

**REGIONE DELL'UMBRIA**

*Appendice n. 5*

**AGENZIA TERRITORIALE  
PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE  
DELLA PROVINCIA DI PERUGIA  
(A.T.E.R.)**

**(L.R. 19 giugno 2002, n. 11)**

**Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2004**

**Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia  
di Perugia**

---

---

**Esercizio 2004  
Bilancio di Previsione  
e allegati**

---

---

**PRESIDENTE**

Gaetano Lavorgna

**CONSIGLIERI:**

Chieli Corrado

Bini Bruno

Mancinelli Giuliano

Lorenzetti Giuseppe

**COLLEGIO SINDACALE**

Giabbecucci Sandro

Bartoccini Massimo

Liberti Umberto

**DIRIGENZA**

Pedini Dr. Carlo

Pacchiarotti Dr. Ing. Angelo

Brozzetti Arch. Giovanni

**Direttore**

**Dirigente Ufficio Amministrativo**

**Dirigente Ufficio Tecnico**

**Dirigente Tecnologie e Tipologie Edilizie**

# *Relazione del Presidente*

**Signori Consiglieri, Signori Sindaci,**

**questo ricorrente appuntamento d'autunno, che impegna il Consiglio di Amministrazione nella formulazione del più significativo atto programmatico per il prossimo anno, si colloca in una situazione di perdurante incompiutezza istituzionale per la nostra Azienda, a causa del mancato perfezionamento dell'iter amministrativo previsto dalla Legge Regionale n. 11/02 per l'approvazione dello Statuto da parte della Giunta Regionale.**

**Ed è certamente con rammarico che dobbiamo sottolineare come sia per lo meno "anomalo" che uno strumento di fondamentale importanza per il funzionamento del nostro Ente, adottato dal Consiglio pochi giorni dopo il suo insediamento, giaccia ormai da quasi sei mesi presso gli uffici regionali per l'approfondimento di alcuni aspetti insignificanti e marginali rispetto all'impianto statutario generale e – comunque – incoerente con la natura stessa del controllo che, essendo affidato alla Giunta Regionale, dovrebbe evidentemente riguardare l'ambito politico – ordinamentale e non certo quello burocratico.**

**Del resto, sembra perfino superfluo aggiungere che la mancanza di tale fonte normativa primaria, lungi dal rappresentare una carenza puramente formale, non consente all'Azienda di porre in atto sistemi organizzativi attagliati alle proprie esigenze funzionali ed alla sua nuova missione istituzionale, né di dotarsi degli strumenti regolamentari necessari a caratterizzare l'azione tipica degli enti economici sotto il profilo dell'efficienza e dell'efficacia.**

**Altra circostanza che contribuisce – forse in maniera preponderante – a connotare la transitorietà del periodo attuale è costituita dal prossimo varo da parte della Regione di una legge organica di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica.**

Occorre subito dire che il testo licenziato dalla Commissione Consiliare Permanente recepisce e soddisfa le aspettative delle ATER di Perugia e Terni rispetto all'impostazione del Disegno di Legge adottato dalla Giunta Regionale, che fra l'altro aveva sottratto la gestione della morosità dalla sfera di competenza delle ATER, attribuendola ai Comuni.

Non sfugge a nessuno che la normativa in discorso, nei punti in cui definisce i ruoli dei soggetti che concorrono all'attuazione delle politiche abitative regionali, rispecchia un difficile punto di equilibrio fra i divergenti interessi dei soggetti attuatori pubblici e privati, tanto che le funzioni edilizie delle ATER, per lasciare uno spazio significativo agli altri operatori, vengono circoscritte alla sola realizzazione degli interventi destinati alla locazione permanente (ex edilizia sovvenzionata).

E se è vero che un ruolo così specifico finisce per comprimere oltre misura le potenzialità operative delle ATER (che addirittura si vedono assegnato un campo d'azione ridotto rispetto ai soppressi IERP), è altrettanto vero che nell'attuale congiuntura dell'edilizia residenziale, caratterizzata dalla pressochè totale assenza di finanziamenti pubblici, non era ragionevolmente possibile pretendere di più.

Comunque, è indiscutibile che la legge di riforma ha il pregio di far chiarezza in una materia tradizionalmente oggetto di innovazioni "fantasiose", oltre che di riservare alle ATER funzioni esclusive in materia di realizzazione e gestione di alloggi, idonee a garantire a lungo termine la sopravvivenza degli stessi organismi e - più in generale - della struttura del canone sociale.

In estrema sintesi, i punti nodali del disegno di legge possono così riassumersi:

- confluenza in un unico fondo regionale di tutte le risorse pubbliche attinenti all'edilizia residenziale;

- conferma della competenza esclusiva della Regione, previo confronto con i Comuni interessati, per la programmazione delle politiche abitative mediante la formulazione di piani triennali e di programmi operativi annuali;
- individuazione di soggetti attuatori pubblici e privati, cui è attribuito il compito di realizzare gli interventi previsti dal programma, ciascuno per le categorie di propria competenza (schematicamente: operatori pubblici per la locazione permanente, ex edilizia sovvenzionata; operatori privati e cooperative per la locazione a termine, ex edilizia agevolata);
- mantenimento della gestione unitaria (morosità compresa) del patrimonio di edilizia residenziale pubblica in capo alle ATER, qualunque sia l'ente proprietario;
- modificazione dei requisiti di accesso e delle condizioni di punteggio per l'assegnazione di alloggi adeguandoli alle nuove realtà presenti nella società attuale;
- riserva alla Giunta Regionale della disciplina per le modalità di calcolo dei canoni di locazione nell'ambito di criteri predeterminati.

Resta, purtroppo, irrisolto il problema delle risorse pubbliche che dovrebbero alimentare il fondo unico di cui si è detto, per le quali il disegno di legge rinvia alle previsioni del bilancio regionale per l'anno 2004: la mancanza, però, di ragionevoli aspettative per stanziamenti regionali con tale destinazione deve quindi indurre la nostra Azienda ad impiegare con gradualità le modeste risorse che è possibile rendere disponibili direttamente ( utili di esercizio, quote di eccedenza dei

canoni, rientri per vendita di immobili), in attesa che da qualche parte si prenda atto che il crescente fabbisogno abitativo non consente più di improvvisare politiche non improntate alla continuità dei flussi finanziari.

In una situazione di profonda transizione come quella descritta, il bilancio preventivo dell'Azienda, già caratterizzato in maniera spiccatamente tecnica secondo lo schema -tipo predisposto dalla Giunta Regionale con atto n. 339 del 9.4.2001 (ispirato a quello delle società per azioni), viene formulato per l'anno 2004 sulla scorta dei piani e dei programmi di intervento edilizio già approvati ovvero riferibili a rapporti costituiti, mentre l'attività di gestione del patrimonio è vincolata all'applicazione delle norme della L.R. 33/96 nonché - per gli immobili ad essa non sottoposti - ai contratti in corso.

Passando all'analisi specifica dei dati, giova subito evidenziare in via generale che le previsioni per l'esercizio 2004 delineano ancora una volta l'immagine di un Ente in salute e dotato di un equilibrio di gestione ormai consolidato e perdurante, oltre che di un buon livello di produttività. Tali conclusioni sono legittimate dall'osservazione dei dati riassuntivi aggregati nell'allegato A/2, dal quale risulta che il valore della produzione è quantificato in €. 8.606.020,00, a fronte di un costo della produzione di €. 8.179.420,00, con un utile operativo lordo di €. 426.600,00, pur avendo considerato tra i costi (voce B.13) l'ammortamento dei fabbricati costruiti su aree concesse in diritto di superficie per €. 601.000,00.

Il rapporto tra proventi ed oneri finanziari presenta un saldo attivo di €. 535.400,00 determinato dalla notevole incidenza degli interessi attivi sui depositi di Tesoreria, oltre che dalla diminuzione dei contributi in conto interesse sui mutui.

