

Appendice n. 3

**ISTITUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
DELLA PROVINCIA DI TERNI**

(L.R. 2 maggio 1983, n. 12)

Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2002

I.E.R.P
TERNI

REGIONE DELL'UMBRIA

BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO FINANZIARIO
2002

Relazione del Commissario
Relazione del Collegio dei Sindaci

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Paolo Angeletti

COMMISSARIO

Emilio Landi

Presidente Collegio Sindacale

Maria Teresa Lavari

Membro Collegio Sindacale

Giampaolo Pandolfi

Membro Collegio Sindacale

Gabriele Bonini

Direttore

Onorevole Presidente della Giunta Regionale,

anche per l'anno 2002 la relazione al bilancio di previsione è indirizzata al Presidente della Giunta Regionale, essendo l'Istituto in gestione commissariale in attesa della legge di trasformazione in ente pubblico economico.

Alla circostanza si aggiunge, quale novità sostanziale, che il bilancio di previsione per l'anno 2002 viene formulato sulla base della nuova normativa regionale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale n.339 del 9 aprile 2001.

La novità comporta una semplificazione formale dei dati significativi dell'andamento economico previsto per l'Istituto, come si può constatare dalla sinteticità dei dati aggregati allegati; dati, peraltro, la cui analisi è consentita dal piano dei conti redatto sulla base dell'allegato A/2 al nuovo Regolamento.

In via preliminare ed al fine di tracciare un quadro complessivo della situazione dell'Istituto occorre sottolineare che l'intero settore dell'edilizia residenziale pubblica, trasferito integralmente alle Regioni, registra una condizione generale di incertezza normativa e finanziaria che ha condizionato il 2001 e proietta la sua influenza anche sul 2002.

Si ripropone, quindi, in questa sede, l'auspicio che l'incertezza venga eliminata quanto prima definendo la struttura ed il ruolo dei due operatori pubblici umbri dell'edilizia residenziale: gli IERP di Terni e Perugia.

In proposito, va detto che la Giunta Regionale, ha esaminato, in via di preadozione, un progetto di riforma degli Istituti il cui testo, non pervenuto ufficialmente, ma conosciuto nelle sue linee fondamentali, merita, comunque alcune osservazioni.

Dalla lettura del testo in questione appare che, per ragioni sconosciute, ai due Istituti verrebbe interdetto l'accesso agli interventi, finanziati con proprie risorse, destinati alla locazione ordinaria.

Negli ultimi anni, l'attività dei due Istituti ha fornito un rilevantissimo contributo agli Enti Locali, alle ASL, agli Ospedali e ad altre Istituzioni pubbliche che agli Istituti hanno richiesto interventi nel settore immobiliare di servizio; senza contare che gli Enti locali, in particolare, si sono giovati delle risorse degli Enti per interventi in loro favore nel settore delle abitazioni in locazione convenzionata.

Le preoccupazioni avanzate da parte di alcune Organizzazioni interessate

relativamente alla presenza degli Istituti sul mercato della locazione non solo non ha ragione d'essere ma non tiene conto della struttura del servizio casa quale emerge dalla legislazione regionale e nazionale.

Nella disciplina di settore è, infatti, espressamente previsto il passaggio in via prioritaria in alloggi di edilizia agevolata o convenzionata, degli assegnatari che superano il limite massimo di reddito per la permanenza negli alloggi di sovvenzionata.

La normativa prevede, naturalmente, che siano gli Enti Gestori a realizzare gli interventi di edilizia agevolata necessari a garantire agli assegnatari in uscita alloggi di edilizia non sovvenzionata.

L'indicazione del disegno di legge regionale di togliere agli Istituti questo settore d'attività pregiudica il completamento della funzione dei medesimi nel contesto sociale e compromette, a breve termine, la possibilità, per gli Enti, di conseguire l'equilibrio economico che, se fondato esclusivamente sul patrimonio a canone sociale, verrebbe minato dalla chiara natura non economica del sistema dei canoni; la circostanza, d'altra parte è dimostrata dalle risultanze contabili dove si registra un ricavo per canoni di alloggi di edilizia sovvenzionata pari a 3.594.540,01 € (£.6.960.000.000) a fronte di costi per 3.723.563,40 € (£.7.209.824.000), pari al 72% dei costi della gestione; percentuale corrispondente al peso dell'edilizia sovvenzionata su tutta la platea delle attività dell'Istituto.

Il bilancio si può reggere solo se gli Enti Gestori possono attingere, quanto meno, alle proprie risorse per creare fonti di reddito contigue alla funzione prevalentemente sociale degli Enti ma tali da consentire la fornitura di servizi agli Enti locali per il conseguimento di fini pubblici altrimenti difficili da conseguire da parte dei medesimi.

La Giunta Regionale conosce perfettamente l'ampiezza degli interventi realizzati dagli Istituti al di fuori del settore dell'edilizia sovvenzionata, fornendo ai Comuni strutture immobiliari o acquistandole nell'interesse e su richiesta delle stesse Amministrazioni; non è questa la sede per farne analitica menzione ma è certamente la sede per attirare l'attenzione del legislatore regionale a reintrodurre nel disegno di legge il mantenimento della possibilità, per gli Istituti, di contribuire con proprie risorse, alle esigenze della locazione collegate con la indispensabile mobilità tra l'edilizia sovvenzionata e quella agevolata o di proprietà degli Enti al fine di consentire il miglior uso del patrimonio edilizio destinato ai meno abbienti.

