RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali emergono le seguenti risultanze:

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sul c/c bancario di tesoreria n. 3797, presso la Banca Apulia S.p.A., al termine dell'anno 2013, sono risultate pari ad € 8.950.837,19, con un incremento rispetto all'inizio dello stesso esercizio di € 305.875,20. Tale consistenza è stata determinata dalle seguenti operazioni finanziarie:

Saldo al 1° gennaio 2013	8.626.342,33
Riscossioni in c/residui	3.552.266,56
Riscossioni in c/competenza	6.752.232,13
Pagamenti in c/residui	- 2.712.569,71
Pagamenti in c/competenza	- 7.279.830,34
Interessi 4° trimestre	12.396,22
Saldo al 31 dicembre 2013	8.950.837,19

Sul c/c postale n. 2758, sempre intestato all'A.T.E.R., sul quale affluiscono i canoni di locazione degli alloggi e il ricavato della vendita degli stessi, è stato registrato, al 31 dicembre 2013, un saldo di € 821.467,28.

Sul conto corrente bancario n. 114266, anch'esso presso la Banca Apulia S.p.A., utilizzato quale conto di appoggio per il prelevamento dei fondi per cofinanziare la realizzazione di 30 alloggi di edilizia convenzionata in Matera, risultavano, al termine dell'anno 2013, € 1.233,75, quali interessi attivi maturati sulle somme temporaneamente giacenti sullo stesso per il

pagamento degli stati d'avanzamento lavori all'impresa appaltatrice degli stessi.

In ultimo, sul conto corrente bancario n. 3799, anch'esso presso la Banca Apulia S.p.A., utilizzato quale conto di appoggio per il trasferimento dei finanziamenti dai conti di Gestione Speciale della Banca d'Italia al conto di tesoreria dell'Ente per il pagamento delle imprese che realizzano gli interventi costruttivi e di manutenzione, il saldo al 31 dicembre 2013 è stato di € 91,82.

In relazione ai richiamati movimenti, la voce "disponibilità liquide" della situazione patrimoniale ha fatto totalizzare un saldo 2013 di € 9.773.630,04.

Residui attivi

I crediti verso utenti ed assegnatari per canoni di locazione, rate del prezzo di vendita degli alloggi e locali, quote di manutenzione e amministrazione degli alloggi e servizi a rimborso, di importo complessivo pari ad € 9.053.790,92, hanno fatto registrare, al termine dell'esercizio 2013, rispetto ai dati riportati nel consuntivo dell'anno precedente, un incremento di oltre 600 mila euro.

Si deve, comunque, considerare, quanto già fatto presente nelle precedenti relazioni, ovvero che i residui attivi iscritti in bilancio, relativi a rapporti di credito nei confronti degli inquilini, sono necessariamente più elevati di quelli effettivamente esistenti al termine dell'anno di competenza causa i tempi di accreditamento e comunicazione, da parte di Poste S.p.A., degli incassi di fine anno sul c/c di pertinenza dell'Azienda e considerati anche i necessari tempi tecnici che costringono il Settore competente a contabilizzare gli stessi all'inizio del successivo anno finanziario. Tali incassi

riducono la morosità complessiva di un importo eccedente gli 800 mila euro. A dimostrazione di ciò si veda la consistenza del conto corrente postale al termine dell'esercizio, consistenza che attiene agli incassi di rate, canoni e quote di gestione relative agli alloggi amministrati dall'Ente.

Altra voce consistente dei residui attivi è rappresentata dalle rate di ammortamento dei mutui contratti per la realizzazione degli alloggi di ERP. Queste rate, di importo pari ad € 1.086.246,07, rappresentano un credito nei confronti della Gestione Speciale da portare in riduzione dei corrispondenti debiti derivanti dalla alienazione degli alloggi di ERP, dall'accantonamento dello 0.50% del valore locativo del patrimonio gestito, di cui alla delibera CIPE 13.03.95 paragrafo 8.6, e dalla eventuale eccedenza costi-ricavi della gestione immobiliare. Sempre tra i crediti della Gestione Speciale troviamo l'importo della soppressa Invim corrisposta negli anni pregressi a seguito della vendita degli alloggi di ERP, pari ad € 28.210,66.

Alla voce Erario, invece, troviamo il credito IRES 2013 da dichiarazione annuale di € 17.812,49 e il credito IRAP, sempre da dichiarazione 2013, pari ad € 95.231,90.

I crediti diversi, invece, sono costituiti da residui attivi per I.V.A., quote sindacali e interessi dovuti dagli assegnatari ed acquirenti di unità immobiliari per € 316.794,13, residui attivi per anticipazioni su interventi costruttivi da parte dell'Azienda per € 430.930,13, crediti nei confronti del Comune di Montalbano Jonico, per indennità di esproprio corrisposte su aree dove sono stati realizzati interventi sia da parte dell'Azienda che da parte del Comune. Con riferimento a quest'ultima posta, considerata la responsabilità in solido e la mancanza di risorse da parte della citata Amministrazione Comunale, l'Ente ha, comunque, corrisposto per intero le

somme dovute ai proprietari delle aree, attingendo a fondi di Gestione Speciale all'uopo dedicati. È in corso il recupero della quota parte a carico del comune di Montalbano Jonico da parte dell'Ufficio Legale dell'A.T.E.R. Nel momento in cui il Comune di Montalbano Jonico procederà al pagamento dell'importo dovuto di € 521.852,37 lo stesso sarà riversato in Gestione Speciale tra i fondi vincolati per la definizione delle vecchie pratiche espropriative. Per quest'ultima ragione il predetto importo lo si trova anche tra i residui passivi alla voce Debiti Diversi.

La restante quota della voce Crediti Diversi, infine, è costituita da residui attivi per recuperi istruttoria pratiche, bollettazione e riscossione canoni, rimborsi per procedimenti legali e recuperi e rimborsi diversi.

Nell'esercizio 2013, infine, sono state effettuate variazioni ai residui attivi, per un importo complessivo, in diminuzione, di € 125.827,84, dovute, quasi totalmente alla rideterminazione dei canoni degli alloggi di proprietà costruiti con contributo dello Stato, ai sensi della legge regionale n. 24/2007.

Complessivamente i residui attivi, al termine del 2013, di importo pari ad € 11.936.715,00, hanno fatto registrare un decremento, rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente, di € 904.832,62.

Crediti bancari e finanziari

Le risorse presso la Tesoreria Provinciale che rivengono da residui di fondi ministeriali di cui alla legge n. 457/78 e precedenti e da risorse di cui ai rientri delle vendite di alloggi e locali ai sensi della legge 560/93, sui due conti di Contabilità Speciale n. 1849 e n. 1985 intestati all'Azienda, si attestano su valori differenti rispetto a quelli registrati al termine

dell'anno 2012 per effetto delle movimentazioni intervenute nel corso del 2013.

Alla fine del mese di dicembre dell'esercizio 2013 le disponibilità sul conto n. 1849, sul quale sono affluiti i finanziamenti ministeriali per gli interventi costruttivi e di risanamento, ammontavano ad € 6.576.366,58 con una aumento, rispetto al termine del precedente esercizio, di € 556.468,77 generato dalla differenza tra le somme accreditate dalla Cassa DD.PP. pari ad € 1.397.091,59 e quelle prelevate per il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori gestiti direttamente dall'Azienda o dai Comuni del comprensorio provinciale, pari ad € 840.622,82.

Sul conto n. 1985, dove convergono i rientri derivanti dalle vendite ai sensi della legge 560/93 di alloggi e locali sia da parte dell'Azienda e sia da parte dei Comuni, i fondi disponibili al 31 dicembre 2013 sono pari ad € 13.853.596,85 con un decremento, rispetto all'esercizio 2012, di € 645.510,21.

Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati prelevati, dal suddetto conto, € 1.410.522.49, per interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria autorizzati dalla Regione. Le entrate sul predetto conto, derivanti dal versamento degli incassi anno 2012 effettuate a giugno dell'anno successivo da parte dall'Azienda e dei Comuni della provincia, e dalle rate anno 2013 di privati cittadini che hanno acquistato l'alloggio con pagamento in forma rateale del prezzo di vendita, ammontano ad € 765.012,28.

Tra i crediti dell'Azienda sono presenti, inoltre, le somme relative alla cessione, con pagamento rateale del prezzo di vendita, di alloggi di ERP. Questi crediti, che devono ancora arrivare alla relativa scadenza, risultavano, al termine dell'anno 2013 pari ad € 2.899.328,09. Si fa

presente che gli stessi costituiscono, contestualmente, debiti nei confronti della Gestione Speciale ed in quanto tali indicati nel passivo patrimoniale tra i debiti bancari e finanziari.

Nella categoria "Mutuatari per debito residuo" l'importo di € 66.694,44 è così costituito. Per € 64.868,81 si riferisce al capitale residuo di un mutuo di € 258.228,45 contratto con l'allora Banca Cariplo, ora Banca Intesa San Paolo, per la realizzazione di alloggi costruiti con fondi A.N.I.A. (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici) e le cui rate semestrali, anticipate dall'Azienda, sono rimborsate dagli inquilini proprietari dei suddetti alloggi. Per altri € 1.825,63, l'importo su indicato, riguarda le quote capitale dei mutui contratti con la Cassa DD.PP. per la realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata, importo già considerato nel passivo di bilancio alla voce del patrimonio netto "Contributi dello Stato". Tali importi, quindi, sono bilanciati nel passivo della situazione patrimoniale alla categoria "Debiti bancari e finanziari".

La voce Altri crediti, in ultimo, bilancia gli importi relativi ad impegni di spesa in c/capitale, compresi tra i residui passivi del bilancio, che non hanno ancora determinato una corrispondente capitalizzazione ovvero da somme impegnate in bilancio tra le spese correnti per interventi di manutenzione ordinaria agli alloggi gestiti ma di competenza di esercizi successivi.

Immobili

Nel corso dell'esercizio 2013 le variazioni apportate al patrimonio immobiliare sono state determinate dall'avanzamento dei lavori di realizzazione di nuove abitazioni, dagli interventi di manutenzione straordinaria e recupero capitalizzati e, in diminuzione, dal costo di

realizzazione degli alloggi venduti. Nello specifico sono state registrate le seguenti variazioni:

Costo di realizzazione alloggi venduti	-335.500,28
Incremento costo interventi costruttivi in fase di realizzazione e ultimati	1.729.071,54
Incremento interventi di manutenzione e ristrutturazione in corso e ultimati	521.455,83
Totale variazioni	**1.915.027,09**

In particolare, dalla situazione patrimoniale allegata al consuntivo, emergono i seguenti valori: alloggi e locali di proprietà in locazione € 15.454.885,74, alloggi e locali in diritto di superficie € 89.663.443,34, stabili di proprietà € 1.168.627,34, alloggi e locali di edilizia agevolata/convenzionata € 5.729.306,39, stabili costruiti con il contributo dello Stato ad uso diretto € 158.802,32, interventi costruttivi in corso di edilizia sovvenzionata € 8.177.357,54, interventi costruttivi in corso di edilizia privata e agevolata/convenzionata € 401.642,30 e interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in corso € 4.674.289,31.

Complessivamente la categoria immobili riporta un totale di € 125.428.354,28 che, per la parte relativa ad immobili ed interventi realizzati con contributi dello Stato, trova corrispondenza nel patrimonio netto alla voce "Contributi dello Stato".

Immobilizzazioni tecniche

La consistenza delle immobilizzazioni tecniche, al termine dell'esercizio 2013, è di € 769.861,64, con un incremento rispetto al precedente esercizio di € 3.680,80.

Tale quantificazione deriva per € 206.293,37 dal costo, al 31 dicembre 2013, dell'impianto di climatizzazione della sede aziendale, per il quale si attende la chiusura delle procedure tecnico-amministrative relative alla fase di ultimazione.

La categoria "Mobili e macchine per ufficio", che al termine dell'anno risultava dell'importo di € 376.530,66, ha fatto una variazione in aumento per ulteriori acquisti pari a € 3.680,80 (mobili, arredi, personal computer, ecc).

La categoria "Automezzi", per quanto sopra, comprende soltanto il costo storico di una sola autovettura di proprietà dell'Azienda, di € 7.307,87.

La categoria "Software" non ha fatto registrare variazioni rimanendo di importo pari ad € 179.729,74.

Deficit patrimoniale

Al termine dell'esercizio 2013, si è registrato, per effetto delle operazioni di gestione che danno luogo a movimenti finanziari e delle operazioni di assestamento e chiusura (ammortamenti, sopravvenienze, svalutazioni, minori crediti e debiti) un disavanzo economico di € 777.911,70.

Tra le passività patrimoniali si rilevano le seguenti voci:

Debiti di tesoreria

In questa categoria troviamo il saldo del conto corrente n. 3799 e il saldo del conto corrente n. 114266, già indicati nell'attivo patrimoniale tra i crediti dell'Azienda, ed ammontanti complessivamente ad € 1.325,57.

Alla voce "Anticipazioni diverse", troviamo l'importo utilizzato di una anticipazione in conto mutuo che la Banca Apulia S.p.A., Tesoriere dell'Azienda, ha concesso all'A.T.E.R. per il cofinanziamento di 20 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata nel Comune di Policoro. La suddetta anticipazione, da convertire in mutuo edilizio, è comprensiva di interessi passivi la cui quantificazione, da parte dell'Istituto finanziatore, è stata contestata formalmente dall'Ufficio Bilancio e Personale in quanto non ritenuti conformi agli originari impegni assunti, gli stessi sono stati indicati a tal fine anche tra i "Crediti diversi" della Situazione Patrimoniale. In merito alla predetta pratica si è in attesa delle determinazioni definitive dell'Ufficio competente anche alla sottoscrizione del contratto di mutuo.

In ultimo, in questa categoria, troviamo il saldo del conto corrente postale pari ad € 821.467,28, saldo indicato anche tra le attività alla voce "Disponibilità liquide". Il suddetto importo viene qui riportato in quanto tale saldo incide dal punto di vista economico-patrimoniale già per effetto della sua ripartizione ed imputazione tra i residui attivi del bilancio relativi a canoni, spese e rate di riscatto alloggi.

Residui Passivi

I residui passivi hanno evidenziato un decremento complessivo di € 623.385,37 risultando, così, al termine dell'esercizio 2013, pari ad € 20.687.538,92.

In particolare, i debiti verso fornitori per beni e servizi hanno fatto registrare una variazione in aumento, rispetto all'anno 2012, di € 17.836,29,

mentre i debiti verso la G.S., per rientri vincolati e non ai sensi dell'art. 25 della legge 513/77, tra somme versate sui conti correnti di T.U., per vendite ai sensi della legge 560/93, e quote maturate nell'esercizio, hanno evidenziato un decremento di € 287.103,02. I residui relativi ai debiti nei confronti dell'Erario sono costituiti da saldo IMU 2013 (la cosiddetta mini IMU), pari ad € 156.276,79, da imposta di bollo sui contratti di locazione, per € 30,70, da IVA indetraibile su fatture da pagare per € 307,26, tributi consortili, per € 41.886,96, sospesi, quest'ultimi, per definizione contenziosi in corso e ritenute fiscali su interessi per € 3.861,71.

I residui per "Debiti diversi" riguardano, in gran parte, un impegno per l'intervento di manutenzione straordinaria alla sede aziendale per la realizzazione dell'impianto di climatizzazione, un impegno per somme da riversare in Banca d'Italia, sul conto di Gestione Speciale n. 1849, relative alla pratica espropriativa nel comune di Montalbano Jonico di cui si è innanzi trattato, oltre che impegni di spesa di lieve entità per operazioni contabili che danno luogo contestualmente a rapporti debitori e creditori.