Il saldo attivo lordo ascende perciò a €. 962.000,00, che tuttavia viene totalmente vanificato dalle imposte sul reddito (IRPEG-IRAP) previste di pari importo, con il conseguente pareggio finale del risultato di esercizio, così ottenuto pur avendo

già compreso negli oneri diversi di gestione di cui alla voce B.14 il non trascurabile ammontare di €. 610.000,00 corrispondente all'ICI.

Senza voler riproporre in questa sede le considerazioni più volte sottolineate in ordine all'evidente irrazionalità ed ingiustizia dell'imposizione fiscale gravante sul patrimonio e sull'attività delle Aziende, non può tuttavia essere sottaciuto che l'esorbitanza della componente fiscale dei costi (circa €. 1.572.000,00) costituisce il motivo principale per cui i risultati di gestione, pur positivi, non consentono di accantonare risorse significative da destinare ad investimenti nella costruzione o recupero di nuovi alloggi ovvero nelle manutenzioni straordinarie. Per di più, si deve anche considerare che il suddetto importo di 1.572.000,00 euro non comprende la somma prevista di circa 300.000 euro che nel 2004 si dovrà sostenere per l'imposta IRAP sui finanziamenti di edilizia sovvenzionata, applicata dal 2002 ai sensi dell'art. 5, c.3, della L. 289/2002; tale onere sarà infatti imputato al Fondo imposte che presenta la necessaria disponibilità, in attesa di promuovere un giudizio per il rimborso delle somme pagate, come suggerito dalla stessa Federcasa con circolare n. 117 del 17 luglio 2003, sulla base di argomentazioni che danno ampie possibilità di favorevole esito del contenzioso tributario.

Ciò posto si ritiene di poter procedere all'analisi degli aspetti salienti che caratterizzano l'attività dell'Azienda, con riferimento agli elementi richiesti dal Regolamento approvato dalla G.R. con il già citato atto n. 339/01.

## **GESTIONE DEL PATRIMONIO**

### ***1) Andamento canoni e rapporto costi/ricavi***

Si premette che i dati dell'assestamento 2003 fanno registrare un aumento di 58 unità degli alloggi gestiti rispetto alle previsioni. Tale circostanza deve essere ascritta quasi esclusivamente alla maggior produzione edilizia per gli interventi realizzati con il piano straordinario per il sisma, in relazione all'esigenza da tutti prospettata di rendere disponibili quanto prima alloggi-parcheggio per le famiglie terremotate provvisoriamente collocate nei containers.

Si precisa anche che le proiezioni per il prossimo anno si basano sulla prospettiva che la consistenza totale del patrimonio a reddito resterà pressochè immutata, stante la ragionevole aspettativa che le nuove immissioni andranno a compensare il numero degli alloggi che saranno dismessi nei prossimi mesi a seguito dell'avvenuta proroga del piano di vendita a suo tempo redatto ai sensi della Legge 560/93, di cui si dirà in seguito.

Il monte canoni, pertanto, si attesterà in un valore sostanzialmente equivalente a quello riscontrato nel 2003, salvo il modesto incremento che si prevede di ottenere per effetto dell'adeguamento ISTAT stabilito per legge, nonché della ricorrente maggior incidenza sui canoni dei redditi autocertificati dagli assegnatari. Conseguentemente, il rapporto costi/ricavi, presentato in equilibrio, consisterà sostanzialmente nei valori riscontrati per il corrente anno e meglio evidenziati nella seguente tabella e relativi dettagli, salvo l'aumento delle spese generali e degli oneri fiscali determinato

dalla crescita della quota indetraibile dell'IVA pagata e dalla maggior incidenza dei costi del personale tecnico sulla gestione ordinaria, prima gravanti sulla gestione sisma.

STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISTIRIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI

Tabella in

GESTIONE	Numero		RICAVI TOTALE Canone Annuo	COSTI					TOTALE COSTI
	All.	Vani/Mese		Spese Gen. Amm. e Oneri Fiscali	Spese di Manutenzione	Fondo E.R.P. (0,50%)	QUOTA di Eccedenza	QUOTA Residuale da Rimborsare ai Comuni	
A) Immobili soggetti all'applicazione della Legge Reg. 33/96	4.596	302.981,21	6.416.240,00	4.086.150,00	1.328.600,00		1.001.490,00	-	6.416.240,00
B) Immobili a Canone Predeterminato	- Di Proprietà A.T.E.R.	556	18.263,81	1.017.510,00	963.625,00	53.885,00		-	1.017.510,00
	- Di Proprietà Comunale	174	10.911,48	398.380,00	62.195,00	77.515,00		258.670,00	398.380,00
<b>TOTALE</b>	<b>5.326</b>	<b>332.156,50</b>	<b>7.832.130,00</b>	<b>5.111.970,00</b>	<b>1.460.000,00</b>	<b>-</b>	<b>1.001.490,00</b>	<b>258.670,00</b>	<b>7.832.130,00</b>

**STABILI IN LOCAZIONE SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 23/12/96 N. 33  
CANONI ANNUI PER TIPO DI CONTRATTO**

**STABILI DI PROPRIETA' A.T.E.R. :**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE
		Stab.	Vani	€
11	alloggi costruiti con contributo Stato	3.075	207.444,08	4.355.000,00
12	" " " " altri enti	130	9.189,43	192.000,00
13	" " senza contributo	40	2.843,28	53.000,00
	<b>Totale</b>	<b>3.245</b>	<b>219.476,79</b>	<b>4.600.000,00</b>

**STABILI DI PROPRIETA DELLO STATO:**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE
		Stab.	Vani	€
16	alloggi	104	6.165,38	158.000,00
27	locali di prop. STATO assoggettati ad IVA	23	384	10.100,00
19	ricoveri	21	819,48	100,00
29	locali di prop. STATO non assogg. ad IVA	3	34,2	610,00
	<b>Totale</b>	<b>151</b>	<b>7.403,06</b>	<b>168.810,00</b>

<b>TOTALE A.T.E.R. + STATO</b>	<b>3.396</b>	<b>226.879,85</b>	<b>4.768.810,00</b>
--------------------------------	--------------	-------------------	---------------------

**STABILI GESTITI C/TERZI:**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE
		Stab.	Vani	€
31	da rendicontare a C.E.R.	770	47.487,22	1.040.000,00
33	da rendicontare a REGIONE	22	1.482,48	30.600,00
34	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	263	17.976,14	392.000,00
35	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	63	3.701,60	67.000,00
36	Via C. Colombo COMUNE PERUGIA	75	4.968,60	107.000,00
3A	da rend. a COMUNE NORCIA	2	187,8	1.630,00
3C	da rend. a COMUNE ASSISI	2	136,00	4.100,00
3D	da rend. a COMUNE MARSCIANO	3	161,52	5.100,00
	<b>Totale</b>	<b>1.200</b>	<b>76.101,36</b>	<b>1.647.430,00</b>

<b>TOTALE A.T.E.R. + STATO + TERZI</b>	<b>4.596</b>	<b>302.981,21</b>	<b>6.416.240,00</b>
--	--------------	-------------------	---------------------

**STABILI IN LOCAZIONE A CANONE PREDETERMINATO  
CANONI ANNUI PER TIPO DI GESTIONE**

**ALLOGGI, LOCALI ED AREE DI PROPRIETA' A.T.E.R. :**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE
		Stab.	Vani	€
14	alloggi di edilizia agevolata	75	4.617,71	189.000,00
25	locali ad uso diverso (non sogg. ad IVA)	189	4.222,94	415.000,00
28	" " " (sogg. ad IVA)	289	9.404,32	413.000,00
21	aree	3	18,84	510,00
	<b>Totale</b>	<b>556</b>	<b>18.263,81</b>	<b>1.017.510,00</b>

