

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 2005

PRESIDENTE

Gaetano Lavorgna

CONSIGLIERI:

Chieli Corrado

Bini Bruno

Mancinelli Giuliano

Lorenzetti Giuseppe

COLLEGIO SINDACALE

Subicini Franco

Giovagnoni Guglielmo

Fabbri Ferdinando

DIRIGENZA

Pedini Dr. Carlo

Direttore

Dirigente Ufficio Amministrativo

Dirigente Ufficio Tecnico

Pacchiarotti Dr. Ing. Angelo

Relazione del Presidente

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

la presentazione del Bilancio preventivo per l'esercizio 2005 costituisce, come di consueto, l'occasione per una breve disamina del quadro generale di riferimento in cui si colloca l'attività del nostro Ente, così da poter cogliere le prospettive che da esso emergono circa l'andamento dell'edilizia abitativa pubblica.

Occorre subito premettere che il livello nazionale appare quanto meno desolante.

Da un lato, infatti, permane la tendenza alla drastica riduzione dei già esigui stanziamenti statali per la casa, culminata nel taglio di oltre il 50% dei fondi destinati dalla legge 21/01 al programma straordinario denominato "20.000 case in affitto", a suo tempo tanto reclamizzato dal Governo; dall'altro, si assiste ad un sostanziale disinteresse per le nuove problematiche emergenti nel settore, non mitigato dalle sporadiche dichiarazioni d'intenti di qualcuno che di tanto in tanto – quasi scoprendo l'acqua calda – si rende conto che l'area delle criticità sociali nel campo dell'abitazione si va ampliando sempre di più, ben oltre il limite dell'ordinario.

La realtà è che la travagliata transizione istituzionale, conseguente al trasferimento dei poteri tra Stato e Regioni, ha ridotto sensibilmente le potenzialità dell'intervento pubblico nell'edilizia abitativa, ormai privata di fonti di finanziamento che consentano di porre in atto programmi organici a lungo termine e relegata al ruolo di materia di mero interesse regionale.

Ne è prova la conflittualità irrisolta Stato / Regioni, vertente proprio sul fatto che nessun seguito è stato dato all'accordo del marzo 2000, il quale prevedeva l'emanazione di un apposito DPCM per la quantificazione delle risorse da attribuire annualmente alle Regioni, stimate in oltre un miliardo di euro.

Nella descritta situazione, l'unico presidio valido – allo stato - per affrontare i crescenti problemi dell'edilizia abitativa è rappresentato da una legislazione regionale organica che utilizzi al meglio le esigue risorse finanziarie disponibili e definisca in modo sistematico le strategie del settore, nonché i ruoli degli enti locali e dei soggetti attuatori.

La legge emanata dalla Regione Umbria nel novembre scorso con il n. 23 ha proprio la funzione di rispondere alle esigenze sopra accennate e si propone lo scopo di costituire la pietra miliare per l'edilizia abitativa in Umbria per i prossimi anni, a partire dalla programmazione degli interventi fino all'individuazione dei beneficiari e alla gestione del patrimonio.

Ai contenuti essenziali della legge si è già accennato in precedenti analoghe occasioni, così come si è avuto modo di esprimere l'apprezzamento delle ATER di Perugia e Terni per le scelte effettuate dal Legislatore regionale, ancora una volta ispirate da un profondo senso di equilibrio e di sensibilità istituzionali, specie nell'aver riconosciuto l'esigenza di mantenere e rafforzare i contenuti sociali dell'edilizia abitativa destinata alla locazione permanente e a termine.

In questa sede giova invece sottolineare che, mentre le nuove norme sulla gestione sono in gran parte ancora inapplicabili, quelle riguardanti la programmazione e l'esecuzione degli interventi stanno per essere sottoposte al primo vero banco di prova, dal momento che il piano triennale per l'edilizia residenziale è stato già preadottato dalla G.R. con atto n. 980 del 12.7.2004 e verrà prossimamente sottoposto all'approvazione del Consiglio Regionale, dopo l'espletamento delle procedure di concertazione e partenariato istituzionale e sociale.

I contenuti del progetto varato sono quindi già noti e possono essere valutati con una certa soddisfazione da parte delle ATER, il cui ruolo viene sostenuto ed individuato come preminente nella realizzazione degli interventi da destinare alla locazione a canone sociale e a canone concordato.

Peraltro, le risorse disponibili nel Fondo unico (dove in sede di prima costituzione confluiscono le economie, i residui e i rientri dei mutui di tutti i finanziamenti regionali dei periodi precedenti) sono piuttosto cospicue per gli anni 2005/2006 e consentiranno di conseguire nel prossimo biennio risultati analoghi a quelli del passato.

L'attuazione del piano triennale avverrà attraverso piani operativi annuali (POA) formati dalla Giunta Regionale sulla scorta delle proposte, delle necessità e delle indicazioni fornite dai Comuni, ai quali competerà anche la localizzazione degli interventi ammessi a contributo e l'individuazione delle aree.

Poiché l'ipotizzata destinazione programmatica delle risorse, in coerenza con le linee strategiche della politica regionale di cui alla L.R. 23, riserva agli interventi delle ATER una quota importante dei finanziamenti disponibili, è lecito prevedere che le "prospettive di lavoro" per la nostra Azienda saranno piuttosto buone per i prossimi 4 / 5 anni e le potenzialità operative della nostra struttura tecnica (anche per le attività che saranno svolte per conto terzi) continueranno ad esplicitarsi in maniera continua e completa.

La stessa condizione non potrà però ripetersi negli anni successivi, a meno che non intervengano auspicabili decisioni dello Stato in ordine al trasferimento di nuove risorse alle Regioni per il rilancio della politica abitativa.

