

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia  
di Perugia

Esercizio 2006  
Bilancio di Previsione  
e allegati

**PRESIDENTE**

Benigni Furio Ferruccio

**CONSIGLIERI:**

Chieli Corrado

Bini Bruno

Ricci Maria Grazia

Lorenzetti Giuseppe

**COLLEGIO SINDACALE**

Subicini Franco

Giovagnoni Guglielmo

Fabbri Ferdinando

**DIRIGENZA**

Pedini Dr. Carlo

Pacchiarotti Dr. Ing. Angelo

Direttore - Dirigente Ufficio Amministrativo

Dirigente Ufficio Tecnico

# *Relazione del Presidente*

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

La presentazione del Bilancio di previsione 2006 è quasi concomitante con il recente rinnovo del Consiglio di Amministrazione.

Dopo un approfondito esame e valutazione della situazione contabile da parte del rinnovato organo, "in primis" va dato atto del positivo andamento dell'esercizio in scadenza sul quale si innesta la previsione 2006.

La presentazione stessa costituisce, come di consueto, l'occasione per una breve disamina del quadro generale di riferimento in cui si colloca l'attività della nostra Azienda, 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, specie se comparato a quello di altri Stati Europei ove, in materia, sono state attivate politiche di particolare attenzione al problema abitativo pubblico.

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 interessando fasce sinora al di fuori di tali criticità. L'andamento del mercato

dell'edilizia residenziale, sia per quanto riguarda i costi di acquisto che i canoni delle locazioni, ne è una indiscutibile testimonianza.

Putroppo 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.

In questo quadro una previsione peggiorativa è rappresentata dalla possibilità che a breve scadenza venga approvata la cosiddetta "devolution", che andrà a deteriorare la già pesante situazione.

Infatti 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, è la prova provata di ciò che ci aspetta nel futuro prossimo.

Certo è che la posizione del Governo centrale, tendente a relegare la materia dell'edilizia sociale alla sola responsabilità delle Regioni (dopo la modifica del Titolo V della Costituzione), denota una miopia politica insostenibile di fronte alle nuove pressanti emergenze abitative, persino drammatiche in alcune aree del Paese ed evidentemente sproporzionate rispetto alle potenzialità economiche di una finanza locale sempre più compressa e falciata.

In questo quadro non proprio confortante, appare ancor più meritevole di sottolineatura l'iniziativa assunta dalla Regione dell'Umbria con la legge 23/03 di ridisegnare un assetto organico per l'intera materia dell'edilizia residenziale pubblica, delineando un percorso di particolare rilevanza economica, politica e sociale, volto a ridefinire completamente gli

obiettivi, le regole e gli strumenti di programmazione, al fine di promuovere tutte le possibili strategie che consentano di dare una risposta alla domanda di abitazioni delle famiglie in condizioni disagiate o di particolari categorie sociali.

La riforma prevede – come è noto – un processo di programmazione articolato in piani triennali e programmi operativi annuali, la cui fase attuativa, ormai definita fino al POA 2005 (il documento preliminare è stato approvato con DGR 15.2.2005 n. 291) e di imminente avvio per il POA 2006, è caratterizzata dal ruolo preminente assegnato fra i vari operatori alle ATER di PG e TR, affidatarie in via sostanzialmente esclusiva della realizzazione degli interventi di edilizia sociale e in locazione permanente, ai quali viene destinata buona parte delle risorse che è stato possibile reperire in sede di prima attuazione della legge.

Tali specifiche considerazioni introducono una prima esposizione sommaria dei dati del bilancio di previsione 2006, dai quali si evidenzia 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 €. 9.148.767,00 a fronte di un costo della produzione di €. 8.749.267,00, con un utile operativo lordo di €. 399.500,00, pur avendo considerato tra i costi (voce B.13) l'ammortamento dei fabbricati costruiti su aree concesse in diritto di superficie per €. 630.000,00.

Il rapporto tra proventi ed oneri finanziari presenta un saldo attivo di €. 520.500,00 determinato dalla notevole incidenza degli interessi attivi sui depositi di Tesoreria.