La categoria più evidente dei residui passivi e costituita dai rientri della Gestione Speciale di cui all'art. 25 della legge 513/77, ovvero dai proventi derivanti dai prezzi di vendita degli alloggi di E.R.P. e dalla quote canoni di cui allo 0.50% del valore locativo, delibera CIPE 13.03.95 paragrafo 8.6.

Soltanto per riferirci alla voce più consistente dei suddetti rientri, nell'anno 2013, sono state accertate somme per quasi 1 milione di euro dalla vendita in contanti e a rate di alloggi ai sensi della legge 560/93. Tali entrate sono state contestualmente riportate tra i residui passivi dello stesso bilancio in quanto debiti nei confronti della Gestione Speciale. La legge n., 560/93 "*Norme in materia di alienazione di alloggi di edilizia*

residenziale pubblica" al comma 13 sancisce l'obbligo del versamento, entro il 30 giugno dell'anno successivo alla vendita, di tali proventi, per la quota incassata, nello specifico conto di Gestione Speciale presso la locale Sezione di Tesoreria dello Stato (Banca d'Italia). Gli stessi sono poi reinvestiti nel circuito dell'edilizia residenziale pubblica per interventi costruttivi, recupero e manutenzione straordinaria a seguito di autorizzazione regionale.

Nell'esercizio 2013 sono state, altresì, effettuate variazioni, in diminuzione, sui residui passivi per un totale di € 130.173,41, così distinte: economia su prestazioni di lavoro e contributi € 1.131,84 economia su spese a seguito di chiusura di procedimenti legali € 25.200,00; spese diverse di amministrazione per € 7.456,99; € 93.477,76 per economie su spese di manutenzione ordinaria stabili; € 2.188,82 per rideterminazione rientri canoni alloggi regionali; € 788,00 per economie su spese varie.

Fondo TFR

Il fondo TFR ha subito una aumento di € 5.917,75 quale somma algebrica tra accantonamenti per rivalutazione al 31 dicembre 2013 e liquidazione trattamento per cessazione dal servizio. Il fondo al termine dell'esercizio 2013 è pari ad € 1.370.096,42.

Debiti bancari e finanziari

La prima voce che troviamo in questa categoria di debiti è quella relativa alle rate residue di mutui contratti con la Cassa DD.PP. per la costruzione di alloggi di ERP. Le quote ancora da corrispondere ammontano ad € 1.825,63. L'importo di € 68.520,07, invece, attiene al capitale residuo di un altro mutuo fondiario contratto nel 1981 con l'allora Banca Cariplo e scadente nel 2017 sottoscritto per la realizzazione, nel comune di Policoro,

di alloggi finanziati con fondi A.N.I.A. (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici).

Fondo ammortamento immobili

Il fondo di ammortamento finanziario degli alloggi e locali ha fatto registrare un incremento pari ad € 960.517,69 derivante dalla somma algebrica tra le quote di pertinenza dell'esercizio pari ad € 974.674,09 e la riduzione del fondo ammortamento per la quota, ripresa a tassazione, imputabile agli immobili ceduti nel corso dell'esercizio, pari ad € 14.156,40.

Per effetto di queste operazioni il fondo di ammortamento relativo agli alloggi e locali in diritto di superficie si è attestato a complessivi € 15.927.806,00.

Si è ritenuto opportuno procedere al solo ammortamento finanziario degli immobili costruiti su aree concesse in diritto di superficie e non anche all'ammortamento tecnico degli altri immobili in locazione perché quest'ultimo è fiscalmente indeducibile.

Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi.

I fondi di ammortamento dei beni mobili hanno fatto rilevare le seguenti variazioni: un aumento di € 8.474,29 il fondo ammortamento mobili e macchine per ufficio e un incremento di € 1.736,40 il fondo ammortamento relativo ai programmi informatici. L'unico automezzo di proprietà è stato completamente ammortizzato e pertanto il relativo fondo non ha subito variazioni. Complessivamente il fondo ammortamento delle immobilizzazioni tecniche ammonta, al termine dell'esercizio 2013, ad € 545.905,52.

Fondo rischi su crediti

Nessuna variazione ha interessato questo fondo che al termine dell'esercizio 2013 riportava lo stesso importo di € 268.637,46 dell'esercizio precedente.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto dell'Azienda, quale differenza tra l'attivo e passivo della situazione stessa, risulta composto da un fondo di dotazione di € 113,10, da riserve straordinarie pari ad € 1.103.089,91, da contributi in c/capitale per € 119.681.052,90 e da utile dei precedenti esercizi per € 1.590.402,49.

Complessivamente il patrimonio netto dell'Azienda ammonta ad € 122.374.658,40.

L'ATTIVITÀ GESTIONALE

L'attività Costruttiva e di Manutenzione

Nel corso dell'esercizio 2013 è stato ultimato l'intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 30 alloggi di edilizia convenzionata in Matera nel PEEP l'Arco, avviati nell'anno 2011.

Per i 44 alloggi di edilizia sovvenzionata sempre nel PEEP l'Arco in Matera, ultimati nell'esercizio 2012, sono stati completati i lavori di sistemazione delle aree esterne circostanti l'edificio necessari alla successiva assegnazione in locazione degli alloggi stessi, avvenuta all'inizio del 2014.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi costruttivi in corso si evidenzia quanto segue.

Nel Comune di Matera, il progetto Europan bis, avviato nel 2006, per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata, i cui lavori erano stati sospesi nel 2007 causa risoluzione contrattuale per inadempienze a carico dell'impresa appaltatrice, è stato portato ad un elevato stato di avanzamento. Nel corso del 2014 si prevede l'ultimazione dei lavori.

In San Mauro Forte, i lavori relativi alla costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata, già ad un elevato stato di realizzazione, sono stati sospesi a causa della risoluzione del contratto di appalto con l'impresa aggiudicataria degli stessi. Nel 2014 sono stati riappaltati e si prevede la loro l'ultimazione.

Problematiche geologiche ed amministrative, invece, continuano ad impedire l'avvio dei lavori riguardanti la costruzione di n. 6 alloggi, sempre di edilizia sovvenzionata, nel comune di Miglionico.

Come evidenziato nelle precedenti relazioni, i lavori di realizzazione dei 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole, avviati nell'anno 2011, hanno subito una battuta di arresto causa la deliberata risoluzione contrattuale con l'impresa appaltatrice avvenuta nell'anno 2012. Nel 2014 è previsto il loro completamento.

Sempre con riferimento all'attività costruttiva, nel corso del 2013 non si è registrato alcun ulteriore sviluppo, per quanto attiene ai dati di bilancio, circa gli interventi costruttivi riguardanti la realizzazione di 6 alloggi in Calciano e 4 alloggi in Cirigliano oltre che per gli interventi edilizia convenzionata da avviare in Policoro, località Iazzo Ricino, rispettivamente, di 9 e 12 alloggi.

Appaltati, nel 2013, i lavori di costruzione di n. 10 alloggi nel comune di Pomarico, tutti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata

I 18 alloggi di edilizia sovvenzionata di Policoro, da realizzarsi per conto del comune omonimo, non hanno avuto avvio nel corso dell'anno 2013 per problematiche di natura tecnico-amministrativa.

Completati, invece nel 2013, i lavori di sistemazione delle aree esterne circostanti la palazzina dei 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Pisticci, località Marconia, ultimati nell'anno 2008.

La spesa complessiva sostenuta nel corso dell'esercizio 2013, per gli interventi costruttivi di ERP ultimati in anni precedenti ed in corso, e per costi preliminari ed accessori di altri interventi da avviare è stata, al netto dell'IVA e comprensiva delle parcelle tecniche, di € 1.729.071,54.

Passando agli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero si rappresenta quanto segue.

Nell'esercizio 2013 sono stati ultimati due interventi, ovvero:

- i lavori di manutenzione straordinaria per contenimento consumi energetici (realizzazione cappotti) – con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 – finanziamento € 5.700.000,00;
- i lavori di ripristino delle condizioni d'uso ed abitative di numerosi alloggi situati nei comuni di Ferrandina, Grassano e Garaguso con fondi della legge n. 560/93 – finanziamento € 500.000,00.

Per lavori di manutenzione in condomini misti, finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, gestititi direttamente dai condomini stessi, sono state trasferite a quest'ultimi risorse per € 158.601,53.

La spesa complessiva 2013 per gli interventi di manutenzione straordinaria e recupero, al netto dell'IVA e considerando le parcelle tecniche spettanti all'Azienda, è stata di € 740.514,80.

Ai Comuni della provincia materana, per interventi di manutenzione e recupero gestiti direttamente da questi ultimi, sono stati trasferiti fondi per € 636.099,52.

L'attività di gestione degli alloggi

Nell'esporre i dati dell'attività relativa all'area della gestione immobiliare meritano una particolare illustrazione:

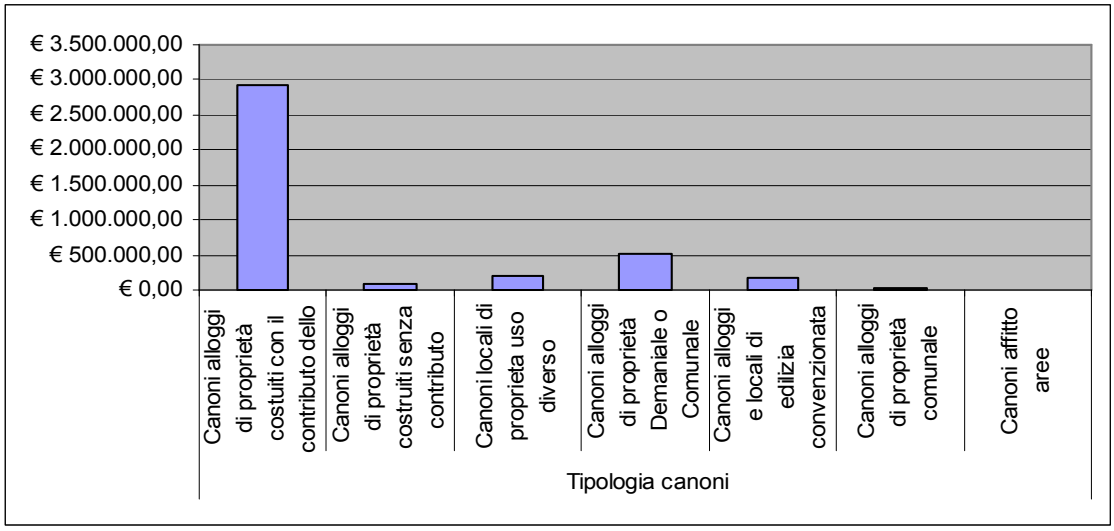
- I CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni di competenza dell'esercizio 2013 è stato di € 3.903.863,41 così suddivisi: € 2.933.328,45 per canoni di alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato, € 78.133,00 per canoni di alloggi e locali di proprietà costruiti con fondi dell'Azienda, € 187.229,55 per canoni relativi a locali ad uso diverso, di proprietà, costruiti con il contributo dello Stato, € 509.760,25 per canoni relativi ad alloggi e

locali di proprietà dello Stato e della Regione, € 177.137,49 per canoni di alloggi e locali di edilizia convenzionata/agevolata, € 1.126,29 di canoni derivanti dall'affitto di aree ed € 17.148,38 per canoni relativi ad alloggi comunali gestiti dall'Azienda.

Nella tabella sottostante (Grafico 1) si rileva con evidenza che i canoni di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Azienda, costruiti con il contributo dello stato, costituiscono una quota preponderante degli stessi, seguiti, con una consistenza nettamente inferiore, dai canoni derivanti dagli alloggi di proprietà demaniale e comunale. Quasi inesistenti i canoni derivanti dall'affitto delle aree, aree che costituiscono "relitti" di lotti su cui sono stati edificati alloggi popolari.

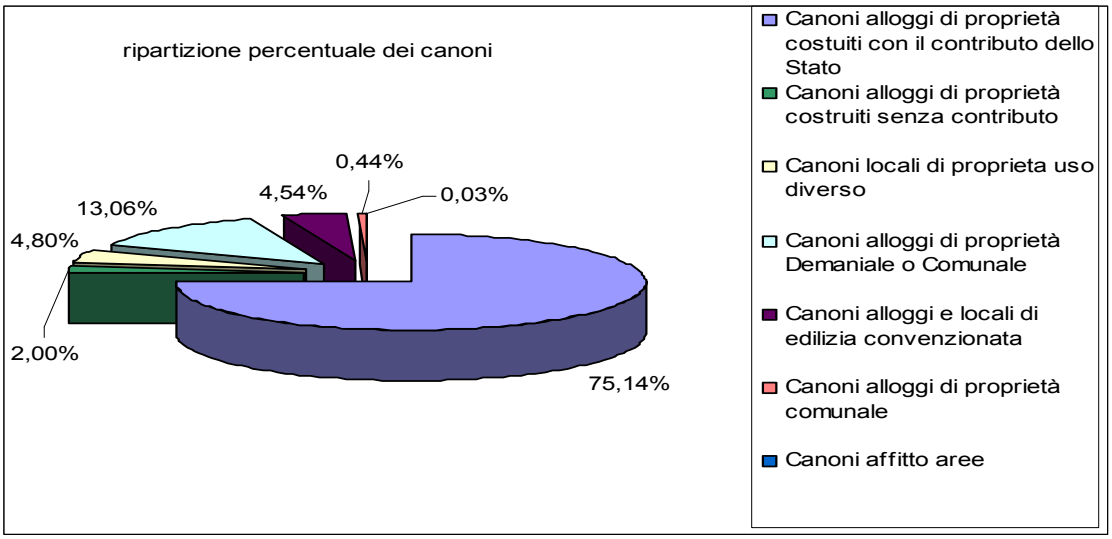
Grafico 1



Se guardiamo ai dati espressi in percentuale i canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Azienda costruiti con il contributo dello Stato rappresentano una percentuale che supera il 75% dei monte canoni emesso dall'Ente. Seguono i canoni delle unità immobiliari di proprietà dei comuni, di cui l'Azienda ha la gestione, che rappresentano quasi il 13% degli affitti totali.

Bassa la percentuale relativa ai locali ad uso commerciale e non di proprietà dell'Amministrazione che costituiscono meno del 5% dei canoni complessivi e di importo quasi equivalente rispetto alle unità immobiliari di edilizia convenzionata/agevolata realizzati dall'Ente. Il grafico sottostante da immediata rappresentazione di quanto sopra.

Grafico 2



Gli incassi totali per canoni di locazione, tra gestione di competenza e gestione residui, contabilizzati al termine dell'esercizio sono stati di € 3.204.684,87. Si deve, comunque, considerare che come già in precedenza evidenziato, tali incassi non tengono conto delle somme che, pur acquisite sul conto corrente postale intestato all'Azienda entro il 31 dicembre dell'anno 2013, vengono, per necessità tecnico-operative trasferite in Tesoreria all'inizio dell'anno successivo, e che ammontano ad oltre 800 mila euro.

Rispetto ai dati che emergono dal rendiconto dell'esercizio 2012, i canoni di competenza hanno fatto registrare un incremento di poco superiore ai 90 mila euro, determinato sia dalle numerose pratiche di rideterminazione degli stessi ai sensi dalla L.R. 24/07 sia dalla messa a reddito di alloggi ultimati.