Il secondo settore nel quale occorre l'intervento del legislatore regionale è quello della riscrittura del quadro istituzionale e finanziario dell'intervento pubblico nell'edilizia abitativa.

Sappiamo che si tratta di un settore di non facile regolazione molte essendo le spinte per sollecitare un indirizzo rispetto ad un altro.

Sarebbe opportuno, e comunque utile, che la Regione, nell'affrontare la definizione della legge sull'intervento pubblico nel settore abitativo, utilizzasse appieno il ragguardevole patrimonio di dati, storici, sociali e statistici in possesso degli Istituti al fine di poter considerare con seria cognizione di causa:

- 1- l'entità del patrimonio di edilizia sovvenzionata gestito dagli Istituti;
- 2- l'entità del patrimonio abitativo di proprietà diretta degli Istituti;
- 3- l'entità del patrimonio non abitativo di proprietà degli Istituti;
- 4- l'entità del patrimonio a servizio diretto o indiretto degli Enti locali e della stessa Regione;
- 5- la redditività delle varie tipologie di immobili;
- 6- l'economicità della gestione e la sua finalizzazione alla creazione di risorse da destinare all'accrescimento del patrimonio ed al suo mantenimento;
- 7- le capacità tecniche ed amministrative degli Enti nel settore dell'intervento costruttivo e manutentivo immobiliare.

In una parola, riteniamo che solo utilizzando appieno i due Istituti, sarà possibile, comunque, formulare e mettere in essere un minimo di politica dell'intervento pubblico nell'ambito regionale.

Naturalmente alla piena conoscenza dei dati indicati dovrà aggiungersi un'analisi degli strumenti amministrativi da approntare e modificare al fine di fare del patrimonio una risorsa per le politiche abitative. Di questo indirizzo fanno parte:

- 1)- gli interventi sul sistema dei canoni, fermo ed immutato da oltre 4 anni sia dal punto di vista quantitativo che da quello dell'equità;
- 2)- l'individuazione di serie politiche abitative ed il loro indispensabile inserimento nel quadro più ampio dello stato sociale, del welfare state.

Ribadisco, infatti, che quello dell'intervento pubblico nel settore dell'abitazione, in Europa, costituisce un elemento portante dello stato sociale; cosa che, di norma, non è mai stata considerata in Italia dove, quando si parla di welfare, si intende soltanto previdenza e

sanità.

Come ho avuto modo di esporre nelle relazioni precedenti il cittadino Italiano, anche a parità di trattamento per previdenza e sanità (e quantitativamente ci saremmo con gli altri 15 membri dell'UE), in quello dell'abitazione risulterebbe assolutamente e gravemente svantaggiato.

Confido che il legislatore regionale utilizzi tutte le conoscenze a disposizione per formulare al meglio un quadro generale di legislazione sull'intervento pubblico nel settore abitativo e sulla riforma degli Enti che sia coerente e finalizzata al miglior funzionamento del sistema.



I°

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nella formulazione del bilancio di previsione, in ogni caso, si è tenuto conto del quadro generale esistente; dal quale non può non emergere un qualche elemento di incertezza che non consente di formulare programmi che vadano al di là di quanto previsto e già iniziato o in fase di conclusione nel 2002.

Sarà compito del nuovo Consiglio di Amministrazione dell'Ente rinnovato formulare analisi e programmi di più ampio respiro una volta che sia stato chiarito il quadro istituzionale.

La lettura del bilancio, nel dato riassuntivo emergente dall'allegato A2, mostra un Ente in salute se si raffronta il Valore della Produzione in 6.322.725 € (£.12.242.502.000) con i Costi della Produzione in 5.170.898 € (£.10.012.254.000), con un utile operativo lordo in 1.151.898 € (£.2.230.248.000).

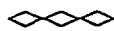
Gli oneri finanziari presentano un'eccedenza rispetto ai relativi proventi pari a 357.956 € (£. 693.100.000); tra detti oneri sono compresi, peraltro, gli interessi su mutui contratti a fronte di investimenti a favore del patrimonio immobiliare di proprietà diretta dell'Ente pari a 525.288 € (£.1.017.100.000).

Anche gli oneri straordinari presentano un'eccedenza sui proventi straordinari in quanto tra di essi sono incluse le imposte sul reddito (IRPEG ed IRAP) commisurate secondo le vigenti disposizioni fiscali in 790.179,06 € (£.1.530.000.000).

Le risultanze finali pari a +76 € (£.148.000) evidenziano una gestione assai complessa considerando il quadro entro il quale l'attività si svolge caratterizzato dal fatto

che a fronte di entrate in larga misura fissate per legge, (in calo anche per recenti interventi della Regione), ovvero da convenzioni discendenti da atti degli Enti locali (si veda l'applicazione della legge 431), si deve operare con costi corrispondenti al mercato.

Nonostante questo, la gestione dell'Ente riesce ad esprimere oculatezza ed economicità.



