ammortamento	€ 1.209.169,35	€ 1.265.051,06	€ 55.881,71
- per servizi a rimborso	€ 214.124,42	€ 224.799,26	€ 10.674,84
- per IVA, ant. Lavori, F.M.,etc.	€ 3.497.708,37	€ 3.721.690,75	€ 223.982,38
Totali	€ 20.086.756,38	€ 20.929.248,06	€ 842.491,68

Lo stato di morosità, in riferimento all'ammontare annuo dei canoni e dei servizi, viene riassunto nei quadri che seguono disaggregati per:

a-canoni alloggi e locali in gestione

b-quote d'ammortamento alloggi ceduti

c-quote diverse (servizi a rimborso, corrispettivi per amm. e manut., altri crediti)

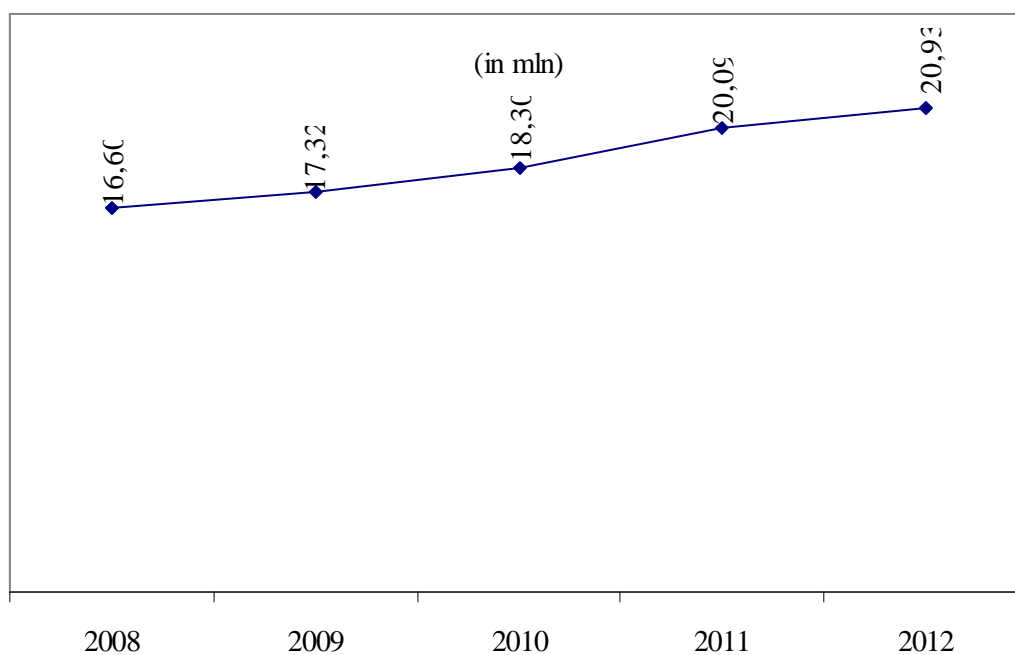
ANDAMENTO DELLA MOROSITA' 2008-2012

anno		importi	totale (a+b+c)	incremento su anno precedente
	a	€ 12.468.159,80		
2008	b	€ 1.193.983,43	€ 16.604.474,51	€ 1.181.008,42
	c	€ 2.942.331,28		
	a	€ 13.064.737,05		
2009	b	€ 1.138.361,18	€ 17.327.295,80	€ 722.821,29
	c	€ 3.124.197,57		
	a	€ 13.687.661,89		
2010	b	€ 1.189.099,95	€ 18.298.608,07	€ 971.312,27
	c	€ 3.421.846,23		
	a	€ 15.165.754,24		
2011	b	€ 1.209.169,35	€ 20.086.756,38	€ 1.788.148,31
	c	€ 3.711.832,79		
	a	€ 15.717.706,99		
2012	b	€ 1.265.051,06	€ 20.929.248,06	€ 842.491,68
	c	€ 3.946.490,01		

Andamento della morosità 2008-2012

anno	morosità	
2008	€	16.604.474,51
2009	€	17.327.295,80
2010	€	18.298.608,07
2011	€	20.086.756,38
2012	€	20.929.248,06

