

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

Questa relazione viene predisposta in adempimento alle norme contenute nel regolamento di amministrazione e contabilità dell'Azienda.

La relazione illustra le attività gestionali dell'Azienda sulla base di programmi di lavoro formulati dai dirigenti e funzionari posti al vertice dei centri di responsabilità.

La relazione illustra inoltre in dettaglio le previsioni finanziarie ed economiche dell'esercizio 2014, le risorse ed il loro previsto utilizzo, nonché il risultato della gestione finanziaria ed economica di fine esercizio.

IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE

L'attività Costruttiva

Con riferimento all'attività costruttiva appare, in primo luogo, opportuno un distinguo tra gli interventi già avviati che sono in fase di ultimazione e quelli programmati di cui si prevede l'inizio lavori nel corso dell'esercizio finanziario cui attiene il bilancio di che trattasi.

Nello specifico, nel corso del 2014 si renderanno fruibili gli alloggi relativi ai seguenti lavori:

- costruzione di n. 44 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera - legge n. 457/78 art. 35, per i quali si stanno completando le urbanizzazioni esterne, affidate con specifica e separata gara di appalto;
- costruzione di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera al Borgo La Martella - legge 457/78 art. 2 lett. f)
- costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole - legge n. 457/78 art. 35;
- costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in San Mauro Forte - legge n. 457/78 art. 35.

Nel bilancio di previsione 2014, la quota residuale di costo relativa ai suddetti interventi ultimati o in fase di ultimazione è stata stimata in € 765.456,84.

Un altro intervento, appaltato nel corso dell'esercizio 2013, riguardante la realizzazione di n. 10 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Pomarico con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 e fondi G.S., impegnerà risorse, previste nel bilancio 2014, per un importo di € 1.204.196,92.

Si aggiunga, a quanto sopra, la realizzazione, per conto del Comune di Policoro, di n. 18 alloggi di edilizia sovvenzionata di cui al D.M. 27/12/01 per un importo da programma di € 2.176.877,39.

I suddetti interventi edilizi, essendo stati appaltati ed avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari, non sono indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2014/2016 nel quale figurano, invece, i lavori di seguito indicati, distinti per anno di avvio delle opere stesse:

anno 2014

- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata nel comune di Policoro, nell'ambito del programma di quartiere di cui al D.M. 27-12-2001 per un importo totale di € 1.800.000,00, di cui € 281.563,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 1.581.437,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Le modalità di assegnazione e pagamento dei citati alloggi saranno le stesse dell'intervento che precede;
- realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata in Matera al Borgo La Martella di cui € 140.781,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005, ed € 713.109,20 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi, così come previsto per gli interventi sopra descritti;
- realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Calciano, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.354.600,00;
- realizzazione di n. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Cirigliano, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 650.000,00;
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Scanzano Jonico, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.800.000,00;
- lavori di completamento di n. 22 alloggi in Ferrandina con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 e gestione speciale pari ad € 1.000.000,00.

Con D.M. dell'8 marzo 2010 sono state assentite alla Regione Basilicata le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lett. C), del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16.07.2009. Di dette risorse, € 1.462.653,98 sono stati destinati all'A.T.E.R. di Matera per la realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata ed è stata richiesta al Ministero competente una integrazione di finanziamento pari ad € 409.978,20.

Nel corrente esercizio si presume anche l'avvio dei lavori di cui al protocollo di intesa siglato in data 12 luglio 1999 tra l'Azienda, il C.E.R. (Comitato Edilizia Residenziale), presso l'allora Ministero dei Lavori Pubblici, la Regione Basilicata e il Comune di Matera per la realizzazione di un Programma di Quartiere finalizzato al recupero edilizio, riqualificazione sociale e sviluppo economico del Borgo La Martella in Matera. Detto programma, comprende la realizzazione di n. 8 alloggi di edilizia sovvenzionata con caratteristiche biocompatibili e n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata sperimentale da destinare a classi deboli, interventi di riqualificazione di edifici pubblici del Borgo ed opere di urbanizzazione in generale. Il costo complessivo di realizzazione del programma è di € 4.207.655,02 di cui € 1.998.336,00 per la realizzazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata.

L'Azienda ha partecipato, congiuntamente al comune di Aliano, al bando di gara per la realizzazione nella Regione Basilicata di "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" di cui alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 1286 del 6 agosto 2008, per il recupero di n. 7 alloggi in Aliano su immobili di proprietà Comunale per un importo complessivo di € 1.523.253,40, di cui € 870.010,61 di fondi regionali, € 246.047,75 a carico del comune di Aliano (valore degli immobili) ed € 407.195,04 con fondi A.T.E.R. In merito al suddetto Programma saranno poi definiti di concerto con il comune di Aliano gli aspetti relativi al passaggio del predetti alloggi in proprietà all'A.T.E.R.

anno 2015

- costruzione di n. 63 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata in Matera da realizzarsi ai sensi delle leggi 179/92 e 457/78, per un importo totale di € 9.443.000,00 di cui € 1.478.208,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005, ed € 7.964.792,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Quest'ultimi saranno individuati sulla base di un apposito bando pubblico, predisposto ai sensi del citato provvedimento regionale, e gli alloggi saranno loro ceduti in proprietà al termine dei lavori di costruzione. Gli assegnatari, per il periodo di durata ed a stato di avanzamento dei lavori, pagheranno le rate dovute sul prezzo di vendita e, in

- relazione al reddito dichiarato, a scomputo del prezzo di vendita, sarà loro riconosciuto un contributo regionale di importo massimo pari ad € 24.789,00;
- realizzazione di n. 9 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata ai sensi della legge n. 21/2001, in Policoro, per un importo totale di € 1.350.000,00, di cui € 211.172,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 1.138.828,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Le modalità di assegnazione e pagamento dei citati alloggi saranno le stesse dell'intervento che precede;
 - realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Miglionico, finanziati con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93, per un importo di € 594.000,00;
 - realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.450.000,00;
 - realizzazione di n. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Accettura, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/78, per un importo di € 650.000,00;
 - realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.456.919,00;