2°

EQUILIBRIO COSTI RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA SOVVENZIONATA

Venendo alla dimostrazione dell'equilibrio tra costi e ricavi relativi agli alloggi di edilizia sovvenzionata, ai sensi dell'art. 22 della legge 33/96 e seguendo lo schema propositivo di cui all'art. 3 della DGR n.339 del 9 aprile 2001 emerge all'attenzione dell'Amministrazione il seguente quadro :

Spese generali e di amministrazione	1.492.893,04 €	(£.2.890.644.000)
Oneri fiscali	847.933,40 €	(£.1.641.828.000)
Quota fondo ERP 0,50	268.557,59 €	(£. 520.000.000)
Manutenzione ordinaria alloggi	764.356,21 €	(£.1.480.000.000)
Finalità art.25 L.513/77, compresa manutenzione straordinaria	220.799,79 €	(£. 427.528.000)
Totale	3.594.540,03 €	(£.6.960.000.000)
Totale entrate canoni art.24	3.594.540,03 €	(£.6.960.000.000)

Nel corso degli ultimi anni, per effetto della mancanza di alcun intervento sui canoni, la disponibilità per la manutenzione si è andata riducendo drasticamente ed occorrerà che la Giunta Regionale provveda alla variazione delle percentuali fissate al comma 1 dell'art.24 della legge regionale n.33/96, al fine di ricostituire in adeguata misura le risorse da dedicare alla manutenzione, sia ordinaria che straordinaria.

Sui canoni di locazione si è in parte già detto della loro attuale inadeguatezza a rispondere alle esigenze e della necessità che la Giunta Regionale intervenga sui canoni come prescritto dalla normativa in vigore.

E' così rilevante il divario tra le esigenze di manutenzione del patrimonio ed il

livello dei canoni che alla data del presente bilancio risultano riconsegnati ed in manutenzione oltre 200 alloggi che potranno essere dichiarati disponibili per la generalità solo dopo il loro ripristino.

Negli ultimi anni, dopo l'entrata in vigore della legge regionale n.33, si è registrato un consistente aumento della disponibilità di alloggi di risulta per effetto del canone che debbono corrispondere gli assegnatari che usufruiscono di un reddito superiore a quello previsto per la permanenza negli alloggi di edilizia sovvenzionata: si tratta di una riforma di larga portata introdotta dalla richiamata legge regionale n.33/96 che, con l'elevazione del canone, per questi assegnatari, al triplo dell'equo canone scoraggia e disincentiva la permanenza.

Per cui un certo sia pur minimo numero di assegnatari preferisce riconsegnare l'alloggio pubblico ed andare in locazione privata con lo stesso IERP o con soggetti privati per risparmiare sul canone.

Cosicché anziché incardinare farrinosi procedimenti di decadenza dall'assegnazione si è incentivata la riconsegna con un semplice intervento sul canone legale.



3°

ANDAMENTO DEI CANONI E MOROSITA'

Prima di esporre le linee di azione in materia di morosità non sarà inutile esporre i dati dell'azione fin qui svolta dalla struttura.

Nel corso dell'anno 2001, si è confermata la propensione ad una inversione di tendenza nel fenomeno "morosità", rappresentata da una riduzione, in termini assoluti e reali, dell'ammontare dei crediti insoluti.

Infatti, il trend di stabilizzazione appare confermato, alla data del 30.9.2001, quando la morosità per residui a fronte di quella riscontrata al 31.12.2000 in 3.196.448,873 € (£. 6.189.188.060) risulta in 2.139.524,113 € (£. 4.142.696.354). A questa va assommata quella maturata nel corso del corrente anno per ottenere un dato sostanzialmente omogeneo al precedente, ma già alla data del 30.9.2001 può ravvisarsi un "trend" della morosità corrente sostanzialmente inferiore a quello degli ultimi anni, visto che, dopo nove mesi nell'anno, la morosità ammonta a 983.485,743 € (£. 1.904.293.939), con un valore

prevedibile a fine dell'anno corrente in 1.032.913,798 € (due miliardi di lire) che porterebbe il livello della morosità "globale" ad eguagliare quella alla data del 31.12.2000.

Nella morosità corrente, peraltro, è stata considerata anche quella meramente contabile che è rappresentata da quel normalissimo fenomeno di ritardo di una o due mensilità nel pagamento dei canoni correnti, e che viene certamente recuperata alla fine dell'anno: in questo caso, considerando al 30.9.2001 solo i crediti rappresentati da ritardi nel pagamento pari o superiori a tre mesi, la morosità corrente è in realtà di 645.499,032 Euro (£. 1.249.860.411), ovvero di un ammontare che ben difficilmente porterebbe, per la fine dell'anno, al valore di 1.032.913,798 Euro (due miliardi di lire) totali.

Il positivo risultato può inoltre essere sostanzialmente migliorato se, come probabile, entro il 31.12.2001 il Comune di Terni provvederà al pagamento di circa 201.418,191 € (£. 390.000.000) per canoni insoluti relativi a locali ad uso abitativo per i quali già esistono gli atti deliberativi di liquidazione, nonché 20.658,276 € (£. 40.000.000) già impegnate dall'Amministrazione e che andranno a sanare situazioni di morosità maturate nel corrente anno di circa 80 nuclei familiari con situazioni reddituali al di sotto dei limiti di sussistenza.