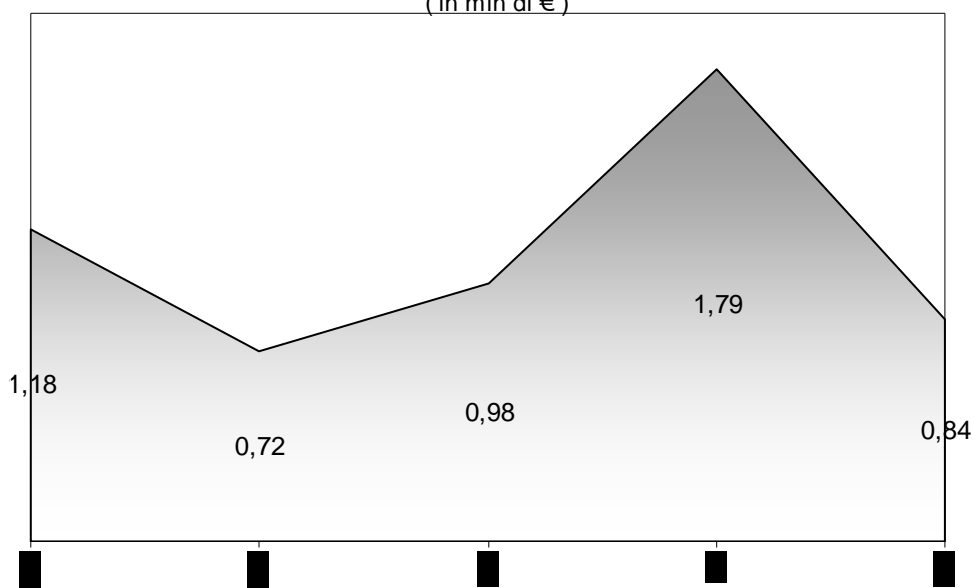
Morosità 2008-2012



Variazione annua della morosità

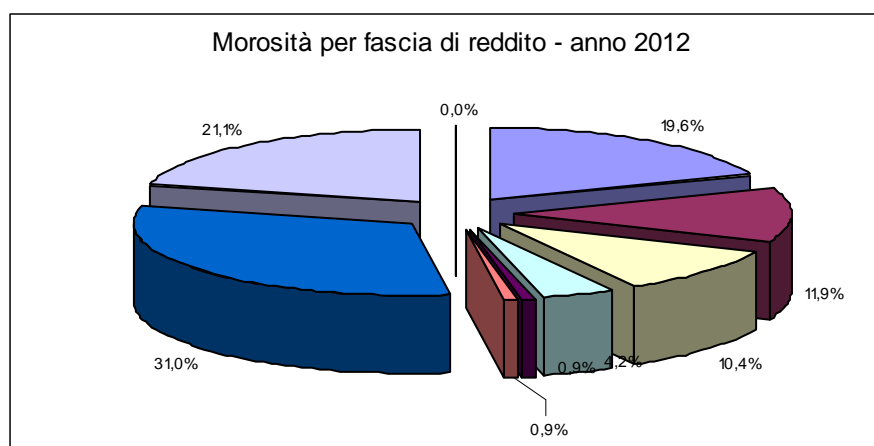
anno	totale morosità	
	importo	variazione su anno precedente
2008	€ 16.604.474,51	€ 1.181.008,42
2009	€ 17.327.295,80	€ 722.821,29
2010	€ 18.298.608,07	€ 971.312,27
2011	€ 20.086.756,38	€ 1.788.148,31
2012	€ 20.929.248,06	€ 842.491,68

Variazione annua morosità 2008-2012
(in mln di €)



Distribuzione della morosità per fasce di reddito

Reddito	fascia	%
Minimo	A	19,57%
Sociale	B1	11,89%
Protetto a	B2	10,39%
Protetto b	B3	4,23%
Equo canone	C1	0,88%
Equo canone maggiorato	C2	0,94%
Abusivi	Z1	31,03%
Sanzionatorio	Z2	21,08%
Accertamento	Z3	0,00%



La maggior parte della morosità (oltre il 46%) si riferisce ad assegnatari appartenenti a classe di reddito minima o protetta (A-B1-B2-B3). Nell'esercizio sono stati individuati e rettificati numerosi crediti inesistenti, a causa di erronea emissione della bolletta o per accertamento di insussistenza del credito in concomitanza dell'attivazione delle procedure di recupero della morosità storica o della verifica periodica dei residui.

Inoltre nell'esercizio, l'Equitalia S.p.a., titolare della concessione del servizio della riscossione dei tributi nell'ambito della provincia di Potenza, ha proseguito nella sua azione di riscossione volontaria delle entrate patrimoniali ed assimilate, compresa la morosità cosiddetta "storica" maturata alla data di inizio del servizio. Ha altresì avviato procedure di riscossione coattiva in danno dei conduttori inadempienti.

Tuttavia anche con riferimento a tale attività, si registra un rallentamento nell'azione di recupero, dovuto ai recenti provvedimenti che hanno fortemente limitato le prerogative riconosciute ad Equitalia.

- La manutenzione degli alloggi

Per la realizzazione degli interventi di manutenzione ordinaria sugli immobili gestiti, l'Azienda ha utilizzato nell'esercizio € 1.694,462,82 di fondi ordinari.

A fronte di 1.596 richieste di manutenzione e pronto intervento, sono stati eseguiti 1.569 sopralluoghi e circa 450 interventi in tutta la provincia; per assistenza esterna per servizi a rimborso, a fronte di 95 richieste ne sono state istruite ed evase 92.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, contenuti in un apposito programma, sono stati finanziati con i fondi della L. 560/93, come evidenziato nell'attività costruttiva: ciò che incide positivamente nella politica complessiva di conservazione del patrimonio che trova riscontro fra gli obiettivi fissati dall'Amministrazione.

- La cessione degli alloggi

In applicazione della Legge 24.12.1993, n. 560 e del piano di vendita approvato dalla Regione, la struttura ha completato l'istruttoria di n. 40 pratiche riferite ad assegnatari che hanno presentato domanda di acquisizione dell'alloggio e, dopo la conferma dell'acquisto ed il conseguente versamento del prezzo di cessione dell'alloggio, ha provveduto a stipulare 40 contratti di cessione, di cui 30 alloggi dell'ATER e 10 dello Stato. Circa la metà delle alienazioni è avvenuta in contanti per un incasso totale, comprensivo dell'incasso delle vendite con pagamento rateale, di € 1.515.664,00, di cui € 1.206.878,00 per alloggi ATER e € 308.786,00 per alloggi dello Stato, oltre € 116.919,00 riscossi per estinzione del diritto di prelazione, ex art. 28 della legge n.513/77, nonchè € 96.276,00 per interessi, così come riportati nella modulistica della gestione speciale.