- RESIDUI ATTIVI PER CANONI DI LOCAZIONE, QUOTE DI RISCATTO, RATEIZZAZIONI PREZZI DI VENDITA, SERVIZI E INTERESSI

I residui attivi, per rapporti di credito nei confronti degli inquilini al 31 dicembre 2013 da bilancio, sono stati determinati in € 8.286.013,65 per canoni di locazione, in € 383.608,58 per quote riscatto, rateizzazioni prezzo di vendita ed interessi, in € 382.273,84 per servizi così come indicato nei residui attivi dei rispettivi capitoli di bilancio.

Se si considera anche la quota degli incassi 2013, per le stesse categorie sopra indicate, contabilizzati all'inizio dell'esercizio 2013, il credito residuo complessivo è di poco superiore a 8 milioni e 200 mila euro.

Nell'ambito dei suddetti residui attivi rientrano sia le somme dovute all'Ente per canoni di locazione scaduti (morosità) sia i crediti per canoni di locazione che sono stati oggetto di accordi di rateizzazione con gli inquilini debitori.

- LA MANUTENZIONE FINANZIATA CON I CANONI DI LOCAZIONE

I programmi manutentivi dell'esercizio 2013, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardano la generalità del patrimonio gestito.

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento ha interessato gli alloggi presenti in tutti i comuni del territorio provinciale.

Le somme complessive impegnate nel bilancio di previsione 2013 per i suddetti interventi di manutenzione sono state pari ad € 355.736,96.

Le predette risorse sono state utilizzate, in gran parte, per piccoli e mirati interventi di manutenzione ordinaria oltre che per far fronte a situazioni di somma urgenza. Una quota meno importante è stata oggetto di specifiche procedure negoziate di affidamento ai sensi del D.lgs. n. 163/2006.

- LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

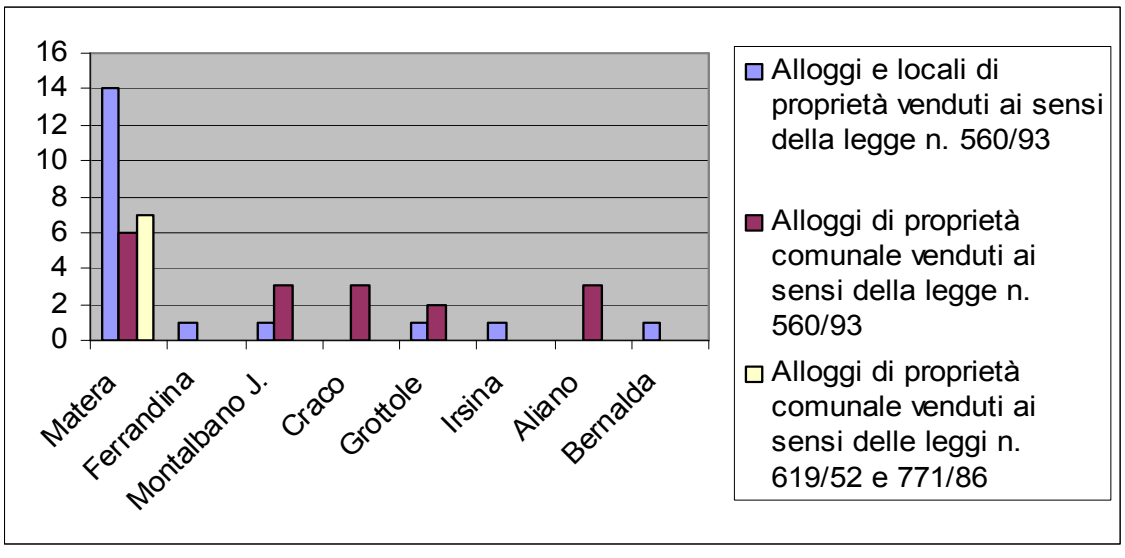
Con l'esercizio in esame si è proceduto con il programma di cessione degli alloggi in applicazione della legge 560/93 e della legge 771/86.

In particolare sono stati venduti da parte dell'Azienda, e dei Comuni della provincia i seguenti alloggi:

- n. 17 alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93, di cui n. 13 nel comune di Matera, n. 1 nel comune di Ferrandina, n. 1 nel comune di Montalbano Jonico, n. 1 nel comune di Irsina e n. 1 nel comune di Bernalda;
- n. 1 locale di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93 nel comune di Matera;
- n. 7 alloggi di proprietà comunale in Matera ai sensi delle leggi n. 619/52 e 771/86 (risanamento Sassi);
- n. 18 alloggi di proprietà comunale, ai sensi della legge 560/93, di cui n. 3 alloggi in Montalbano Jonico, n. 3 alloggi in Craco, n. 6 alloggi in Matera, n. 3 alloggi in Aliano e n. 3 alloggi in Grottole.

Nella tabella che segue si da evidenza grafica ai dati sopra elencati.

Grafico 3



Il ricavato della vendita degli alloggi ceduti ai sensi della legge n. 560/93, a norma dell'art. 1, comma 13 della stessa legge, modificato dal comma 6 dell'art. 4 della Legge 136 del 13.4.1999, nonché della circolare n° 31 del 30 giugno 1995 del Ministero dei Lavori Pubblici, sarà versato entro il 30 giugno 2014 sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo dietro predisposizione, da parte dell'Azienda, di apposito piano di reinvestimento da sottoporre all'approvazione dalla Regione.

- LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare al termine dell'esercizio 2013, per effetto di nuove immissione e cessioni, è così suddiviso:

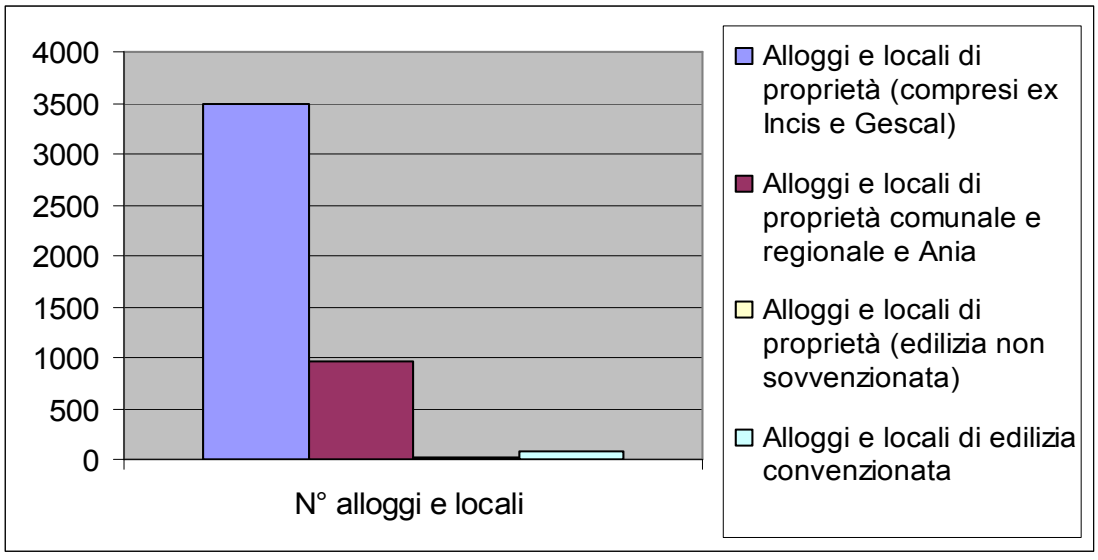
- Alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato n. 3050
- Alloggi ex Gescal n. 279
- Alloggi ex Incis n. 6
- Alloggi di proprietà Comunale (ex Stato) n. 684
- Alloggi di proprietà della Regione n. 129
- Alloggi L.R. 23 n. 39
- Alloggi comunali in gestione n. 25
- Alloggi di proprietà n. 6
- Alloggi ex Alsia n. 6
- Alloggi a riscatto Stato n. 7
- Alloggi a riscatto Ania n. 30
- Alloggi di proprietà di edilizia agevolata/convenzionata n. 80
- Locali di proprietà di edilizia agevolata/convenzionata n. 5
- Alloggi e locali uso diverso di proprietà costruiti con il contributo dello Stato n. 108

- Alloggi e locali uso diverso di proprietà n. 12
- Locali uso diverso ex Alsia n. 4
- Locali uso diverso ex Gescal n. 23
- Locali uso diverso ex Incis n. 6
- Locali uso diverso di proprietà dello Stato n. 30
- Locali uso diverso di proprietà regionale n. 21

Con riferimento agli alloggi di proprietà comunale/demaniale appare opportuno precisare che sulla loro consistenza numerica al termine dell'esercizio 2013 ha inciso un intervento di manutenzione che ha portato all'accorpamento di 6 unità immobiliari, realizzando dalle suddette 3 alloggi e dalla acquisizione in gestione diretta da parte del comune di Matera di 1 alloggio ex demaniale.

Nel grafico che segue (Tabella 4) le suddette unità immobiliari sono state accorpate per proprietà e tipologia edilizia.

Grafico 4



L'attività amministrativa

L'area economico-finanziaria è stata impegnata in attività integrative e di supporto alle attività di costruzione e gestione degli alloggi nonché all'osservanza di tutti gli adempimenti contabili e fiscali della gestione.

Si pone in particolare evidenza:

- IL PERSONALE E LA STRUTTURA

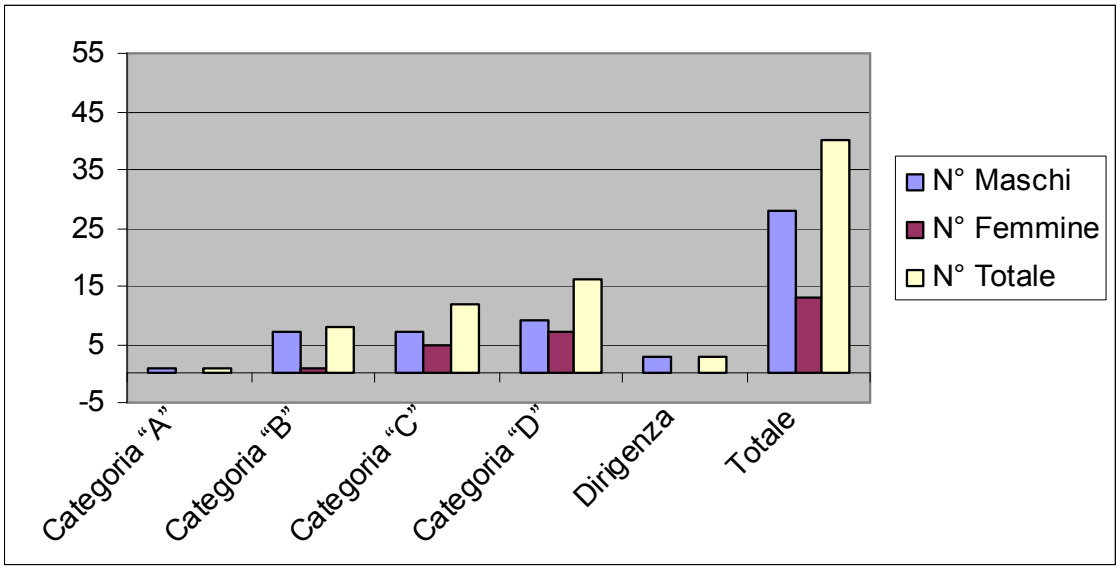
Il personale in servizio al termine dell'esercizio 2013 è stato di n° 40 unità, con un deficit della pianta organica di n° 15 unità. A queste si aggiunge la figura del Direttore, legato all'Azienda da un contratto dirigenziale a tempo determinato di diritto privato.

Più dettagliatamente, sono evidenziate nell'allegato prospetto i dati relativi alla consistenza del personale in servizio al 31.12.2013.

Categoria	N°		
	Maschi	Femmine	Totale
"A"	1	-	1
"B"	7	1	8
"C"	7	5	12
"D"	9	7	16
Dirigenza	3	-	3
Totale	27	13	40

Nel grafico che segue (grafico n. 5) si rileva la suddivisione del personale per categoria contrattuale di appartenenza e per sesso.

Grafico 5



La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è stata di € 2.132.374,09.

La spesa per collaborazioni coordinate e continuative (Amministratore Unico e componente Nucleo di Valutazione) è stata, invece, di € 50.397,04, al lordo dei contributi previdenziali a carico dell'Azienda.

- LA GESTIONE SPECIALE

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. 25/13 ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della Legge 560/93 come previsto dal comma 13 dell'art. 1 della Legge 560/93, è obbligatoria la contabilizzazione a favore della G.S. dei prezzi e delle rate che vanno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Istituto, dello Stato, delle ex Gescal e INA Casa con ipoteca legale o promessi in vendita, nonché la contabilizzazione dello 0.50% annuo del valore locativo del patrimonio gestito al netto degli alloggi a canone sociale così come previsto al punto 8.6 della delibera CIPE del 15.03.95. Sempre a favore della G.S. va

contabilizzata l'eccedenza costi/ricavi di cui al punto 8.6 della delibera richiamata.

Nel bilancio è stato inserito il prelievo e quindi l'addebito nella Gestione Speciale delle rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto, pari ad € 4.611,60 e i compensi per l'attività di rendicontazione e gestione dei rientri di G.S. per € 21.377,65.

In particolare gli importi relativi ai rientri in favore della Gestione Speciale, sono di seguito indicati:

- rate prezzo di vendita e diritti di prelazione alloggi venduti ai sensi della legge n. 560/93 € 1.006.203,11;
- 0,50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito € 243.325,37;
- incassi relativi ai rientri non vincolati alle destinazioni di cui all'articolo 25 della legge n. 513/78 € 2.967,36;
- interessi sui rientri di Gestione Speciale e importi mutui non erogati € 89.815,15;

Per quanto riguarda l'eccedenza costi/ricavi, di cui al punto 8.6 della delibera CIPE 13 maggio 1995, quest'ultima stabilisce che la Regione deve con le proprie determinazioni garantire il pareggio costi-ricavi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione, nonché il versamento al fondo per l'ERP dello 0,50% del valore locativo del patrimonio gestito al netto degli alloggi a canone sociale. Le eventuali eccedenze sono destinate, dalle regioni, alle finalità di cui all'art. 25 della legge 8 agosto 1977 n. 513.

Il prospetto che segue, pertanto, mette in evidenza tali costi e ricavi. Si precisa che al settore della gestione immobiliare sono stati

attribuiti, oltre che i costi di imputazione diretta, quota parte delle spese generali che gravano su altri settori dell'Azienda che svolgono attività di supporto e staff.

TABELLA DIMOSTRATIVA ECCEDENZA COSTI-RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

RICAVI

Canoni di locazione alloggi costr. contr. Stato	2.933.328,45
Canoni su locali di proprietà costr. contr. Stato	187.229,55
Canoni su alloggi e locali Stato	509.760,25
Canoni diversi	18.274,67
Rimborsi per bollettazione e risc. canoni	10.185,12
Rimborsi per stipulazione contratti	35.545,36
Rimborsi per procedimenti legali	12.813,18
Corr. Amm.ne stabili	14.862,24
TOTALE	**3.721.998,82**

COSTI

Costi del personale	1.272.907,89
Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori e Sindaci	49.598,96
Spese per acquisto beni di consumo e servizi	225.275,60
Spese diverse di amministrazione	103.801,71
Spese per manutenzione stabili	355.736,96
Amm.to beni mobili	7.599,82
Ammortamento finanziario	974.674,09
Rientri Gestione Speciale	333.140,52
Imposte e tasse	416.727,55
F.do punto 8.6 delibera CIPE ex art. 25 legge 513/77	- 17.464,28
TOTALE	**3.721.998,82**

Quanto sopra attiene esclusivamente ai flussi di cassa dell'esercizio ed ai rapporti credito debito direttamente imputabili all'Azienda.