Il saldo attivo lordo ascende perciò a € 920.000,00, 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 €. 630.000,00 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 €. 1.550.000,00) 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 €. 1.550.000,00 non comprende la somma prevista di circa 300.000,00, che nel 2006 si dovrà sostenere per l'imposta IRAP sui finanziamenti regionali degli interventi edilizi, 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 dell'esito del giudizio promosso per il rimborso delle somme pagate, sul presupposto di una probabile illegittimità del tributo che (stando a notizie di stampa) dovrebbe essere dichiarata dalla Corte di Giustizia Europea per l'incompatibilità di esso con le norme fiscali comunitarie.

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 2005 fanno registrare una diminuzione di 20 unità degli alloggi gestiti rispetto alle previsioni. Tale circostanza deve essere ascritta agli alloggi riconsegnati e non ancora riassegnati per esigenze di ristrutturazione o di notevoli interventi di manutenzione straordinaria.

Per il prossimo anno sono state previste solo nuove immissioni pari a 66 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 2005, tenendo conto soltanto 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.

## STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISI

## RIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI

GESTIONE	Numero		RICAVI TOTALE Canone Annuo	COSTI					T O T A L E 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 del canone regionale	4.602	265.220,53	<b>6.588.172,00</b>	4.168.902,00	1.553.400,00	0,00	865.870,00		<b>6.588.172,00</b>
B) Immobili a Canone Predeterminato	550	19.876,16	<b>1.126.203,00</b>	1.025.757,00	100.446,00	0,00	0,00	-	<b>1.126.203,00</b>
			<b>396.885,00</b>	57.858,00	72.154,00	0,00	0,00	266.873,00	<b>396.885,00</b>
<b>T O T A L E</b>	<b>5.323</b>	<b>294.477,09</b>	<b>8.111.260,00</b>	<b>5.252.517,00</b>	<b>1.726.000,00</b>	<b>-</b>	<b>865.870,00</b>	<b>266.873,00</b>	<b>8.111.260,00</b>
C) Immobili di Soci di Coop. Edilizie Gescal - INA/Casa - T.C. 62 art.29 L.60 e Art.55/C L..865	9	648,00	2.922,00	53,00	-	-	2.869,00	-	2.922,00
<b>Totale generale</b>	<b>5.332</b>	<b>295.125,09</b>	<b>8.114.182,00</b>	<b>5.252.570,00</b>	<b>1.726.000,00</b>	<b>-</b>	<b>868.739,00</b>	<b>266.873,00</b>	<b>8.114.182,00</b>

**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	3.091	181.422,88	4.667.650,00
12	" " " altri enti	121	7.440,60	173.000,00
13	" " senza contributo	40	2.493,60	61.800,00
	<b>Totale</b>	<b>3.252</b>	<b>191.357,08</b>	<b>4.902.450,00</b>

**STABILI DI PROPRIETA DELLO STATO:**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
16	alloggi	12	547,44	15.000,00
27	locali di prop. STATO assoggettati ad IVA	23	277,56	6.600,00
19	ricoveri	21	717,48	112,00
29	locali di prop. STATO non assogg. ad IVA	2	19,92	510,00
	<b>Totale</b>	<b>58</b>	<b>1.562,40</b>	<b>22.222,00</b>

<b>TOTALE A.T.E.R. + STATO</b>	<b>3.310</b>	<b>192.919,48</b>	<b>4.924.672,00</b>
--------------------------------	--------------	-------------------	---------------------

**STABILI GESTITI C/TERZI:**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
31	da rendicontare a C.E.R.	875	47.817,21	1.067.800,00
33	da rendicontare a REGIONE	21	1.249,44	33.400,00
34	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	253	15.242,08	386.600,00
35	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	62	3.268,34	55.700,00
36	Via C. Colombo COMUNE PERUGIA	74	4.313,28	110.500,00
3A	da rend. a COMUNE NORCIA	2	164,28	2.400,00
3C	da rend. a COMUNE ASSISI	2	105,06	3.050,00
3D	da rend. a COMUNE MARSCIANO	3	141,36	4.050,00
	<b>Totale</b>	<b>1.292</b>	<b>72.301,05</b>	<b>1.663.500,00</b>