Le operazioni di contabilizzazione delle somme introitate sono state effettuate secondo le norme introdotte dalla circolare CER 30 giugno 1995 n.131/Segr. in G.U. n.239 del 12 ottobre 1995, nonchè dall'art. 4 c.5 della legge 30.04.99 n. 136.

Anche lo scorso esercizio conferma la tendenza già manifestatasi negli anni precedenti ad una riduzione del numero dei contratti sottoscritti rispetto al totale dei procedimenti definiti. Tale fenomeno è da ricercarsi sicuramente nella difficile situazione economica che sta attraversando il paese.

Nell'esercizio, sempre in riferimento alla disciplina citata, l'Azienda ha provveduto a formalizzare, di concerto con l'Agenzia del Demanio, un piano di cessione dei locali – ubicati nel comune capoluogo - ad uso diverso dall'abitazione, individuando gli aventi titolo all'esercizio del diritto di prelazione e comunicando ad essi (circa un centinaio) le modalità di acquisto dei beni.

- La consistenza patrimoniale

Nel prospetto che segue sono rappresentati i dati relativi al patrimonio di ERP gestito durante l'esercizio che comprende tutti gli alloggi sui quali l'Azienda ha in essere un rapporto contrattuale diretto, anche se limitato alla sola riscossione delle rate in conto prezzo.

L'Azienda gestisce, inoltre, ulteriori unità immobiliari costruite anche senza il contributo dello Stato fra cui si evidenziano l'edificio della ex sede Giunta Regionale, alcuni locali in Piazza XVIII Agosto e Rione Verderuolo.

A – UNITA' IMMOBILIARI A REDDITO

	ATER	STATO/COMUNI	Totale
- Alloggi in locazione semplice	5.094	696	5.790
- Alloggi ceduti in proprietà con pagamento rateale	343	156	499
- Alloggi diversi in cessione (L.R. 23-ANIA,etc)	219	0	219
- Locali ad uso diverso dall'abitazione	471	106	577
Totali generali	6.127	958	7.085

Al fine di migliorare e completare la conoscenza del patrimonio e facilitarne la consultazione ed utilizzo, l'Azienda sta procedendo nel completamento dell'indagine sul patrimonio gestito finalizzata all'arricchimento delle informazioni per l'ottimizzazione delle strategie di gestione del medesimo, nonché alla sua conservazione (manutenzione), riqualificazione e ricapitalizzazione.

Nell'esercizio si è provveduto alla vendita di n. 5 alloggi di Via M.Luter King in Potenza e un alloggio di Pugliese per un incasso complessivo di circa 800.000 €.

C – ATTIVITA' AMMINISTRATIVA

L'Unità di Direzione "Gestione Risorse", nel corso dell'esercizio, ha provveduto a tutti gli adempimenti fiscali e contabili previsti dalla normativa vigente ed alla gestione delle attività di supporto ai settori ai quali l'Azienda è istituzionalmente preposta.

Si pone in particolare evidenza:

- Il personale e la struttura operativa

Nel prospetto che segue si riportano in forma dettagliata i dati relativi alla consistenza del personale al 31 dicembre 2012 che risulta di 52 unità, di cui una comandata presso l'USL Roma D.

Funzione	Numeri
Dirigenti	3
Categoria D3	8
Categoria D1	32
Categoria C	6
Categoria B3	2
Categoria B1	1

Distribuzione del personale presente per Unita' di Direzione

cat	Direzione	Gestione	Gestione	Gestione	Totali
		Risorse	Interventi	Immobiliare	
DIR	1	1	1	0*	3
D3	2	2	3	1	8
D1	9	6	4	13	32
C	0	0	2	4	6
B5	1	1	0	0	2
B1	1	0	0	0	1
A	0	0	0	0	0
Totali	14	10	10	18	52
* affidamento ad interim ad un dirigente in servizio					

La dotazione organica, determinata in 81 unità con delibera dell'Amministratore Unico n. 21 del 27 marzo 2008, nel rispetto delle disposizioni impartite in materia dalla Regione con DGR n. 454 del 29.03.2006 in attuazione del DPCM 15.02.2006, approvata dalla regione Basilicata, evidenzia un deficit di 29 unità rispetto al personale in servizio al 31.12.2012.

La spesa del personale è risultata di € 2.936.645,21 per stipendi ed oneri riflessi e di € 192.106,00 per quota T.F.R. accantonata nell'esercizio.

- La Gestione Speciale

In attuazione di quanto previsto dalla normativa vigente in merito alla gestione dei rientri finanziari e alla gestione dei programmi di intervento, vengono allegati al bilancio:

- il prospetto G. S. 3 e G.S.4 richiesti dalla circolare CER n. 25 del 21.10.1981;
- il prospetto G. S. 1.1, 1.2, 1.2/A, 1.2/B, 2.1, 3, 4 e il prospetto G.S. V/1, previsto dalla circolare n.31 del 30.6.1995.