Ovviamente, i residui passivi per debiti nei confronti della Gestione Speciale iscritti in bilancio prendono in considerazione anche somme ancora da incassare dagli assegnatari e/o acquirenti di alloggi popolari, che saranno riversate nei conti dedicati aperti presso la Banca d'Italia quando quest'ultimi provvederanno al relativo pagamento.

IL BILANCIO CONSUNTIVO

Il documento è stato redatto in conformità alle norme contenute nel regolamento di cui al D.M. 10 ottobre 1986 n° 3440 e contiene le entrate accertate e le spese impegnate di competenza dell'esercizio nonché come prima posta delle entrate il fondo cassa all'1 gennaio 2013 ammontante a € 8.626.342,33.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie sostenute nell'esercizio 2013 sono le seguenti:

	Entrate accertate	Spese impegnate
Entrate e spese correnti	4.215.035,48	4.091.904,97
Entrate e spese in c/capitale	4.590.861,77	4.687.620,09
Entrate e spese per partite di giro	719.596,66	719.596,66
TOTALE	**9.525.493,91**	**9.499.121,72**

- ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 6 - canoni di locazione	3.903.863,41
cat. 7 - recuperi e rimborsi diversi	144.838,69

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 - indennità, compensi amm.ri e sindaci	67.739,63
cat. 2 - oneri del personale	2.132.374,09

cat. 4 - spese per il funzionamento degli uffici	330.167,81
cat. 5 - spese per manutenzione degli stabili	355.736,96
cat. 5 – spese di amministrazione degli stabili	204.946,40
cat. 6 - interessi su mutui	57.584,00
cat. 7 - imposte e tasse	559.788,81
cat. 8 - fondo per l'E.R.P.	243.325,37
Cat. 8 – rientri di G.S.	89.815,15

- ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate, in particolare, figurano:

	€
cat. 9 - Alienazione di immobili e diritti reali	7.268,40
cat. 12 – Assegnatari per quote capitale	51.073,79
cat. 12 – Cessionari per quote capitale	1.037.072,79
cat. 12 – Mutuatari per quote capitale	2.967,36
Cat.13 – fin. Stato c/capitale	38.359,03
cat. 14 – Utilizzo fondi della G.S.	2.392.880,12
Cat. 17 – Mutui per interventi edilizi	762.766,09

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi	973.169,83
cat. 10 - spese per interventi risanamento	1.458.069,32

cat. 10 – Spese per int. Costruttivi della G.O. edil. agevolata	762.766,09
cat. 11 - Acquisto mobili per ufficio e apparecchiature	7.569,80
cat. 17 – Contab. a favore CER del ricavato alienaz. Alloggi L. 530/93	1.040.040,15

- PARTITE DI GIRO

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

Le entrate e le uscite anno 2013 ammontano complessivamente a € 719.596,66.

Il Consuntivo Economico

Il documento contempla entrate per € 20.578.152,68 e spese per € 21.356.064,37 con un disavanzo economico, dopo il pagamento delle imposte, di € 777.911,69.

A differenza del precedente esercizio finanziario, nel quale si era rilevato un disavanzo tra entrate ed uscite di parte corrente di € 716.036,65, nell'anno 2013 si è registrato, invece, un avanzo tra entrate e uscite di parte corrente pari ad € 123.064,14.

Il notevole miglioramento dei risultati di gestione è da imputare alla rinnovata esclusione degli immobili di edilizia sovvenzionata regolarmente assegnati assoggettati alla tassazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), a differenza di quanto, invece, si era verificato in sede di prima applicazione della stessa nell'anno 2012.

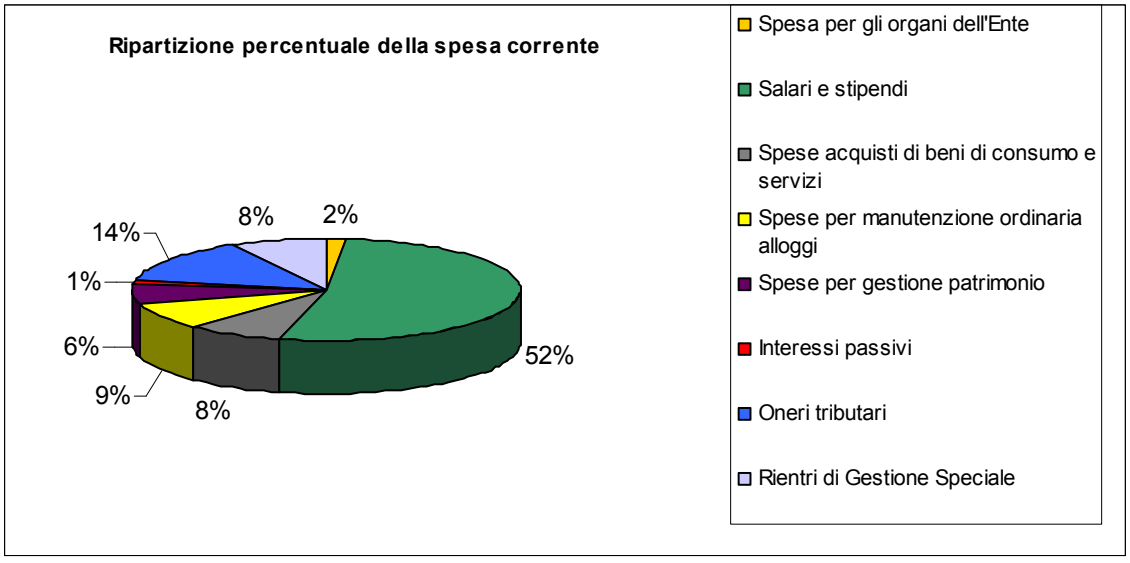
Come evidenziato nella relazione al bilancio Consuntivo 2012, infatti., la suddetta Imposta aveva assorbito risorse di parte corrente per un importo complessivo, tra quota devoluta allo Stato e quota comunale, di € 1.322.475,00, quasi il 23% della spesa corrente ed oltre il 34% dei canoni di locazione percepiti dall'Ente nell'anno 2012.

Un esborso che aveva pesantemente inciso sulle casse dell'Ente con gravissimi risvolti sul piano economico-patrimoniale.

Nel 2013, invece, l'I.M.U. dovuta è stata pari ad € 255.659,76, oltre 1 milione di euro in meno rispetto al 2012, pari al 6,23% della spesa corrente e il 6,53% dei canoni di locazione emessi dall'Ente nel 2013.

Continuando nell'analisi delle spese correnti, nel diagramma che segue si evidenziano le percentuali di incidenza delle varie categorie rispetto al totale generale.

Grafico 6



Di tutta evidenza appare l'elevata incidenza della spesa per il personale che rappresenta il 52% della spesa corrente. Segue la categoria Oneri tributari pari al 14%, anche se il predetto importo viene compensato dai crediti IRES e IRAP 2013 pari ad € 113.044,39. Le spese per la

manutenzione ordinaria degli alloggi, invece, hanno impegnato il 9% delle spese correnti mentre l'8% è costituito dai rientri di Gestione Speciale di cui allo 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito e gli interessi sui fondi vincolati presenti sul conto di tesoreria.

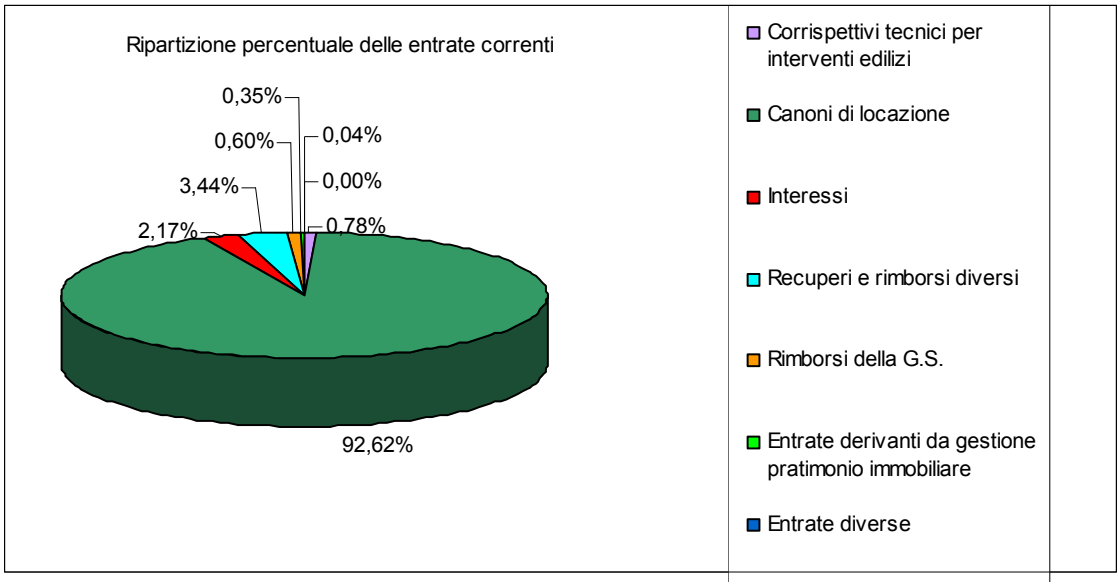
Molto bassa la spesa per gli organi dell'Ente (Amministratore Unico e Sindaci Revisori - 2%).

La spesa per il funzionamento degli Uffici (utenze, cancelleria, pulizia e guardiania sede, automezzi, quote associative, ecc) si attesta a circa il 8% delle uscite correnti, poco superiore alla spesa sostenuta per la gestione amministrativa degli immobili di ERP.

Bassa la spesa per interessi passivi su mutui edilizi, 1% della spesa corrente, grazie all'andamento favorevole dei tassi di interesse di riferimento.

Se analizziamo, invece, le entrate correnti dal sottostante diagramma possiamo rilevare quanto segue.

Grafico 7



I canoni di locazione rappresentano il 92,62% delle entrate correnti, praticamente la quasi totalità delle stesse. Di scarsa entità tutte le altre voci di entrata.

I recuperi e rimborsi diversi costituiscono il 3,44% delle entrate correnti. Quest'ultimi rappresentano, in gran parte, ritorni di somme anticipate per conto dell'utenza (imposte di bollo e registro in primis) ed indicate tra le spese correnti d'esercizio.

Il 2,44% gli interessi attivi. Prossime allo zero le altre entrate di parte corrente.

Con riferimento alla seconda parte del conto economico, relativa ai "Componenti che non danno luogo a movimenti finanziari" ma che comunque concorrono a determinare il risultato economico dell'esercizio, con una incidenza determinante, troviamo l'ammortamento finanziario, di cui all'art. 104 del D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi).

Tale ammortamento è stato quantificato nell'esercizio 2013 in 974 mila euro.

Si tratta di un importo che viene determinato ripartendo il costo costruttivo degli alloggi in locazione, realizzati su terreni concessi in diritto di superficie da parte dei comuni, per il numero di anni della concessione, novantanove.

L'ammortamento finanziario, che non determina a dispetto della definizione uscite finanziarie, costituisce un accantonamento finalizzato alla copertura delle perdite di devoluzione conseguenti alla cessione gratuita degli immobili al termine della concessione comunale.

Sempre nella seconda parte del Conto Economico troviamo, ad incidere negativamente sul risultato di esercizio, l'elevata percentuale di indetraibilità dell'IVA dovuta all'applicazione del meccanismo del pro-rata di

cui all'art. 19 del D.P.R. n. 633/72. Con l'entrata in vigore del D.L. n. 223/2006 convertito nella legge n. 248/2006, cosiddetto "Decreto Bersani", è stata estesa anche alla vendita degli alloggi ERP il principio di esenzione dall'IVA. Tale norma ha comportato un notevole abbattimento delle percentuali di detraibilità di tale imposta sugli acquisti, percentuale che nell'anno 2013 è stata del 12%. In termini economici tale provvedimento ha determinato in bilancio un costo per IVA indetraibile di € 301.224,00.

Nel dettaglio il Consuntivo Economico, nella parte relativa ai componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, possiamo rilevare:

Per le spese

- l'ammortamento finanziario dei beni devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 974.674,09. L'ammortamento finanziario è stato calcolato dividendo il costo dei fabbricati per il numero di anni di durata della concessione comunale, ovvero 99 anni;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per € 10.210,69 di cui € 2.263,51 per ammortamento mobili e macchine ordinarie per ufficio e arredi (coefficiente di ammortamento 12% per i mobili e 15% per gli arredi), € 6.210,78 per ammortamento macchine elettroniche e computer (coefficiente di ammortamento 20%) e in € 1.736,40 per ammortamento programmi informatici (coefficiente di ammortamento 20%). Gli ammortamenti dei beni mobili sono stati effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale e a quanto stabilito all'art. 27 del Regolamento di Contabilità e Amministrazione dell'Azienda;
- i costi degli interventi costruttivi in corso per € 8.578.999,84 e costi degli interventi di risanamento da capitalizzare per € 4.674.289,31;

- i costi delle immobilizzazioni tecniche in corso € 206.093,37;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 567.352,36;
- le sopravvenienze passive diverse per € 15.600,63;
- le sopravvenienze passive derivanti da minori residui attivi rilevati in bilancio per € 125.827,84;
- i finanziamenti per interventi costruttivi e di risanamento per € 1.795.139,63;
- la minusvalenza da cessione immobili per € 14.681,27;
- la quota indetraibile pro-rata dell'IVA non rilevata nella prima parte del rendiconto finanziario € 301.224,00;

Per le entrate:

- i contributi per interventi costruttivi e di risanamento € 1.795.139,63;
- la ripresa a tassazione del fondo ammortamento finanziario di alloggi ceduti nel corso dell'esercizio per € 14.156,40;
- le sopravvenienze derivanti dai minori residui passivi per € 130.173,41;
- le plusvalenze derivanti dalla cessione di alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato € 246.533,35;
- le sopravvenienze attive per IVA su interventi realizzati con contributi di enti terzi € 141.714,26;
- le rimanenze finali per interventi costruttivi in corso per € 8.578.999,84;
- i ricavi di vendita di alloggi, locali per € 335.500,28;
- le rimanenze finali per interventi di risanamenti e ristrutt. in corso per € 4.674.289,31;
- le rimanenze finali per immobilizzazioni tecniche in corso € 206.093,37;

- i crediti fiscali per € 113.044,39 di cui € 17.812,49 dal credito IRES 2012 ed € 95.231,90 per IRAP 2013;
- gli interessi da rateizzazione prezzo di vendita alloggio realizzato senza contributo dello Stato ed altre entrate per € 2.074,67 e ricavi diversi per € 598,29;
- la ripresa di somme impegnate in parte corrente di competenza di esercizi successivi per € 124.800,00.

IL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL TERMINE DELL'ESERCIZIO

La tabella dimostrativa dell'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2013, allegata al bilancio, espone il fondo di cassa all'inizio dell'esercizio, le riscossioni distinte tra gestione in c/residui e gestione in c/competenza e quindi il fondo di cassa al termine dell'esercizio.

Mostra, successivamente, il totale residui attivi e passivi al termine dell'esercizio, distinti tra competenza e gestione residui che sommati al fondo di cassa finale determinano l'avanzo o il disavanzo di amministrazione.

Per l'esercizio 2013 si è venuto a determinare un avanzo di amministrazione di € 187.617,05, di poco superiode al dato dell'anno 2012 di € 156.965,66, a conferma del miglioramento dei saldi generali dell'Azienda.