<b>TOTALE A.T.E.R. + STATO + TERZI</b>	<b>4.602</b>	<b>265.220,53</b>	<b>6.588.172,00</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	4.016,76	197.000,00
25	locali ad uso diverso (non sogg. ad IVA)	171	5.911,84	425.000,00
28	" " (sogg. ad IVA)	303	9.937,00	504.000,00
21	aree	1	10,56	203,00
	<b>Totale</b>	<b>550</b>	<b>19.876,16</b>	<b>1.126.203,00</b>

**ALLOGGI GESTITI C/TERZI:**

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
32	da rendicontare a COMUNE DI PERUGIA	152	8.356,14	355.000,00
37	da rendicontare a COMUNE DI FOLIGNO	18	981,42	41.500,00
3B	da rendicontare a COMUNE DI TODI	1	42,84	385,00
	<b>Totale</b>	<b>171</b>	<b>9.380,40</b>	<b>396.885,00</b>

<b>Totale Generale</b>	<b>721</b>	<b>29.256,56</b>	<b>1.523.088,00</b>
------------------------	------------	------------------	---------------------

## STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI

## RIEPILOGO

Descrizione	Numero		CANONE €
	Stab.	Vani	
IMMOBILI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DEL CANONE REGIONALE	4.602	265.220,53	6.588.172,00
IMMOBILI A CANONE PREDETERMINATO	721	29.256,56	1.523.088,00
<b>T O T A L E</b>	<b>5.323</b>	<b>294.477,09</b>	<b>8.111.260,00</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 e.r.p. a coprire i costi generali dell'Ente, dall'integrazione delle entrate con i proventi del patrimonio ad uso diverso dall'abitazione, come tale 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 secondo le nuove disposizioni dettate dalla L.R.

23/2003.

## 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 tenere 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 pressoché 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 2006 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 € 2.058.920,19, pari al 20,49% del totale della competenza di € 10.046.250,65 riferita al 30.9.2005.

Detraendo la quota di crediti afferente agli alloggi a riscatto per € 75.454,56, il cui recupero appare assolutamente certo in relazione alla natura del rapporto, resta un ammontare di morosità riferita a tutte le locazioni di € 1.983.465,63, pari al 23,61% delle relative competenze di € 8.402.038,17 (sempre al 30.9.2005), ivi considerati i residui degli anni precedenti.

Un tale dato puramente contabile, ancorché 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 € 1.983.465,63 dovrà essere decurtato degli incassi corrispondenti ai contributi assistenziali erogati dai Comuni per l'anno 2004 e 2005 non ancora deliberati dagli Enti e che tuttavia attesteranno prevedibilmente su di un ammontare non inferiore a quello degli esercizi precedenti (circa 300.000,00), oltrechè dell'importo di € 170.831,76 a carico della Regione per i 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 dichiarati inesigibili per € 51.394,77 (delibera n. 32 del 12/10/2005) nonché dei crediti da considerare inesistenti per € 31.906,64 verso alcuni assegnatari di alloggi di proprietà demaniale, interessati da un annoso contenzioso con lo Stato risoltosi a loro favore, per cui il dato della morosità reale da considerare per il prossimo anno si riduce a circa € 1.429.332,46 corrispondenti al 17,01% 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 dovendosi registrare un progressivo deterioramento della qualità dell'utenza, sia per la ridotta capacità reddituale delle nuove immissioni (a causa di alcune 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 destinate spesso a non essere rispettate dai vari debitori.

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 2006 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.

A proposito del tema in trattazione, è anche utile ricordare, fra le iniziative assunte al fine di migliorare l'efficienza della gestione, che è stato recentemente reso disponibile per tutti i Comuni un collegamento informatico gratuito con la banca dati dell'Azienda, riguardante la consistenza e la disponibilità degli alloggi, l'anagrafe degli utenti e dei rispettivi nucleo familiari, le situazioni reddituali e la posizione contabile dei medesimi: l'obiettivo è quello di ottenere una maggior tempestività nell'adozione di provvedimenti di competenza comunale, sia per l'assegnazione degli alloggi disponibili, sia -- soprattutto -- per l'individuazione dei casi di morosità dipendenti da obiettive difficoltà economiche degli assegnatari, così da

evitare che l'accumularsi di debiti troppo elevati pregiudichi la possibilità di sanatoria attraverso l'erogazione di contributi assistenziali in conto canoni insoluti.