Dai prospetti G. S. 3 e G. S. 4 che indicano i risultati della gestione dei rientri della Legge n. 513/1977 e precedenti e la gestione dei programmi d'intervento, nonché dal gruppo dei conti a credito e a debito della Gestione Speciale, si rileva che durante l'esercizio sono stati contabilizzati, a favore della G. S. :

- a) rientri non vincolati per € 21.458,00;
- b) lo 0,50% annuo del valore locativo degli alloggi gestiti con esclusione di quelli a canone sociale, di cui al p.to 8.6 c.2 della Delibera CIPE 95 e successive, per l'importo di € 495.311,00;
- c) i proventi delle cessioni di alloggi ex legge 560/93 per € 1.728.859,00;

d) riconoscimento a favore dello Stato di rate d'ammortamento degli alloggi di cui alle leggi n. 513/77 e 1676/60, nonché di quelli costruiti con patto di futura vendita ed ipoteca legale per un importo di € 5.289,00;

Sono stati per contro addebitati alla G.S. :

- a) le rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto per € 63.573,00;
- b) i corrispettivi per la tenuta della contabilità speciale per € 26.413,00;

Pertanto, nell'esercizio in esame, il saldo del debito verso la G. S. risulta aumentato di un importo di €2.160.932,00 che evidenzia un debito complessivo di € 26.111.208,00, comprendente anche i rientri non vincolati, da compensare con i crediti verso la G.S., ammontanti a € 8.953.973,00.

In definitiva, il saldo della contabilità G. S. rileva un debito complessivo verso lo Stato di € 17.157.235,00.

Per quanto riguarda la gestione dei programmi d'intervento, il prospetto G.S.4 pone in evidenza il quadro dei rapporti intercorsi con la G. S. relativamente al complesso dei finanziamenti ottenuti, alle disponibilità impiegate nei programmi e alle giacenze di fine esercizio.

Dai prospetti G.S.1.1 e G.S. V/1 che forniscono i risultati della gestione speciale dei rientri, conseguenti all'applicazione della Legge n. 560 del 24.12.1993, e dai conti patrimoniali che interessano i rapporti con la G. S., si rileva che durante l'esercizio sono stati incassati, dalla cessione alloggi, complessivi €1728.859,00.

L'importo di cui sopra potrà essere utilizzato, previa richiesta alla Regione, per le finalità previste dal comma 14 dell'art 1 della legge n. 560/93.

- Andamento della gestione economico-finanziaria

Di seguito si riporta il confronto fra i risultati della gestione economico-finanziaria aziendale rilevati nel quinquennio 2008-2012.

ENTRATE	2008	2009	2010	2011	2012
CANONI	€ 6.678.627,35	€ 7.567.921,15	€ 6.975.885,98	€ 7.528.513,30	€ 7.080.762,41
CORRISPETTIVI GEST. IMMOB.RE	€ 54.664,36	€ 56.575,66	€ 47.316,09	€ 41.799,83	€ 33.512,16
CORRISPETTIVI TECNICI	€ 1.278.729,51	€ 1.052.968,36	€ 734.978,84	€ 794.606,32	€ 381.293,45
CONTRIBUTI IN CONTO CAPITALE	€ 16.707.384,72	€ 9.361.960,19	€ 9.877.324,54	€ 11.298.370,09	€ 6.255.931,25
RISC. ALIENAZ. ALLOGGI L. 560/93	€ 3.077.914,81	€ 3.229.565,00	€ 2.604.923,00	€ 2.223.601,00	€ 1.728.859,12

USCITE	2008	2009	2010	2011	2012
ONERI PER IL PERSONALE	€ 3.037.683,42	€ 2.830.084,57	€ 3.003.069,58	€ 3.038.979,79	€ 2.936.645,21
SPESE AMMINISTR.FUNZION. UFFICI	€ 478.661,57	€ 506.580,04	€ 547.122,79	€ 420.180,97	€ 450.420,23
SPESE AMMINISTRAZIONE STABILI	€ 350.651,42	€ 596.748,64	€ 495.381,81	€ 459.509,73	€ 305.527,25
SPESE MANUTENZIONE STABILI	€ 1.788.290,64	€ 2.121.037,83	€ 1.800.983,02	€ 1.782.327,99	€ 1.694.462,82
SPESE INTERVENTI EDILIZI	€ 304.485,54	€ 148.669,94	€ 115.673,87	€ 235.247,89	€ 198.007,81
RIENTRI G.S. – CIPE 95-96	€ 477.820,98	€ 514.432,49	€ 482.238,29	€ 509.493,53	€ 495.311,30
ONERI FISCALI	€ 1.212.764,44	€ 1.233.935,26	€ 902.186,97	€ 986.072,37	€ 1.391.275,02
CORRISPETTIVI D'APPALTO (*)	€ 19.940.223,71	€ 11.353.853,12	€ 10.328.749,93	€ 11.528.152,06	€ 9.287.644,06

* L'importo, per l'anno 2008, è comprensivo della somma di € 10.858.350,87 utilizzata per l'acquisizione di n. 109 immobili relativi alla vicenda "Melfi 123 alloggi".

CONTO CONSUNTIVO

Il bilancio finanziario, o più propriamente il Conto Consuntivo, è stato redatto, in conformità delle norme e degli schemi contenuti nel Regolamento di cui al D.M. 10 ottobre 1986.

Esso si compone del rendiconto finanziario, del conto economico, della situazione patrimoniale con annessa la situazione amministrativa.

1) RENDICONTO FINANZIARIO

Presenta un avanzo d'amministrazione di € 5.415.534,60, che risulta diminuito di € 1.362.535,15 rispetto al 2011, come evidenziato nella seguente tabella:

Descrizione	Entrate	Spese	Differenze
Entrate e spese correnti	€ 8.214.911,89	€ 7.625.915,18	€ 588.996,71
Entrate e spese in c/capitale	€ 12.625.448,88	€ 14.053.653,61	-€ 1.428.204,78
Entrate e spese per partite di giro	€ 999.111,55	€ 999.111,55	€ -
	€ 21.839.472,27	€ 22.678.680,34	-€ 839.208,07
Avanzo d'amministrazione al 31.12.2011			€ 6.778.069,75
Totale delle variazioni sui residui			-€ 523.327,08
Avanzo d'amministrazione al 31.12.2012			€ 5.415.534,60

L'avanzo sopra riportato trova riscontro nell' allegato G - "Situazione Amministrativa", previsto dall'art. 37 del regolamento approvato con D.M. 10.10.86 prot. N. 3440.