Passando all'esposizione sommaria dei dati di bilancio, giova subito evidenziare in via generale che le previsioni per l'esercizio 2005 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 €. 8.618.490,00 a fronte di un costo della produzione di €. 8.268.990,00, con un utile operativo lordo di €. 349.500,00, pur avendo considerato tra i costi (voce B.13) l'ammortamento dei fabbricati costruiti su aree concesse in diritto di superficie per €. 613.000,00.

Il rapporto tra proventi ed oneri finanziari presenta un saldo attivo di €. 580.500,00 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 € 930.000,00, che tuttavia viene totalmente vanificato dalle imposte sul reddito (IRES – 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 €. 570.000,00 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 €. 1.500.000,00) 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 €. 1.500.000,00 non comprende la somma prevista di circa 280.000,00, che nel 2005 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 2002, 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 atto n. 339 del 9.4.2001.

GESTIONE DEL PATRIMONIO

1) Andamento canoni e rapporto costi/ricavi

Si premette che i dati dell'assestamento 2004 fanno registrare una diminuzione di 84 unità degli alloggi gestiti rispetto alle previsioni. Tale circostanza deve essere ascritta agli alloggi ex demanio ceduti nel corso dell'anno 2004 e ad alcuni alloggi riconsegnati e non ancora riassegnati per problemi di manutenzione.

Per il prossimo anno sono state previste solo nuove immissioni pari a 47 unità immobiliari in quanto non è possibile stabilire a priori il numero degli alloggi che verranno ceduti come specificato nel successivo punto 3 (programma alienazione alloggi).

Il monte canoni, pertanto, si attesterà in un valore sostanzialmente equivalente a quello riscontrato nel 2004, tenendo conto dell'entrata in reddito delle nuove immissioni nonché del modesto incremento che si prevede di ottenere per effetto dell'adeguamento ISTAT stabilito per legge. 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 nonché la maggior incidenza dei costi del personale tecnico sulla gestione ordinaria, prima gravanti sulla gestione sisma.

Bilancio PREVISIONE 2005

STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISTIRIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI

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	4.554	303.248,76	6.426.720,00	4.026.000,00	1.458.000,00		942.720,00	-	6.426.720,00
B) Immobili a Canone Predeterminato	562	17.078,23	1.110.710,00	1.064.610,00	46.100,00			-	1.110.710,00
- Di Proprietà A.T.E.R.									
- Di Proprietà Comunale	173	10.943,99	389.780,00	64.900,00	80.900,00			243.980,00	389.780,00
TOTALE	5.289	331.270,98	7.927.210,00	5.155.510,00	1.595.000,00	-	942.720,00	243.980,00	7.927.210,00

**STABILI IN LOCAZIONE SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DEL CANONE REGIONALE
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	3.120	210.414,08	4.610.000,00
12	" " " altri enti	128	8.881,92	179.000,00
13	" " senza contributo	41	2.918,28	58.000,00
	Totale	3.289	222.214,28	4.847.000,00

STABILI DI PROPRIETA DELLO STATO:

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
16	alloggi	13	714,61	16.300,00
27	locali di prop. STATO assoggettati ad IVA	23	317,52	6.500,00
19	ricoveri	21	819,48	110,00
29	locali di prop. STATO non assogg. ad IVA	2	29,45	610,00
	Totale	59	1.881,06	23.520,00

TOTALE A.T.E.R. + STATO	3.348	224.095,34	4.870.520,00
--------------------------------	--------------	-------------------	---------------------

STABILI GESTITI C/TERZI:

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
31	da rendicontare a C.E.R.	775	50.391,31	947.000,00
33	da rendicontare a REGIONE	21	1.462,48	33.000,00
34	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	266	18.106,85	384.000,00
35	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	63	3.801,60	67.500,00
36	Via C. Colombo COMUNE PERUGIA	74	4.933,86	113.000,00
3A	da rend. a COMUNE NORCIA	2	187,8	2.600,00
3C	da rend. a COMUNE ASSISI	2	108,00	3.000,00
3D	da rend. a COMUNE MARSCIANO	3	161,52	6.100,00
	Totale	1.206	79.153,42	1.556.200,00

TOTALE A T.E.R. + STATO + TERZI	4.554	303.248,76	6.426.720,00
--	--------------	-------------------	---------------------

**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	4.207,17	194.200,00
25	locali ad uso diverso (non sogg. ad IVA)	188	4.245,71	423.000,00
28	" " (sogg. ad IVA)	297	8.606,51	493.000,00
21	aree	2	18,84	510,00
	Totale	562	17.078,23	1.110.710,00

ALLOGGI GESTITI CITERZI:

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
32	da rendicontare a COMUNE DI PERUGIA	154	9.628,31	348.700,00
37	da rendicontare a COMUNE DI FOLIGNO	18	1.266,72	40.700,00
3B	da rendicontare a COMUNE DI TODI	1	48,96	380,00
	Totale	173	10.943,99	389.780,00

Totale Generale	735	28.022,22	1.500.490,00
------------------------	------------	------------------	---------------------

STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI

RIEPILOGO

Descrizione	Numero		CANONE €
	Stab.	Vani	
IMMOBILI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DEL CANONE REGIONALE	4.554	303.248,76	6.426.720,00
IMMOBILI A CANONE PREDETERMINATO	735	28.022,22	1.500.490,00
TOTALE	5.289	331.270,98	7.927.210,00

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, ammontante a circa 118 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) Morosità'

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 annuo, 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 2005 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 € 2.151.532,00, pari al 22,47% del totale della competenza di € 9.574.900,00 riferita al 30.9.2004.