Le successive tabelle riportano in dettaglio, per ciascuna tipologia di contratto applicata alle varie gestioni, la situazione della morosità prima analizzata nel suo complesso.

SITUAZIONE CONTABILE AL 30/09/2005						
ALLOGGI PROPR. ATER	RESIDUI AL 31/12/2004	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%	
TIPO CONT.						
11	970.681,13	3.582.367,45	3.616.589,75	936.458,83		
12	41.558,61	128.562,86	131.574,51	38.546,96		
13	6.976,90	46.095,40	54.123,93	1.051,63		
14	41.362,25	148.330,15	158.110,29	31.582,11		
<b>TOTALI</b>	<b>1.060.578,89</b>	<b>3.905.355,86</b>	<b>3.960.398,48</b>	<b>1.005.536,27</b>		<b>20,25</b>

ALLOGGI PROPR. STATO	RESIDUI AL 31/12/2004	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
16	72.129,86	4.509,88	18.917,26	48.702,72
19	362,14	106,92	-	469,06
<b>TOTALI</b>	<b>72.492,00</b>	<b>4.402,96</b>	<b>18.917,26</b>	<b>49.171,78</b>

ALLOGGI PROPR. COMUNI	RESIDUI AL 31/12/2004	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
31	219.868,88	785.939,89	742.355,94	263.452,83
32	157.499,46	270.178,85	293.787,56	133.890,75
33	1.255,53	24.820,64	23.761,51	2.314,66
34	247.380,95	348.824,40	360.463,04	235.742,31
35	50.196,58	59.747,39	49.959,28	59.984,69
36	25.225,86	83.659,48	78.258,00	30.627,34
37	32.343,95	31.743,55	27.605,40	36.482,10
39	9,45	-	-	9,45
3A	117,08	1.700,57	1.853,29	35,64
3B	-	381,40	381,40	-
3C	981,79	1.691,83	2.118,80	554,82
3D	12.183,81	2.666,77	422,13	14.428,45
<b>TOTALI</b>	<b>747.063,34</b>	<b>1.611.354,77</b>	<b>1.580.966,35</b>	<b>777.451,76</b>

LOCALI E AREE	RESIDUI AL 31/12/2004	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
21	151,60	39,31	196,68	5,77
25	9.590,87	408.919,10	411.195,82	7.314,15
27	500,21	5.938,92	6.196,43	242,70
28	154.464,62	429.595,89	440.325,58	143.734,93
29	39,17	356,58	375,94	19,81
<b>TOTALI</b>	<b>164.746,47</b>	<b>844.849,80</b>	<b>858.290,45</b>	<b>151.305,82</b>
<b>TOTALI LOCAZIONE</b>	<b>2.044.880,70</b>	<b>6.357.157,47</b>	<b>6.418.572,54</b>	<b>1.983.465,63</b>

segue

RISCATTI	RESIDUI AL 31/12/2004	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
41	6.779,29	-	-	6.779,29
43	499,14	16.523,91	17.375,77	352,72
51	8.079,06	36.012,24	37.425,24	9.492,06
53	12,72	-	-	12,72
54	203,29	-	-	203,29
57	26.811,16	24.282,21	22.634,71	28.458,66
58	223.041,69	1.279.402,05	1.453.447,16	48.996,58
59	2.225,68	19.737,73	21.387,85	575,56
61	37,74	-	-	37,74
62	277,84	2.260,80	2.511,73	26,91
74	21,94	13.650,00	13.650,00	21,94
75	8,12	-	-	8,12
C1	1.071,62	-	325,46	746,16
<b>TOTALI</b>	<b>252.343,54</b>	<b>1.391.868,94</b>	<b>1.568.757,92</b>	<b>75.454,56</b>