Lo stesso è stato determinato, come si evince dalla tabella sopra riportata, correggendo l'avanzo di amministrazione dell'esercizio precedente con le variazioni sui residui intervenute e formalizzate in concomitanza del presente bilancio consuntivo.

Il dettaglio delle rettifiche apportate, con le relative motivazioni, viene riportato successivamente in sede di esposizione dei residui.

ENTRATE E SPESE CORRENTI

Le entrate correnti ammontano a € 8.214.911,89, mentre le spese correnti sono determinate in € 7.625.915,18 con una differenza positiva di € 588.996,71.

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

Cat.	Denominazione	Importo
5	corrispettivi per amm.ne stabili	€ 33.512,16
5	corrispettivi per servizi a rimborso	€ 33.362,92
5	corrispettivi tecnici per interventi edilizi	€ 381.293,45
6	canoni di locazione	€ 7.080.762,41
6	interessi su depositi	€ 25.736,77
7	recuperi e rimborsi diversi	€ 430.880,82
7/8	rimborsi della G.S. per mutui	€ 63.572,66

Tra le spese correnti in particolare figurano:

Cat.	Denominazione	Importo
1	indennità, compensi, amm.ri e sindaci	€ 96.205,44
2	oneri per il personale	€ 2.936.645,21
4	spese per funzionamento uffici	€ 176.110,97
4	spese diverse di amministrazione (postali, telef., cancell., consulenze)	€ 274.309,26
5	spese per amministrazione stabili (bollett, reg. Contr., comm.Ass.All.)	€ 305.527,25
5	spese di manutenzione stabili	€ 1.044.462,82
5	spese per servizi a rimborso	€ 33.362,92
5	spese per interventi edilizi (collaudi,consulenze ,oneri accatastamento)	€ 198.007,81
6	interessi su mutui	€ 23.337,61
7	imposte e tasse	€ 1.391.275,02
8	fondo per l'ERP (0,50%) a favore G. S.	€ 495.311,30

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.	Denominazione	Importo
9	alienazione immobili e diritti reali	€ 2.112.186,28
12	riscossione crediti ed anticipazioni	€ 3.342.914,13
13	finanziamenti CER in c/capitale	€ 6255.931,25
18	altri debiti finanziari	€ 684.892,17

Tra le spese si evidenziano:

Cat.	Denominazione	Importo
10	spese per nuove costruzioni	€ 9.287.644,06
11	acquisto mobili e macchine elettroniche per ufficio	€ 20.573,33
13	Concessione di crediti ed anticipazioni	€ 1405.673,09
14	TFR	€ 137.947,44
17	Estinzione debiti diversi (fra cui il ricavato alienazione alloggi, legge 560/93, anno 2012)	€ 3.140.064,85

PARTITE DI GIRO

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

Le entrate e le uscite ammontano complessivamente a € 999.111,55.

2) SITUAZIONE PATRIMONIALE

La struttura della situazione patrimoniale riflette sostanzialmente quello del precedente esercizio.

Di seguito vengono illustrate le attività e la passività più significative:

A T T I V I T A'

- Disponibilità liquide

Tale voce espone un importo di € 453.523,47 rilevando una diminuzione di € 199.059,08 rispetto al precedente esercizio.

Nel dettaglio la composizione di detto importo è così rappresentato:

	al 31.12.2011	al 31.12.2012	Differenze
Depositi bancari	€ 583.314,77	€ 321.973,82	-€ 261.340,95
Conti correnti postali	€ 69.267,78	€ 131.549,65	€ 62.281,87
Totale	€ 652.582,55	€ 453.523,47	-€ 199.059,08

- Residui attivi

Ammontano complessivamente a €. 32.930.546,72, con un aumento di € 1.513.381,63 rispetto al precedente esercizio.

Al fine di contenere il fenomeno della morosità sui canoni e più in generale per un controllo puntuale dei crediti dell'Azienda l'ufficio ha proceduto ad una ricognizione per accertare la sussistenza e l'esigibilità dei crediti ed in particolare, relativamente alla morosità degli assegnatari, laddove sono state accertate

incongruenze od errori d'imputazione sono stati predisposti i provvedimenti ex art. 38 del regolamento di contabilità finalizzati alla conservazione e/o consolidamento dei residui.

Le variazioni sono state rilevate per effetto delle risultanze dell'azione di verifica compiuta nell'esercizio anche sui residui storicizzati al 31.12.2012.

Nell'esercizio sono state effettuate variazioni in diminuzione sui residui attivi, per un importo di € 526.528,95.