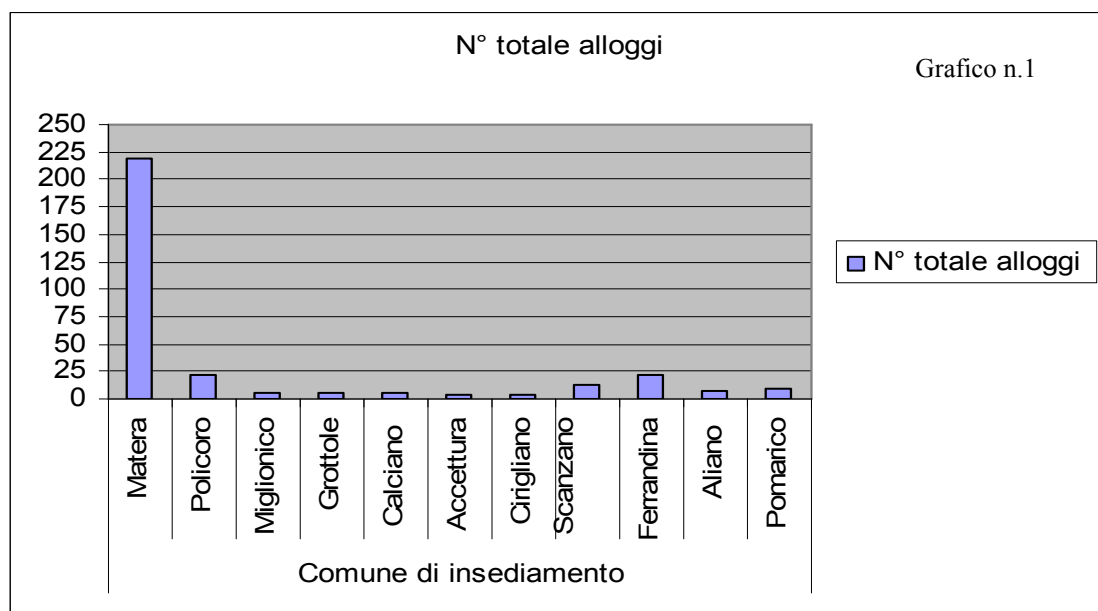
Nel comune di Matera, ancora, l'Azienda prevede di avviare i lavori di cui al "Confronto pubblico concorrenziale per la realizzazione di un programma di recupero urbano denominato P.R.U. Comparto "C" San Giacomo (ai sensi dell'art. 14 della legge 493/93) bandito dal Comune di Matera. Questo intervento, del costo complessivo di € 4.963.565,69, finanziato per € 299.545,00 con fondi del Comune di Matera, € 3.631.106,89 con fondi dell'Azienda, ed € 1.032.913,80 con fondi regionali, prevede la realizzazione di n. 24 alloggi di edilizia residenziale convenzionata/agevolata oltre che la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e ristrutturazione di immobili comunali.

Complessivamente, nel corso del triennio 2014/2016, si prevede l'assegnazione in locazione o in proprietà diretta (ad esclusione degli alloggi di proprietà di enti terzi)

di n. 317 di cui n. 196 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 121 alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata/convenzionata.

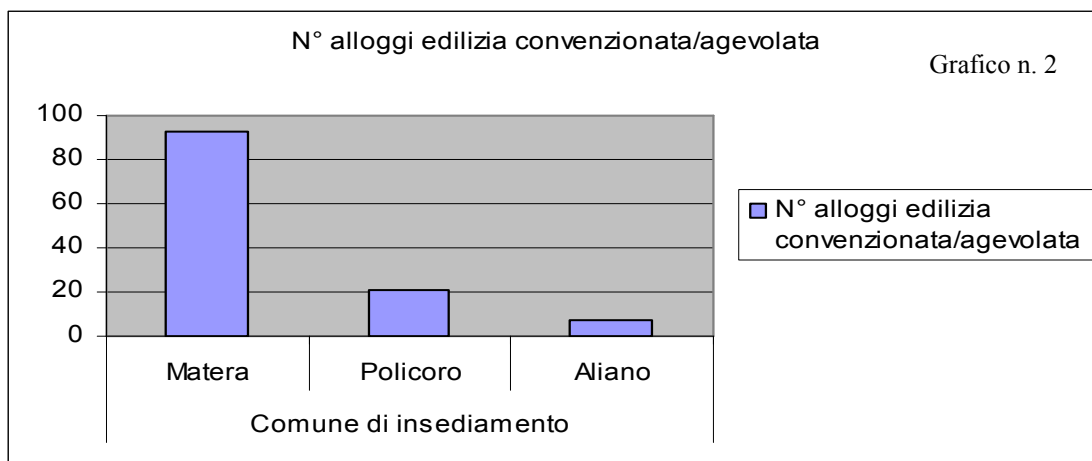
La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 219 alloggi in Matera, n. 21 alloggi in Policoro, n. 6 alloggi in Miglionico, n. 6 alloggi in Grottole, n. 6 alloggi in Calciano, n. 4 alloggi in Accettura, n. 4 alloggi in Cirigliano, n. 12 alloggi in Scanzano Jonico, n. 22 alloggi in Ferrandina, n. 7 alloggi in Aliano e n. 10 alloggi in Pomarico.

Nel grafico che segue (grafico n. 1) è riportato il numero totale di alloggi di ERP che si prevede di inserire nel patrimonio dell'Azienda, in quanto rivenienti dal completamento dei lavori in corso e da realizzare a partire dall'esercizio 2014, senza distinzione di tipologia, tra edilizia sovvenzionata e/o convenzionata agevolata.