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali emergono le seguenti risultanze:

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sul c/c bancario di tesoreria n. 3797, presso la Banca Apulia S.p.A., al termine dell'anno 2013, sono risultate pari ad € 8.950.837,19, con un incremento rispetto all'inizio dello stesso esercizio di € 305.875,20. Tale consistenza è stata determinata dalle seguenti operazioni finanziarie:

Saldo al 1° gennaio 2013	8.626.342,33
Riscossioni in c/residui	3.552.266,56
Riscossioni in c/competenza	6.752.232,13
Pagamenti in c/residui	- 2.712.569,71
Pagamenti in c/competenza	- 7.279.830,34
Interessi 4° trimestre	12.396,22
Saldo al 31 dicembre 2013	8.950.837,19

Sul c/c postale n. 2758, sempre intestato all'A.T.E.R., sul quale affluiscono i canoni di locazione degli alloggi e il ricavato della vendita degli stessi, è stato registrato, al 31 dicembre 2013, un saldo di € 821.467,28.

Sul conto corrente bancario n. 114266, anch'esso presso la Banca Apulia S.p.A., utilizzato quale conto di appoggio per il prelevamento dei fondi per cofinanziare la realizzazione di 30 alloggi di edilizia convenzionata in Matera, risultavano, al termine dell'anno 2013, € 1.233,75, quali interessi attivi maturati sulle somme temporaneamente giacenti sullo stesso per il

pagamento degli stati d'avanzamento lavori all'impresa appaltatrice degli stessi.

In ultimo, sul conto corrente bancario n. 3799, anch'esso presso la Banca Apulia S.p.A., utilizzato quale conto di appoggio per il trasferimento dei finanziamenti dai conti di Gestione Speciale della Banca d'Italia al conto di tesoreria dell'Ente per il pagamento delle imprese che realizzano gli interventi costruttivi e di manutenzione, il saldo al 31 dicembre 2013 è stato di € 91,82.

In relazione ai richiamati movimenti, la voce "disponibilità liquide" della situazione patrimoniale ha fatto totalizzare un saldo 2013 di € 9.773.630,04.

Residui attivi

I crediti verso utenti ed assegnatari per canoni di locazione, rate del prezzo di vendita degli alloggi e locali, quote di manutenzione e amministrazione degli alloggi e servizi a rimborso, di importo complessivo pari ad € 9.053.790,92, hanno fatto registrare, al termine dell'esercizio 2013, rispetto ai dati riportati nel consuntivo dell'anno precedente, un incremento di oltre 600 mila euro.

Si deve, comunque, considerare, quanto già fatto presente nelle precedenti relazioni, ovvero che i residui attivi iscritti in bilancio, relativi a rapporti di credito nei confronti degli inquilini, sono necessariamente più elevati di quelli effettivamente esistenti al termine dell'anno di competenza causa i tempi di accreditamento e comunicazione, da parte di Poste S.p.A., degli incassi di fine anno sul c/c di pertinenza dell'Azienda e considerati anche i necessari tempi tecnici che costringono il Settore competente a contabilizzare gli stessi all'inizio del successivo anno finanziario. Tali incassi

riducono la morosità complessiva di un importo eccedente gli 800 mila euro. A dimostrazione di ciò si veda la consistenza del conto corrente postale al termine dell'esercizio, consistenza che attiene agli incassi di rate, canoni e quote di gestione relative agli alloggi amministrati dall'Ente.

Altra voce consistente dei residui attivi è rappresentata dalle rate di ammortamento dei mutui contratti per la realizzazione degli alloggi di ERP. Queste rate, di importo pari ad € 1.086.246,07, rappresentano un credito nei confronti della Gestione Speciale da portare in riduzione dei corrispondenti debiti derivanti dalla alienazione degli alloggi di ERP, dall'accantonamento dello 0.50% del valore locativo del patrimonio gestito, di cui alla delibera CIPE 13.03.95 paragrafo 8.6, e dalla eventuale eccedenza costi-ricavi della gestione immobiliare. Sempre tra i crediti della Gestione Speciale troviamo l'importo della soppressa Invim corrisposta negli anni pregressi a seguito della vendita degli alloggi di ERP, pari ad € 28.210,66.

Alla voce Erario, invece, troviamo il credito IRES 2013 da dichiarazione annuale di € 17.812,49 e il credito IRAP, sempre da dichiarazione 2013, pari ad € 95.231,90.

I crediti diversi, invece, sono costituiti da residui attivi per I.V.A., quote sindacali e interessi dovuti dagli assegnatari ed acquirenti di unità immobiliari per € 316.794,13, residui attivi per anticipazioni su interventi costruttivi da parte dell'Azienda per € 430.930,13, crediti nei confronti del Comune di Montalbano Jonico, per indennità di esproprio corrisposte su aree dove sono stati realizzati interventi sia da parte dell'Azienda che da parte del Comune. Con riferimento a quest'ultima posta, considerata la responsabilità in solido e la mancanza di risorse da parte della citata Amministrazione Comunale, l'Ente ha, comunque, corrisposto per intero le

somme dovute ai proprietari delle aree, attingendo a fondi di Gestione Speciale all'uopo dedicati. È in corso il recupero della quota parte a carico del comune di Montalbano Jonico da parte dell'Ufficio Legale dell'A.T.E.R. Nel momento in cui il Comune di Montalbano Jonico procederà al pagamento dell'importo dovuto di € 521.852,37 lo stesso sarà riversato in Gestione Speciale tra i fondi vincolati per la definizione delle vecchie pratiche espropriative. Per quest'ultima ragione il predetto importo lo si trova anche tra i residui passivi alla voce Debiti Diversi.

La restante quota della voce Crediti Diversi, infine, è costituita da residui attivi per recuperi istruttoria pratiche, bollettazione e riscossione canoni, rimborsi per procedimenti legali e recuperi e rimborsi diversi.

Nell'esercizio 2013, infine, sono state effettuate variazioni ai residui attivi, per un importo complessivo, in diminuzione, di € 125.827,84, dovute, quasi totalmente alla rideterminazione dei canoni degli alloggi di proprietà costruiti con contributo dello Stato, ai sensi della legge regionale n. 24/2007.

Complessivamente i residui attivi, al termine del 2013, di importo pari ad € 11.936.715,00, hanno fatto registrare un decremento, rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente, di € 904.832,62.

Crediti bancari e finanziari

Le risorse presso la Tesoreria Provinciale che rivengono da residui di fondi ministeriali di cui alla legge n. 457/78 e precedenti e da risorse di cui ai rientri delle vendite di alloggi e locali ai sensi della legge 560/93, sui due conti di Contabilità Speciale n. 1849 e n. 1985 intestati all'Azienda, si attestano su valori differenti rispetto a quelli registrati al termine

dell'anno 2012 per effetto delle movimentazioni intervenute nel corso del 2013.

Alla fine del mese di dicembre dell'esercizio 2013 le disponibilità sul conto n. 1849, sul quale sono affluiti i finanziamenti ministeriali per gli interventi costruttivi e di risanamento, ammontavano ad € 6.576.366,58 con una aumento, rispetto al termine del precedente esercizio, di € 556.468,77 generato dalla differenza tra le somme accreditate dalla Cassa DD.PP. pari ad € 1.397.091,59 e quelle prelevate per il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori gestiti direttamente dall'Azienda o dai Comuni del comprensorio provinciale, pari ad € 840.622,82.

Sul conto n. 1985, dove convergono i rientri derivanti dalle vendite ai sensi della legge 560/93 di alloggi e locali sia da parte dell'Azienda e sia da parte dei Comuni, i fondi disponibili al 31 dicembre 2013 sono pari ad € 13.853.596,85 con un decremento, rispetto all'esercizio 2012, di € 645.510,21.

Nel corso dell'esercizio 2013 sono stati prelevati, dal suddetto conto, € 1.410.522.49, per interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria autorizzati dalla Regione. Le entrate sul predetto conto, derivanti dal versamento degli incassi anno 2012 effettuate a giugno dell'anno successivo da parte dall'Azienda e dei Comuni della provincia, e dalle rate anno 2013 di privati cittadini che hanno acquistato l'alloggio con pagamento in forma rateale del prezzo di vendita, ammontano ad € 765.012,28.

Tra i crediti dell'Azienda sono presenti, inoltre, le somme relative alla cessione, con pagamento rateale del prezzo di vendita, di alloggi di ERP. Questi crediti, che devono ancora arrivare alla relativa scadenza, risultavano, al termine dell'anno 2013 pari ad € 2.899.328,09. Si fa

presente che gli stessi costituiscono, contestualmente, debiti nei confronti della Gestione Speciale ed in quanto tali indicati nel passivo patrimoniale tra i debiti bancari e finanziari.

Nella categoria "Mutuatari per debito residuo" l'importo di € 66.694,44 è così costituito. Per € 64.868,81 si riferisce al capitale residuo di un mutuo di € 258.228,45 contratto con l'allora Banca Cariplo, ora Banca Intesa San Paolo, per la realizzazione di alloggi costruiti con fondi A.N.I.A. (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici) e le cui rate semestrali, anticipate dall'Azienda, sono rimborsate dagli inquilini proprietari dei suddetti alloggi. Per altri € 1.825,63, l'importo su indicato, riguarda le quote capitale dei mutui contratti con la Cassa DD.PP. per la realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata, importo già considerato nel passivo di bilancio alla voce del patrimonio netto "Contributi dello Stato". Tali importi, quindi, sono bilanciati nel passivo della situazione patrimoniale alla categoria "Debiti bancari e finanziari".

La voce Altri crediti, in ultimo, bilancia gli importi relativi ad impegni di spesa in c/capitale, compresi tra i residui passivi del bilancio, che non hanno ancora determinato una corrispondente capitalizzazione ovvero da somme impegnate in bilancio tra le spese correnti per interventi di manutenzione ordinaria agli alloggi gestiti ma di competenza di esercizi successivi.

Immobili

Nel corso dell'esercizio 2013 le variazioni apportate al patrimonio immobiliare sono state determinate dall'avanzamento dei lavori di realizzazione di nuove abitazioni, dagli interventi di manutenzione straordinaria e recupero capitalizzati e, in diminuzione, dal costo di

realizzazione degli alloggi venduti. Nello specifico sono state registrate le seguenti variazioni:

Costo di realizzazione alloggi venduti	-335.500,28
Incremento costo interventi costruttivi in fase di realizzazione e ultimati	1.729.071,54
Incremento interventi di manutenzione e ristrutturazione in corso e ultimati	521.455,83
Totale variazioni	**1.915.027,09**

In particolare, dalla situazione patrimoniale allegata al consuntivo, emergono i seguenti valori: alloggi e locali di proprietà in locazione € 15.454.885,74, alloggi e locali in diritto di superficie € 89.663.443,34, stabili di proprietà € 1.168.627,34, alloggi e locali di edilizia agevolata/convenzionata € 5.729.306,39, stabili costruiti con il contributo dello Stato ad uso diretto € 158.802,32, interventi costruttivi in corso di edilizia sovvenzionata € 8.177.357,54, interventi costruttivi in corso di edilizia privata e agevolata/convenzionata € 401.642,30 e interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in corso € 4.674.289,31.

Complessivamente la categoria immobili riporta un totale di € 125.428.354,28 che, per la parte relativa ad immobili ed interventi realizzati con contributi dello Stato, trova corrispondenza nel patrimonio netto alla voce "Contributi dello Stato".

Immobilizzazioni tecniche

La consistenza delle immobilizzazioni tecniche, al termine dell'esercizio 2013, è di € 769.861,64, con un incremento rispetto al precedente esercizio di € 3.680,80.

Tale quantificazione deriva per € 206.293,37 dal costo, al 31 dicembre 2013, dell'impianto di climatizzazione della sede aziendale, per il quale si attende la chiusura delle procedure tecnico-amministrative relative alla fase di ultimazione.

La categoria "Mobili e macchine per ufficio", che al termine dell'anno risultava dell'importo di € 376.530,66, ha fatto una variazione in aumento per ulteriori acquisti pari a € 3.680,80 (mobili, arredi, personal computer, ecc).

La categoria "Automezzi", per quanto sopra, comprende soltanto il costo storico di una sola autovettura di proprietà dell'Azienda, di € 7.307,87.

La categoria "Software" non ha fatto registrare variazioni rimanendo di importo pari ad € 179.729,74.

Deficit patrimoniale

Al termine dell'esercizio 2013, si è registrato, per effetto delle operazioni di gestione che danno luogo a movimenti finanziari e delle operazioni di assestamento e chiusura (ammortamenti, sopravvenienze, svalutazioni, minori crediti e debiti) un disavanzo economico di € 777.911,70.

Tra le passività patrimoniali si rilevano le seguenti voci:

Debiti di tesoreria

In questa categoria troviamo il saldo del conto corrente n. 3799 e il saldo del conto corrente n. 114266, già indicati nell'attivo patrimoniale tra i crediti dell'Azienda, ed ammontanti complessivamente ad € 1.325,57.

Alla voce "Anticipazioni diverse", troviamo l'importo utilizzato di una anticipazione in conto mutuo che la Banca Apulia S.p.A., Tesoriere dell'Azienda, ha concesso all'A.T.E.R. per il cofinanziamento di 20 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata nel Comune di Policoro. La suddetta anticipazione, da convertire in mutuo edilizio, è comprensiva di interessi passivi la cui quantificazione, da parte dell'Istituto finanziatore, è stata contestata formalmente dall'Ufficio Bilancio e Personale in quanto non ritenuti conformi agli originari impegni assunti, gli stessi sono stati indicati a tal fine anche tra i "Crediti diversi" della Situazione Patrimoniale. In merito alla predetta pratica si è in attesa delle determinazioni definitive dell'Ufficio competente anche alla sottoscrizione del contratto di mutuo.

In ultimo, in questa categoria, troviamo il saldo del conto corrente postale pari ad € 821.467,28, saldo indicato anche tra le attività alla voce "Disponibilità liquide". Il suddetto importo viene qui riportato in quanto tale saldo incide dal punto di vista economico-patrimoniale già per effetto della sua ripartizione ed imputazione tra i residui attivi del bilancio relativi a canoni, spese e rate di riscatto alloggi.

Residui Passivi

I residui passivi hanno evidenziato un decremento complessivo di € 623.385,37 risultando, così, al termine dell'esercizio 2013, pari ad € 20.687.538,92.

In particolare, i debiti verso fornitori per beni e servizi hanno fatto registrare una variazione in aumento, rispetto all'anno 2012, di € 17.836,29,

mentre i debiti verso la G.S., per rientri vincolati e non ai sensi dell'art. 25 della legge 513/77, tra somme versate sui conti correnti di T.U., per vendite ai sensi della legge 560/93, e quote maturate nell'esercizio, hanno evidenziato un decremento di € 287.103,02. I residui relativi ai debiti nei confronti dell'Erario sono costituiti da saldo IMU 2013 (la cosiddetta mini IMU), pari ad € 156.276,79, da imposta di bollo sui contratti di locazione, per € 30,70, da IVA indetraibile su fatture da pagare per € 307,26, tributi consortili, per € 41.886,96, sospesi, quest'ultimi, per definizione contenziosi in corso e ritenute fiscali su interessi per € 3.861,71.

I residui per "Debiti diversi" riguardano, in gran parte, un impegno per l'intervento di manutenzione straordinaria alla sede aziendale per la realizzazione dell'impianto di climatizzazione, un impegno per somme da riversare in Banca d'Italia, sul conto di Gestione Speciale n. 1849, relative alla pratica espropriativa nel comune di Montalbano Jonico di cui si è innanzi trattato, oltre che impegni di spesa di lieve entità per operazioni contabili che danno luogo contestualmente a rapporti debitori e creditori.