Le rettifiche dei residui relativi ai canoni di locazione e quote diverse derivano :

- 1 - Annullamento parziale dei canoni per effetto dell'applicazione dell'artt. 38 e 39 della L.R. n. 24/07;
- 2 - Insussistenza del credito per errata fatturazione (alloggio riconsegnato o erronea imputazione);
- 3 - Inesigibilità dovuta a decesso del locatario e mancanza di eredi;
- 4 - Annullamento per intervenuto accertamento di mancato godimento parziale o totale del bene a seguito di esecuzione di lavori o di abbandono dell'alloggio;
- 5 - Annullamento di crediti di entità inferiore alle spese minime valutate necessarie per l'attivazione del procedimento di recupero;
- 6 - Nella documentazione contabile sono stati registrati i dettagli delle singole operazioni di rettifica con l'indicazione dell'assegnatario, dell'importo e della specifica motivazione di rettifica, così come riportato nel provvedimento emesso dall'Unità di Direzione competente. Tali rettifiche vengono di seguito riportate raggruppate per singoli capitoli di bilancio :
 - a) Cap. 02060050 – “Canoni di locazione di alloggi ATER“ - a seguito della rideterminazione di canoni ed all'annullamento dell'indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell'art. 39 della L. R. n.24/2007, si sono apportare rettifiche al capitolo interessato per € 323.630,26;
 - b) Cap 02060053 - “Canoni locali ATER costruiti col contributo dello Stato” - a seguito della rideterminazione di canoni ed all'annullamento dell'indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell'art. 39 della L. R. n. 24/2007, si sono apportare rettifiche al capitolo interessato per € 5.037,23;
 - c) Cap. 02060054 - “Canoni di locazione alloggi e locali di proprietà dello Stato” - a seguito della rideterminazione di canoni ed all'annullamento dell'indennità per occupazioni abusive, ai sensi dell'art. 39 della L. R. n. 24/2007, si sono apportare rettifiche al capitolo interessato per € 30.619,52;

- d) Cap. 02070094 - “Recuperi e rimborsi diversi” – rettifica ruolo maggio e settembre, per addebiti non dovuti, per € 16,65;
- e) Cap. 03090005 – “Vendita alloggi di proprietà con contributo leggi 560 e 513” rettifica ruolo per gli addebiti delle rate degli alloggi ceduti, per € 2,70;
- f) Cap. 03090025 – “Vendita Alloggi/locali edilizia Agev/Convenz.” – a seguito di transazione stragiudiziale, intervenuta nel corso di procedimento giudiziario, per alloggio costruito con fondi Ania, si è provveduto alla rettifica, nel capitolo interessato, dell’importo dei residui per € 17.000,00;
- g) Cap. 03120067 - “Ris.quota capit. da ass.All.Stato 513” - a seguito dell’addebito, sulle singole posizioni degli assegnatari, delle quote per diritti erariali, anticipate nell’esercizio precedente, si rettificano gli stessi di € 391,48;
- h) Cap. 03120095 - “Crediti diversi” - a seguito dell’addebito sulle singole posizioni degli assegnatari e dell’erroneo inserimento fra i residui, delle quote a rimborso (forza motrice, luce scale, spese manutenzione etc.), si rettificano gli stessi di €27.634,17;
- i) Cap. 03120099 – “Erario per IVA” - compensazione credito precedente, con versamenti delle liquidazioni periodiche, per € 122.196,94;

Descrizione	al 31.12.2011	al 31.12.2012	Differenze
Crediti verso Stato CER per G. S.	€ 8.564.132,41	€ 8.654.118,07	€ 89.985,66
Crediti verso utenti ed assegnatari (morosità per canoni di locazione)	€ 15.165.754,24	€ 15.717.706,99	€ 551.952,75
Crediti cessionari e mutuatari (morosità su alloggi a riscatto)	€ 1.209.169,35	€ 1.265.051,06	€ 55.881,71
Crediti diversi (IVA, IRPEG, IRAP, pers. comand. antic. Serv.zi vari e lavori)	€ 6.478.109,09	€ 7.293.670,60	€ 815.561,51
Totali	€ 31.417.165,09	€ 32.930.546,72	€ 1.513.381,63

Il provvedimento di approvazione del bilancio consuntivo da parte dell’Amministratore Unico rappresenta contestuale atto per la ratifica delle variazioni ai residui attivi ex art. 38 del regolamento.

- Crediti bancari e finanziari

Il valore nominale di tali crediti è, a fine esercizio, pari a € 33.262.641,73 e risulta aumentato di €670.713,43 rispetto al precedente esercizio.

Il credito verso la Tesoreria provinciale per i finanziamenti messi a disposizione dal CER sul c/c infruttifero della Tesoreria provinciale ammonta a € 9.931.421,06.

I fondi giacenti e disponibili presso la Tesoreria Provinciale relativi alle riscossioni per cessioni di alloggi legge 560/93 ammontano ad € 9.857.377,79.

I crediti che verranno a scadere verso gli acquirenti degli alloggi ammontano a € 7.249.531,07.

- Rimanenze attive dell'esercizio

- Immobili

Il valore a fine esercizio espone un incremento di € 8.607.302,71, derivante dalla differenza di valore degli stabili entrati in reddito durante l'esercizio, nonché il valore degli alloggi entrati in reddito nei precedenti esercizi ma stornati al conto immobili nell'esercizio in esame e il costo d'inventario degli alloggi o locali ceduti ai sensi della legge n. 560/93.

Di seguito sono riportati per ciascuna voce le variazioni subite dai vari tipi di immobili nel corso dell'esercizio.

Descrizione	al 31.12.2011	al 31.12.2012	Differenze
Stabili di proprietà in locazione	€ 6.454.732,66	€ 6.473.390,12	€ 18.657,46
Stabili in proprietà superficaria in locazione	€ 170.693.895,99	€ 173.409.968,50	€ 2.716.072,51
Stabili in proprietà in p.v.	€ 49.841,46	€ 49.841,46	€ -
Altri cespiti	€ 234.325,82	€ 234.325,82	€ -
Totali	€ 177.432.795,93	€ 180.167.525,90	€ 2.734.729,97

- Interventi costruttivi in corso ed ultimati

Gli interventi costruttivi in corso ed ultimati sono iscritti al valore dei corrispettivi contrattuali maturati e di tutti gli altri costi inerenti.