Detraendo la quota di crediti afferente agli alloggi a riscatto per € 35.380,00, il cui recupero appare assolutamente certo in relazione alla natura del rapporto, resta un ammontare di morosità riferita a tutte le locazioni di € 2.116.151,00, pari al 26,52% delle relative competenze di € 7.979.247,00,00 (sempre al 30.9.2004), 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 € 2.116.151,00 dovrà essere decurtato degli incassi sicuri ancora non accertati per motivazioni puramente contabili, corrispondenti ai contributi assistenziali erogati dai Comuni per l'anno 2003 pari a € 156.798,00 (mentre per l'anno 2004 la somma che verrà erogata dalle Amministrazioni Comunali dovrebbe attestarsi a circa € 100.000,00), oltrechè dell'importo di € 160.488,00 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 € 50.626,00, nonché dei crediti da considerare inesistenti per € 50.539,00 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 circa € 150.000,00, risulterà che il dato della morosità reale da considerare per il prossimo anno si riduce a circa € 1.547.900,00 corrispondenti al 19,40% 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 numerosi alloggi di proprietà comunale per i quali sono state concesse, dagli Enti proprietari, rateizzazioni a lungo termine.

E' certo, quindi, 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 .

Le azioni per contrastare il fenomeno della morosità saranno poste in atto anche per l'anno 2005 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 (richieste di contributi assistenziali, revisioni e riduzione dei canoni ecc...) negli altri casi.

SITUAZIONE CONTABILE AL 30/09/2004

ALLOGGI PROPR. ATER	RESIDUI AL 31/12/2003	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%
TIPO CONT.					
11	856.978,15	3.455.537,46	3.310.574,22	1.001.941,39	
12	50.082,16	135.343,85	125.819,72	59.606,29	
13	7.329,69	43.103,54	42.892,72	7.540,51	
14	33.960,43	145.856,20	134.918,50	44.898,13	
TOTALI	948.350,43	3.779.841,05	3.614.205,16	1.113.986,32	23,56

ALLOGGI PROPR. STATO	RESIDUI AL 31/12/2003	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
16	72.139,61	11.637,68	11.627,92	72.149,37
19	368,66	106,92	113,44	362,14
TOTALI	72.508,27	11.744,60	11.741,36	72.511,51

ALLOGGI PROPR. COMUNI	RESIDUI AL 31/12/2003	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
31	211.014,18	714.615,98	685.004,31	240.625,85
32	141.085,29	262.754,22	251.114,30	152.725,21
33	1.696,24	23.742,98	24.028,78	1.410,44
34	216.309,84	327.365,84	308.823,79	234.851,89
35	40.645,24	51.664,60	44.514,74	47.795,10
36	24.829,39	83.519,21	80.659,76	27.688,84
37	25.066,66	31.326,66	24.540,37	31.852,95
39	9,45	-	-	9,45
3A	35,64	1.785,78	1.587,36	162,78
3B	-	373,10	373,10	-
3C	343,81	2.893,85	2.141,22	1.096,44
3D	7.730,51	4.680,18	1.798,18	10.612,51
TOTALI	668.694,97	1.504.722,40	1.424.585,91	748.831,46

LOCALI E AREE	RESIDUI AL 31/12/2003	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
21	126,93	397,47	442,03	82,37
25	9.109,43	406.128,43	405.672,39	9.565,47
27	356,78	5.701,48	5.608,43	449,83
28	163.122,10	407.915,41	400.371,47	170.666,04
29	38,83	489,25	469,37	58,71
TOTALI	172.754,07	820.632,04	812.563,69	180.822,42
TOTALI LOCAZIONE	1.862.307,74	6.116.940,09	5.863.096,12	2.116.151,71

segue

18,20
26,52

RISCATTI	RESIDUI AL 31/12/2003	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
41	8.298,05	3.015,68	4.534,44	6.779,29
43	2.213,07	20.915,15	21.583,13	1.545,09
51	7.421,69	36.809,86	37.624,96	8.236,79
53	12,72	-	-	12,72
54	203,29	-	-	203,29
57	18.308,63	19.516,35	12.857,45	24.967,53
58	156.998,15	1.300.641,28	1.449.448,05	8.191,38
59	1.732,45	19.706,01	19.339,69	2.098,77
61	37,74	-	-	37,74
62	277,59	2.258,37	2.258,12	277,84
74	3.579,06	7.200,00	10.801,00	21,94
75	8,12	-	-	8,12
C1	1.866,88	-	1.825,36	41,52
TOTALI	185.590,31	1.410.062,70	1.560.272,20	35.380,81

TOTALI GENERALI	2.047.898,06	7.527.002,79	7.423.368,32	2.151.532,53
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

MOROSITA' CONTABILE AL 30/09/2004	
ALLOGGI PROPR. ATER	1.113.986,32
ALLOGGI PROPR. STATO	72.511,51
ALLOGGI PROPR. COMUNI	748.831,46
LOCALI E AREE	180.822,42
TOTALE LOCAZIONI	2.116.151,71
RISCATTI	35.380,81
TOTALE GEN.	2.151.532,53

MOROSITA' EFFETTIVA	
TOTALE LOCAZIONI	2.116.151,71
Contributi assist. erogati dai Comuni anno 2003	156.798,98
Contributi assist. dei Comuni anno 2004 (presunti)	100.000,00
Crediti inesigibili	50.625,97
Rimborsi ex art. 5 O.M. 18/12/99-nuclei fam. terremot.	160.488,66
Morosità alloggi dermanio-contenzioso in corso	50.359,12
Incassi gennaio 2005 di competenza dell'es. 2004	150.000,00
TOTALE	1.547.878,98

19,40

3) Programma alienazione alloggi

La proposta di piano triennale per l'edilizia residenziale, adottata dalla G. R. il 12 luglio u.s., prevede che nel Fondo unico regionale di cui all'art. 4 della legge 23 siano contabilizzati i proventi delle alienazioni autorizzate, su proposta delle ATER, ai sensi dell'art. 45 della legge stessa.