<b>TOTALI GENERALI</b>	<b>2.297.224,24</b>	<b>7.749.026,41</b>	<b>7.987.330,46</b>	<b>2.058.920,19</b>
------------------------	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

<b>MOROSITA' CONTABILE AL 30/09/2005</b>	
ALLOGGI PROPRI. ATER	1.005.536,27
ALLOGGI PROPRI. STATO	49.171,78
ALLOGGI PROPRI. COMUNI	777.451,76
LOCALI E AREE	151.305,82
<b>TOTALE LOCAZIONI</b>	<b>1.983.465,63</b>
RISCATTI	75.454,56
<b>TOTALE GEN.</b>	<b>2.058.920,19</b>

MOROSITA' EFFETTIVA	
TOTALE LOCAZIONI	1.983.465,63
Contributi assistenziali dei Comuni anno 2004-2005 (presunti)	300.000,00
Crediti inesigibili	51.394,77
Rimborsi ex art. 5 O.M. 18/12/99-nuclei fam.terremot.	170.831,76
Morosità alloggi demanio-contenzioso in corso	31.906,64
<b>TOTALE</b>	<b>1.429.332,46</b>
	<b>17,01</b>

### *3) Programma alienazione alloggi*

L'Art. 4 della L.R. 23/03 prevede che al fondo regionale per le politiche abitative affluiscano i proventi delle alienazioni autorizzate ai sensi dell'art. 45 della Legge stessa.

Di qui l'indicazione per le ATER, contenute nel programma triennale per l'edilizia residenziale, di predisporre la proposta del nuovo piano di vendita degli alloggi entro tempi piuttosto ristretti, al fine evidente di quantificare le ulteriori risorse disponibili prima della formulazione dei programmi operativi annuali.

L'avvicendamento del Consiglio di Amministrazione ha comprensibilmente ritardato l'adempimento in discorso, cui invece si provvederà entro breve termine.

D'altra parte, occorre osservare che le prospettive di poter vendere un numero significativo di alloggi sono così esigue, da far ritenere che l'incidenza dei ricavi sul fondo regionale per le politiche abitative sarà del tutto insignificante.

Infatti 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 affermare 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, rimasti invenduti a seguito di precedenti piani di dismissione e quindi evidentemente non appetiti da parte dei rispettivi assegnatari.

Tra l'altro, non si ritiene neppure che le proposte di vendita incontrino "l'entusiasmo" degli interessati dal momento che i prezzi di cessione dovranno essere ragguagliati a valori di mercato, pur con lo sconto del 30% riservato ai legittimi occupanti.

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. 1.463 alloggi di proprietà di vari Comuni della Provincia, dei quali n. 1.292 sono disciplinati dalle convenzioni previste dall'art. 3 della L.R. n. 33/96. I restanti n. 171 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.

ALLOGGI IN LOCAZIONE DI PROPRIETA' DI TERZI

descrizione	gest.	alloggi	VAN	RICAVI CANONE ANNUO	C O S T I				TOTALE COSTI
					spese generali e di amm.ne 5,14	spese di manutenzione 6,41	fondo ERP.	quota residuale ed eccedenza	
Rendicontazione alloggi com.li edilizia sovvenzionata	31	875	47817,21	1.067.800,00	462.460,32	500.998,68	-	104.341,00	1.067.800,00
Rend. Comune PERUGIA	34/35	315	18510,42	442.300,00	95.143,56	118.651,79	-	228.504,65	442.300,00
Rend. Fondi ANIA Gubbio	33	21	1248,44	33.400,00	6.422,12	8.008,91	-	18.968,97	33.400,00
Rend. FERRO DI CAVALLO - PG	36	74	4313,28	110.500,00	22.170,26	-	-	88.329,74	110.500,00
Rend. Comune di ASSISI	3C	2	106,08	3.050,00	540,01	673,43	-	1.836,56	3.050,00
Rend. Comune di MARSCIANO	3D	3	141,36	4.050,00	726,59	906,12	-	2.417,29	4.050,00
Rend. Comune di NORCIA	3A	2	184,28	2.400,00	844,40	1.053,03	-	502,57	2.400,00
<b>totale canone regionale</b>		<b>1292</b>	<b>72.301,05</b>	<b>1.663.500,00</b>	<b>588.307,26</b>	<b>630.291,97</b>	<b>-</b>	<b>444.900,77</b>	<b>1.663.500,00</b>
Rend. Com. PERUGIA canone pred.	32	152	8368,14	355.000,00	42.950,56	53.562,86	-	258.486,58	355.000,00
Rend. Com. di FOLIGNO can. pred.	37	18	881,42	41.500,00	5.044,50	6.290,90	-	30.164,60	41.500,00
Rend. Com. di TODI canone pred.	3B	1	42,84	385,00	220,20	274,60	-	109,80	385,00
<b>totale canone predeterminato</b>		<b>171</b>	<b>9.380,40</b>	<b>396.885,00</b>	<b>48.215,26</b>	<b>60.128,36</b>	<b>-</b>	<b>288.541,38</b>	<b>396.885,00</b>
<b>totale generale</b>		<b>1463</b>	<b>81.981,45</b>	<b>2.060.385,00</b>	<b>636.522,51</b>	<b>690.420,33</b>	<b>-</b>	<b>733.442,15</b>	<b>2.060.385,00</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