L'erogazione delle suddette somme dal fondo sociale costituito dal Comune di Terni insieme allo I.E.R.P. avrà un ulteriore effetto indotto, rappresentato dalla possibilità, in sede di approvazione del bilancio consuntivo, di annullare per inesigibilità i crediti residui maturati dai suddetti nuclei familiari, per un totale presumibile di oltre 49.063,405 € (£. 95.000.000).

Si prevede di procedere ad una ripulitura del bilancio da crediti inesigibili per ulteriori 258.228,450 € (£. 500.000.000).

Il Comune di Terni, ha inserito fuori bilancio 144.607,932 € (£. 280.000.000), relativi agli alloggi di cui il Comune stesso usufruisce ai sensi dell'art. 1 bis L.R. n°44/83 e art. 2 L.R. n°33/96, somma che, se anche non dovesse essere materialmente erogata entro il 31.12.2001, risulta di competenza dell'esercizio e costituisce un ulteriore elemento di garanzia della valutazione positiva del bilancio.

Ulteriori riscontri positivi si ricavano da un'analisi specifica delle singole gestioni:

- in materia di riscatti la morosità residua ammonta a 35.294,536 € (£. 68.339.752), a fronte di 45.223,602 € (£. 87.565.104) al 31.12.2000, quasi esclusivamente rappresentata da fenomeni di ritardati pagamenti, oltre che da casi particolari nei quali

sono in corso cause "di merito", ovvero promosse dagli assegnatari in tema di determinazione del prezzo di cessione.

- in materia di **locazione agevolata** la morosità ammonta a 304.754,827 € (£. 590.087.629), a fronte di 369.904,043 € (£. 716.234.102) al 31.12.2000. La stabilizzazione del fenomeno è sicuramente dovuta a una maggiore attenzione nella tempestiva attivazione delle forme di garanzia rappresentate dalla ritenuta diretta sulle retribuzioni e dalle fideiussioni bancarie.
- in materia di **immobili ad uso non abitativo** la morosità ammonta a 389.870,791 € (£. 754.895.117) a fronte di 419.185,621 € (£. 811.656.542) al 31.12.2000.

In generale, va comunque considerato che l'adozione delle procedure esecutive da parte dei legali incaricati è ormai tempestiva e diretta a recuperare immediatamente gli immobili.

Crediti per ben 1.648.372,898 € (£. 3.191.694.991) sono stati affidati per il recupero agli studi legali convenzionati, e per tutti è in corso l'adozione delle procedure più opportune: volte, cioè, non solo ad un provvedimento esecutivo, ma anche alla dimostrazione dell'inesigibilità del credito.

In merito alla morosità si prevede, dunque, per l'anno 2002 una rilevante azione di riesame delle posizioni debitorie degli assegnatari e degli inquilini al fine di accertarne la recuperabilità ovvero la loro inesigibilità.

Da alcuni anni è stata instaurata una buona rete di recupero della morosità che, allo stato si situa nella posizione media del 3-4% sul monte canoni ma che sconta una indispensabile azione di ulteriore intervento preventivo nel senso che si dovrà procedere immediatamente per riottenere la disponibilità dell'immobile dopo tre mesi di morosità anche a prescindere dal suo recupero.

Nel corso del 2002 dovrà essere ridotta almeno ad un terzo di quella maturata al 31 dicembre 2001, la morosità nel settore dell'edilizia abitativa di proprietà dove il credito per il canone è, di norma, garantito mediante il pagamento per ritenuta del datore di lavoro ovvero con fideiussione nel caso di inquilini in posizione di lavoratori autonomi.

Un obiettivo irrinunciabile dell'Amministrazione, sempre in questo settore, è l'azzeramento completo della morosità nel settore della locazione di immobili ad uso diverso dall'abitazione detenuti da privati: in questi casi si dovrà procedere, dopo tre mesi, all'immediato avvio della procedura per il recupero della disponibilità dell'immobile.

Per le locazioni in godimento ai soggetti pubblici, il rapporto sconterà le procedure

di pagamento usuali tra pubbliche amministrazioni.



4°

PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE ORDINARIE E STRAORDINARIE

Essendo l'Istituto in gestione commissariale, oltre a quelli finanziati ed in corso di realizzazione - qualsiasi fase sia stata raggiunta - si darà avvio agli interventi che, unitamente a quelli che, per la loro natura ed entità rappresentino una seria priorità da sottoporre compiutamente e rapidamente alla Giunta Regionale.

E ciò al fine di consentire alla Giunta medesima di assumere tempestive decisioni che consentano l'effettivo avvio delle realizzazioni nei vari settori delle nuove costruzioni, del recupero e della manutenzione, oltreché degli interventi di adeguamento e miglioramento degli impianti e dei quartieri.

Di particolare importanza torna ad essere il settore della manutenzione programmata degli immobili.

Questa, tuttavia, non può, in ogni caso, prescindere da un monitoraggio accurato del patrimonio al fine di indirizzare le risorse e le richieste di finanziamento con una esauriente documentazione, redatta in ordine decrescente di priorità ed urgenza, rifuggendo da proposte affidate alla memoria dei singoli o, addirittura, alla loro discrezionalità.