Prevede anche che, in sede di prima applicazione, le ATER presentino il programma di vendita degli alloggi entro tre mesi dall'approvazione del piano stesso.

Ne discende che nel corso del prossimo anno dovrà essere sicuramente predisposto un nuovo piano di dismissione immobiliare, il quale avrà l'effetto di abrogare e sostituire quello a suo tempo approvato ai sensi della legge n. 560/93, tuttora operante in misura marginale.

Le finalità perseguite dal citato art. 45 sono rivolte a soddisfare l'esigenza di una più razionale ed economica gestione del patrimonio e perciò le condizioni di vendibilità degli alloggi sono piuttosto rigide, identificandosi espressamente nel venir meno della funzionalità dei medesimi per ubicazione, per mancanza di domanda o per particolare onerosità dei costi di gestione.

In presenza di tali presupposti, sembra ragionevole prevedere che il nuovo programma di alienazioni non potrà che riguardare una gamma piuttosto ristretta di immobili e per lo più quegli alloggi ubicati in condomini misti e rimasti invenduti a seguito di precedenti piani di dismissione.

Tra l'altro, non si ritiene neppure che le proposte di vendita incontrino "l'entusiasmo" degli assegnatari, dal momento che i prezzi di cessione dovranno essere ragguagliati a valori di mercato.

Da tali considerazioni deriva la conseguenza che nel prossimo esercizio non potranno verificarsi variazioni di rilievo alla consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà dell'Azienda per effetto dell'applicazione delle nuove norme in materia.

4) Gestioni immobiliari per conto terzi

L'Azienda gestisce nel complesso n. 1.379 alloggi di proprietà di vari Comuni della Provincia, dei quali n. 1.206 sono disciplinati dalle convenzioni previste dall'art. 3 della L.R. n. 33/96. I restanti n. 173 alloggi, identificati nelle gestioni 32,37 e 3B della tabella seguente, sono stati affidati spontaneamente in gestione all'Azienda da parte degli Enti proprietari, ai quali viene presentato annualmente il rendiconto.

PREVISIONE 2005

ALLOGGI IN LOCAZIONE DI PROPRIETA' DI TERZI

descrizione	gest.	alloggi	Vanì	RICAVI CANONE ANNUO	C O S T I					TOTALE COSTI
					spese generali e di amm.ne	spese di manutenzione	fondo E.R.P.	quota residuale ad accedenza		
Rendicontazione alloggi com.li edilizia sovvenzionata	31	775	50391,31	947.000,00	399.715,20	433.024,80		114.260,00		947.000,00
Rend. Comune PERUGIA	34/35	329	21908,45	451.500,00	108.227,74	134.956,05		208.316,21		451.500,00
Rend. Fondi ANIA Gubbio	33	21	1462,48	33.000,00	7.224,65	9.008,88		16.766,47		33.000,00
Rend. FERRO DI CAVALLO - PG	36	74	4933,86	113.000,00	24.373,27			88.626,73		113.000,00
Rend. Comune di ASSISI	3C	2	108,00	3.000,00	533,52	665,28		1.801,20		3.000,00
Rend. Comune di MARSCIANO	3D	3	161,52	6.100,00	797,91	994,96		4.307,13		6.100,00
Rend. Comune di NORCIA	3A	2	187,80	2.600,00	927,73	1.156,85		515,42		2.600,00
totale L.R. 33/96		1.206	79.153,42	1.556.200,00	541.800,02	579.806,82	.	434.593,16		1.556.200,00
Rend. Com. PERUGIA canone pred.	32	154	8628,31	348.700,00	47.563,85	59.310,39		241.825,76		348.700,00
Rend. Com.di FOLIGNO can.pred.	37	18	1266,72	40.700,00	6.257,60	7.803,00		26.639,41		40.700,00
Rend. Com.di TODI canone pred.	3B	1	48,86	380,00	241,86	301,59		163,46		380,00
totale canone predeterminato		173	10.943,99	389.780,00	54.063,31	67.414,98	.	268.301,71		389.780,00
totale generale		1.379	90.097,41	1.945.980,00	595.863,33	647.221,80	.	702.894,87		1.945.980,00

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 nel corso dell'esercizio 2005 l'attività edilizia dell'Azienda, continuerà a svilupparsi, come negli ultimi anni secondo due distinte direttrici: quella relativa alla attuazione e totale conclusione (specie sotto il profilo tecnico/amministrativo) degli interventi previsti dal Piano Regionale Straordinario relativo al sisma '97 - tenuto conto degli incarichi già conferiti e di quelli in corso di definizione da parte di alcune Amministrazioni Comunali - , nonché quella relativa alla attuazione dei programmi ordinari di edilizia sovvenzionata , 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 2005, l'attività dell'Azienda si estrinsecherà nel completamento dell'ultimo intervento previsto nel Piano Straordinario di e.r.p. , relativo all'acquisto e recupero dell'edificio di Foligno Via Garigliano - Ex Clinica - previsto per l'anno 2004,per il quale si sono rese necessarie maggiori categorie di opere strutturali prescritte dai competenti uffici di vigilanza provinciali.

Sarà anche completato l'iter tecnico/amministrativo di quegli interventi ricompresi nel programma predetto, al fine dell'ottenimento delle approvazioni e relative emissioni delle rate di saldo da parte dei competenti uffici regionali, che non è stato possibile acquisire nel corso dell'anno 2004.

Si provvederà inoltre , per quanto di competenza dell'ATER, a perfezionare gli atti occorrenti per la stipula delle convenzioni per la concessione delle aree relative agli interventi di nuova costruzione con le varie Amministrazioni comunali interessate .

Durante lo stesso anno, avrà ulteriore corso – si auspica fino alla conclusione – l'attività di finanziamento e gestione degli interventi di riparazione del patrimonio a proprietà mista ATER/privati, gestiti direttamente da questi ultimi soggetti.