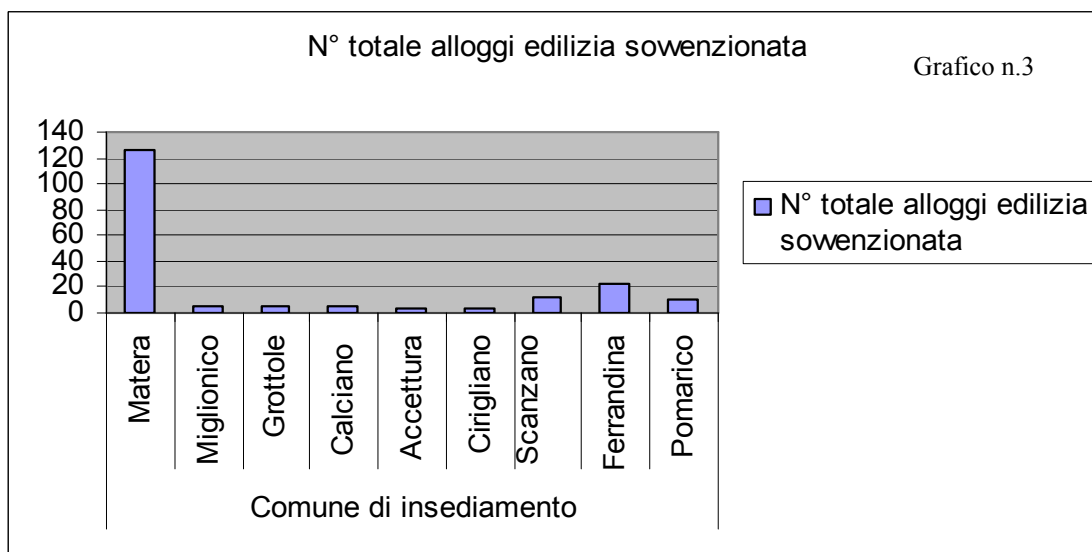


Nel grafico sottostante (grafico n. 2), invece, sono rappresentati gli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata che saranno realizzati a decorrere dall'anno 2014, comprensivi di quelli in fase di ultimazione, con relativa distribuzione comunale.

Si evidenzia che la realizzazione di interventi costruttivi aventi la tipologia sotto descritta, interesserà soltanto i due principali comuni della provincia materana, Matera e Policoro, con predominanza del capoluogo ed il comune di Aliano per soli 7 alloggi.

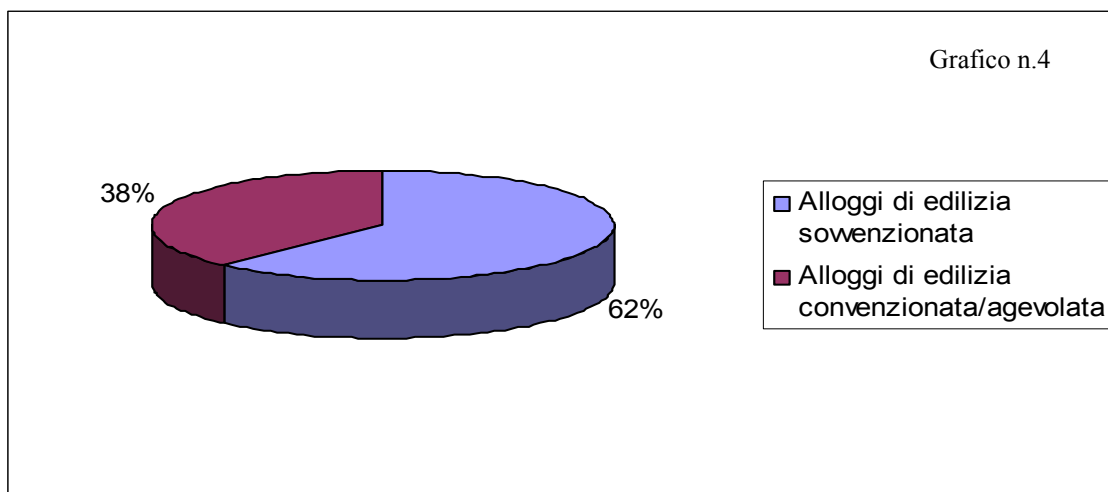


Nel sottostante istogramma, invece, sono indicati, per singolo comune, gli alloggi di edilizia sovvenzionata che l’Azienda si appresta a realizzare, nei predetti rientrano anche quelli prossimi alla ultimazione. Questi interventi edilizi sono distribuiti su 9 comuni con netta prevalenza, considerato il dato demografico, del Comune capoluogo di provincia.



Significativo, in ultimo, il dato relativo al rapporto tra il totale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e quelli della tipologia convenzionata/agevolata. Questi ultimi, come facilmente rilevabile dal sottostante diagramma (grafico n. 4), costituiscono il 38% del totale degli alloggi che l’Ente realizzerà entro il prossimo triennio.

Grafico n.4



Con riferimento ai dati di spesa, si evidenzia che la previsione di competenza dell'esercizio 2014, iscritta in bilancio è di € 7.533.385,48 di cui € 7.281.159,28 con fondi Ministeriali e Regionali ed € 252.226,02 con fondi di terzi, previsioni comprensive dei fondi utilizzati per la realizzazione degli alloggi per conto di altri Enti.

Il previsto investimento dell'avanzo di amministrazione, di € 520.389,45, potrà, nel momento in cui se ne dimostrerà l'effettiva e reale consistenza, essere utilizzato per interventi di gestione ordinaria di servizi residenziali in Matera.

Il quadro che segue pone in evidenza in modo sintetico il programma generale dell'attività costruttiva con le previsioni di competenza del bilancio 2014.

Un intervento di manutenzione straordinaria, ristrutturazione e recupero, avviato nel 2013 e da ultimare nell'anno 2014 attiene ai lavori di ripristino alloggi di risulta per nuove assegnazioni – importo lavori € 1.000.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93.

Nel predetto esercizio finanziario si prevede, altresì, l'avvio ed ultimazione dei seguenti interventi:

- lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi siti nel comune di Ferrandina – importo lavori € 291.376,54 – fondi di G.S. accantonamento fondo 0.50%;
- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento impianti alloggi in gestione – importo lavori € 156.995,27 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento alloggi per assegnatari diversamente abili – importo lavori € 108.221,09 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78, articolo 3 lettera r) bis;

Ad un elevato stato di realizzazione saranno portati i lavori che seguono:

- lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi siti nei comuni di Ferrandina e Stigliano finalizzati al risparmio energetico – fondi art. 13 legge n. 513/77 – importo lavori € 597.469,82;
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico di alloggi situati in Matera alla via Sallustio – importo lavori € 600.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di consolidamento strutturale e riparazione fabbricato in Pisticci – loc. Marconia – importo lavori € 600.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria per situazioni di somma urgenza anche in relazione a pubbliche calamità – importo lavori € 462.421,31 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78, articolo 3 lettera q);
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico di alloggi situati in Matera alla via Seneca – importo lavori € 945.602,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero – importo lavori € 1.645.210,49 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78.