**ALLOGGI GESTITI C/TERZI:**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE
		Stab.	Vani	€
32	da rendicontare a COMUNE DI PERUGIA	155	9.639,24	357.000,00
37	da rendicontare a COMUNE DI FOLIGNO	18	1.223,28	41.000,00
3B	da rendicontare a COMUNE DI TODI	1	48,96	380,00
	<b>Totale</b>	<b>174</b>	<b>10.911,48</b>	<b>398.380,00</b>

<b>Totale Generale</b>		<b>730</b>	<b>29.175,29</b>	<b>1.415.890,00</b>
------------------------	--	------------	------------------	---------------------

## STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI

## RIEPILOGO

Descrizione	Numero		CANONE €
	Stab.	Vani	
IMMOBILI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 23/12/96 N. 33	4.596	302.981,21	6.416.240,00
IMMOBILI A CANONE PREDETERMINATO	730	29.175,29	1.415.880,00
<b>T O T A L E</b>	<b>5.326</b>	<b>332.156,50</b>	<b>7.832.130,00</b>

Dai dati riportati nei precedenti prospetti si rileva che il conseguimento dell'equilibrio di gestione è determinato, stante l'insufficienza dei canoni degli alloggi di erp a coprire i costi generali dell'Ente, dall'integrazione delle entrate con i proventi del patrimonio ad uso diverso dall'abitazione ovvero locato a canone libero; circostanza questa che avvalorata la tesi più volte affermata secondo cui, per evitare un corposo aumento dei canoni di locazione e quindi lo smantellamento del contenuto "sociale" dell'edilizia residenziale pubblica, non esiste altra via che mantenere la gestione dell'intero patrimonio in capo ad un unico soggetto con specifica qualificazione.

A questo riguardo va anche detto, per accennare ad uno dei maggiori inconvenienti determinati dal sistema attuale, che il canone medio di poco superiore a 116 euro mensili si realizza soprattutto grazie all'incidenza finanche sproporzionata dei valori afferenti alle fasce medio/alte, da cui deriva il più volte sottolineato ed ancora perdurante fenomeno delle riconsegne di alloggi da parte di quegli assegnatari eccessivamente penalizzati dai canoni di pertinenza; fenomeno che, oltre a causare un progressivo abbassamento della capacità reddituale media dell'utenza (che ovviamente si riflette sui canoni stessi e sulla morosità), comporta per l'Ente un impegno finanziario non indifferente in relazione alla necessità di ripristino degli alloggi riconsegnati, alla quale si può far fronte – data la situazione suesposta – solo attraverso l'impiego di parte delle risorse provenienti dall'alienazione degli alloggi ex legge 560/93.

## **2) Morosita'**

Le previsioni per il futuro esercizio su questa materia non possono che basarsi sui dati reperibili al 30 settembre u.s., il cui contenuto però è abbastanza disomogeneo rispetto a quello emergente dal consuntivo di fine anno. Invero, non solo si deve tener conto del fatto che il mese di dicembre rappresenta di solito il periodo in cui molti assegnatari finiscono per "mettersi in regola" con le eventuali pendenze accumulate nel corso dell'anno, ma va anche considerato che il valore assoluto della morosità contabile (destinato per dette ragioni a restare pressochè invariato fino a chiusura di esercizio) risulta ora raffrontato con l'importo corrispondente ai 9/12 del carico anno, così determinando un valore percentuale certamente superiore a quello che si otterrebbe qualora la proporzione fosse fatta con l'intero monte canoni annuo.

Chiarito un tale non secondario aspetto, si fa presente che la contabilità inquilini considerata alla predetta data proietterebbe nel 2004 una morosità consolidata complessiva – riferita a tutte le gestioni (locazioni, riscatti e varie) e comprensiva di tutte le partite contabili (canoni di locazioni, oneri accessori, spese legali) – di €. 2.786.439,00, pari al 24,42% del totale della competenza di €. 11.411.655,00 riferita al 30.9.2003.

Detraendo la quota di crediti afferente agli alloggi a riscatto per €. 252.327,00, il cui recupero appare assolutamente certo in relazione alla natura del rapporto, resta un'ammontare di morosità riferita a tutte le locazioni di €. 2.534.112,00, pari al 30,37% delle relative competenze di €. 8.345.450,00 (sempre al 30.9.2003), ivi considerati i residui degli anni precedenti.

Un tale dato puramente contabile, ancorchè non insignificante, deve essere disaggregato nelle sue varie componenti per poter comprendere la reale portata del fenomeno e quindi prevedere quella che sarà la "morosità" effettiva.

Infatti il suindicato importo di €. 2.534.112,00 dovrà essere decurtato degli incassi sicuri ancora non accertati per motivazioni puramente contabili, corrispondenti ai contributi assistenziali erogati dai Comuni per l'anno 2002 pari a €. 73.651,00 ( mentre per l'anno 2003 non è al momento quantificabile la somma che verrà erogata poiché le Amministrazioni non hanno ancora preso in esame le domande di integrazione), oltrechè dell'importo di €. 355.699,00 relativo ai canoni degli alloggi parcheggio realizzati con il piano straordinario per il terremoto ed assegnati agli aventi titolo.

L'importo complessivo della morosità va anche depurato dei crediti da dichiarare inesigibili per €. 110.277,00, nonché dei crediti da considerare inesistenti per €. 339.083,00 verso alcuni assegnatari di alloggi di proprietà demaniale, interessati da un annoso contenzioso con lo Stato risoltosi a loro favore.

Se si considera che a fine anno (e nel mese di gennaio dell'anno successivo ) vengono di norma regolarizzati dagli assegnatari pagamenti insoluti per oltre €. 155.000,00, risulterà che il dato della morosità reale da considerare per il prossimo anno si riduce a circa €. 1.500.400,00 corrispondenti al 17,98% del totale di competenza della categoria.

Tale valore percentuale è destinato – per quanto detto – ad attenuarsi ulteriormente, quando l'importo della morosità reale potrà essere raffrontato con il monte canoni dell'intero anno e non solo con i 9/12 di esso.

Le considerazioni di cui sopra tendono in definitiva a dimostrare che il fenomeno della morosità potrà essere ancora mantenuto per il prossimo anno su livelli "fisiologici" e comunque equivalenti a quelli degli esercizi trascorsi , pur dovendo

registrare un progressivo deterioramento della qualità dell'utenza sia per la ridotta capacità reddituale delle nuove immissioni (a causa delle già cennate storture della normativa sui canoni), sia per la perdita di un buon numero dei cosiddetti "clienti buoni" corrispondenti agli assegnatari che hanno optato per l'acquisto dell'alloggio ai sensi della Legge 560/93.

La morosità è invece senz'altro allarmante, come è stato già segnalato in tante altre occasioni, relativamente alla gestione di alcuni (fortunatamente non molti) alloggi di proprietà comunale, i cui assegnatari si trovano per lo più nella obiettiva impossibilità di far fronte agli oneri a loro carico.

Le azioni per contrastare il fenomeno saranno poste in atto anche per l'anno 2004 sulla scorta delle esperienze già maturate e cioè avendo cura di perseguire con decisione le situazioni non corrispondenti ad una reale situazione di indigenza e ricorrendo ai consueti rimedi (rateizzazioni, richieste di contributi assistenziali ecc...) negli altri casi.

E' certo però che dovrà essere sollecitata una maggiore attenzione e disponibilità da parte dei Comuni nel provvedere in ordine alle varie situazioni segnalate, non solo per quanto concerne l'erogazione di contributi ad integrazione dei canoni, ma anche evitando di disporre inutili e reiterate dilazioni relativamente ad un gran numero di morosi assegnatari di alloggi di loro proprietà.