La categoria più evidente dei residui passivi e costituita dai rientri della Gestione Speciale di cui all'art. 25 della legge 513/77, ovvero dai proventi derivanti dai prezzi di vendita degli alloggi di E.R.P. e dalla quote canoni di cui allo 0.50% del valore locativo, delibera CIPE 13.03.95 paragrafo 8.6.

Soltanto per riferirci alla voce più consistente dei suddetti rientri, nell'anno 2013, sono state accertate somme per quasi 1 milione di euro dalla vendita in contanti e a rate di alloggi ai sensi della legge 560/93. Tali entrate sono state contestualmente riportate tra i residui passivi dello stesso bilancio in quanto debiti nei confronti della Gestione Speciale. La legge n., 560/93 "*Norme in materia di alienazione di alloggi di edilizia*

residenziale pubblica" al comma 13 sancisce l'obbligo del versamento, entro il 30 giugno dell'anno successivo alla vendita, di tali proventi, per la quota incassata, nello specifico conto di Gestione Speciale presso la locale Sezione di Tesoreria dello Stato (Banca d'Italia). Gli stessi sono poi reinvestiti nel circuito dell'edilizia residenziale pubblica per interventi costruttivi, recupero e manutenzione straordinaria a seguito di autorizzazione regionale.

Nell'esercizio 2013 sono state, altresì, effettuate variazioni, in diminuzione, sui residui passivi per un totale di € 130.173,41, così distinte: economia su prestazioni di lavoro e contributi € 1.131,84 economia su spese a seguito di chiusura di procedimenti legali € 25.200,00; spese diverse di amministrazione per € 7.456,99; € 93.477,76 per economie su spese di manutenzione ordinaria stabili; € 2.188,82 per rideterminazione rientri canoni alloggi regionali; € 788,00 per economie su spese varie.

Fondo TFR

Il fondo TFR ha subito una aumento di € 5.917,75 quale somma algebrica tra accantonamenti per rivalutazione al 31 dicembre 2013 e liquidazione trattamento per cessazione dal servizio. Il fondo al termine dell'esercizio 2013 è pari ad € 1.370.096,42.

Debiti bancari e finanziari

La prima voce che troviamo in questa categoria di debiti è quella relativa alle rate residue di mutui contratti con la Cassa DD.PP. per la costruzione di alloggi di ERP. Le quote ancora da corrispondere ammontano ad € 1.825,63. L'importo di € 68.520,07, invece, attiene al capitale residuo di un altro mutuo fondiario contratto nel 1981 con l'allora Banca Cariplo e scadente nel 2017 sottoscritto per la realizzazione, nel comune di Policoro,

di alloggi finanziati con fondi A.N.I.A. (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici).

Fondo ammortamento immobili

Il fondo di ammortamento finanziario degli alloggi e locali ha fatto registrare un incremento pari ad € 960.517,69 derivante dalla somma algebrica tra le quote di pertinenza dell'esercizio pari ad € 974.674,09 e la riduzione del fondo ammortamento per la quota, ripresa a tassazione, imputabile agli immobili ceduti nel corso dell'esercizio, pari ad € 14.156,40.

Per effetto di queste operazioni il fondo di ammortamento relativo agli alloggi e locali in diritto di superficie si è attestato a complessivi € 15.927.806,00.

Si è ritenuto opportuno procedere al solo ammortamento finanziario degli immobili costruiti su aree concesse in diritto di superficie e non anche all'ammortamento tecnico degli altri immobili in locazione perché quest'ultimo è fiscalmente indeducibile.

Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi.

I fondi di ammortamento dei beni mobili hanno fatto rilevare le seguenti variazioni: un aumento di € 8.474,29 il fondo ammortamento mobili e macchine per ufficio e un incremento di € 1.736,40 il fondo ammortamento relativo ai programmi informatici. L'unico automezzo di proprietà è stato completamente ammortizzato e pertanto il relativo fondo non ha subito variazioni. Complessivamente il fondo ammortamento delle immobilizzazioni tecniche ammonta, al termine dell'esercizio 2013, ad € 545.905,52.

Fondo rischi su crediti

Nessuna variazione ha interessato questo fondo che al termine dell'esercizio 2013 riportava lo stesso importo di € 268.637,46 dell'esercizio precedente.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto dell'Azienda, quale differenza tra l'attivo e passivo della situazione stessa, risulta composto da un fondo di dotazione di € 113,10, da riserve straordinarie pari ad € 1.103.089,91, da contributi in c/capitale per € 119.681.052,90 e da utile dei precedenti esercizi per € 1.590.402,49.

Complessivamente il patrimonio netto dell'Azienda ammonta ad € 122.374.658,40.

L'ATTIVITÀ GESTIONALE

L'attività Costruttiva e di Manutenzione

Nel corso dell'esercizio 2013 è stato ultimato l'intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 30 alloggi di edilizia convenzionata in Matera nel PEEP l'Arco, avviati nell'anno 2011.

Per i 44 alloggi di edilizia sovvenzionata sempre nel PEEP l'Arco in Matera, ultimati nell'esercizio 2012, sono stati completati i lavori di sistemazione delle aree esterne circostanti l'edificio necessari alla successiva assegnazione in locazione degli alloggi stessi, avvenuta all'inizio del 2014.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi costruttivi in corso si evidenzia quanto segue.

Nel Comune di Matera, il progetto Europan bis, avviato nel 2006, per la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata, i cui lavori erano stati sospesi nel 2007 causa risoluzione contrattuale per inadempienze a carico dell'impresa appaltatrice, è stato portato ad un elevato stato di avanzamento. Nel corso del 2014 si prevede l'ultimazione dei lavori.

In San Mauro Forte, i lavori relativi alla costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata, già ad un elevato stato di realizzazione, sono stati sospesi a causa della risoluzione del contratto di appalto con l'impresa aggiudicataria degli stessi. Nel 2014 sono stati riappaltati e si prevede la loro l'ultimazione.

Problematiche geologiche ed amministrative, invece, continuano ad impedire l'avvio dei lavori riguardanti la costruzione di n. 6 alloggi, sempre di edilizia sovvenzionata, nel comune di Miglionico.

Come evidenziato nelle precedenti relazioni, i lavori di realizzazione dei 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole, avviati nell'anno 2011, hanno subito una battuta di arresto causa la deliberata risoluzione contrattuale con l'impresa appaltatrice avvenuta nell'anno 2012. Nel 2014 è previsto il loro completamento.

Sempre con riferimento all'attività costruttiva, nel corso del 2013 non si è registrato alcun ulteriore sviluppo, per quanto attiene ai dati di bilancio, circa gli interventi costruttivi riguardanti la realizzazione di 6 alloggi in Calciano e 4 alloggi in Cirigliano oltre che per gli interventi edilizia convenzionata da avviare in Policoro, località Iazzo Ricino, rispettivamente, di 9 e 12 alloggi.

Appaltati, nel 2013, i lavori di costruzione di n. 10 alloggi nel comune di Pomarico, tutti di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata

I 18 alloggi di edilizia sovvenzionata di Policoro, da realizzarsi per conto del comune omonimo, non hanno avuto avvio nel corso dell'anno 2013 per problematiche di natura tecnico-amministrativa.

Completati, invece nel 2013, i lavori di sistemazione delle aree esterne circostanti la palazzina dei 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Pisticci, località Marconia, ultimati nell'anno 2008.

La spesa complessiva sostenuta nel corso dell'esercizio 2013, per gli interventi costruttivi di ERP ultimati in anni precedenti ed in corso, e per costi preliminari ed accessori di altri interventi da avviare è stata, al netto dell'IVA e comprensiva delle parcelle tecniche, di € 1.729.071,54.

Passando agli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero si rappresenta quanto segue.

Nell'esercizio 2013 sono stati ultimati due interventi, ovvero:

- i lavori di manutenzione straordinaria per contenimento consumi energetici (realizzazione cappotti) – con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 – finanziamento € 5.700.000,00;
- i lavori di ripristino delle condizioni d'uso ed abitative di numerosi alloggi situati nei comuni di Ferrandina, Grassano e Garaguso con fondi della legge n. 560/93 – finanziamento € 500.000,00.

Per lavori di manutenzione in condomini misti, finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, gestititi direttamente dai condomini stessi, sono state trasferite a quest'ultimi risorse per € 158.601,53.

La spesa complessiva 2013 per gli interventi di manutenzione straordinaria e recupero, al netto dell'IVA e considerando le parcelle tecniche spettanti all'Azienda, è stata di € 740.514,80.

Ai Comuni della provincia materana, per interventi di manutenzione e recupero gestiti direttamente da questi ultimi, sono stati trasferiti fondi per € 636.099,52.

L'attività di gestione degli alloggi

Nell'esporre i dati dell'attività relativa all'area della gestione immobiliare meritano una particolare illustrazione:

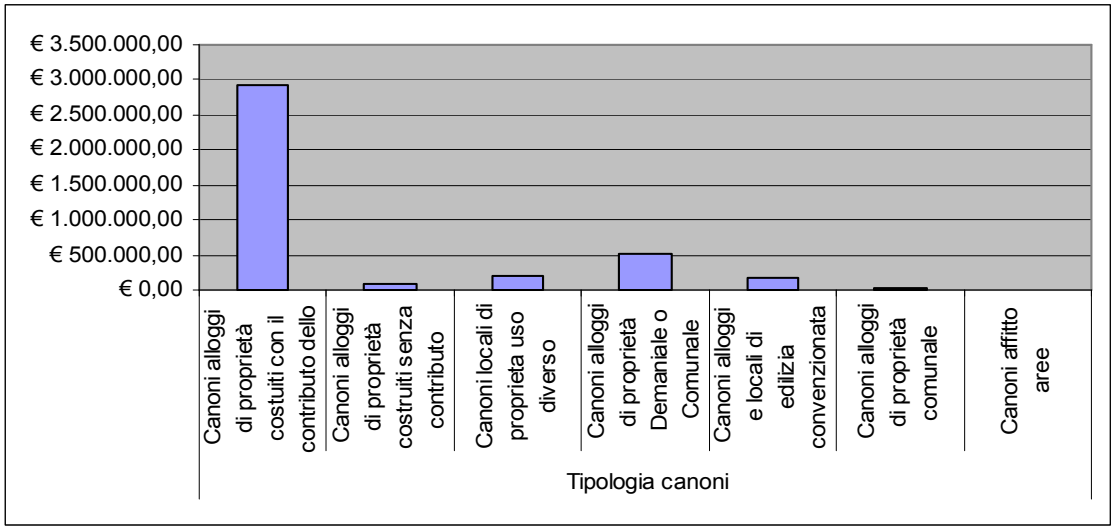
- I CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni di competenza dell'esercizio 2013 è stato di € 3.903.863,41 così suddivisi: € 2.933.328,45 per canoni di alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato, € 78.133,00 per canoni di alloggi e locali di proprietà costruiti con fondi dell'Azienda, € 187.229,55 per canoni relativi a locali ad uso diverso, di proprietà, costruiti con il contributo dello Stato, € 509.760,25 per canoni relativi ad alloggi e

locali di proprietà dello Stato e della Regione, € 177.137,49 per canoni di alloggi e locali di edilizia convenzionata/agevolata, € 1.126,29 di canoni derivanti dall'affitto di aree ed € 17.148,38 per canoni relativi ad alloggi comunali gestiti dall'Azienda.

Nella tabella sottostante (Grafico 1) si rileva con evidenza che i canoni di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Azienda, costruiti con il contributo dello stato, costituiscono una quota preponderante degli stessi, seguiti, con una consistenza nettamente inferiore, dai canoni derivanti dagli alloggi di proprietà demaniale e comunale. Quasi inesistenti i canoni derivanti dall'affitto delle aree, aree che costituiscono "relitti" di lotti su cui sono stati edificati alloggi popolari.

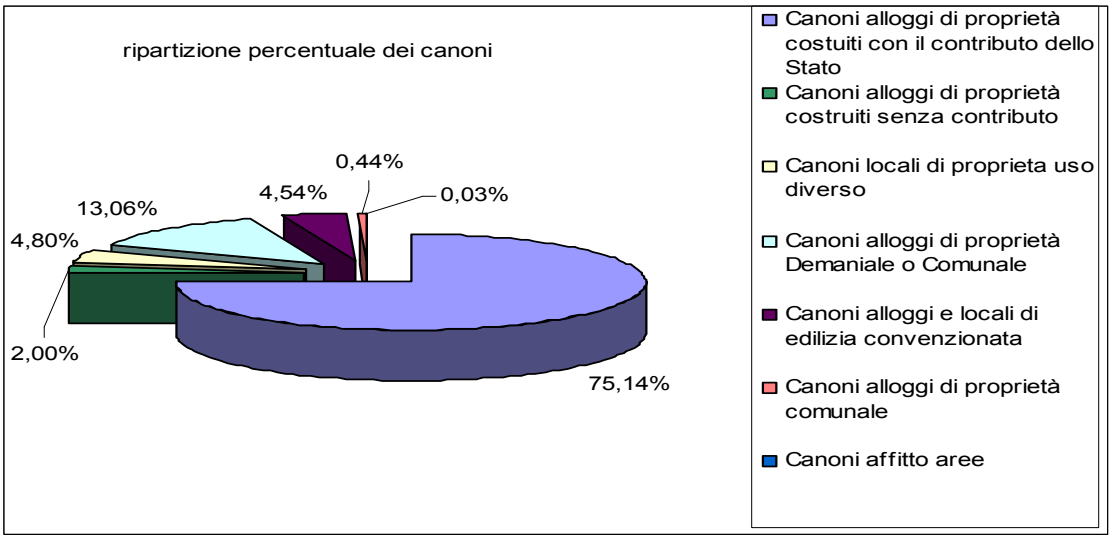
Grafico 1



Se guardiamo ai dati espressi in percentuale i canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Azienda costruiti con il contributo dello Stato rappresentano una percentuale che supera il 75% dei monte canoni emesso dall'Ente. Seguono i canoni delle unità immobiliari di proprietà dei comuni, di cui l'Azienda ha la gestione, che rappresentano quasi il 13% degli affitti totali.

Bassa la percentuale relativa ai locali ad uso commerciale e non di proprietà dell'Amministrazione che costituiscono meno del 5% dei canoni complessivi e di importo quasi equivalente rispetto alle unità immobiliari di edilizia convenzionata/agevolata realizzati dall'Ente. Il grafico sottostante da immediata rappresentazione di quanto sopra.

Grafico 2



Gli incassi totali per canoni di locazione, tra gestione di competenza e gestione residui, contabilizzati al termine dell'esercizio sono stati di € 3.204.684,87. Si deve, comunque, considerare che come già in precedenza evidenziato, tali incassi non tengono conto delle somme che, pur acquisite sul conto corrente postale intestato all'Azienda entro il 31 dicembre dell'anno 2013, vengono, per necessità tecnico-operative trasferite in Tesoreria all'inizio dell'anno successivo, e che ammontano ad oltre 800 mila euro.

Rispetto ai dati che emergono dal rendiconto dell'esercizio 2012, i canoni di competenza hanno fatto registrare un incremento di poco superiore ai 90 mila euro, determinato sia dalle numerose pratiche di rideterminazione degli stessi ai sensi dalla L.R. 24/07 sia dalla messa a reddito di alloggi ultimati.