Nel prospetto che segue sono riportati i valori dei singoli interventi e le variazioni subite durante l'esercizio:

Descrizione	al 31.12.2011	al 31.12.2012	Differenze
Interventi costruttivi in corso	€ 53.259.541,24	€ 57.417.646,85	€ 4.158.105,61
Interventi di risanamento e ristrutturazione	€ 63.214.421,22	€ 64.928.888,34	€ 1.714.467,12
Interventi per servizi residenziali	€ 472.405,64	€ 472.405,64	€ -
Totali	€ 116.946.368,10	€ 122.818.940,83	€ 5.872.572,73

L'incremento sopra indicato è influenzato dai costi degli interventi costruttivi sostenuti durante l'esercizio e dal valore degli alloggi ultimati e trasferiti al conto immobili.

- Immobilizzazioni Tecniche

Il loro valore è aumentato durante l'esercizio di € 22.382,83 per effetto di nuovi acquisti di attrezzature ed apparecchiature in prevalenza costituite da apparecchiature informatiche.

- Deficit patrimoniale

Ammonta complessivamente a € 31.869.270,49 ed è costituito da:

- Disavanzo degli ultimi cinque esercizi per un totale di € 3.435.326,42.
- Disavanzo antecedente gli ultimi cinque esercizi per € 26.195.444,66.
- Disavanzo economico di esercizio per € 2.238.499,41

PASSIVITA'

- Residui passivi

Ammontano complessivamente a € 27.836.985,94 con una diminuzione di € 2.614.575,83 rispetto al precedente esercizio.

Come prescritto dall'art. 38 dal regolamento approvato con D. M. 10.10.86, prot. 3440, sono stati ridotti ed eliminati i residui passivi per i quali si è rilevata la loro insussistenza per errata o mancata fatturazione, nonché per errata imputazione contabile. Le variazioni sono state rilevate per effetto delle risultanze dell'azione di verifica compiuta nell'esercizio anche sui residui storicizzati al 31.12.2012.

Il provvedimento di approvazione del bilancio consuntivo da parte dell'Amministratore Unico costituirà contestuale atto per la ratifica delle variazioni ai residui passivi ex art. 38 del regolamento.

Nell'esercizio sono state effettuate ulteriori variazioni in diminuzione sui residui passivi, per un importo di € 3.201,87.

Si riporta di seguito un quadro dell'ammontare dei residui passivi di maggiore rilevanza, i dati sono riportati nella situazione patrimoniale dove vengono aggregati per classi di maggiore rilevanza:

- a) Cap. 11070005 - "IRAP" - 11070006 - "IRES" - a seguito del versamento dell'importo a saldo, relativo all'esercizio precedente, sono stati effettuati arrotondamenti, rispettivamente, per € 0,22 ed € 0,21
- b) Cap. 12100011 - "Corrispettivi di appalto" - IVA"- a seguito di erronea contabilizzazione ed errato inserimento fra i residui si rettifica l'importo, nel capitolo interessato, per € 129,12;
- c) Cap. 12100025 - "Corrispettivi di appalto – Manutenzione straordinaria G.S." - a seguito di erronea contabilizzazione ed errato inserimento fra i residui, si rettifica, l'importo nel capitolo interessato, per € 1.291,14;

d) Cap. 12130008 - "Anticipazioni a diversi" - a seguito dell'errato accredito, sulle singole posizioni degli assegnatari di Via Mar Egeo, delle quote a rimborso (gas), si rettificano gli stessi per € 1.781,17;

Descrizione	al 31.12.2011	al 31.12.2012	Differenze
Debiti verso lo Stato (CER) per rientri:			
Vincolati art. 25/513	€ 22.222.990,36	€ 24.445.057,50	€ 2.222.067,14
Non vincolati art. 25/513	€ 1.613.005,61	€ 1.634.463,84	€ 21.458,23
Debiti verso fornitori	€ 181.614,84	€ 458.049,57	€ 276.434,73
Debiti v. assegnatari e cessionari (depositi Ccp, quote interv. Manut.)	€ 264.810,81	€ 327.092,68	€ 62.281,87
Debiti diversi: (Federcasa, Regione, IRES, IRAP, etc.)	€ 939.988,49	€ 972.322,35	€ 32.333,86
Totali	€ 25.222.410,11	€ 27.836.985,94	€ 2.614.575,83

- Debiti bancari e finanziari

Il valore nominale di tali debiti è, a fine esercizio, di € 157.011.221,29 e presenta un incremento di €4.972.784,70 rispetto al precedente esercizio.

I debiti verso lo Stato (CER) per la Gestione Speciale presenta a fine esercizio le seguenti risultanze:

- l'ammontare dei rientri per le destinazioni dell'art. 25 Legge n. 513/77 a scadere è di € 6.407.935,70,
- i finanziamenti L.560/93 destinati agli interventi edilizi messi a disposizione dell'Azienda sui conti della Tesoreria Provinciale ammontano a € 9.857.377,79, mentre i debiti verso lo Stato (CER) per il ricavato della cessione degli alloggi da trasferire sui conti correnti di competenza ammontano a € 3.952.460,00

- Fondi di accantonamento vari

Il fondo di trattamento di fine rapporto di lavoro subordinato ammonta a €. 1.425.765,53, registrando un decremento, rispetto al precedente esercizio, di € 85.474,86 derivante dal saldo fra quota accantonata nell'esercizio e il pagamento delle quote del personale andato in pensione nell'anno.