- Par lavori di manutenzione alloggi in gestione per risoluzione problematiche connesse alla rimozione dell'amianto risultano disponibili fondi di cui alla legge n. 560/93 per un totale di € 130.000,00.

In bilancio sono stati, inoltre, inseriti fondi da trasferire ai comuni per interventi di risanamento e recupero di loro competenza per € 2.000.000,00.

La tabella che precede a pagina 8 evidenzia in modo sintetico l'attività connessa alla manutenzione straordinaria che trova riscontro nelle cifre indicate nei pertinenti capitoli di bilancio.

L'attività di gestione degli alloggi

Nell'espone il programma dell'area della gestione immobiliare meritano una particolare illustrazione:

- I CANONI DI LOCAZIONE

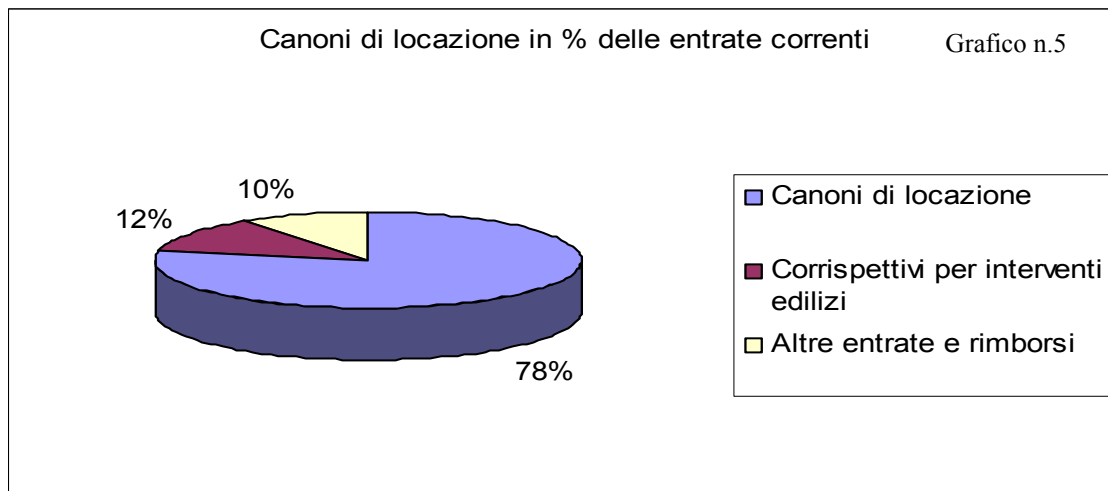
L'ammontare complessivo dei canoni delle unità immobiliari gestite dall'Azienda è stato determinato, presuntivamente, in € 4.002.000,00. Questo dato tiene conto, comunque, delle consuete richieste dei locatari di ricollocazione all'interno delle fasce di reddito conseguenti a modificazioni reddituali degli stessi in applicazione della legge regionale n. 24/2007 e tiene, altresì, in debita considerazione gli effetti negativi conseguenti alle vendite di alloggi previste nell'anno 2014. Rispetto ai dati relativi all'esercizio finanziario in corso, si prevede un incremento degli stessi canoni di circa il 1.5%, variazione che risulta imputabile oltre che al sistematico aggiornamento ISTAT degli stessi e all'accertamento dei requisiti per la conservazione dell'assegnazione di cui all'articolo 30 della legge regionale 24/07, con particolare riferimento alla condizione reddituale degli assegnatari anche alla messa a reddito di alcuni alloggi di edilizia convenzionata anche e soprattutto alle unità immobiliari di cui si prevede la vendita nell'anno 2014.

Se si scompone il dato sopra riportato è possibile evidenziare quanto segue:

- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda costruiti con contributo dello Stato € 3.000.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda € 80.000,00;
- canoni di locazione locali commerciali e depositi € 190.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà regionale e degli alloggi di proprietà già del Demanio dello Stato ed ora dei comuni € 500.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi e locali di edilizia convenzionata realizzati dall'Azienda € 232.000,00;
- canoni di locazione di alloggi di proprietà comunale, affidati in gestione all'Azienda, per un importo di € 21.750,00;
- affitti delle aree per € 1.300,00.

L'ammontare dei canoni consente il sostenimento delle spese di gestione, di amministrazione e manutenzione del patrimonio immobiliare, compresi gli oneri fiscali,

e l'accantonamento dello 0,50% annuo del valore locativo del patrimonio gestito. Quest'ultimo importo risulta destinato alle finalità di cui al terzo comma dell'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, con priorità agli interventi di manutenzione straordinaria e recupero del patrimonio abitativo pubblico. Interessante è la valutazione del rapporto tra i canoni di locazione ed il totale delle entrate correnti che come immediatamente desumibile dal grafico che segue (grafico 5). I canoni di locazione costituiranno, presuntivamente, il 78 % del totale di queste ultime.



- CORRISPETTIVI PER INTERVENTI EDILIZI

In questa categoria delle entrate sono iscritte le somme che si prevede di incassare a titolo di compensi per l'opera di progettazione, direzione e assistenza lavori sugli interventi costruttivi, manutenzione straordinaria e recupero di cui al D.M. 5/8/1994, al D.P.G.R. n. 506/94 e successive determinazioni del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio Edilizia della Regione Basilicata. Le stesse sono suddivise in due articoli, compensi tecnici per interventi costruttivi e compensi tecnici per interventi di risanamento e ristrutturazione, per un importo complessivo di € 600.000,00.

- LA MOROSITA'

I residui attivi presunti al 1° gennaio 2014 sono stati determinati in € 7.826.892,33 per canoni, in € 228.440,12 per quote riscatto e rateizzazioni prezzo di vendita e in € 325.842,56 per servizi a rimborso, gestione e amministrazione, così come indicato nei rispettivi capitoli di bilancio.

Anche nell'esercizio 2014 l'attività di recupero dei crediti continuerà ad essere intensa e continuativa, impostazione che si suppone possa produrre ulteriori effetti positivi contribuendo ad una ulteriore riduzione delle percentuali di morosità residua. Quest'ultima, ad oggi, risulta totalmente aggredita a mezzo di diffide in via amministrativa, di procedimenti legali avviati o in corso di attivazione o rateizzata ai sensi della legge regionale n. 24/2007.