## SITUAZIONE CONTABILE AL 30/09/2003 (€)

ALLOGGI	PROPR. ATER	RESIDUI AL 31/12/2002	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.	11	949.653,44	3.278.485,46	3.262.079,83	966.059,07	
	12	52.092,83	146.364,99	139.407,36	59.050,46	
	13	9.936,18	39.315,74	40.690,01	8.561,91	
	14	21.608,21	143.942,36	133.153,21	32.397,36	
	<b>TOTALI</b>	<b>1.033.290,66</b>	<b>3.608.108,55</b>	<b>3.575.330,41</b>	<b>1.066.068,80</b>	<b>22,97</b>

ALLOGGI	PROPR. STATO	RESIDUI AL 31/12/2002	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	
TIPO CONT.	16	373.871,79	125.061,64	103.927,52	395.005,91	
	19	184,46	184,20	-	368,66	
	<b>TOTALI</b>	<b>374.056,25</b>	<b>125.245,84</b>	<b>103.927,52</b>	<b>395.374,57</b>	<b>79,19</b>

ALLOGGI	PROPR. COMUNI	RESIDUI AL 31/12/2002	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	
TIPO CONT.	31	250.995,46	803.672,45	668.579,94	386.087,97	
	32	108.743,13	261.781,47	242.456,59	128.068,01	
	33	1.197,37	22.330,44	21.212,54	2.315,27	
	34	198.990,83	336.248,51	301.472,51	233.766,83	
	35	48.196,72	53.703,69	41.038,07	60.862,34	
	36	31.542,95	77.244,05	79.507,23	29.279,77	
	37	20.245,87	31.133,62	26.793,60	24.585,89	
	39	9,45	-	-	9,45	
	3A	35,84	1.218,42	1.103,93	78,85	
	3B	-	364,08	364,08	-	
	3C	1.375,76	2.833,76	3.410,70	798,82	
	3D	5.798,05	4.706,82	2.259,03	8.245,84	
	<b>TOTALI</b>	<b>667.059,96</b>	<b>1.595.237,31</b>	<b>1.388.198,22</b>	<b>874.099,05</b>	<b>38,64</b>

LOCALI E AREE		RESIDUI AL 31/12/2002	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	
TIPO CONT.	21	338,69	418,44	507,70	249,43	
	25	7.045,08	400.111,52	398.100,74	9.055,84	
	27	2.720,89	9.126,03	10.660,11	1.186,81	
	28	130.510,72	391.625,07	334.115,50	188.020,29	
	29	36,90	519,21	498,42	57,69	
	<b>TOTALI</b>	<b>140.652,26</b>	<b>801.800,27</b>	<b>743.882,47</b>	<b>198.570,06</b>	<b>21,07</b>
<b>TOTALI LOCAZIONE</b>		<b>2.215.059,13</b>	<b>6.130.391,97</b>	<b>5.811.338,62</b>	<b>2.534.112,48</b>	<b>30,37</b>

segue

RISCATTI	RESIDUI AL 31/12/2002	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI		
TIPO CONT.	41	10.127,55	12.108,02	13.948,98	8.286,59	
	43	3.547,52	26.698,56	25.860,32	4.385,76	
	51 -	8.437,22	70.416,82	68.978,47	6.998,87	
	53 -	12,72	-	-	12,72	
	54 -	203,29	-	-	203,29	
	57	11.499,94	26.807,13	22.054,72	16.252,35	
	58	76.904,30	2.809.475,76	2.657.682,93	228.697,13	
	59	2.281,88	19.712,12	20.264,23	1.729,77	
	61 -	37,74	-	-	37,74	
	62	276,85	2.256,12	2.255,38	277,59	
	74 -	20,94	-	-	20,94	
	75		-	8,12	8,12	
	C1	2.804,18	-	2.824,23	20,05	
<b>TOTALI</b>		<b>98.730,30</b>	<b>2.967.474,53</b>	<b>2.813.877,38</b>	<b>252.327,45</b>	<b>8,23</b>

<b>TOTALI GENERALI</b>	<b>2.313.789,43</b>	<b>9.097.866,50</b>	<b>8.625.216,00</b>	<b>2.786.439,93</b>	<b>24,42</b>
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------	--------------

<b>MOROSITA' CONTABILE AL 30/09/2003</b>	
ALLOGGI PROPR. ATER	1.066.068,80
ALLOGGI PROPR. STAT	395.374,57
ALLOGGI PROPR. COMUNI	874.099,05
LOCALI E AREE	198.570,06
<b>TOTALE LOCAZIONI</b>	<b>2.534.112,48</b>
RISCATTI	252.327,45
<b>TOTALE GEN.</b>	<b>2.786.439,93</b>

<b>MOROSITA' EFFETTIVA</b>	
<b>TOTALE LOCAZIONI</b>	<b>2.534.112,48</b>
Contributi assist. erogati dai Comuni anno 2002	73.651,59
Crediti inesigibili	110.277,51
Rimborsi ex art. 5 O.M. 18/12/99-nuclei fam.terremot.	355.699,94
Morosità alloggi demanio-contenzioso in corso	339.083,50
Incassi gennaio 2004 di competenza dell'es. 2003	155.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.500.399,94</b>
	<b>17,98</b>

### **3) Programma alienazione alloggi**

Con determinazione dirigenziale n. 5991 del 2.7.2003 la Regione dell'Umbria ha prorogato il piano di vendita degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, già approvato con DGR n. 1823 del 17.3.1994, ai sensi dell'articolo unico - comma 4 - della legge 24.12.1993 n. 560, la cui scadenza ultima era stata fissata al 31.12.2002, sino alla data di entrata in vigore di un analogo programma di vendita.

Sarà quindi possibile procedere all'accoglimento delle rinnovate istanze di vendita degli alloggi inseriti fin dall'origine nel piano di vendita suddetto, tenendo in considerazione il fatto che il requisito del quinquennio dovrà essere verificato, secondo quanto stabilito dalla medesima determinazione, con riferimento alla data di presentazione della domanda di acquisto dell'alloggio; gli aventi titolo continueranno, comunque, a pagare il canone di locazione fino al mese di stipula del contratto.

La stessa procedura sarà adottata anche per gli alloggi ex demanio, acquisiti dall'Azienda gratuitamente per effetto della legge 23/12/2000 n. 388 art. 46, che rientrano nello stesso piano di vendita originario.

#### ***4) Gestioni immobiliari per conto terzi***

L'Istituto gestisce nel complesso n. 1.374 alloggi di proprietà di vari Comuni della Provincia, dei quali n. 1.200 sono disciplinati dalle convenzioni previste dall'art. 3 della L.R. n. 33/96. I restanti n. 174 alloggi, identificati nelle gestioni 32,37 e 3B della tabella seguente, sono stati affidati spontaneamente in gestione all'Istituto da parte degli Enti proprietari, ai quali viene presentato annualmente il rendiconto.