Per quanto riguarda l'attuazione degli incarichi conferiti all'Azienda negli anni precedenti da parte delle Amministrazioni comunali di Foligno e Gualdo Cattaneo, saranno portati in avanzata fase di esecuzione entrambi gli interventi, ricompresi nel Piano Infrastrutture 2002, con destinazione a residenze per anziani, affidati nel corso dell'anno 2004 ; per quanto concerne l'intervento di recupero in Montefalco - Ex Casa di riposo, ormai pervenuto alla conclusione dell'iter tecnico/amministrativo di approvazione da parte degli uffici regionali, nel corso del prossimo anno si potrà concretizzare l'avvio del programma con l'espletamento delle procedure di affidamento e con inizio dei relativi lavori, compatibilmente con la messa a disposizione del finanziamento integrativo da parte del Comune proprietario dell'immobile.

A completamento di quanto sopra esposto è da segnalare l'intervento di Valtopina loc.Cappelletta - cofinanziato dall'Ente e dal Comune per la realizzazione di una residenza per anziani- che nell'anno in esame giungerà in avanzata fase di realizzazione .

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 ATER e comunale (per delega delle relative fruizioni).

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, l'anno 2005 vedrà il completamento delle attività di progettazione e conseguente affidamento dei lavori relativi all'intervento di Corciano località Il Rigo, in cui si adotteranno criteri di isolamento sismico sperimentale delle strutture portanti.

L'attività di progettazione riguarderà anche le opere comprese nel Contratto di quartiere di Foligno Ina Casa, nel quale l'Ente è proprietario di un'area edificabile in cui è stata prevista la realizzazione di un insediamento di edilizia residenziale.

Di notevole rilevanza saranno anche gli impegni connessi all'attuazione del piano operativo annuale (POA) 2005, in fase di elaborazione da parte della Regione Umbria contestualmente al programma triennale. Come già si è accennato in altra parte della relazione, il piano stesso stanzierà per il prossimo anno cospicue risorse per l'esecuzione degli interventi di edilizia abitativa riservati alle ATER e sarà perciò importante dimostrare che la fiducia nelle capacità operative della ns. Azienda è stata ben riposta, portando a compimento entro l'anno stesso almeno la progettazione dei più significativi interventi di nuova costruzione per i quali l'Azienda sia direttamente indicata come soggetto attuatore e che vengano ad essa affidati per delega da parte dei Comuni beneficiari dei finanziamenti.

Relativamente all'attuazione dei programmi di imminente avvio, merita di essere evidenziato il fatto che nei primi mesi del prossimo anno si darà corso all'appalto di un significativo intervento di nuova costruzione in 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 di insediamento.

Per quanto concerne l'attività relativa al recupero edilizio, si prevede che verrà data esecuzione agli interventi di Trevi loc.Cannaioia, Cannara Ex Convento Clarisse, Todi Ex Caserma e Perugia loc.Mugnano, finanziati parte con fondi di cui alla legge 560/93 e parte con il fondo di rotazione ed assunzione di mutui bancari. Sarà invece il Comune di Torgiano, quale soggetto gestore del PUC del capoluogo, ad appaltare in forma unitaria i lavori di recupero di un edificio sito in Piazza Manganelli, progettato e finanziato dall'ATER ai sensi della Legge 513/77, in cui è prevista la realizzazione di n. 3 alloggi di edilizia residenziale pubblica

Fra gli interventi in corso, una particolare sottolineatura va fatta per il recupero dell'edificio dell'ex Fatebenefratelli, posto nel centro storico di Perugia, in cui verranno realizzati alloggi per studenti e per il quale si prevede l'ultimazione dei lavori entro il primo semestre del prossimo anno, salva l'auspicabile estensione delle opere oggetto di appalto anche alla finitura degli spazi espositivi polifunzionali presenti al piano terra, rimasti a disposizione del Comune, cui incombe l'onere di reperire il finanziamento occorrente.

Nell'anno 2005, inoltre, saranno portati a conclusione i lavori relativi al riappalto del cantiere del PRU in Città di Castello Ex Scuola di Musica, in precedenza sospeso a seguito di intervenuta rescissione contrattuale.

Nel quadro dei contatti intrapresi da tempo con altre Amministrazioni locali, è da segnalare l'incarico conferito alla ns. Azienda dall'ATER di Terni per quanto concerne la progettazione esecutiva di un consistente intervento di recupero di un immobile sito in Orvieto loc.Villanova, con destinazione sociale di notevole livello come residenza protetta per anziani: tale incarico di progettazione, ormai quasi espletato per intero, sarà esteso anche alla attività di Direzione dei lavori dell'intervento dopo che l'ATER di Terni, titolare delle funzioni di stazione appaltante, avrà provveduto all'affidamento dei lavori e all'apertura del cantiere, che si stima possano avvenire entro il primo semestre dell'anno 2005.

Sempre in tale settore è da segnalare la prosecuzione della attività di progettazione ed avvio delle procedure di affidamento relative al recupero dell'edificio di proprietà comunale in Spoleto Ex Caserma San Giovanni: in tale immobile, che sarà messo a disposizione dell'Azienda tramite la stipula di apposita convenzione, verranno realizzati alloggi da locare a canone calmierato oltre a spazi di particolare prestigio da locare per attività extraresidenziali. L'avvio dell'intervento in questione, per il quale risulta disponibile un finanziamento regionale, avverrà mediante cofinanziamento da parte dell'ATER a seguito di assunzione di apposito mutuo bancario.