Nell'esercizio finanziario 2014, inoltre, le previsioni inducono ad rilevare che il dato statistico degli ultimi anni, secondo cui circa 85% dei canoni emessi sarà corrisposto dagli assegnatari già entro un anno dalla contabilizzazione, potrebbe non essere confermato, per effetto della difficile condizione economica generale ed con particolare riferimento alle famiglie che costituiscono l'utenza dell'Ente.

Le sopra citate azioni di recupero sono state poste in essere facendo ricorso esclusivamente all'apporto delle ridotte professionalità interne cui è stata affidata la responsabilità dell'intero procedimento di recupero, comprendente la diffida, l'istruttoria delle pratiche di rateizzazione, il monitoraggio continuo delle stesse, la richiesta in sede giudiziaria dei provvedimenti di ingiunzione e pagamento compreso lo sfratto dell'assegnatario moroso.

- LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI ALLOGGI

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento dell'anno 2014 che interesserà gli alloggi gestiti dall'Azienda sarà finanziato con un importo complessivo di € 400.000,00.

Si tratta una somma pari al 10% circa dei canoni di locazione che l'Ente prevede di incamerare e che si auspica di poter incrementare nel corso dell'esercizio finanziario 2014 in relazione agli andamenti delle entrate e spese di parte corrente del bilancio.

Le modifiche normative introdotte in materia di I.M.U. dovrebbero consentire all'Azienda di chiudere l'anno 2013 con un risultato di esercizio meno disastroso rispetto a quello dell'anno precedente così come una situazione economica meno preoccupante dovrebbe caratterizzare l'anno 2014.

- LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Con l'esercizio in esame si procederà ulteriormente nel programma di cessione degli alloggi in applicazione della legge 560/93 e così come dai predisposti piani di vendita.

Le previsioni formulate dal competente Ufficio contemplano la stipula di n. 150 contratti di cessione di alloggi, di cui n. 100 di proprietà dell'Azienda e n. 50 in parte di proprietà del Demanio dello Stato e in parte dei Comuni ed alla stipula di n. 10 contratti di cessione di locali ad uso non abitativo. Le alienazioni degli alloggi di proprietà dell'Azienda comporteranno un incasso complessivo di circa 4 milioni di euro, così come indicato alla Cat. 9[^] delle Entrate "alienazione di immobili e diritti reali", alla Cat. 12[^] sempre delle Entrate ed alla Cat. 17[^] delle uscite quale debito contestuale a favore dello Stato CER per Gestione Speciale.

Nell'anno 2013 si prevede, altresì, la vendita di n. 10 unità immobiliari ad uso non abitativo di proprietà dell'Azienda sempre ai sensi della legge n. 560/93.

Il consistente ricavato, a norma dell'art. 1, comma 13 della legge n. 560/93 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 dovrà essere versata entro il 30 giugno 2015 sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo.

Detti ricavi, vincolati alla realizzazione di programmi di ERP, non possono essere utilizzati se non a seguito di specifica autorizzazione da richiedere alla Regione.

Altri 30 alloggi di proprietà demaniale, costruiti ai sensi della legge 619/52 (Risanamento Sassi) comporteranno un introito presunto di € 150.000,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per interventi di manutenzione sugli stessi.

- LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare che l'Azienda provvederà a gestire, tra alloggi di proprietà e alloggi dello Stato, comunali e regionali, nel corso dell'esercizio finanziario 2014, comprenderà circa 4.700 unità immobiliari di cui 3.426 alloggi a locazione di proprietà, 850 alloggi tra regionali, demaniali ed ex demaniali passati ai comuni, circa 80 alloggi a riscatto, 94 alloggi di edilizia convenzionata, e oltre 250 unità tra locali ed uffici.

I dati subiranno, necessariamente, variazioni per effetto di vendite e nuove immissioni a reddito di alloggi e locali.

Per quanto concerne il patrimonio mobiliare, nel corso del 2014, eventuali incrementi dello stesso saranno determinati dall'acquisto di mobili ed arredi e dall'acquisto di prodotti hardware e software. Ciò sarà determinato dalla sostituzione ed il rinnovo di beni obsoleti e dal potenziamento del sistema informativo aziendale.

L'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA

L'area economico-finanziaria opererà a supporto delle attività di costruzione e gestione degli alloggi garantendo l'osservanza di tutti gli adempimenti contabili e fiscali della gestione.

Si pone in particolare evidenza:

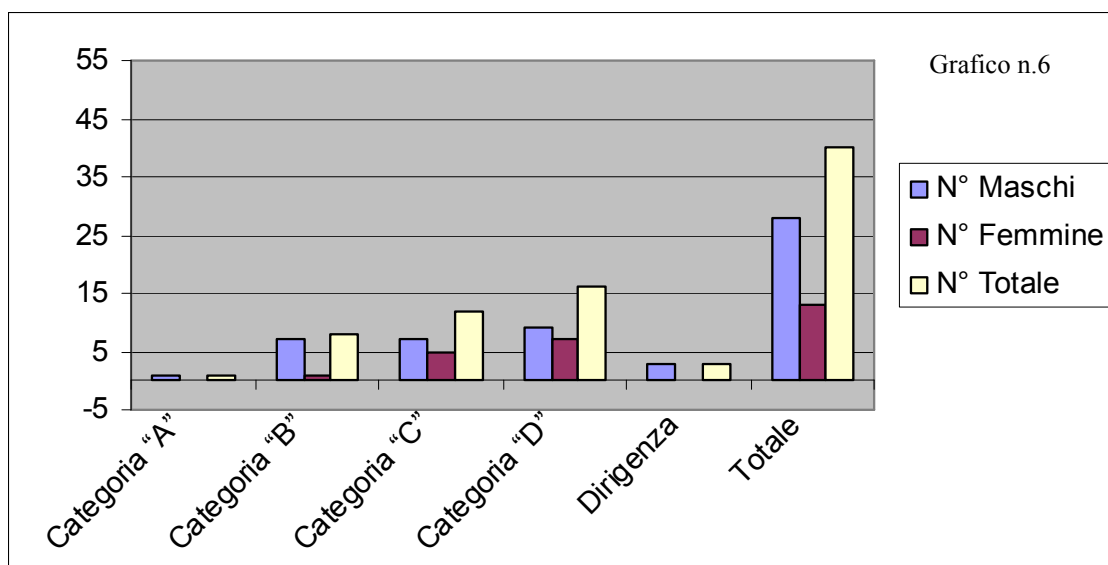
- IL PERSONALE E LA STRUTTURA

La spesa per il personale, prevista nel bilancio 2013 considera la consistenza dello stesso indicata nella tabella sottostante.