## ALLOGGI IN LOCAZIONE DI PROPRIETA' DI TERZI

descrizione	gest.	alloggi	vani	RICAVI CANONE ANNUO	COSTI				TOTALE COSTI
					spese generali e di amm.ne 4,75	spese di manutenzione 5,92	fondo E.R.P.	quota residuale ed eccedenza	
Rendicontazione alloggi com.li edilizia sovvenzionata	31	770	47487,22	1.040.000,00	443.541,12	480.502,88		115.956,00	1.040.000,00
<b>totale</b>		<b>770</b>	<b>47487,22</b>	<b>1.040.000,00</b>	<b>443.541,12</b>	<b>480.502,88</b>	-	<b>115.956,00</b>	<b>1.040.000,00</b>
Rend. Comune PERUGIA	34/35	326	21677,74	459.000,00	102.969,27	128.332,22	-	227.698,51	459.000,00
Rend. Fondi ANIA Gubbio	33	22	1482,48	30.600,00	7.041,78	8.776,28	-	14.781,94	30.600,00
Rend. FERRO DI CAVALLO - PG	36	75	4988,60	107.000,00	23.600,85		-	83.399,15	107.000,00
Rend. Comune di ASSISI	3C	2	136,00	4.100,00	646,00	805,12	-	2.648,88	4.100,00
Rend. Comune di MARCIANO	3D	3	161,52	5.100,00	767,22	956,20	-	3.376,58	5.100,00
Rend. Comune di NORCIA	3A	2	167,80	1.630,00	892,05	1.111,78	-	373,83	1.630,00
<b>totale</b>		<b>430</b>	<b>28614,14</b>	<b>607.430,00</b>	<b>135.917,17</b>	<b>139.981,60</b>	-	<b>331.531,24</b>	<b>607.430,00</b>
<b>totale stabili gest.c/terzi</b>		<b>1200</b>	<b>76.101,36</b>	<b>1.647.430,00</b>	<b>579.458,29</b>	<b>620.484,48</b>	-	<b>447.487,24</b>	<b>1.647.430,00</b>
Rend. Com. PERUGIA canone pred.	32	155	8639,24	357.000,00	45.786,39	57.064,30		254.149,31	357.000,00
Rend. Com.di FOLIGNO can.pred.	37	18	1223,26	41.000,00	5.810,58	7.241,82		27.947,60	41.000,00
Rend. Com.di TODI canone pred.	3B	1	48,98	380,00	232,56	289,84	-	142,40	380,00
<b>totale</b>		<b>174</b>	<b>10911,48</b>	<b>398.380,00</b>	<b>51.829,53</b>	<b>64.595,96</b>	-	<b>281.954,51</b>	<b>398.380,00</b>
<b>TOTALE gest. 3 - gest.31</b>		<b>604</b>	<b>39.525,62</b>	<b>1.005.810,00</b>	<b>187.746,70</b>	<b>204.577,56</b>	-	<b>613.485,75</b>	<b>1.005.810,00</b>
<b>totale generale</b>		<b>3774</b>	<b>87012,84</b>	<b>2.045.810,00</b>	<b>631.287,82</b>	<b>685.080,44</b>	-	<b>729.441,75</b>	<b>2.045.810,00</b>

Nel sottolineare ancora una volta che lo specifico settore della gestione immobiliare per conto terzi rappresenta un importantissimo aspetto dell'attività dell'Azienda, si deve anche aggiungere che i risultati complessivi si attestano su valori (specie per quanto concerne la morosità) meno positivi di quelli riguardanti gli alloggi di proprietà ATER: tale fenomeno va ascritto – si ripete – alle particolari caratteristiche dell'utenza comunale, nonché da atteggiamenti talvolta troppo “comprensivi” che gli Enti proprietari richiedono di porre in atto nei confronti degli assegnatari inadempienti.

## **ATTIVITA' EDILIZIA**

Anche per l'anno 2004 l'attività edilizia dell'Azienda, tenuto conto di ulteriori incarichi alla stessa conferiti da alcune Amministrazioni Comunali, continuerà a svilupparsi secondo due distinte direttrici: quella relativa alla attuazione e pressoché totale conclusione (specie sotto il profilo tecnico/amministrativo) degli interventi previsti dal Piano Regionale Straordinario relativo al sisma '97 e quella della esecuzione del programma di edilizia sovvenzionata ordinaria, ivi compresi i reinvestimenti dei fondi di cui alla legge 560/93 art.1 e Legge 513/77 art.25.

In particolare si prevede:

### **A) Programmi straordinari:**

Nell'anno 2004, l'attività dell'Azienda sarà incentrata nel completamento degli ultimi cantieri relativi ai finanziamenti assegnati all'Ente nell'ambito del Piano Straordinario di edilizia residenziale pubblica, varato dalla Regione Umbria a seguito dei noti eventi sismici del maggio e settembre 1997 (Foligno Via Garigliano - Ex Clinica - Nocera Umbra Palazzo Dominici ).

Al riguardo si provvederà anche al completamento dell'iter tecnico/amministrativo di tutti gli interventi ricompresi nel programma predetto, al fine dell'ottenimento delle approvazioni e relative emissioni delle rate di saldo da parte dei competenti uffici regionali.

Si provvederà inoltre , per quanto di competenza dell'ATER, alla predisposizione degli atti relativi alla stipula delle convenzioni per la cessione delle aree relative agli interventi di nuova costruzione con le varie Amministrazioni comunali interessate .

Sempre nell'anno 2004, in attuazione agli incarichi già conferiti all'Azienda da parte delle Amministrazioni comunali di Foligno, Montefalco, Gualdo Cattaneo e Trevi , vedranno concreto avvio due significativi interventi ricompresi nel Piano Infrastrutture 2002 , con destinazione a residenze per anziani, nonché ulteriori n.2 interventi di recupero di patrimonio comunale con destinazione abitativa.

A completamento di quanto sopra esposto, è da segnalare che nell'anno 2004 si darà corso all'intervento di Valtopina loc. Cappelletta, nel quale il ns. Ente ha deciso di cofinanziare con il Comune la realizzazione di una residenza per anziani, la cui progettazione esecutiva è stata già ultimata.

### **B) Programmi ordinari:**

L'attività ordinaria dell'Ente, a seguito della concessione di finanziamenti e/o autorizzazioni regionali (Legge 457/78 + 560/93) si svilupperà sia nel settore delle nuove costruzioni che in quello del recupero di immobili di proprietà comunale (per delega delle relative fruizioni).

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, nel prossimo anno si avrà il completamento degli interventi di Castiglione del Lago loc. Macchie, Corciano loc. Valpinza e Spoleto Via Marconi, per complessivi n. 22 alloggi e n. 42 autorimesse, interventi che sono stati appaltati e consegnati alle rispettive imprese nel novembre 2002; si provvederà inoltre ad attuare l'intervento di Foligno Ex Lazzaretto, per la costruzione di n. 11 autorimesse a servizio degli alloggi in precedenza recuperati, sempre che vengano rimossi i vincoli che hanno finora impedito il rilascio della concessione edilizia.

Particolare rilievo rivestirà, nel corso dell'anno 2004, l'effettivo avvio del cantiere relativo all'intervento di Città di Castello loc. San Pio, cofinanziato dal CER, Regione Umbria, Comune e ATER, destinato a particolari categorie sociali, in cui verranno attuate sperimentazioni di tipo impiantistico a servizio delle attività dell'insediamento.

Inoltre, a seguito della localizzazione di finanziamenti stanziati con Legge n. 21/2001, l'Azienda porrà in atto le attività tecniche occorrenti per l'esecuzione degli interventi eventualmente ammessi a contributo per la locazione permanente, sulla base delle proposte formulate dalle Amministrazioni comunali interessate (Spoleto - Corciano - Perugia - Città di Castello).

Infine, in relazione agli accordi da tempo avviati con le Amministrazioni comunali di Perugia (Mugnano), Torgiano e Todi, si ritiene di poter pervenire alla concreta definizione della progettazione esecutiva nonché affidamento di alcuni appalti dei lavori relativi ad altrettanti interventi edilizi aventi destinazioni residenziali, commerciali e per particolare categorie sociali, nei quali l'Azienda interverrà anche come soggetto finanziatore ed attuatore degli interventi medesimi.

Nell'ambito dell'attività connessa alla manutenzione straordinaria del patrimonio ATER , saranno completate le progettazioni ed avviati i relativi interventi da eseguire su alcune centinaia di alloggi per complessivi € 1.671.252,00.= , derivanti parte dal reimpiego dei fondi relativi alla alienazione degli alloggi di cui alla Legge 560/93 esercizi 1998/99 e parte dalle quote finanziarie dei canoni della gestione speciale esercizi 99-2002 ex art.25 legge 513/77.

Per quanto riguarda invece l'attività relativa alla manutenzione ordinaria del patrimonio in gestione, che sarà effettuata sulla scorta delle segnalazioni di guasti che perverranno, è interessante sottolineare che l'Ufficio Tecnico proseguirà nel monitoraggio degli interventi eseguiti, anche sotto l'aspetto della qualità e del grado di soddisfazione dell'utenza, a mezzo di interviste telefoniche e sopralluoghi a campione, così come richiesto dal Nucleo di Valutazione nell'ambito delle strategie aziendali individuate da detto organismo.