In questo quadro, anzi, va ripristinata e rafforzata, fornendole ogni supporto documentale necessario ed utile, la funzione collegiale dell'Amministrazione e della Dirigenza, ricercando, occorrendo, sulle scelte di priorità ed urgenza, un raccordo con le Organizzazioni Sindacali degli assegnatari.

Il patrimonio gestito dall'Istituto risulta dalla seguente tabella:

1-alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà IERP:	2198
2-alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà di terzi:	504
3-alloggi di proprietà dello stato ma in fase di trasferimento all'Istituto:	484
4-alloggi di edilizia di proprietà agevolata e non :	487
5-locali ad uso diverso dall'abitazione destinati a servizi:	139
6-alloggi in cessione	406

Per la manutenzione di pronto intervento si prevede di spendere la somma di 619.748,27 € (£.1.200.000.000) e 154.937,06 € (£.300.000.000) per le situazioni di proprietà mista: in linea con quanto speso negli anni precedenti.

Per gli interventi di recupero e manutenzione programmata la struttura predisporrà una tabella di interventi con la priorità indicata in ordine decrescente al fine di consentire un serio utilizzo delle risorse derivanti dalla Gestione Speciale e dalle eventuali differenze tra costi e ricavi come sopra evidenziati secondo le disposizioni di cui all'art.22 della legge regionale n.33/96; le risorse esposte nella tabella risentono immediatamente e direttamente della morosità, per cui, in termini di effettiva disponibilità, difficilmente nell'anno si registreranno le differenze positive sopra evidenziate.

Dato il rilevante numero di alloggi di risulta da sottoporre a interventi di manutenzione di ripristino di varia entità, vi si provvederà con gradualità secondo la disponibilità di risorse, come pure è necessario che la riconsegna di alloggi di risulta che si trovino in buone condizioni dal punto di vista della struttura e dell'impiantistica, venga effettuata assai rapidamente sulla base di condizioni che consentano allo stesso assegnatario di provvedere, eventualmente, alla imbiancatura delle pareti, quando queste presentino condizioni d'uso normale, ottenendo una decorrenza del canone d'uso che sarà fissato in un accordo in corso di definizione con le Organizzazioni Sindacali dell'utenza.



5°

INVESTIMENTI IN NUOVE COSTRUZIONI E RECUPERO

Per quanto riguarda gli investimenti nel settore costruttivo si rammenta che nello scorcio del corrente anno dovranno prendere avvio, essendo già finanziati da tempo, i seguenti interventi:

1-1-Contratto di quartiere in Comune di Terni- Per questo intervento, all'interno del quale è previsto e finanziato un settore di servizi realizzato con fondi derivati dalle risorse della legge 560/93. Mentre per la preponderante parte finanziata dal CER in 3098741,39 € (£.6.000.000.000) e dalla Regione per 1.549.370,70 (£.3.000.000.000), le procedure di appalto prenderanno le mosse entro il corrente anno per avere la consegna dei lavori entro il mese di febbraio del 2002; le prime erogazioni per i lavori saranno richieste non prima del mese

di marzo del 2002, per cui nel bilancio di previsione i trasferimenti dal CER da annotare saranno pari al previsto andamento dei lavori. Il flusso prevedibile per il 2002 ammonta a 1.420.256,47 € (£.2.750.000.000) oltre all'area in 387.342,67 € (£.750.000.000).

1-2- La parte dell'intervento relativa ai servizi sarà appaltata separatamente e sono annotati gli esborsi che si prevede di effettuare nell'anno 2002 per 568.102 € (£.1.100.000.000).

1-3- **Intervento costruttivo in Comune di Terni – Marmore-** Si tratta, come noto, di un intervento di nuova costruzione per la realizzazione di 16 alloggi di edilizia sovvenzionata da lungo tempo finanziato con le risorse derivanti dalla cessione di alloggi e di cui alla Legge 560/93. Confidando nell'appalto entro il corrente anno e la consegna dei lavori entro il mese di febbraio sono state annotate le erogazioni previste per il 2002 secondo l'andamento previsto nei capitolati speciali d'onere: 516.456,90 € (£.1.000.000.000).

1-4- **Intervento costruttivo in Comune di Terni- Abitazioni per disabili mentali da affidarsi in gestione a terzi-** Per questo intervento si prevede l'appalto entro i primi tre mesi del 2002 e si rammenta che questo intervento è stato finanziato con DGR 208 del 2000 ma i fondi non sono stati richiesti integralmente ma solo nella misura del 20% per cui le nuove erogazioni seguiranno il nuovo dispositivo dei flussi finanziari fissato nell'accordo Stato - Regioni, accordo che merita una considerazione a parte nel capitolo dei flussi. Per il 2002 si prevedono erogazioni per 351.190,69 € (£.680.000.000).