Infatti nel corso dell'anno sono state accantonate a tale fondo, complessive € 192.106,00 in conformità alle previsioni di legge e a quanto contenuto nei contratti collettivi.

Il fondo manutenzione stabili risulta di € 1.015.325,86.

- Poste rettificative dell'attivo

Ammontano complessivamente a € 39.438.873,97 e risultano incrementate di € 1.643.503,97 rispetto all'esercizio 2011. In particolare:

- il fondo per rischi accoglie un accantonamento di €844.050,16;

- il fondo per pendenze legali in corso accoglie un accantonamento di € 300.000,00;
- il fondo di ammortamento alloggi locali e servizi residenziali ha subito un decremento di € 99.244,69 dovuto all'utilizzo a seguito di cessione di alloggi;
- il fondo di ammortamento finanziario di alloggi e locali registra un incremento di € 1.660.600,97 quale differenza tra la quota accantonata nell'esercizio e l'utilizzo a seguito di cessioni di alloggi;
- il fondo di ammortamento macchine, attrezzature ed automezzi ha registrato complessivamente un aumento di € 48.056,22 per effetto delle quote accantonate nell'esercizio.

- Patrimonio netto

Nel corso dell'esercizio 2012 il patrimonio netto dell' Azienda ha subito le seguenti variazioni:

FONDO DI DOTAZIONE	al 31.12.2011	al 31.12.2012	Differenze
- Dotazione	€ 127.858,44	€ 127.858,44	€ -
- Devoluzioni	€ 774.804,76	€ 774.804,76	€ -
RISERVE STATUTARIE E FACOLTATIVE:			
- Riserve ordinarie			
- Riserve straordinarie	€ 27.042,81	€ 27.042,81	€ -
- Riserve tassate	-	-	-
SALDI ATTIVI E RIVALUT. MONETARIA:			
Rivalutazioni monetarie	-	-	-
CONTRIBUTO IN CONTO CAPITALE:			
- Contributo dello Stato	€ 149.976.877,05	€ 153.684.708,34	€ 3.707.831,29
- Contributo frazionato			
- Contributi Stato (art.55 DPR n.917/86) Tassato	€ 16.010.883,07	€ 16.010.883,07	€ -
SOMMANO	€ 172.526.700,25	€ 176.234.531,54	€ 3.707.831,29

Nella valutazione degli elementi sono stati seguiti i seguenti criteri:

- Gli immobili, i macchinari e i mobili sono iscritti al costo comprensivo degli oneri di diretta imputazione e maggiorato delle rivalutazioni monetarie effettuate a tal proposito ed ai sensi dell'art.10 della Legge 19.3.1983 n.72 si precisa che gli stabili in patrimonio al 31.12.1987 sono stati rivalutati ai sensi delle Leggi 11.2.1952 n.74; 2.12.1975 n. 576 e 19.03.1983 n. 72 mentre le aree sono state rivalutate ai sensi della Legge 75/52.
- I crediti sono stati iscritti in bilancio al presunto valore di realizzo.
- Gli ammortamenti sono stati calcolati tenendo conto della diminuzione del valore dei cespiti e comunque con l'applicazione delle aliquote previste dal D.M. 31 dicembre 1988.

3) CONTO ECONOMICO

Il documento rileva un disavanzo economico di € 2238.499,41.

Il conto nella sua prima parte, che riguarda entrate e spese correnti, presenta invece un'eccedenza di € 588.996,71 mentre nella seconda parte, riguardante componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, presenta un risultato negativo dovuto:

- all'ammortamento finanziario di beni gratuitamente devolvibili cioè dei fabbricati costruiti con diritto di superficie per una quota € 1.660.600,97;
- all'ammortamento di alloggi e locali di proprietà in uso diretto per una quota di € 34.091,47;
- all'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature, automezzi per una quota di € 48.148,48;
- all'accantonamento del fondo per il TFR per € 192.106,00;
- alla perdita per accreditamento alla Gestione Speciale dei prezzi di cessione degli alloggi per € 1.441.580,83 , a sopravvenienze passive per € 387850,12, a minusvalenze per vendita di beni mobili per € 115,24 ed alla rilevazione delle plusvalenze realizzate con la vendita degli alloggi per € 880.774,92 ;
- ad altre sopravvenienze attive per € 56.222,17;

4) SITUAZIONE AMMINISTRATIVA

La situazione amministrativa pone in evidenza:

1. la consistenza dei conti di tesoreria o di cassa all'inizio dell'esercizio, gli incassi ed i pagamenti complessivamente eseguiti nell'anno in conto competenze ed in conto residui ed il saldo alla chiusura dell'esercizio;
2. il totale complessivo della somme rimaste da riscuotere (residui attivi) e da pagare (residui passivi) alla fine dell'esercizio;
3. l'avanzo di amministrazione.

Dopo l'approvazione del rendiconto l'eventuale avanzo di Amministrazione, se realizzato, potrà essere utilizzato secondo gli stanziamenti evidenziati nel bilancio preventivo.

IL DIRIGENTE DELL' U.D.
"GESTIONE PATRIMONIO E RISORSE"
Avv. Vincenzo PIGNATELLI
F.to Vincenzo PIGNATELLI

IL DIRETTORE
Arch. Michele BILANCIA
F.to Michele BILANCIA