- RESIDUI ATTIVI PER CANONI DI LOCAZIONE, QUOTE DI RISCATTO, RATEIZZAZIONI PREZZI DI VENDITA, SERVIZI E INTERESSI

I residui attivi, per rapporti di credito nei confronti degli inquilini al 31 dicembre 2013 da bilancio, sono stati determinati in € 8.286.013,65 per canoni di locazione, in € 383.608,58 per quote riscatto, rateizzazioni prezzo di vendita ed interessi, in € 382.273,84 per servizi così come indicato nei residui attivi dei rispettivi capitoli di bilancio.

Se si considera anche la quota degli incassi 2013, per le stesse categorie sopra indicate, contabilizzati all'inizio dell'esercizio 2013, il credito residuo complessivo è di poco superiore a 8 milioni e 200 mila euro.

Nell'ambito dei suddetti residui attivi rientrano sia le somme dovute all'Ente per canoni di locazione scaduti (morosità) sia i crediti per canoni di locazione che sono stati oggetto di accordi di rateizzazione con gli inquilini debitori.

- LA MANUTENZIONE FINANZIATA CON I CANONI DI LOCAZIONE

I programmi manutentivi dell'esercizio 2013, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardano la generalità del patrimonio gestito.

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento ha interessato gli alloggi presenti in tutti i comuni del territorio provinciale.

Le somme complessive impegnate nel bilancio di previsione 2013 per i suddetti interventi di manutenzione sono state pari ad € 355.736,96.

Le predette risorse sono state utilizzate, in gran parte, per piccoli e mirati interventi di manutenzione ordinaria oltre che per far fronte a situazioni di somma urgenza. Una quota meno importante è stata oggetto di specifiche procedure negoziate di affidamento ai sensi del D.lgs. n. 163/2006.

- LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

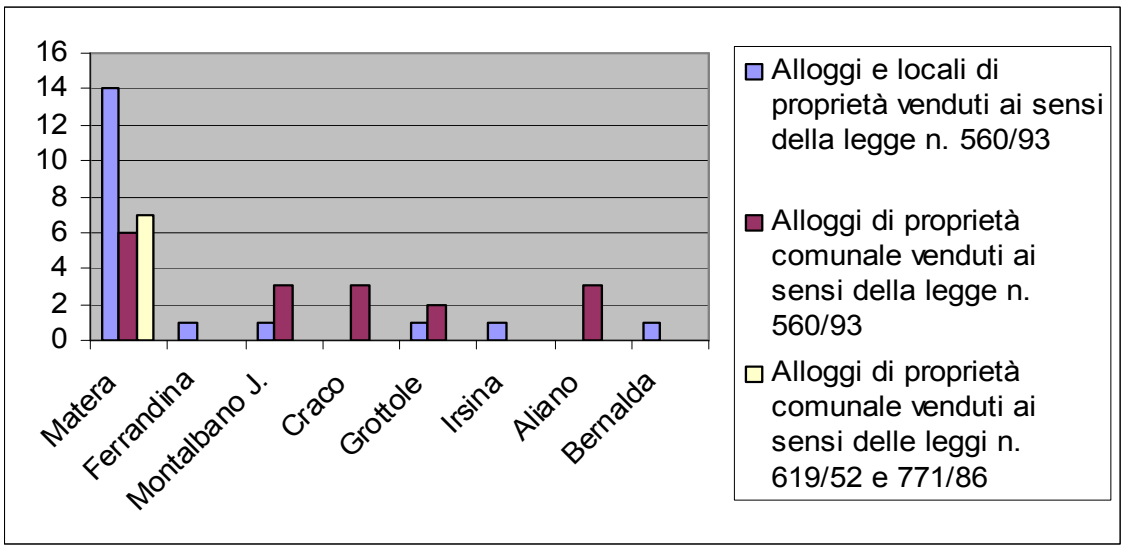
Con l'esercizio in esame si è proceduto con il programma di cessione degli alloggi in applicazione della legge 560/93 e della legge 771/86.

In particolare sono stati venduti da parte dell'Azienda, e dei Comuni della provincia i seguenti alloggi:

- n. 17 alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93, di cui n. 13 nel comune di Matera, n. 1 nel comune di Ferrandina, n. 1 nel comune di Montalbano Jonico, n. 1 nel comune di Irsina e n. 1 nel comune di Bernalda;
- n. 1 locale di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93 nel comune di Matera;
- n. 7 alloggi di proprietà comunale in Matera ai sensi delle leggi n. 619/52 e 771/86 (risanamento Sassi);
- n. 18 alloggi di proprietà comunale, ai sensi della legge 560/93, di cui n. 3 alloggi in Montalbano Jonico, n. 3 alloggi in Craco, n. 6 alloggi in Matera, n. 3 alloggi in Aliano e n. 3 alloggi in Grottole.

Nella tabella che segue si da evidenza grafica ai dati sopra elencati.

Grafico 3



Il ricavato della vendita degli alloggi ceduti ai sensi della legge n. 560/93, a norma dell'art. 1, comma 13 della stessa legge, modificato dal comma 6 dell'art. 4 della Legge 136 del 13.4.1999, nonché della circolare n° 31 del 30 giugno 1995 del Ministero dei Lavori Pubblici, sarà versato entro il 30 giugno 2014 sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo dietro predisposizione, da parte dell'Azienda, di apposito piano di reinvestimento da sottoporre all'approvazione dalla Regione.

- LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare al termine dell'esercizio 2013, per effetto di nuove immissione e cessioni, è così suddiviso:

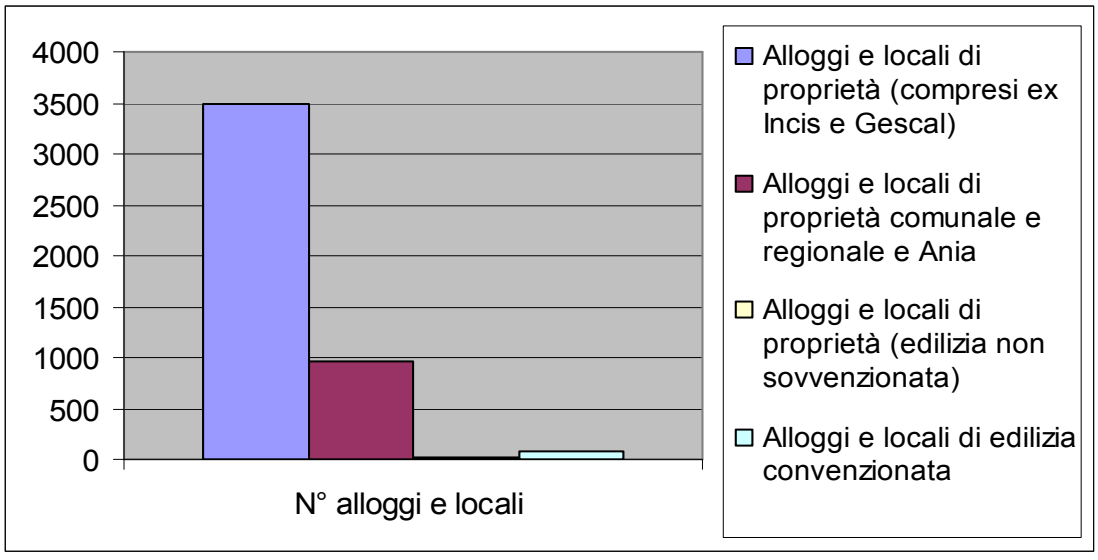
- Alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato n. 3050
- Alloggi ex Gescal n. 279
- Alloggi ex Incis n. 6
- Alloggi di proprietà Comunale (ex Stato) n. 684
- Alloggi di proprietà della Regione n. 129
- Alloggi L.R. 23 n. 39
- Alloggi comunali in gestione n. 25
- Alloggi di proprietà n. 6
- Alloggi ex Alsia n. 6
- Alloggi a riscatto Stato n. 7
- Alloggi a riscatto Ania n. 30
- Alloggi di proprietà di edilizia agevolata/convenzionata n. 80
- Locali di proprietà di edilizia agevolata/convenzionata n. 5
- Alloggi e locali uso diverso di proprietà costruiti con il contributo dello Stato n. 108

- Alloggi e locali uso diverso di proprietà n. 12
- Locali uso diverso ex Alsia n. 4
- Locali uso diverso ex Gescal n. 23
- Locali uso diverso ex Incis n. 6
- Locali uso diverso di proprietà dello Stato n. 30
- Locali uso diverso di proprietà regionale n. 21

Con riferimento agli alloggi di proprietà comunale/demaniale appare opportuno precisare che sulla loro consistenza numerica al termine dell'esercizio 2013 ha inciso un intervento di manutenzione che ha portato all'accorpamento di 6 unità immobiliari, realizzando dalle suddette 3 alloggi e dalla acquisizione in gestione diretta da parte del comune di Matera di 1 alloggio ex demaniale.

Nel grafico che segue (Tabella 4) le suddette unità immobiliari sono state accorpate per proprietà e tipologia edilizia.

Grafico 4



L'attività amministrativa

L'area economico-finanziaria è stata impegnata in attività integrative e di supporto alle attività di costruzione e gestione degli alloggi nonché all'osservanza di tutti gli adempimenti contabili e fiscali della gestione.

Si pone in particolare evidenza:

- IL PERSONALE E LA STRUTTURA

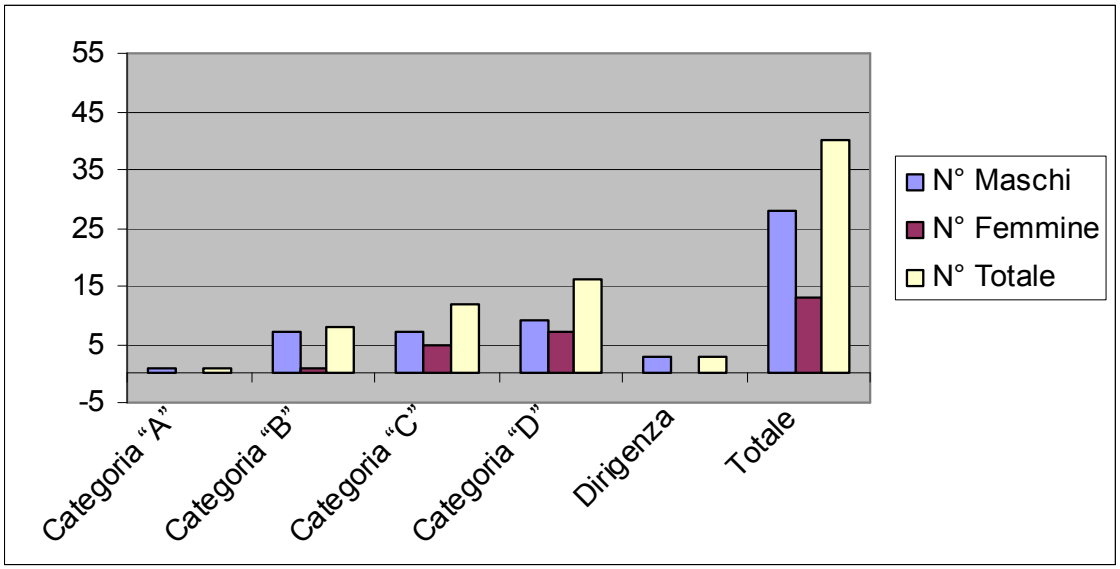
Il personale in servizio al termine dell'esercizio 2013 è stato di n° 40 unità, con un deficit della pianta organica di n° 15 unità. A queste si aggiunge la figura del Direttore, legato all'Azienda da un contratto dirigenziale a tempo determinato di diritto privato.

Più dettagliatamente, sono evidenziate nell'allegato prospetto i dati relativi alla consistenza del personale in servizio al 31.12.2013.

Categoria	N°		
	Maschi	Femmine	Totale
"A"	1	-	1
"B"	7	1	8
"C"	7	5	12
"D"	9	7	16
Dirigenza	3	-	3
Totale	27	13	40

Nel grafico che segue (grafico n. 5) si rileva la suddivisione del personale per categoria contrattuale di appartenenza e per sesso.

Grafico 5



La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è stata di € 2.132.374,09.

La spesa per collaborazioni coordinate e continuative (Amministratore Unico e componente Nucleo di Valutazione) è stata, invece, di € 50.397,04, al lordo dei contributi previdenziali a carico dell'Azienda.

- LA GESTIONE SPECIALE

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. 25/13 ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della Legge 560/93 come previsto dal comma 13 dell'art. 1 della Legge 560/93, è obbligatoria la contabilizzazione a favore della G.S. dei prezzi e delle rate che vanno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Istituto, dello Stato, delle ex Gescal e INA Casa con ipoteca legale o promessi in vendita, nonché la contabilizzazione dello 0.50% annuo del valore locativo del patrimonio gestito al netto degli alloggi a canone sociale così come previsto al punto 8.6 della delibera CIPE del 15.03.95. Sempre a favore della G.S. va

contabilizzata l'eccedenza costi/ricavi di cui al punto 8.6 della delibera richiamata.

Nel bilancio è stato inserito il prelievo e quindi l'addebito nella Gestione Speciale delle rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto, pari ad € 4.611,60 e i compensi per l'attività di rendicontazione e gestione dei rientri di G.S. per € 21.377,65.

In particolare gli importi relativi ai rientri in favore della Gestione Speciale, sono di seguito indicati:

- rate prezzo di vendita e diritti di prelazione alloggi venduti ai sensi della legge n. 560/93 € 1.006.203,11;
- 0,50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito € 243.325,37;
- incassi relativi ai rientri non vincolati alle destinazioni di cui all'articolo 25 della legge n. 513/78 € 2.967,36;
- interessi sui rientri di Gestione Speciale e importi mutui non erogati € 89.815,15;

Per quanto riguarda l'eccedenza costi/ricavi, di cui al punto 8.6 della delibera CIPE 13 maggio 1995, quest'ultima stabilisce che la Regione deve con le proprie determinazioni garantire il pareggio costi-ricavi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione, nonché il versamento al fondo per l'ERP dello 0,50% del valore locativo del patrimonio gestito al netto degli alloggi a canone sociale. Le eventuali eccedenze sono destinate, dalle regioni, alle finalità di cui all'art. 25 della legge 8 agosto 1977 n. 513.

Il prospetto che segue, pertanto, mette in evidenza tali costi e ricavi. Si precisa che al settore della gestione immobiliare sono stati

attribuiti, oltre che i costi di imputazione diretta, quota parte delle spese generali che gravano su altri settori dell'Azienda che svolgono attività di supporto e staff.

TABELLA DIMOSTRATIVA ECCEDENZA COSTI-RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

RICAVI

Canoni di locazione alloggi costr. contr. Stato	2.933.328,45
Canoni su locali di proprietà costr. contr. Stato	187.229,55
Canoni su alloggi e locali Stato	509.760,25
Canoni diversi	18.274,67
Rimborsi per bollettazione e risc. canoni	10.185,12
Rimborsi per stipulazione contratti	35.545,36
Rimborsi per procedimenti legali	12.813,18
Corr. Amm.ne stabili	14.862,24
TOTALE	**3.721.998,82**

COSTI

Costi del personale	1.272.907,89
Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori e Sindaci	49.598,96
Spese per acquisto beni di consumo e servizi	225.275,60
Spese diverse di amministrazione	103.801,71
Spese per manutenzione stabili	355.736,96
Amm.to beni mobili	7.599,82
Ammortamento finanziario	974.674,09
Rientri Gestione Speciale	333.140,52
Imposte e tasse	416.727,55
F.do punto 8.6 delibera CIPE ex art. 25 legge 513/77	- 17.464,28
TOTALE	**3.721.998,82**

Quanto sopra attiene esclusivamente ai flussi di cassa dell'esercizio ed ai rapporti credito debito direttamente imputabili all'Azienda.