1-5- **Per i seguenti interventi in corso di esecuzione sono previsti avvio e completamento entro il 2002 con le erogazioni accanto indicate:**

Fontana di Polo:	182.309,29 € (£.353.000.000)
Orvieto Via Piave :	113.620,52 € (£.220.000.000)
Orvieto Via Ippocastani	229.823,32 € (£.445.000.000)
Struttura per disabili Borgo Rivo	309.874,14 € (£.600.000.000)
Allerona 2 alloggi	154.937,07 € (£.300.000.000)

1-6- **Intervento di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione dell'immobile sito in Terni Campomicciolo da destinare a residenze e servizi da parte dell'Azienda Ospedale S. Maria di Terni.** Per questo si

prevede l'appalto entro il corrente anno e le previsioni di erogazione seguiranno i tempi fissati nel capitolato speciale d'onere come appresso: 1.549.370,70 € (3.000.000.000)

Complessivamente, per il 2002 si prevedono flussi ed erogazioni per complessivi 5.783.283,77 € (€11.198.000.000)



6°

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

La struttura organizzativa dell'Istituto è la seguente:

Dirigenti	2
Qualifiche D3 (ex 8° qualifica)	5
Qualifiche D1 (ex 7° qualifica)	2
Qualifiche C1 (ex 6° qualifica)	10
Qualifiche B3 (ex 5° qualifica)	3
Qualifiche B1 (ex 4° qualifica)	1
Qualifiche A1 (ex 3° qualifica)	2

Si ribadisce l'impegno dell'Amministrazione a concludere nell'anno la riorganizzazione dei Servizi alla luce delle nuove norme applicabili nel caso di trasformazione dell'Ente in Azienda.

Sono ormai divenuti indifferibili interventi di riorganizzazione alla luce di una rilettura delle funzioni anche, occorrendo, nel caso di rilevante ritardo della trasformazione in enti economici dei due IERP, tenendo conto, in questo caso, delle norme contrattuali di diritto pubblico.

Occorre, infatti, conseguire una diversa struttura operativa che tenga conto, comunque, delle novità contrattuali già in atto.

La ristrutturazione è stata valutata agli effetti degli oneri da iscrivere nel bilancio di previsione nella considerazione che l'Amministrazione, comunque, non intende prevedere un aumento degli oneri per il personale oltre quelli previsti dalle vigenti disposizioni contrattuali o di legge, tenendo conto dell'andamento complessivo della spesa per i vari titoli.

Per quanto attiene la dotazione organica si ritiene di dover temporaneamente, per almeno un triennio, prevedere una sua riduzione di due unità dall'attuale livello di 29 unità

a 27 a fronte del personale in servizio che ascende a 25 unità ed utilizzare eventuali economie per una ristrutturazione necessaria in ogni caso, ed indispensabile in quello, praticamente certo, di trasformazione degli enti.



7°

INFORMATIZZAZIONE

2-1 L'intervento d'innovazione nel settore delle tecnologie informatiche applicate all'interno dell'Istituto, in tutti i settori, supportato dalle consulenze di sostegno al funzionamento degli apparati ed alla preparazione ed aggiornamento del personale, richiede un accurato monitoraggio da parte dei servizi che dovranno considerare entro il primo trimestre del 2002:

- a) l'installazione dei software standard ordinati dall'Amministrazione e l'eventuale loro completamento;
- b) le esigenze di interventi di miglioramento, aggiornamento, adeguamento, implementazione;
- c) lo stato della gestione e le eventuali esigenze del centro di elaborazione dei dati (CED) interno e le necessità connesse al suo funzionamento ed alla sua sicurezza;
- d) il quadro complessivo della informatizzazione e le eventuali esigenze del settore per il conseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione;
- e) l'attivazione completa dell'accesso al sito Internet dell'Istituto da parte degli utenti, dei Comuni e della Regione oltreché da parte degli Organi dello Stato abilitati allo svolgimento dei controlli;
- f) l'individuazione della resa in termini di efficienza degli accessi da parte della struttura dell'Istituto alle banche dati delle Finanze e l'eventuale allargamento di tali accessi ai Comuni.

Si tratta, in conclusione, di considerare ed evidenziare le necessità del settore rispetto alle esigenze di razionalizzazione dei procedimenti.



Allegati alla presente relazione che, come più volte ripetuto, sconta l'incertezza del momento, si rinviengono l'allegato A/4 nella formulazione idonea ad essere trattata in sede

di previsione oltre al conto economico redatto sulla base dello schema di cui all'allegato A/2 al nuovo Regolamento.

Ribadendo la più piena fiducia nella struttura operativa dell'Istituto ed auspicando che l'intervento legislativo annunciato migliori e consolidi quanto fin qui conseguito, Le chiedo, Onorevole Presidente della Giunta Regionale di approvare il bilancio di previsione dell'Istituto per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Terni nelle risultanze di sostanziale pareggio (+76 €)emergenti dall'allegato conto economico.