Per concludere la trattazione di questo capitolo, resta da accennare brevemente al programma triennale dei lavori che è stato adottato con delibera commissariale n.23 del 23.7.2003 e che dovrà essere approvato unitamente all'elenco annuale, ai sensi dell'art.14 della Legge 109/94, in sede di approvazione del Bilancio Preventivo di cui quest'ultimo costituisce parte integrante e sostanziale.

Come già indicato nella richiamata delibera, detti strumenti programmatici sono stati elaborati tenendo conto dei soli lavori che si prevede di eseguire con fondi propri dell'Azienda ossia di quelle attività per le quali l'Ente stesso è titolare di una sua potestà pianificatrice ;restano perciò esclusi da tali previsioni i lavori che l'Azienda realizzerà in attuazione dei programmi regionali di edilizia residenziale pubblica e quelli che potranno essere eseguiti su incarico di Comuni, i quali con ciò non si spogliano della funzione programmatica che a loro appartiene nelle opere eventualmente delegate.

Il programma è stato elaborato mediante la compilazione delle apposite schede allegate al D.M. LL.PP. del 21.6.2000 come di seguito riportate.

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

## QUADRO DI SINTESI PER CATEGORIE DI OPERE

TIPOLOGIA DI INTERVENTO (TABELLA 1)	Codice	CATEGORIE DI OPERE (TABELLA 2)	Codice	FINALITA' E RISULTATI ATTESI	Fabbisogno espresso in valori Assoluti (in Euro)	Risorse Disponibili (in Euro)	Grado Sod. %
Nuova costruzione	01	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	A0690	Soddisfacimento esigenze abitative dei soggetti aventi diritto futuri assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati	4'482'461,00	4'482'461,00	100
Recupero	03	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	A0690	Soddisfacimento esigenze abitative dei soggetti aventi diritto futuri assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica realizzati	3'790'000,00	3'790'000,00	100
Manutenzione straordinaria	07	Altre infrastrutture pubbliche non altrove classificate	A0690	Risoluzione problematiche di manutenzione straordinaria evidenziate dagli assegnatari residenti negli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dell'ATER	2'040'252,00	2'040'252,00	100

IL RESPONSABILE .....

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

## QUADRO DELLE DISPONIBILITA' FINANZIARIE: SEZIONE A

RISORSE DISPONIBILI	Arco temporale di validità del programma		
	Anno 2004	Anno 2005	Anno 2006
	Disponibilità Finanziaria (in Euro)	Disponibilità Finanziaria (in Euro)	Disponibilità Finanziaria (in Euro)
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	2'961'252,00	3'469'000,00	0,00
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	3'882'461,00		0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. 109/94 e s.m.i.	0,00	0,00	0,00
Stanziamenti di bilancio	0,00	0,00	0,00
Altro	0,00	0,00	0,00
<b>TOTALI</b>	<b>6'843'713,00</b>	<b>3'469'000,00</b>	<b>0,00</b>
Accantonamenti fondo art.31 bis	205'300,00	104'100,00	0,00
Altri accantonamenti	0,00	0,00	0,00

IL RESPONSABILE .....

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

## QUADRO DELLE DISPONIBILITA' FINANZIARIE: SEZIONE B

ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE	Arco temporale di validità del programma					
	Anno 2004		Anno 2005		Anno 2006	
	Id Catastale	Valore stimato (in Euro)	Id Catastale	Valore stimato (in Euro)	Id Catastale	Valore stimato (in Euro)
Piena Proprietà						
<b>TOTALI</b>						

IL RESPONSABILE .....

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

## ELEMENTI FINANZIARI

Codice identificativo dell'intervento (allegato 3A)	ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Stima del Costo Complessivo (in Euro)	Indicare eventuali apporti di capitale privato o cessioni di immobili (in Euro)
150002A069003100410001	Intervento di recupero di edificio sito in Todi Capoluogo da destinare alla locazione a canone agevolato	1'290'000,00	0,00
150002A069001100410002	Intervento di nuova costruzione di n.8 alloggi in Corciano loc. Il Rigo	1'382'461,00	0,00
150002A069003100410003	Intervento di recupero di immobile sito in Perugia loc. Mugnano da destinare ad alloggi per anziani	2'500'000,00	0,00
150002A069007100410004	Adeguamento impiantistico patrimonio abitativo ATER alla Legge 46/90	200'000,00	0,00
150002A069007100410005	Intervento di manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi ATER a seguito di riconsegna	481'252,00	0,00
150002A069007100410006	Intervento di manutenzione straordinaria su alloggi ATER per rifacimento infissi	700'000,00	0,00
150002A069007100410007	Intervento di manutenzione straordinaria su alloggi ATER e comunali per adeguamento impiantistico	290'000,00	0,00
150002A069007100400008	Intervento di manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi ATER a seguito di riconsegna	369'000,00	0,00
150002A069001100400009	Intervento di nuova costruzione di n.32 alloggi di edilizia residenziale pubblica in Perugia loc. Ponte San Giovanni - PEEP "I Loggi"	3'100'000,00	0,00

IL RESPONSABILE .....

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

## ARTICOLAZIONE COPERTURA FINANZIARIA

CODICE ISTAT			Codice identificativo intervento	Priorità art. 14 c.3 L.109/84			ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Arco temporale di validità del programma		
Regione	Provincia	Comune		Priorità di categoria	Ulteriori priorità	Priorità Assoluta		Anno 2004	Anno 2005	Anno 2006
								Disponibilità Finanziarie (in Euro)	Disponibilità Finanziarie (in Euro)	Disponibilità Finanziarie (in Euro)
010	054	052	150002A069003100410001	1	1	1	Intervento di recupero di edificio sito in Todi Capoluogo da destinare alla locazione a canone agevolato	1'290'000,00	0,00	0,00
010	054	015	150002A069001100410002	1	1	1	Intervento di nuova costruzione di n.8 alloggi in Corciano loc. Il Rigo	1'382'461,00	0,00	0,00
010	054	039	150002A069003100410003	1	1	2	Intervento di recupero di immobile sito in Perugia loc. Mugnano da destinare ad alloggi per anziani	2'500'000,00	0,00	0,00
010	054	039	150002A069007100410004	2	2	3	Adeguamento impiantistico patrimonio abitativo ATER alla Legge 46/90	200'000,00	0,00	0,00
010	054	039	150002A069007100410005	2	2	3	Intervento di manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi ATER a seguito di riconsegna	481'252,00	0,00	0,00
010	054	039	150002A069007100410006	2	2	3	Intervento di manutenzione straordinaria su alloggi ATER per rifacimento infissi	700'000,00	0,00	0,00
010	054	039	150002A069007100410007	2	2	4	Intervento di manutenzione straordinaria su alloggi ATER e comunali per adeguamento impiantistico	290'000,00	0,00	0,00
010	054	039	150002A069007100400008	2	2	3	Intervento di manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi ATER a seguito di riconsegna	0,00	369'000,00	0,00
010	054	039	150002A069001100400009	1	2	8	Intervento di nuova costruzione di n.32 alloggi di edilizia residenziale pubblica in Perugia loc. Ponte San Giovanni - PEEP "I Loggi"	0,00	3'100'000,00	0,00
<b>TOTALI</b>								<b>6'843'713,00</b>	<b>3'469'000,00</b>	<b>0,00</b>

IL RESPONSABILE .....