Categoria	N°		
	Maschi	Femmine	Totale
"A"	1	-	1
"B"	7	1	8
"C"	7	5	12
"D"	9	7	16
Dirigenza	3	-	3
Totale	28	13	40

Dal prospetto che precede si rileva un deficit attuale, rispetto alla pianta organica approvata dalla Regione, di ben 15 unità.

Nel grafico che segue (grafico n. 6) si rileva con immediatezza la suddivisione del personale per categoria contrattuale di appartenenza e per sesso.



Alle unità sopra elencate, si aggiunge la figura dirigenziale del Direttore, assunto con contratto a termine di diritto privato.

La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è prevista alla Cat. 2^a delle spese in € 2.214.793,26, con una leggera diminuzione rispetto al dato previsionale dell'anno 2013.

- 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 della legge 513/77 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 prevista la contabilizzazione a favore della Gestione Speciale dei prezzi e delle rate che saranno incassate 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 dello 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito. Gli importi presunti relativi ai suddetti rientri sono i seguenti:

- € 3.500.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di alloggi ai sensi della legge n. 560/93;
- 400.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di locali ai sensi della legge n. 560/93;
- 70.000,00 – incassi derivanti da diritti di prelazione di cui alla legge n. 560/93;

- 150.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di alloggi ai sensi delle leggi n. 619/52 e n. 771/86, tra saldo prezzo di cessione e rimborso spese di manutenzione;
- € 275.000,00 – quale accantonamento dello 0.50% annuo del valore catastale del patrimonio immobiliare gestito al netto degli alloggi a canone sociale;
- 3.000,00 – rimborso rate mutui cooperative legge n. 60/63;
- € 130.000,00 interessi sui fondi di gestione speciale depositati presso il Tesoriere;

Nel bilancio è previsto il prelievo e quindi l'addebito nella gestione speciale delle rate di ammortamento dei mutui gravanti sugli alloggi a locazione ovvero ceduti a riscatto per € 9.700,00 ed € 100.000,00 di recupero IRAP sui contributi in c/capitale per interventi costruttivi, di manutenzione straordinaria e recupero di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 1960/2004.

- SPESE PER GLI ORGANI DELL'ENTE

Le spese relative agli organi dell'Ente sono quelle relative alle indennità da corrispondere all'Amministratore Unico e ai Componenti del Collegio dei Revisori comprensive degli oneri contributivi e rimborsi spese. Le stesse sono state previste, per l'anno 2014, in € 70.000,00.

- SPESE PER L'ACQUISTO DI BENI DI CONSUMO E DI SERVIZI

Le spese per l'acquisto di beni di consumo e servizi previste nel bilancio 2014 sono suddivise in due capitoli: Spese per il funzionamento degli uffici e Spese diverse di amministrazione. Le spese per il funzionamento degli uffici, quantificate in € 265.000,00 contemplano spese di gestione della sede per € 120.000,00 (utenze, pulizia, guardiania, spese varie), spese postali e telefoniche per € 75.000,00, spese per acquisto di cancelleria, stampati e pubblicazioni per € 25.000,00 e spese per manutenzione e gestione di macchine elettriche ed elettroniche per € 45.000,00. Tra le spese diverse di amministrazione, ammontanti complessivamente ad € 185.000,00, vi sono le spese per gestione automezzi per € 30.000,00, spese per contributi associativi per € 20.000,00 (quota associativa FEDERCASA), spese per partecipazione a concorsi, seminari e convegni per € 10.000,00, spese per consulenze e prestazioni professionali pari ad € 60.000,00 (compenso OIV, incarichi per contenziosi, ecc.), spese per depositi bancari e postali per € 15.000,00 e spese diverse per € 50.000,00. Quest'ultimo importo è stato determinato, cautelativamente, tenuto conto dell'eventuale quanto probabile esborso di

somme a seguito di notifica di sentenza di 1° grado in merito al pagamento di cartelle dell'Acquedotto Pugliese S.p.A. salvo successive valutazioni dell'Amministrazione sulla impugnativa della predetta sentenza.

- SPESE DI AMMINISTRAZIONE DEGLI STABILI

Tra le spese di amministrazione degli stabili troviamo le spese di assicurazione degli stessi per € 50.000,00, le spese per procedimenti legali per € 60.000,00, riguardanti, sostanzialmente, il pagamento di parcelle a professionisti per il recupero della morosità da canoni di locazione, a seguito di precedente versamento sul conto corrente postale dell'Azienda delle stesse parcelle da parte degli assegnatari morosi. Altre spese previste riguardano le quote condominiali di alloggi sfitti o quelle non corrisposte da inquilini morosi per € 40.000,00, i gettoni di presenza e rimborsi spese dei componenti delle Commissioni Provinciali Assegnazione Alloggi di cui alla legge regionale n. 24/07, per € 60.000,00 e spese residuali per € 30.000,00.

- SPESE PER INTERVENTI EDILIZI

Questa categoria contempla spese per Commissioni e collaudi per € 10.000,00, Spese per consulenze tecniche per € 10.000,00, Spese per procedimenti legati per € 35.000,00, Altre spese tecniche € 60.000,00 e Pubblicazione gare di appalto e pubblicità per € 10.000,00.

- ONERI FINANZIARI

In questa categoria troviamo gli interessi passivi che l'Azienda corrisponde semestralmente alla Cassa DD.PP. per mutui edilizi contratti per la costruzione di alloggi di edilizia sovvenzionata che si compensano con pari entrate tra i rimborsi della Gestione Speciale, gli interessi su mutui contratti per la realizzazione di alloggi di edilizia privata e agevolata/convenzionata e gli interessi di prefinanziamento per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata per un importo presunto di € 200.000,00.