Terni 30 Ottobre 2001

Il Commissario Straordinario Regionale

Ing. Paolo Angeletti

ISTITUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Bilancio al 31/12/2002

CONTO ECONOMICO - Valori in Lire

		Al 31/12/2002	
		Parziali	Totali
CONTO ECONOMICO			
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		11.989.802.000
A.2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti		-
A.3	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		-
A.5	Altri ricavi e proventi:		252.700.000
A.5.a	Rimborsi e proventi diversi	143.500.000	
A.5.b	Rimborsi dalla Gestione Speciale	69.800.000	
A.5.c	Contributi in c/ esercizio	39.400.000	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE			12.242.502.000
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci		-
B.7	Costi per servizi		3.328.500.000
B.8	Costi per godimento di beni dei terzi		2.500.000
B.9	Costi per il personale:		2.568.100.000
B.9.a	Salari e stipendi	1.849.500.000	
B.9.b	Oneri sociali	540.000.000	
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	140.000.000	
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili	23.000.000	
B.9.e	Altri costi per il personale	15.600.000	
B.10	Ammortamenti e svalutazioni:		1.081.826.000
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	48.000.000	
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	998.826.000	
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	35.000.000	
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-
B.12	Accantonamenti per rischi		-
B.13	Altri accantonamenti		-
B.14	Oneri diversi di gestione		3.031.328.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE			10.012.254.000
Differenza tra valore e costi dalla produzione			2.230.248.000
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15	Proventi da partecipazioni:		-
C.15.a	In imprese controllate	-	
C.15.b	In imprese collegate	-	
C.15.c	In altre partecipazioni	-	
C.16	Altri proventi finanziari:		339.400.000
C.16.a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	50.800.000	
C.16.b	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	
C.16.c	Da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	

ISTITUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Bilancio al 31/12/2002

CONTO ECONOMICO - Valori in Lire

		Al 31/12/2002	
		Parziali	Totali
C.16.d	Da proventi diversi dai precedenti	288.600.000	
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari verso:		1.032.500.000-
C.17.a	Imprese controllate	-	
C.17.b	Imprese collegate	-	
C.17.c	Altri	15.400.000-	
C.17.d	Interessi su mutui	1.017.100.000-	
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			693.100.000-
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
D.18	Rivalutazioni:		-
D.18.a	Di partecipazioni	-	
D.18.b	Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	
D.18.c	Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	
D.19	Svalutazioni:		-
D.19.a	Di partecipazioni	-	
D.19.b	Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	
D.19.c	Di titoli iscritti all'attivo circolante	-	
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			-
E PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
E.20	Proventi straordinari		115.000.000
E.20.a	Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	5.000.000	
E.20.b	Sopravvenienze attive/Insussistenze di passivo	110.000.000	
E.20.c	Altri proventi straordinari	-	
E.21	Oneri straordinari		122.000.000-
E.21.a	Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	2.000.000-	
E.21.b	Sopravvenienze passive/Insussistenze di attivo	120.000.000-	
E.21.c	Altri oneri straordinari	-	
E.22	Imposte sul reddito dell'esercizio		1.530.000.000-
E.23	Risultato di esercizio		148.000-

ISTITUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Bilancio al 31/12/2002

CONTO ECONOMICO - Valuta Euro

		Al 31/12/2002	
		Parziali	Totali
COSTO ECONOMICO			
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		6.192.216
A.2	Variazioni delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti		-
A.3	Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		-
A.5	Altri ricavi e proventi:		130.509
A.5.a	Rimborsi e proventi diversi	74.112	
A.5.b	Rimborsi dalla Gestione Speciale	36.049	
A.5.c	Contributi in c/ esercizio	20.348	
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE			6.322.725
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Costi per materie prime, sussidiarie di consumo e di merci		-
B.7	Costi per servizi		1.719.027
B.8	Costi per godimento di beni dei terzi		1.291
B.9	Costi per il personale:		1.326.313
B.9.a	Salari e stipendi	955.187	
B.9.b	Oneri sociali	278.887	
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	72.304	
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili	11.879	
B.9.e	Altri costi per il personale	8.057	
B.10	Ammortamenti e svalutazioni:		558.717
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	24.790	
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	515.851	
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	18.076	
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-
B.12	Accantonamenti per rischi		-
B.13	Altri accantonamenti		-
B.14	Oneri diversi di gestione		1.565.550
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE			5.170.898
Differenza tra valore e costi della produzione			1.151.827
C	PROVENTI ED ONERI FINANZIARI		
C.15	Proventi da partecipazioni:		-
C.15.a	In imprese controllate	-	
C.15.b	In imprese collegate	-	
C.15.c	In altre partecipazioni	-	
C.16	Altri proventi finanziari:		175.285
C.16.a	Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	26.236	
C.16.b	Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-	
C.16.c	Da titoli iscritti nell'attivo circolante	-	

ISTITUTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Bilancio al 31/12/2002

CONTO ECONOMICO - Valuta Euro

		Al 31/12/2002	
		Parziali	Totali
C.16.d	Da proventi diversi dai precedenti	149.049	
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari verso:		533.242-
C.17.a	Imprese controllate	-	
C.17.b	Imprese collegate	-	
C.17.c	Altri	7.953-	
C.17.d	Interessi su mutui	525.288-	
TOTALE PROVENTI ED ONERI FINANZIARI			357.956-
D			
RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			
D.18	Rivalutazioni:		-
D.18.a	Di partecipazioni	-	
D.18.b	Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	
D.18.c	Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	
D.19	Svalutazioni:		-
D.19.a	Di partecipazioni	-	
D.19.b	Di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	
D.19.c	Di titoli iscritti all'attivo circolante	-	
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE			-
E			
PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI			
E.20	Proventi straordinari		59.393
E.20.a	Plusvalenze patrimoniali da alienazioni	2.582	
E.20.b	Sopravvenienze attive/Insussistenze di passivo	56.810	
E.20.c	Altri proventi straordinari	-	
E.21	Oneri straordinari		63.008-
E.21.a	Minusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.033-	
E.21.b	Sopravvenienze passive/Insussistenze di attivo	61.975-	
E.21.c	Altri oneri straordinari	-	
E.22	Imposte sul reddito dell'esercizio		790.179-
E.23	Risultato di esercizio		76-