Neell'ambito dell'attività connessa alla manutenzione straordinaria del patrimonio dell'Azienda, saranno completate le progettazioni ed avviati i relativi interventi da eseguire su alcune centinaia di alloggi per complessivi €. 1.179.532,55.= , derivanti parte dal reimpiego dei fondi relativi alla alienazione degli alloggi di cui alla Legge 560/93 esercizio 2003 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, in attuazione delle indicazioni fornite dal nucleo di valutazione dell'Ente, si proseguirà nel monitoraggio degli interventi eseguiti, anche sotto l'aspetto della soddisfazione qualitativa dell'utenza a mezzo di interviste telefoniche e sopralluoghi a campione.

Per concludere la trattazione di questo capitolo, resta da accennare brevemente al programma triennale dei lavori che è stato adottato con delibera d'urgenza del Presidente n.81857 del 28.7.2004 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 (riguardanti nella specie il Piano Straordinario per l'emergenza sismica) e quelli che potranno essere eseguiti su incarico di Comuni, i quali con ciò non si spogliano della funzione programmatrice che a loro appartiene anche per opere eventualmente delegate.

Il programma è stato elaborato mediante la compilazione delle apposite schede allegate al D.M. LL.PP. del 22.6.2004 come di seguito riportate.

**Scheda 1: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2005/2007
DELL'AMMINISTRAZIONE Ater della Provincia di Perugia Via Pietro Tuzi,7 PERUGIA**

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma			Disponibilità Finanziaria Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	6.166.269,89	3.100.000,00	0,00	9.268.269,89
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	3.398.439,22	0,00	0,00	3.398.439,22
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94	0,00	0,00	0,00	0,00
Stanzamenti di bilancio	0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00
Totali	9.566.709,11	3.100.000,00	0,00	12.666.709,11

**Il responsabile del programma
(Angelo Pacchiarotti)**

(1) compresa la cessione di immobili

**SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2005/2007
DELL'AMMINISTRAZIONE Ater della Provincia di Perugia Via Pietro Tuzi,7 PERUGIA**

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT		Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			Cessione Immobili		Apporto di capitale privato
		Reg.	Prov. Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno	S/N (4)	Importo (5)	
1		010	054	052	A05 08	Recupero edificio in Todì capoluogo da destinare alla locazione a canone calmierato	1.290.000,00			N	0,00	
2		010	054	053	A05 08	Recupero edificio comunale in Torgiano capoluogo per realizzazione di n.3 alloggi di erp	490.000,00			N	0,00	
3		010	054	006	A05 08	Completamento recupero edificio comunale in Cannara Via delle Ciaresse -n.1 alloggio	80.000,00			N	0,00	
5		010	054	051	A05 08	Recupero edificio in Spoleto Ex Caserma San Giovanni per realizzazione alloggi di erp ed a canone calmierato	1.992.176,56			N	0,00	
6		010	054	039	A05 08	Recupero di edificio in Perugia frazione Mugnano per realizzazione alloggi per anziani	2.600.000,00			N	0,00	
7		010	054	015	A05 08	Costruzione di n.8 alloggi di erp in Corciano località II Rigo	1.935.000,00			N	0,00	
8		010	054	039	A05 08	Manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi Ater a seguito di riconsegna	380.000,00			N	0,00	
						Manutenzione						

9	3	010	054	039	07	A05 08	straordinaria alloggi Ater per rifacimento infissi	140.000,00	N	0,00
10	4	010	054	039	07	A05 08	Manutenzione straordinaria alloggi Ater per esecuzione opere murarie esterne ed interne	659.532,55	N	0,00
11	5	010	054	039	01	A05 08	Nuova costruzione di n.32 alloggi di erp in Perugia loc. Ponte San Giovanni - I Loggi.	3.100.000,00	N	0,00
TOTALE								9.566.709,11	0,00	0,00

**Il responsabile del programma
(Angelo Pacchiarotti)**

(1) Numero progressivo da 1 a N. a partire dalle opere del primo anno.

(2) Eventuale codice identificativo dell'intervento eventualmente attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto).

(3) Vedi Tabella 1 e Tabella 2.

(4) Da compilarsi solo nell'ipotesi di cui all'art. 19 comma 5-ter della Legge 109/94 e s.m.i. quando si tratta d'intervento che si realizza a seguito di specifica alienazione a favore dell'appaltatore. In caso affermativo compilare la scheda 2B.

(5) Vedi Tabella 3.

		ANGELO	PACCHIAROTTI	1.935.000,00	MIS	S	S	2	PP	4°/2005	2°/2007
2	-	n. 8 alloggi di erp in Corciano località Il Rigo	ANGELO								
3	-	Manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi Ater a seguito di riconsegna	STEFANO CALZONI	380.000,00	CPA	S	S	2	SF	1°/2005	4°/2005
3	-	Manutenzione straordinaria alloggi Ater per rifacimento infissi	STEFANO CALZONI	140.000,00	CPA	S	S	2	SF	1°/2005	4°/2005
4	-	Manutenzione straordinaria alloggi Ater per esecuzione opere murarie esterne ed interne	STEFANO CALZONI	659.532,55	CPA	S	S	2	SF	1°/2005	4°/2005
				TOTALE	9.566.709,11						

Il responsabile del programma
(Angelo Pacchiarotti)

- (1) Eventuale codice identificativo dell'intervento attribuito dall'Amministrazione (può essere vuoto)
- (2) La codifica dell'intervento CUI (C.F. + ANNO + n. progressivo) verrà composta e confermata, al momento della pubblicazione, dal sistema informativo di gestione.
- (3) Indicare le finalità utilizzando la tabella 5.
- (4) Vedi art. 14 comma 3 Legge 109/94 e s.m.i. e secondo le priorità indicate dall'Amministrazione con una scala espressa in tre livelli (1=massima priorità, 3=minima priorità).
- (5) Indicare la fase della progettazione approvata dell'opera come da Tabella 4.