- ONERI TRIBUTARI

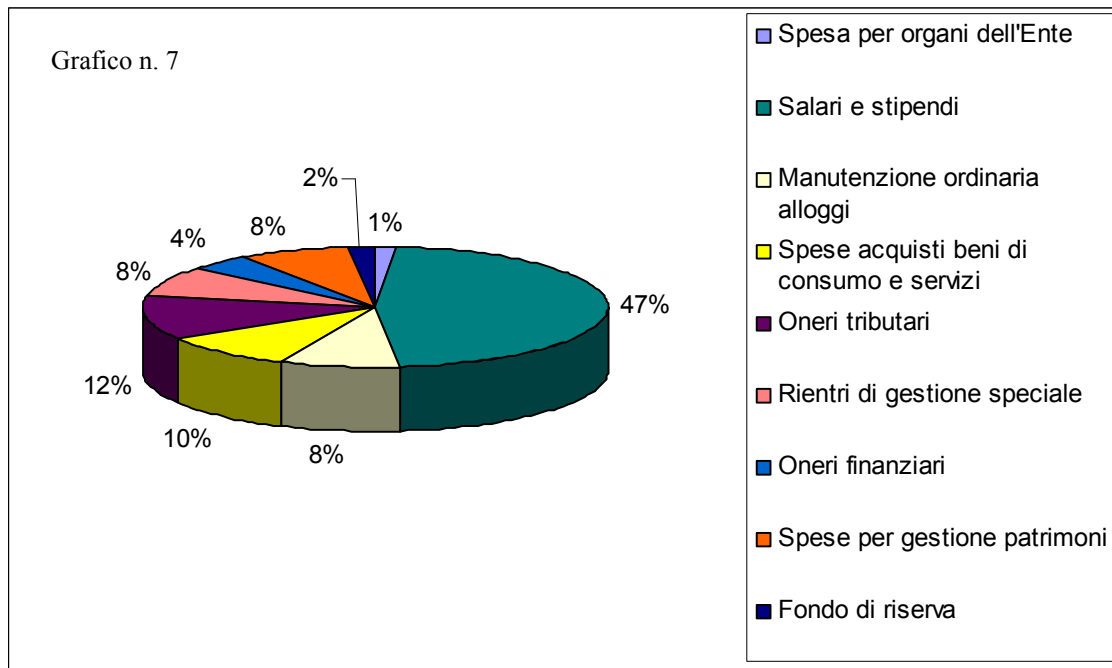
Gli oneri tributari previsti complessivamente in € 563.000,00 sono così suddivisi: Imposta di bollo € 35.000,00 (bolli su fatture, per pratiche di appalto e

assegnazione alloggi, ecc.), Imposta di registro € 48.000,00 (registrazione contratti di locazione), IRES per € 100.000,00, altre imposte e tasse (IRAP, tributi consortili, ecc.) per € 200.000,00, IVA indetraibile € 10.000,00 ed I.M.U. ed altri tributi locali per un importo totale di € 170.000,00.

- SPESE NON CLASSIFICABILI IN ALTRE VOCI

Tra le spese incluse in questa categoria delle uscite di bilancio vi è il fondo di riserva per le spese impreviste quantificato in € 92.000,00.

Interessante e di immediata leggibilità, con riferimento alle spese correnti, è il grafico che segue (grafico n. 7) che mette in evidenza il diverso peso che le varie categorie hanno nel comporre la spesa corrente totale.



Dalla analisi del suddetto diagramma si rileva, chiaramente, il peso predominante della spesa per il personale, pari al 47% delle spese correnti totali.

Ad incidere, considerevolmente, anche gli oneri tributari (IRES, IMU, IRAP, imposta di bollo e registro) che assorbono il 12% del totale. Il 10% delle spese correnti sono relative al funzionamento della sede (utenze, cancelleria, guardiania, pulizia, gestione sistema informativo, ecc.). La manutenzione ordinaria agli alloggi in gestione rappresenterà circa l'8% delle spese correnti previste. Da notare che l'8% delle spese riguarderà gli accantonamenti per rientri di gestione speciale di cui allo 0.50% del

valore locativo del patrimonio immobiliare gestito e dagli interessi sui fondi in giacenza presso il Tesoriere, così come la stessa percentuale è prevista per le spese di gestione del patrimonio immobiliare. Seguono, con minore incidenza, le altre voci di spesa.

IL BILANCIO DI PREVISIONE

Il documento è stato redatto in conformità alle norme contenute nel Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Azienda e contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio nonché come prima posta delle entrate l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2013 ammontante a € 520.389,45.

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

	ENTRATE DI COMPETENZA €	SPESE DI COMPETENZA €
Avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2013	520.389,45	
Entrate e spese correnti	5.001.404,86	4.732.793,26
Entrate e spese in c/capitale	17.963.849,23	18.752.850,28
Entrate e spese per partite di giro	999.700,00	999.700,00
TOTALE	24.485.343,54	24.485.343,54

Ai sensi dell'art.8 del D.M. 10.10.86 è stato iscritto, come prima posta delle entrate, l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2013 come dettagliatamente determinato con la tabella dimostrativa (allegato c).

- ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 5 – corrispettivi tecnici per interventi edili	500.000,00
cat. 6 – canoni di locazione	4.025.050,00
cat. 6 – interessi su depositi	100.000,00
cat. 7 – recuperi e rimborsi diversi	340.754,86

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 – indennità, compensi amm.ri e sindaci	70.000,00
cat. 2 – oneri del personale	2.214.793,26
cat. 4 – spese per il funzionamento degli uffici	265.000,00
cat. 4 – spese diverse di amministrazione	185.000,00
cat. 5 – spese per amministrazione degli stabili	240.000,00
cat. 5 – spese di manutenzione degli stabili	400.000,00
cat. 5 – spese per interventi edilizi	128.000,00
cat. 5 – imposte e tasse	563.000,00

cat. 6 – interessi su mutui	200.000,00
cat. 5 – fondo per l'E.R.P.	275.000,00
Cat. 5 – rientri di G.S.	100.000,00

- ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate figurano:

	€
cat. 9 - Alienazione di alloggi	7.268,40
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti legge 513 e prec.	280.000,00
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti leg. 560/93	3.970.000,00
cat. 13 – Finanziamenti dello Stato c/capitale	4.167.099,83
cat. 14 - Utilizzo fondi della G.S. e legge 560/93	8.707.254,98
cat. 18 – Cessionari per anticipazioni	252.226,02

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi G.S.	6.781.159,46
cat. 10 - spese per interventi risanamento G.S.	5.593.195,35

cat. 10 – interventi G.O. di servizi residenziali	520.389,45
cat. 10 – spese per interventi costruttivi G.O. agevolata	752.226,02
cat. 11 - Acquisto mobili, apparecchiature e software	42.000,00
Cat 15 – Rate ammortamento mutui	233.880,00
cat. 17 – Contabilizzazione a favore CER del ricavato alienazione alloggi	4.123.000,00

- 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 previste ammontano complessivamente ad € 999.700,00.