Ovviamente, i residui passivi per debiti nei confronti della Gestione Speciale iscritti in bilancio prendono in considerazione anche somme ancora da incassare dagli assegnatari e/o acquirenti di alloggi popolari, che saranno riversate nei conti dedicati aperti presso la Banca d'Italia quando quest'ultimi provvederanno al relativo pagamento.

IL BILANCIO CONSUNTIVO

Il documento è stato redatto in conformità alle norme contenute nel regolamento di cui al D.M. 10 ottobre 1986 n° 3440 e contiene le entrate accertate e le spese impegnate di competenza dell'esercizio nonché come prima posta delle entrate il fondo cassa all'1 gennaio 2013 ammontante a € 8.626.342,33.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie sostenute nell'esercizio 2013 sono le seguenti:

	Entrate accertate	Spese impegnate
Entrate e spese correnti	4.215.035,48	4.091.904,97
Entrate e spese in c/capitale	4.590.861,77	4.687.620,09
Entrate e spese per partite di giro	719.596,66	719.596,66
TOTALE	**9.525.493,91**	**9.499.121,72**

- ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 6 - canoni di locazione	3.903.863,41
cat. 7 - recuperi e rimborsi diversi	144.838,69

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 - indennità, compensi amm.ri e sindaci	67.739,63
cat. 2 - oneri del personale	2.132.374,09

cat. 4 - spese per il funzionamento degli uffici	330.167,81
cat. 5 - spese per manutenzione degli stabili	355.736,96
cat. 5 – spese di amministrazione degli stabili	204.946,40
cat. 6 - interessi su mutui	57.584,00
cat. 7 - imposte e tasse	559.788,81
cat. 8 - fondo per l'E.R.P.	243.325,37
Cat. 8 – rientri di G.S.	89.815,15

- ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate, in particolare, figurano:

	€
cat. 9 - Alienazione di immobili e diritti reali	7.268,40
cat. 12 – Assegnatari per quote capitale	51.073,79
cat. 12 – Cessionari per quote capitale	1.037.072,79
cat. 12 – Mutuatari per quote capitale	2.967,36
Cat.13 – fin. Stato c/capitale	38.359,03
cat. 14 – Utilizzo fondi della G.S.	2.392.880,12
Cat. 17 – Mutui per interventi edilizi	762.766,09

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi	973.169,83
cat. 10 - spese per interventi risanamento	1.458.069,32

cat. 10 – Spese per int. Costruttivi della G.O. edil. agevolata	762.766,09
cat. 11 - Acquisto mobili per ufficio e apparecchiature	7.569,80
cat. 17 – Contab. a favore CER del ricavato alienaz. Alloggi L. 530/93	1.040.040,15

- PARTITE DI GIRO

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

Le entrate e le uscite anno 2013 ammontano complessivamente a € 719.596,66.

Il Consuntivo Economico

Il documento contempla entrate per € 20.578.152,68 e spese per € 21.356.064,37 con un disavanzo economico, dopo il pagamento delle imposte, di € 777.911,69.

A differenza del precedente esercizio finanziario, nel quale si era rilevato un disavanzo tra entrate ed uscite di parte corrente di € 716.036,65, nell'anno 2013 si è registrato, invece, un avanzo tra entrate e uscite di parte corrente pari ad € 123.064,14.

Il notevole miglioramento dei risultati di gestione è da imputare alla rinnovata esclusione degli immobili di edilizia sovvenzionata regolarmente assegnati assoggettati alla tassazione dell'Imposta Municipale Unica (I.M.U.), a differenza di quanto, invece, si era verificato in sede di prima applicazione della stessa nell'anno 2012.

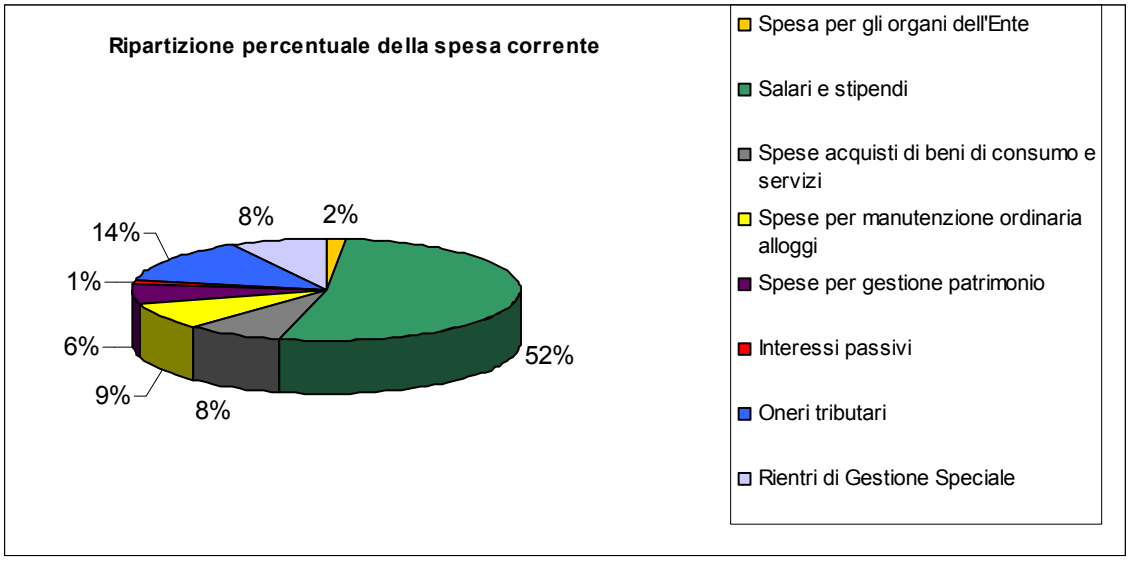
Come evidenziato nella relazione al bilancio Consuntivo 2012, infatti., la suddetta Imposta aveva assorbito risorse di parte corrente per un importo complessivo, tra quota devoluta allo Stato e quota comunale, di € 1.322.475,00, quasi il 23% della spesa corrente ed oltre il 34% dei canoni di locazione percepiti dall'Ente nell'anno 2012.

Un esborso che aveva pesantemente inciso sulle casse dell'Ente con gravissimi risvolti sul piano economico-patrimoniale.

Nel 2013, invece, l'I.M.U. dovuta è stata pari ad € 255.659,76, oltre 1 milione di euro in meno rispetto al 2012, pari al 6,23% della spesa corrente e il 6,53% dei canoni di locazione emessi dall'Ente nel 2013.

Continuando nell'analisi delle spese correnti, nel diagramma che segue si evidenziano le percentuali di incidenza delle varie categorie rispetto al totale generale.

Grafico 6



Di tutta evidenza appare l'elevata incidenza della spesa per il personale che rappresenta il 52% della spesa corrente. Segue la categoria Oneri tributari pari al 14%, anche se il predetto importo viene compensato dai crediti IRES e IRAP 2013 pari ad € 113.044,39. Le spese per la

manutenzione ordinaria degli alloggi, invece, hanno impegnato il 9% delle spese correnti mentre l'8% è costituito dai rientri di Gestione Speciale di cui allo 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito e gli interessi sui fondi vincolati presenti sul conto di tesoreria.

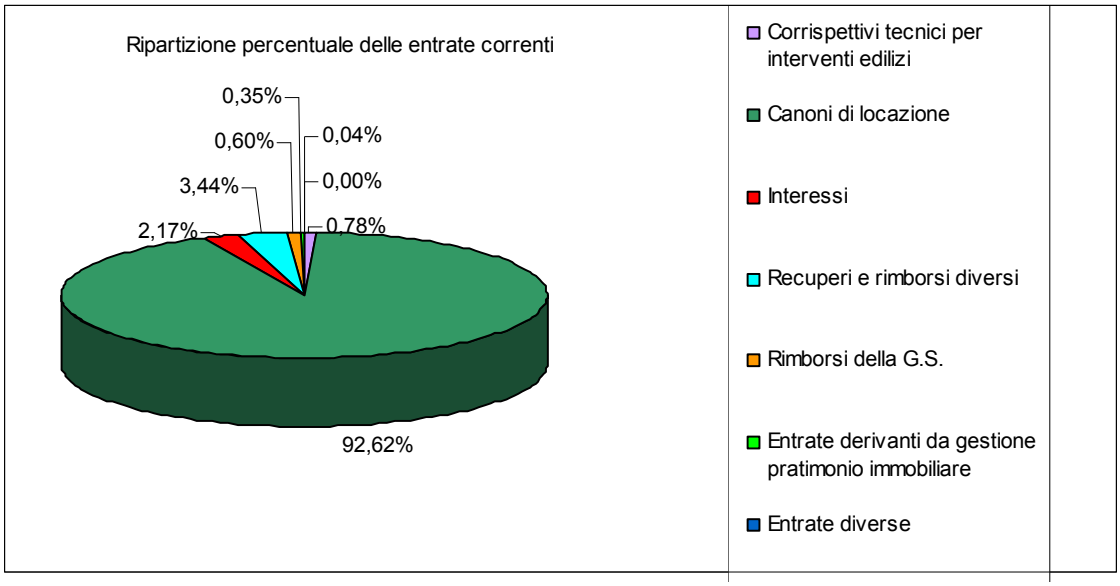
Molto bassa la spesa per gli organi dell'Ente (Amministratore Unico e Sindaci Revisori - 2%).

La spesa per il funzionamento degli Uffici (utenze, cancelleria, pulizia e guardiania sede, automezzi, quote associative, ecc) si attesta a circa il 8% delle uscite correnti, poco superiore alla spesa sostenuta per la gestione amministrativa degli immobili di ERP.

Bassa la spesa per interessi passivi su mutui edilizi, 1% della spesa corrente, grazie all'andamento favorevole dei tassi di interesse di riferimento.

Se analizziamo, invece, le entrate correnti dal sottostante diagramma possiamo rilevare quanto segue.

Grafico 7



I canoni di locazione rappresentano il 92,62% delle entrate correnti, praticamente la quasi totalità delle stesse. Di scarsa entità tutte le altre voci di entrata.

I recuperi e rimborsi diversi costituiscono il 3,44% delle entrate correnti. Quest'ultimi rappresentano, in gran parte, ritorni di somme anticipate per conto dell'utenza (imposte di bollo e registro in primis) ed indicate tra le spese correnti d'esercizio.

Il 2,44% gli interessi attivi. Prossime allo zero le altre entrate di parte corrente.

Con riferimento alla seconda parte del conto economico, relativa ai "Componenti che non danno luogo a movimenti finanziari" ma che comunque concorrono a determinare il risultato economico dell'esercizio, con una incidenza determinante, troviamo l'ammortamento finanziario, di cui all'art. 104 del D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi).

Tale ammortamento è stato quantificato nell'esercizio 2013 in 974 mila euro.

Si tratta di un importo che viene determinato ripartendo il costo costruttivo degli alloggi in locazione, realizzati su terreni concessi in diritto di superficie da parte dei comuni, per il numero di anni della concessione, novantanove.

L'ammortamento finanziario, che non determina a dispetto della definizione uscite finanziarie, costituisce un accantonamento finalizzato alla copertura delle perdite di devoluzione conseguenti alla cessione gratuita degli immobili al termine della concessione comunale.

Sempre nella seconda parte del Conto Economico troviamo, ad incidere negativamente sul risultato di esercizio, l'elevata percentuale di indetraibilità dell'IVA dovuta all'applicazione del meccanismo del pro-rata di

cui all'art. 19 del D.P.R. n. 633/72. Con l'entrata in vigore del D.L. n. 223/2006 convertito nella legge n. 248/2006, cosiddetto "Decreto Bersani", è stata estesa anche alla vendita degli alloggi ERP il principio di esenzione dall'IVA. Tale norma ha comportato un notevole abbattimento delle percentuali di detraibilità di tale imposta sugli acquisti, percentuale che nell'anno 2013 è stata del 12%. In termini economici tale provvedimento ha determinato in bilancio un costo per IVA indetraibile di € 301.224,00.

Nel dettaglio il Consuntivo Economico, nella parte relativa ai componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, possiamo rilevare:

Per le spese

- l'ammortamento finanziario dei beni devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 974.674,09. L'ammortamento finanziario è stato calcolato dividendo il costo dei fabbricati per il numero di anni di durata della concessione comunale, ovvero 99 anni;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per € 10.210,69 di cui € 2.263,51 per ammortamento mobili e macchine ordinarie per ufficio e arredi (coefficiente di ammortamento 12% per i mobili e 15% per gli arredi), € 6.210,78 per ammortamento macchine elettroniche e computer (coefficiente di ammortamento 20%) e in € 1.736,40 per ammortamento programmi informatici (coefficiente di ammortamento 20%). Gli ammortamenti dei beni mobili sono stati effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione dei beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale e a quanto stabilito all'art. 27 del Regolamento di Contabilità e Amministrazione dell'Azienda;
- i costi degli interventi costruttivi in corso per € 8.578.999,84 e costi degli interventi di risanamento da capitalizzare per € 4.674.289,31;

- i costi delle immobilizzazioni tecniche in corso € 206.093,37;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 567.352,36;
- le sopravvenienze passive diverse per € 15.600,63;
- le sopravvenienze passive derivanti da minori residui attivi rilevati in bilancio per € 125.827,84;
- i finanziamenti per interventi costruttivi e di risanamento per € 1.795.139,63;
- la minusvalenza da cessione immobili per € 14.681,27;
- la quota indetraibile pro-rata dell'IVA non rilevata nella prima parte del rendiconto finanziario € 301.224,00;

Per le entrate:

- i contributi per interventi costruttivi e di risanamento € 1.795.139,63;
- la ripresa a tassazione del fondo ammortamento finanziario di alloggi ceduti nel corso dell'esercizio per € 14.156,40;
- le sopravvenienze derivanti dai minori residui passivi per € 130.173,41;
- le plusvalenze derivanti dalla cessione di alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato € 246.533,35;
- le sopravvenienze attive per IVA su interventi realizzati con contributi di enti terzi € 141.714,26;
- le rimanenze finali per interventi costruttivi in corso per € 8.578.999,84;
- i ricavi di vendita di alloggi, locali per € 335.500,28;
- le rimanenze finali per interventi di risanamenti e ristrutt. in corso per € 4.674.289,31;
- le rimanenze finali per immobilizzazioni tecniche in corso € 206.093,37;

- i crediti fiscali per € 113.044,39 di cui € 17.812,49 dal credito IRES 2012 ed € 95.231,90 per IRAP 2013;
- gli interessi da rateizzazione prezzo di vendita alloggio realizzato senza contributo dello Stato ed altre entrate per € 2.074,67 e ricavi diversi per € 598,29;
- la ripresa di somme impegnate in parte corrente di competenza di esercizi successivi per € 124.800,00.

IL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL TERMINE DELL'ESERCIZIO

La tabella dimostrativa dell'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2013, allegata al bilancio, espone il fondo di cassa all'inizio dell'esercizio, le riscossioni distinte tra gestione in c/residui e gestione in c/competenza e quindi il fondo di cassa al termine dell'esercizio.

Mostra, successivamente, il totale residui attivi e passivi al termine dell'esercizio, distinti tra competenza e gestione residui che sommati al fondo di cassa finale determinano l'avanzo o il disavanzo di amministrazione.

Per l'esercizio 2013 si è venuto a determinare un avanzo di amministrazione di € 187.617,05, di poco superiode al dato dell'anno 2012 di € 156.965,66, a conferma del miglioramento dei saldi generali dell'Azienda.