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

Codice identificativo intervento	Problematiche di ordine urbanistico territoriale		Problematiche di ordine ambientale e paesistico		Riferimenti legislativi attuativi della pianificazione di settore	ALTRO
	Conforme	Azioni da intraprendere	Conforme	Azioni da intraprendere		
150002A069003100410001	SI		SI			
150002A069001100410002	SI		SI			
150002A069003100410003	SI		SI			
150002A069007100410004	SI		SI			
150002A069007100410005	SI		SI			
150002A069007100410006	SI		SI			
150002A069007100410007	SI		SI			
150002A069007100400008	SI		SI			
150002A069001100400009	SI		SI			

IL RESPONSABILE .....

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

Codice identificativo intervento	Tempo stimato per appalto e realizzazione lavori							NOTE
	Progettazione			Appalto ed esecuzione lavori				
	Progetto Preliminare	Progetto Definitivo	Progetto Esecutivo	Gara di Appalto	Contratto di Appalto	Consegna Lavori	Esecuzione Lavori	
150002A069003100410001	0	4	7	10	11	12	30	34
150002A069001100410002	0	7	7	13	14	15	33	37
150002A069003100410003	0	5	8	13	14	15	41	45
150002A069007100410004	0	0	0	10	11	11	16	19
150002A069007100410005	0	0	0	10	11	11	16	19
150002A069007100410006	0	0	0	10	11	11	16	19
150002A069007100410007	0	0	0	10	13	13	17	20
150002A069007100400008	11	11	11	21	22	23	29	32
150002A069001100400009	13	15	17	21	23	24	40	46

IL RESPONSABILE .....

## PROGRAMMAZIONE TRIENNALE 2004/2006

## ELENCO ANNUALE 2004

Codice identificativo intervento	ELENCO DESCRITTIVO DEI LAVORI	Responsabile del Procedimento	Importo per l'esecuzione delle lavorazioni (in Euro)	Somme a disposizione dell'amministrazione comprensive degli oneri per piani di sicurezza (in Euro)	Effettivo utilizzo dell'opera	
					Trim.	Anno
150002A069003100410001	Intervento di recupero di edificio sito in Todi Capoluogo da destinare alla locazione a canone agevolato	BROZZETTI GIOVANNI (DIRIGENTE)	680'000,00	610'000,00	1°	2006
150002A069001100410002	Intervento di nuova costruzione di n.8 alloggi in Corciano loc.II Rigo	BROZZETTI GIOVANNI (DIRIGENTE)	810'000,00	572'461,00	2°	2006
150002A069003100410003	Intervento di recupero di immobile sito in Perugia loc.Mugnano da destinare ad alloggi per anziani	BROZZETTI GIOVANNI (DIRIGENTE)	1'700'000,00	800'000,00	1°	2007
150002A069007100410004	Adeguamento impiantistico patrimonio abitativo ATER alla Legge 48/90	CALZONI STEFANO (ISTRUTTORE)	152'000,00	48'000,00	4°	2004
150002A069007100410005	Intervento di manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi ATER a seguito di riconsegna	CALZONI STEFANO (ISTRUTTORE)	365'000,00	116'252,00	4°	2004
150002A069007100410006	Intervento di manutenzione straordinaria su alloggi ATER per rifacimento infissi	CALZONI STEFANO (ISTRUTTORE)	532'000,00	168'000,00	4°	2004
150002A069007100410007	Intervento di manutenzione straordinaria su alloggi ATER e comunali per adeguamento impiantistico	CALZONI STEFANO (ISTRUTTORE)	220'400,00	69'600,00	4°	2004

IL RESPONSABILE .....

## **STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

L'attuale struttura organizzativa dell'Istituto presenta una dotazione organica di n. 47 unità, a fronte di una consistenza complessiva di personale in servizio di n. 42 dipendenti, compresi un Dirigente ancora in soprannumero ed una dipendente a tempo determinato.

Le variazioni intervenute nel corso dell'anno riguardano proprio l'assunzione a tempo determinato fino al novembre 2005, ai sensi del D.Lgs. n. 368/01, di una unità di personale di cat. C/2 presso il Servizio Finanziario, dove le annose carenze organiche rischiavano di compromettere la funzionalità della struttura.

Detta situazione è meglio specificata nella seguente tabella:

Area/Livello CCNL Federcasa	Qual.Funz. ex CCNL	Dotazione organica	In servizio
Direttore Generale	Dirigenza (Unica)	1	1
Dirigenza		2 *	2 *
A 1	D-4, D-3 Ex 8 <sup>a</sup> qual.	6	3
A 1	D-3 Ex 7 <sup>a</sup> qual.	14	6
A 3	D-1 D-2 Ex 7 <sup>a</sup> qual.		6
B 2	C-1, C-2, C-3 Ex 6 <sup>a</sup> qual.	19	19**
B 3	B-5 Ex 5 <sup>a</sup> qual.	1	1
B 3	B-3 Ex 4 <sup>a</sup> qual.	2	2
C 2	B-2 Ex 4 <sup>a</sup> qual.	2	2
		47	42

\*) di cui n. 1 ad esaurimento

\*\*\*) di cui n. 1 a tempo determinato

La nuova configurazione istituzionale dell'Azienda pone il problema di verificare entro il prossimo esercizio, l'adeguatezza della struttura in rapporto alle finalità economiche da perseguire. Si renderà perciò necessario, anche in adempimento di una specifica norma transitoria del CCNL Federcasa, attivare processi di riorganizzazione aziendale finalizzata a conseguire una maggiore efficienza ed una maggiore flessibilità complessiva delle prestazioni lavorative, anche attraverso il recupero di concrete possibilità di valorizzazione delle risorse umane esistenti.

Per quanto riguarda l'informatizzazione, già attestata su buoni livelli di efficienza, gli interventi previsti per il futuro esercizio saranno volti, oltre che alla normale gestione dei sistemi hw e sw già in uso, alla prosecuzione del progetto di sviluppo dei servizi Intranet e Internet dell'Ente avviato nel 2002.

Il progetto di cui sopra, volto ad un aumento della qualità del servizio offerto all'utenza e al miglioramento dell'organizzazione interna (in termini di razionalizzazione delle informazioni e rapidità di reperimento di dati ad uso dirigenziale, come supporto decisionale), ha portato nel corso del 2003 ad un adeguamento hardware e software della Rete, che consentirà nel prossimo anno di porre in opera molti dei servizi previsti. Si renderà perciò necessario l'adeguamento di parte delle dotazioni hardware dei servizi, con l'acquisto di alcuni personal computers e relative periferiche (stampanti, scanner, masterizzatori, ecc...). oltre ad un intervento grafico volto all'introduzione di nuove funzionalità, sezioni e aggiornamento della home page del sito Internet dell'Ente.

Il sistema così risultante troverà un'ulteriore applicazione nella partecipazione dell'Ente alla realizzazione del progetto "SAC" (servizi per i Cittadini in Umbria) – ovvero ad uno dei progetti inseriti nel multiprogetto regionale E-gov

Umbria promosso dalla Regione dell'Umbria – che prevede la creazione di un modello di comunicazione unificato dei vari Comuni della Regione verso i cittadini e tra gli stessi Enti erogatori di servizi.

**Sigg.ri Consiglieri, Sigg. Sindaci**

le considerazioni esposte inducono il convincimento che la nostra Azienda continuerà a rappresentare (in forza dell'intervenuta riforma istituzionale) uno strumento fondamentale per l'attuazione delle politiche di sviluppo che la Regione vorrà individuare nel campo dell'Edilizia Residenziale Pubblica, a seguito del riordino in itinere dell'intero settore. Vi invito perciò, con il conforto dei dati suesposti e degli allegati documenti contabili, ad approvare il Bilancio di Previsione dell'ATER. di Perugia per l'anno 2004.

**IL PRESIDENTE**

**(Gaetano Lavorgna)**

**Perugia, Ottobre 2004**

# *Relazione del Collegio Sindacale*

## RELAZIONE DEI REVISORI DEI CONTI

Il Collegio Sindacale, esaminato il bilancio preventivo all'anno 2004 constata che detto documento è stato redatto come stabilito dalla D.G.R. del 9 Aprile 2001 n.339 e dalla L.R. 19 giugno n.11 di trasformazione degli Istituti in ATER.