**SCHEDA 2b: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2005/2007
DELL'AMMINISTRAZIONE Ater della Provincia di Perugia Via Pietro Tuzi,7 PERUGIA**

**ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE
ex articolo 19 comma 5 ter della legge 109/94 e s.m.i.**

**Il responsabile del programma.
(Angelo Pacchiarotti)**

(1) viene riportato il numero progressivo dell'intervento di riferimento

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 34 del 28.8.2004, sulla scorta delle elaborazioni formulate dalla Commissione appositamente istituita, è stata approvata l'ipotesi di riorganizzazione aziendale e di nuova dotazione organica, già sottoposte all'esame delle OO.SS. secondo le procedure previste dal Contratto Nazionale di Lavoro.

In estrema sintesi, la conclusione del percorso seguito si riassume nel riconoscimento dell'adeguatezza e della funzionalità dei modelli organizzativi già sperimentati da lungo tempo e quindi nella loro sostanziale idoneità ad essere trasferiti in forma quasi speculare (salvi marginali assestamenti) ed utilizzati nell'ambito di una configurazione istituzionale di natura economica dell'Ente.

Si è quindi proceduto, come operazione consequenziale e complementare dell'aspetto organizzativo, ad effettuare una profonda riclassificazione del personale dipendente in coerenza con le declaratorie di area e di livello del nuovo CCNL di comparto, nonché ad individuare le posizioni di lavoro meritevoli di sottolineatura economica per la qualità delle prestazioni rese, attesa la sussistenza dei presupposti richiesti dalle norme contrattuali in capo alla maggior parte del personale.

Per contro, la scelta di privilegiare la valorizzazione delle risorse umane esistenti, attraverso il riconoscimento delle professionalità e delle capacità individuali, ha portato alla conseguenza di dover ridimensionare in maniera non trascurabile il contingente di personale previsto dalla dotazione organica precedente, che è stato così ridotto di circa il 13%.

La selezione ha riguardato per lo più i posti rimasti scoperti da tempo in quanto giudicati non più necessari ed è stata resa possibile anche dalla prevista ridistribuzione di alcune funzioni.

In definitiva, il nuovo assetto prefigurato appare più snello e flessibile del precedente, ma al tempo stesso attagliato a conformarsi in maniera soddisfacente alle diverse esigenze funzionali, che possano ragionevolmente prospettarsi nei prossimi anni.

La tabella seguente individua schematicamente le variazioni previste.

Area/Livello	Dotazione Organica attuale	Dotazione Organica ipotizzata	Personale in servizio
Dirigenza	2	2	2
Q 1		4	
Q 2		2	
A 1	13	6	9
A 2		2	
A 3	7	10	6
B 1		10	
B 2	19	2	18
B 3	3	1*	3*
C 1		2	
C 2	2		2
	46	41*	40*

*) di cui n. 1 a tempo determinato

Per quanto riguarda l'informatizzazione, che rappresenta uno degli aspetti essenziali dell'organizzazione aziendale e che risulta già attestata su livelli di buona efficienza, si prevedono per il prossimo esercizio soltanto interventi volti alla manutenzione ed al miglioramento dei sistemi hw e sw già in uso, oltre alla conclusione delle procedure di competenza per l'attivazione dei progetti INTRANET e SAC, di cui già si è detto lo scorso anno.

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

ritengo che gli elementi forniti nelle brevi considerazioni che precedono possano legittimare la conclusione che la nostra Azienda rappresenti e continuerà a rappresentare uno strumento fondamentale per la realizzazione delle politiche di sviluppo individuate dalla Regione nel campo dell'edilizia abitativa attraverso la legge di riordino del settore e suoi strumenti attuativi.

Vi invito perciò, con il conforto dei dati esposti e degli allegati documenti contabili, ad approvare il Bilancio di Previsione dell'ATER di Perugia per l'anno 2005.

IL PRESIDENTE

(Gaetano Lavorgna)

Perugia, ottobre 2004

Relazione del Collegio Sindacale

RELAZIONE DEI REVISORI DEI CONTI

Il Collegio Sindacale, nell'esaminare il bilancio preventivo per l'anno 2005 ha constatato che detto documento è stato redatto come stabilito dalla D.G.R. del 9 Aprile 2001 n.339 e dalla L.R. 19 giugno 2002, 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 prende atto della Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, in relazione alle prospettive future dell'Azienda, alla luce della L.R. 28 novembre 2003, n. 23, di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica.

Dall'analisi del Conto Economico, allegato agli elaborati di Bilancio, il Collegio attesta di avere verificato le risultanze analitiche previsionali delle singole voci che compongono tale bilancio che sinteticamente evidenzia quanto segue:

A.	VALORE DELLA PRODUZIONE	€	+	8.618.490,00
B.	COSTI DELLA PRODUZIONE	€	-	8.268.990,00
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	+	349.500,00
C.	PROVENTI FINANZIARI	€	+	803.000,00
	ONERI FINANZIARI	€	-	222.500,00

DIFFERENZA DELLA GESTIONE FINANZIARIA	€	+	580.500,00
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€		0
E. PROVENTI STRAORDINARI	€	+ 500.000,00	
ONERI STRAORDINARI	€	- 500.000,00	
DIFFERENZA DELLE PARTITE STRAORDINARIE	€		0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	+	930.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	€	-	930.000,00
UTILE D'ESERCIZIO	€		0

Dai dati riassuntivi sopra esposti si prende atto che l'Azienda avrà un risultato d'esercizio in pareggio.

Pur manifestandosi un risultato di pareggio il Collegio rileva che l'Azienda gode di un buon equilibrio di gestione in quanto il risultato operativo lordo, come si evince dall'Allegato A/2 risulta essere pari ad **€ 349.500,00**.

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 Bilancio Preventivo e dei suoi allegati per l'anno 2005.