PREVENTIVO/RENDICONTO FINANZIARIO
RELATIVO ALL'ANNO 2002 (in lire)

+/-

A		Disponibilità monetarie nette iniziali	+	10.400.000.000
B		Flusso monetario da attività di esercizio		
	a	Utile di esercizio	+	148.000
	b	Ammortamenti	+	1.081.826.000
	c	Variazione del capitale di esercizio	+	830.000.000
	d	Variazione netta del fondo di fine rapporto	+	140.000.000
		TOTALE	+	2.051.974.000
C		Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni		
		Investimenti in immobilizzazioni		
	a	Immateriali		
	b	Materiali	-	11.198.000.000
	c	Finanziarie		
	d	Valore di realizzo delle immobilizzazioni		
D		Flusso monetario da attività di finanziamento		
	a	Rimborsi di finanziamenti	-	2.632.005.000
	b	Nuovi finanziamenti		-
E		Variazione del patrimonio netto	+	11.198.000.000
F		Flusso monetario netto del periodo	-	580.031.000
G		Disponibilità monetarie nette finali	+	9.819.969.000

RELAZIONE DEI REVISORI DEI CONTI

Il Collegio sindacale, esaminato il bilancio preventivo relativo all'anno 2002, constata che detto documento è stato redatto, per la prima volta, come stabilito dalla D.G.R. del 9 aprile 2001 n°339 in base alla quale istituisce, per gli Istituti per l'Edilizia Residenziale Pubblica in corso di trasformazione in ATER, il nuovo schema di contabilità che prevede la predisposizione del bilancio secondo i criteri degli articoli 2423 e seguenti del C.C. e vede l'abolizione della contabilità finanziaria.

Il Collegio passa alla lettura della relazione commissariale in cui vengono esposte le linee programmatiche e gli obiettivi pluriennali che l'Ente si prefissa di raggiungere nel corso dell'anno prossimo circa la sua gestione immobiliare nell'ambito territoriale in cui opera e non può che essere d'accordo sulle perplessità manifestate dall'organo amministrativo circa l'incertezza normativa da parte della Regione che rende assai complessa la gestione dell'Ente. Tali difficoltà sono costituite dal fatto che l'Ente deve prefiggersi obiettivi di efficienza, economicità, funzionalità e produttività conseguendo ricavi quasi totalmente vincolati da leggi che fissano i parametri per la determinazione dei canoni che si contrappongono a costi determinati invece dal mercato.

Andando ad analizzare il conto economico, allegato alla relazione, il Collegio attesta di avere verificato l'esattezza delle risultanze analitiche previsionali delle singole voci che compongono tale bilancio che in sintesi evidenzia quanto segue:

A. Valore della produzione	6.322.724,62	£. 12.242.502.000
B. Costi della produzione	-5.170.897,65	£.-10.012.254.000
	1.151.826,97	£. 2.230.248.000
Differenza tra valore e costi della produzione		
C. Proventi finanziari	175.285,47	£. 339.400.000
Oneri finanziari	<u>-533.241,75</u>	<u>£.-1.032.500.000</u>
Differenza della gestione finanziaria	-357.956,28	£. -693.100.000
D. Rettifiche di valore di attività finanziaria	-	£. -
E. Proventi straordinari	59.392,54	£. 115.000.000
Oneri straordinari	<u>-63.007,74</u>	<u>£. -122.000.000</u>
Differenza delle partite straordinarie	-3.615,2	£. -7.000.000
Risultato prima delle imposte	790.255,49	£. 1.530.148.000
Imposte sul reddito d'esercizio	-790.179,06	£.-1.530.000.000
	76,43	£. 148.000
Utile dell'esercizio	<u>76,43</u>	<u>£. 148.000</u>

Dai dati riassuntivi sopra esposti l'Ente è riuscito così a ottenere il pareggio del bilancio poiché, data l'esiguità del risultato positivo pari a £. 148.000, non può certo considerarlo un vero e proprio utile.

I criteri di valutazione adottati sono quelli previsti dall'art. 2426 del C.C. non perdendo di vista i principi della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta sanciti dall'art. 2423 e 2423 bis del C.C., tenendo conto che si trattano di previsioni e non di risultanze consuntive.

Al termine dell'esame effettuato, il Collegio esprime parere favorevole alla relazione del Commissario con l'allegato conto economico preventivo dell'anno 2002.

Terni, li

IL COLLEGIO SINDACALE

Landi Emilio - Presidente

Lavari Maria Teresa - Sindaco effettivo

Pandolfi Gianpaolo - Sindaco effettivo