Il nuovo schema di contabilità 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 dalla lettura della Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione evince le ancora perduranti difficoltà organizzative dell'Azienda a causa del mancato perfezionamento dell'iter amministrativo previsto dalla Legge Regionale n.11/02 riguardante l'approvazione dello Statuto dell'Azienda da parte della Giunta Regionale.

Analizzando il Conto Economico, allegato alla presente relazione, il Collegio attesta di avere verificato le risultanze analitiche previsionali delle singole voci che compongono tale bilancio che in sintesi evidenzia quanto segue:

A.	VALORE DELLA PRODUZIONE	€	+	8.606.020
B.	COSTI DELLA PRODUZIONE	€	-	8.179.420
	<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€</b>	<b>+</b>	<b>426.600</b>
C.	PROVENTI FINANZIARI	€		+ 799.000
	ONERI FINANZARI	€		- 263.600

<b>DIFFERENZA DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	€	+	<b>535.400</b>
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€		0
E. PROVENTI STRAORDINARI	€	+ 1.000.000	
ONERI STRAORDINARI	€	- 1.000.000	
<b>DIFFERENZA DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	€		<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	€	+	<b>962.000</b>
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	€	-	962.000
<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>	€		<b>0</b>

Dai dati riassuntivi sopra esposti si prevede che l'Azienda riuscirà ad ottenere un risultato d'esercizio pari ad € 0.

Pur manifestandosi un risultato di pareggio il Collegio rileva come l'Azienda comunque goda di un buon equilibrio di gestione in quanto il risultato operativo lordo, come si evince dall'Allegato A/2 risulti essere pari ad € 426.600.

In funzione del nuovo ordinamento contabile si raccomanda la necessità di effettuare un continuo controllo della gestione operativa, finalizzato alla possibilità di ottenere ulteriori economie, al fine di rispettare al meglio la funzione istituzionale dell'Azienda attraverso un monitoraggio progressivo del rapporto qualità/prezzo dei prodotti e/o servizi approvigionati sul mercato.

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 tratta di previsioni e non di risultanze consuntive.

**Si raccomanda pertanto all'Organo Amministrativo di porre in atto tutti gli strumenti necessari per il raggiungimento degli obiettivi di efficienza ed economicità di gestione come previsto dalla legislazione vigente.**

**Al termine dell'esame effettuato, il Collegio esprime parere favorevole alla approvazione del Conto Economico Preventivo e dei suoi allegati per l'anno 2004.**

**Perugia, 30 ottobre 2003**

**F.to IL COLLEGIO SINDACALE**

**Presidente**

**Sindaco effettivo**

**Sindaco effettivo**

***Allegati A/2 e A/4***

***D.G.R. 9/4/2001 n. 339***

# CONTO ECONOMICO - Previsione 2004

Esercizio 2004  
(Valori in Euro)

All. A/2

	<b>8.417.820,00</b>
<b>1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	
<b>2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti</b>	
<b>3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione</b>	
<b>4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni</b>	
<b>5) Altri ricavi e proventi</b>	<b>188.200,00</b>
a) rimborsi e proventi diversi	139.200,00
b) rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	49.000,00
c) contributi in conto esercizio	
<b>Totale Valore della Produzione (A)</b>	<b>8.606.020,00</b>
<b>6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</b>	<b>45.500,00</b>
<b>7) Per servizi</b>	<b>3.088.300,00</b>
<b>8) Per godimento di beni di terzi</b>	-
<b>9) Per il personale</b>	<b>2.207.117,00</b>
a) salari e stipendi	1.629.117,00
b) oneri sociali	463.000,00
c) trattamento di fine rapporto	115.000,00
d) trattamento di quiescenza e simili	-
e) altri costi	-
<b>10) Ammortamenti e svalutazioni</b>	<b>605.000,00</b>
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	70.000,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	535.000,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	-
<b>11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	
<b>12) Accantonamento per rischi</b>	<b>81.000,00</b>
<b>13) Altri accantonamenti</b>	<b>627.000,00</b>
<b>14) Oneri diversi di gestione</b>	<b>1.525.503,00</b>
<b>Totale Costi della Produzione (B)</b>	<b>8.179.420,00</b>
<b>Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)</b>	<b>426.600,00</b>
<b>SEGUE</b>	

# CUNTO ECONOMICO - Previsione 2004

RIPORTO

	Esercizio 2004 (Valori in Euro)
<b>15) Proventi da partecipazioni</b>	426.600,00
a) in imprese controllate	-
b) in imprese collegate	-
c) in altre partecipazioni	-
<b>Altri proventi finanziari</b>	788.000,00
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	190.000,00
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	420.000,00
d) da proventi diversi dai precedenti	189.000,00
<b>Interessi e altri oneri finanziari verso:</b>	263.600,00
a) imprese controllate	-
b) imprese collegate	-
c) altri	-
d) interessi su mutui	263.600,00
<b>Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)</b>	<b>535.400,00</b>
<b>18) Rivalutazioni</b>	-
a) di partecipazioni	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-
c) titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-
<b>Svalutazioni</b>	-
a) di partecipazioni	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	-
<b>Totale rettifiche(18-19)</b>	-
<b>20) Proventi straordinari</b>	1.000.000,00
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	1.000.000,00
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	-
d) altri proventi straordinari	-
<b>Oneri straordinari</b>	1.000.000,00
a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	-
c) altri oneri straordinari	1.000.000,00
<b>Totale oneri e proventi straordinari(20-21)</b>	-
<b>Risultato prima delle imposte (A+B+C+D+E)</b>	<b>962.000,00</b>
<b>22) Imposte sul reddito d'esercizio</b>	962.000,00
<b>23) Risultato di esercizio</b>	-



<b>ANALISI DELLA STRUTTURA</b>	<b>al 31 Dicembre 2004</b>	<b>Previsione al 31/12/2004</b>	<b>Previsione al 31/12/2003</b>	<b>Variazioni</b>
				-
		<b>289.105.720,00</b>	<b>280.105.720,00</b>	<b>9.000.000,00</b>
				-
	Capitale di dotazione	976.685,00	976.685,00	-
	Riserva di rivalutazione	129.035,00	129.035,00	-
	Riserva contributi	288.000.000,00	279.000.000,00	9.000.000,00
	Perdite a nuovo	-	-	-
	Utile del periodo	-	-	-
		<b>15.761.280,00</b>	<b>17.218.780,00</b>	<b>- 1.457.500,00</b>
				-
	Debiti finanziari a medio-lungo termine	6.500.000,00	13.992.280,00	- 7.492.280,00
	Debiti finanziari a breve	54.035.280,00	54.500.500,00	- 465.220,00
	Disponibilita' e crediti finanziari a breve	44.774.000,00	51.274.000,00	- 6.500.000,00
				-
				-
				-

<b>PREVISIONE FINANZIARIA al 31 dicembre 2004</b>		<b>Esercizio 2004 (Valori in Euro)</b>
		<b>9.600.000,00</b>
		<b>1.068.000,00</b>
	Utile del periodo	-
	Ammortamenti	1.600.000,00
	Variazione del capitale di esercizio	547.000,00
	Variazione netta del fondo di fine rapporto	15.000,00
		<b>6.511.000,00</b>
	Investimenti in immobilizzazioni	-
	Immateriali	11.000,00
	Materiali	7.000.000,00
	Finanziarie	500.000,00
	Valori di realizzo delle immobilizzazioni	1.000.000,00
		<b>200.000,00</b>
	Rimborsi di finanziamenti	300.000,00
	Nuovi finanziamenti	500.000,00
		<b>7.000.000,00</b>
		<b>1.757.000,00</b>
		<b>11.357.000,00</b>

Per copia conforme  
 Per copie, il 19 DIC 2004  
 non originale.  
 IL DIRIGENTE