Perugia, 15 ottobre 2004

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 2005

All . A/2

	Esercizio 2005
A) Valore della produzione	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.458.790,00
2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	159.700,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	111.200,00
5) Altri ricavi e proventi	48.500,00
a) rimborsi e proventi diversi	
b) rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	
c) contributi in conto esercizio	
Totale Valore della Produzione (A)	8.618.490,00
B) Costi della produzione	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	45.500,00
7) Per servizi	3.301.800,00
8) Per godimento di beni di terzi	
9) Per il personale	2.082.000,00
a) salari e stipendi	1.516.000,00
b) oneri sociali	435.000,00
c) trattamento di fine rapporto	131.000,00
d) trattamento di quiescenza e simili	
e) altri costi	
10) Ammortamenti e svalutazioni	595.500,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	70.000,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	525.500,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	81.000,00
12) Accantonamento per rischi	613.000,00
13) Altri accantonamenti	
14) Oneri diversi di gestione	1.550.190,00
Totale Costi della Produzione (B)	8.268.990,00
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	349.500,00
	SEGUE

CONTO ECONOMICO - Previsione 2005

		Esercizio 2005
RIPORTO		
C) Proventi e oneri finanziari		
15)	Proventi da partecipazioni	349.500,00
	a) in imprese controllate	-
	b) in imprese collegate	-
	c) in altre partecipazioni	-
16)	Altri proventi finanziari	803.000,00
	a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	172.000,00
	b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	-
	c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	480.000,00
	d) da proventi diversi dai precedenti	151.000,00
17)	Interessi e altri oneri finanziari verso:	222.500,00
	a) imprese controllate	-
	b) imprese collegate	-
	c) altri	-
	d) interessi su mutui	222.500,00
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)		580.500,00
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie		
18)	Rivalutazioni	-
	a) di partecipazioni	-
	b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-
	c) titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-
19)	Svalutazioni	-
	a) di partecipazioni	-
	b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-
	c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	-
Totale rettifiche (18-19)		-
E) Proventi e oneri straordinari		
20)	Proventi straordinari	500.000,00
	a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	500.000,00
	b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	-
	d) altri proventi straordinari	-
21)	Oneri straordinari	500.000,00
	a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-
	b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	-
	c) altri oneri straordinari	500.000,00
Totale oneri e proventi straordinari (20-21)		-
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)		930.000,00
22)	Imposte sul reddito d'esercizio	930.000,00
23)	Risultato di esercizio	-

ANALISI DELLA STRUTTURA al 31 Dicembre 2005	Previsione al 31/12/2005	Previsione al 31/12/2004	Variazioni
A) Immobilizzazioni nette	306.061.500,00	301.335.500,00	4.726.000,00
Immobilizzazioni immateriali	50.000,00	50.000,00	-
Immobilizzazioni materiali	306.000.000,00	301.274.000,00	4.726.000,00
Immobilizzazioni finanziarie	11.500,00	11.500,00	-
B) Capitale d'esercizio	11.360.000,00	6.787.000,00	4.573.000,00
Rimanenze di magazzino	-	-	-
Crediti commerciali	8.400.000,00	9.200.000,00	800.000,00
Altre attività	19.600.000,00	14.662.000,00	4.938.000,00
Debiti commerciali	500.000,00	450.000,00	50.000,00
Fondi per rischi e oneri	7.800.000,00	8.100.000,00	300.000,00
Altre passività	8.340.000,00	8.525.000,00	185.000,00
C) Capitale investito, dedotte le Passività d'esercizio	317.421.500,00	308.122.500,00	9.299.000,00
D) Trattamento di fine rapporto	870.000,00	850.000,00	20.000,00
E) Capitale investito, dedotte le Passività d'esercizio ed I/IFR	316.551.500,00	307.272.500,00	9.279.000,00

coperto da: (vedi pagina seguente)

ANALISI DELLA STRUTTURA al 31 Dicembre 2005	Previsione al 31/12/2005	Previsione al 31/12/2004	Variazioni
F) Capitale proprio	300.335.720,00	295.335.720,00	5.000.000,00
Capitale di dotazione	976.685,00	976.685,00	-
Riserva di rivalutazione	129.035,00	129.035,00	-
Riserva statutaria	1.230.000,00	1.230.000,00	-
Riserva contributi	298.000.000,00	293.000.000,00	5.000.000,00
Perdite a nuovo	-	-	-
Utile del periodo	-	-	-
G) Indebitamento finanziario netto	16.215.780,00	11.936.780,00	4.279.000,00
Debiti finanziari a medio-lungo termine	7.600.000,00	10.301.000,00	- 2.701.000,00
Debiti finanziari a breve	62.000.000,00	60.436.000,00	1.564.000,00
Disponibilita' e crediti finanziari a breve	53.384.220,00	58.800.220,00	- 5.416.000,00
H) Totale coperture	316.551.500,00	307.272.500,00	9.279.000,00

PREVISIONE FINANZIARIA al 31 dicembre 2005

Esercizio 2005

A) Disponibilità monetarie nette iniziali	16.000.000,00
B) Flusso monetario da attività di esercizio	1.353.000,00
Utile del periodo	-
Ammortamenti	1.200.000,00
Variazione del capitale di esercizio	2.573.000,00
Variazione netta del fondo di fine rapporto	20.000,00
C) Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni	4.226.000,00
Investimenti in immobilizzazioni	-
Immateriali	-
Materiali	4.726.000,00
Finanziarie	-
Valori di realizzo delle immobilizzazioni	500.000,00
D) Flusso monetario da attività di finanziamento	1.700.000,00
Rimborsi di finanziamenti	300.000,00
Nuovi finanziamenti	2.000.000,00
E) Variazione del patrimonio netto	5.000.000,00
F) Flusso monetario netto del periodo	1.121.000,00
G) Disponibilità monetarie nette finali	17.121.000,00