Nell'anno 2006 l'attività edilizia dell'Azienda sarà prevalentemente orientata verso l'attuazione degli interventi di edilizia sociale e in locazione permanente previsti dalla pregressa programmazione regionale ordinaria, ivi compresi i reinvestimenti delle disponibilità accertate in base alla Legge 560/93 ed all'art. 25 della Legge 513/77, ovvero riguardanti l'esecuzione di incarichi di recupero già conferiti o in corso di affidamento da parte di alcune Amministrazioni comunali.

Andrà invece progressivamente diminuendo l'impegno della struttura tecnica per l'attuazione del Piano Regionale Straordinario per il sisma del '97, i cui interventi sono stati ormai ultimati per la stragrande maggioranza, salva la definizione degli adempimenti tecnico/amministrativi necessari per la chiusura di vari cantieri.

In particolare si prevede:

### **A) Programmi straordinari legati alla ricostruzione post sisma del settembre 1997**

Per quanto riguarda l'attività di esecuzione dei lavori , si provvederà al completamento dei sottolencati interventi in precedenza avviati, ricompresi nel Piano Straordinario di e.r.p. e nel Piano Infrastrutture di cui alla D.G.R. n.1681/2001:

- Gualdo Cattaneo loc.San Terenziano: recupero di un edificio comunale - Ex Scuola , in cui è prevista la realizzazione di n.2 alloggi oltre a spazi extraresidenziali al piano terra;

- Montefalco capoluogo - Ex Casa di riposo : recupero di un edificio comunale, in cui è prevista la realizzazione di n.7 alloggi e relativi spazi di pertinenza;

- Foligno capoluogo Ex Casa Umbra di Riposo: terzo ed ultimo stralcio dell'intervento di recupero di un immobile di proprietà comunale di consistenti dimensioni, in cui è prevista la realizzazione di una residenza per anziani nonché una articolata serie di spazi da adibire ad attività socio/istituzionali del Comune.

Per quanto concerne invece gli interventi edilizi di Foligno Via Garigliano e Valtopina loc.Cappelletta, consistenti il primo nell'acquisto e recupero dell'edificio Ex Clinica (in cui è prevista la realizzazione di n. 17 alloggi +10 autorimesse) ed il secondo nella realizzazione di una nuova costruzione cofinanziata dall'Ente e dal Comune (in cui è prevista la realizzazione di una articolata residenza per anziani) entrambi in corso di ultimazione, si provvederà entro il primo trimestre dell'anno 2006 all' espletamento delle pratiche occorrenti per ottenere le autorizzazioni di legge (abitabilità - collaudi) e pervenire quindi alle relative assegnazioni agli aventi diritto.

Nell'anno in esame inoltre, concluse le attività di progettazione esecutiva e di istruttoria presso i competenti uffici regionali, si darà corso alle procedure di affidamento ed apertura dei cantieri di tre significativi interventi di recupero di immobili comunali siti nel cuore dei centri storici di Spello , Spoleto e Nocera Umbra, nei quali è prevista sia la realizzazione di alloggi da locare a canone sociale, sia di alloggi a canone concordato per la parte di immobili che fruiranno di un cofinanziamento diretto da parte dell'Azienda.