IL PREVENTIVO ECONOMICO

Il documento prevede entrate per € 16.807.093,37 e spese per € 17.593.886,63 con un disavanzo economico previsto di € 786.388,40.

Il dato economico in questione potrebbe assumere anche segno positivo laddove si consideri che su di esso viene ad incidere in maniera determinante l'ammortamento finanziario, di cui all'art. 104 del D.P.R. 22.12.1986, N. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi), quantificato nell'esercizio 2014 in 740 mila euro.

Lo stesso 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.

Tale ammortamento non determina uscite finanziarie ma costituisce un accantonamento finalizzato alla copertura delle perdite di devoluzione conseguenti alla cessione gratuita degli immobili al termine della concessione comunale.

Tra le entrate che non danno luogo a movimenti finanziari troviamo:

- i ricavi delle vendite di alloggi e locali, per € 2.700.000,00;

- le plusvalenze patrimoniali derivanti dalla vendita di alloggi costruiti con il contributo dello Stato, quale differenza tra il costo costruttivo ed il prezzo di vendita degli stessi, per € 1.200.000,00;
- le rimanenze per gli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 3.200.000,00 ed € 4.500.000,00;
- le rimanenze per immobilizzazioni in corso pari ad € 206.093,37.

Tra le spese che non danno luogo a movimenti finanziari troviamo:

- l'ammortamento finanziario dei beni devolvibili sopra descritto pari ad € 740.000,00;
- l'ammortamento delle macchine, mobili e attrezzature per € 15.000,00. Gli ammortamenti sono stati effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione di beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui ai D.M. Dicembre 1988 integrato dai D.D.M.M. 7 gennaio 1992, 23 dicembre '92, 19 ottobre '95, 20 marzo '96;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 3.900.000,00;
- l'IVA indetraibile per applicazione del pro-rata pari ad € 300.000,00;
- i costi relativi agli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 3.200.000,00 ed € 4.500.000,00;
- le immobilizzazioni tecniche in corso pari ad € 206.093,37.

AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO

La tabella dimostrativa dell'avanzo o disavanzo di amministrazione presunto al 31 dicembre 2013 espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi all'inizio dell'esercizio e quindi l'avanzo di amministrazione dell'esercizio al 1° gennaio 2014.

Esponde, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi già verificati fino alla data di formazione del bilancio e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio 2013.

Esponde, inoltre, le entrate e le uscite accertate ed impegnate fino alla data di formazione del bilancio nonché quelle presunte per il restante periodo dell'esercizio in corso.

Pone in evidenza quindi l'avanzo di amministrazione esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2014.

Tale avanzo di amministrazione, nel momento in cui se ne dimostrerà l'effettiva disponibilità e nella misura in cui lo stesso verrà realizzato, si prevede possa essere utilizzato per la realizzazione di servizi residenziali nel comune di Matera e provincia.

(Allegato "C" Regolamento D.M. 10/10/1986)		
TABELLA DIMOSTRATIVA DEL RISULTATO DELL' ESERCIZIO 2012 PRESUNTO		
GESTIONE DEI RESIDUI ANNO 2012 E PRECEDENTI		
Fondo di cassa al 1° gennaio 2013	8.626.342,33	
Residui attivi al 1° gennaio 2013	12.841.547,62	
Residui passivi al 1° gennaio 2013	21.310.924,29	
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE ESERCIZIO 2012		156.965,66
Variazione nei residui attivi verificatesi durante l'esercizio 2013	-123.972,64	-123.972,64
DIFFERENZA ATTIVA IN CONTO DELLA GESTIONE RESIDUI AL 31/12/2013		32.993,02
GESTIONE DI COMPETENZA		
Entrate accertate durante l'esercizio 2013	9.031.728,70	
Entrate presunte per il restante periodo dell'esercizio	180.000,00	
Spese impegnate durante l'esercizio 2013	6.635.243,17	
Spese presunte per il restante periodo dell'esercizio	2.089.089,10	
DIFFERENZA ATTIVA IN CONTO COMPETENZA		487.396,43
AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 31/12/2013		520.389,45

BILANCIO PLURIENNALE

Il bilancio pluriennale è stato elaborato in termini di competenza e copre un periodo triennale, dall'esercizio 2014 a quello 2016.

Con lo stesso vengono definiti gli obiettivi programmatici di medio termine dell'Azienda.

Gli stanziamenti previsti nel bilancio pluriennale per il primo esercizio corrispondono, necessariamente, a quelli del Bilancio di Previsione 2014.

Le previsioni riportate nello stesso traggono origine, per quanto concerne l'attività costruttiva e di risanamento e recupero, dal programma triennale dei lavori pubblici 2014/2016 che costituisce allegato del bilancio di previsione in oggetto.

Le altre previsioni, sia di parte corrente che in conto capitale, invece, sono state quantificate sulla base degli andamenti storici delle entrate e delle uscite dei bilanci dell'ultimo biennio unitamente agli opportuni correttivi previsionali.

Per quanto concerne i canoni di locazione, che costituiscono la stragrande maggioranza delle entrate di parte corrente dell'Azienda, il loro andamento nel triennio è stato stimato in considerazione del numero presunto di unità immobiliari che saranno immesse a patrimonio, con notevole incidenza di quelle di edilizia convenzionata/agevolata, e degli alloggi che invece saranno ceduti nel corso del medesimo periodo.

Con riferimento alle uscite di bilancio, la cui voce più consistente è rappresentata dalla spesa per il personale. Le previsioni pluriennali sono state elaborate tenuto conto delle norme relative al contenimento delle spese in materia di pubblico di cui alle leggi finanziarie e di stabilità succedutesi negli ultimi anni.