Si provvederà anche al completamento dell'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, per i quali non si è provveduto nel corso dell'anno 2005.

Inoltre, per quanto di competenza dell'ATER, saranno predisposti e completati gli atti e gli elaborati relativi alla stipula delle convenzioni per la cessione delle aree messe a disposizione dalle varie Amministrazioni comunali interessate dagli interventi di nuova costruzione di alloggi per le popolazioni terremotate.

Nel corso dell'anno 2006, infine, si proseguirà nell'attività di finanziamento e gestione degli interventi di riparazione del patrimonio a proprietà mista ATER/privati, gestiti direttamente da questi ultimi soggetti.

## **B) Programmi ordinari**

L'attività di progettazione dell'Ente, sarà in larghissima parte assorbita nel prossimo anno dagli impegni derivanti dagli sviluppi delle proposte progettuali preliminari relative al POA regionale 2005, in corso di approvazione da parte della Regione dell'Umbria.

Infatti, a seguito della assegnazione dei finanziamenti definitivi - prevista per il primo trimestre dell'anno 2006 - gli elaborati progettuali già predisposti dagli uffici per la fase preliminare dovranno essere tradotti in forma definitiva ed esecutiva, per le successive procedure di affidamento ed apertura dei cantieri nei termini che saranno fissati dalla stessa Regione.

Per quanto riguarda invece il fronte dell'esecuzione dei lavori, è da segnalare che nell'anno in questione si provvederà al completamento dei sottoelencati interventi edilizi già in fase avanzata:

- Trevi loc. Cannaiola: recupero di immobile di proprietà comunale, in cui è prevista la realizzazione di n. 5 alloggi oltre a spazi a destinazione diversa;
  - Cannara Ex Convento Clarisse: completamento del recupero di immobile di proprietà comunale, in cui è prevista la realizzazione di un alloggio oltre a spazi a destinazione diversa;
  - Bevagna capoluogo complesso edilizio del Cirone: opere di realizzazione della scala esterna e di sistemazione di un locale condominiale;
  - Città di Castello Ex Scuola di Musica: completamento del recupero di un immobile a proprietà mista Comune/ATER - in precedenza sospeso a seguito di intervenuta rescissione contrattuale - in cui è prevista la realizzazione di 5 alloggi, 13 autorimesse e spazi a destinazione diversa.
- Proseguirà, inoltre, l'avanzamento dei lavori per i sottoelencati interventi già appaltati nel corso dell'anno 2005 o di imminente appalto:
- Perugia loc. Ponte San Giovanni - I Loggi : costruzione di un edificio per n.16 alloggi e relative autorimesse nell'area PEEP di proprietà dell'Ater, da locare a canone concordato;
  - Città di Castello loc. San Pio: realizzazione di una nuova residenza per anziani - cofinanziata dal CER, Regione Umbria e Comune- in cui verranno attuate sperimentazioni di tipo impiantistico di notevole interesse tecnico/scientifico;
  - Perugia loc. Mugnano: recupero di un consistente immobile acquistato a suo tempo dall'Azienda, in cui è prevista la realizzazione di 13 alloggi e relative autorimesse , oltre a spazi a destinazione diversa, da locare a canone di mercato;

- Torgiano Ex Casa Chiattini: recupero di un immobile comunale cofinanziato dall'ATER, in cui è prevista la realizzazione di 3 alloggi e spazi a destinazione diversa .

Per quanto concerne l'attività relativa al recupero di immobili acquistati dall'ATER, sempre nell'anno 2006 sarà dato effettivo avvio all'intervento di recupero in Todi Ex Caserma, in cui è prevista la realizzazione di n.7 alloggi da locare a canone calmierato, oltre a spazi di particolare pregio presenti al piano terra e seminterrato, che potranno essere locati per attività commerciali o similari a canone libero; l'intervento in questione, attese le destinazioni d'uso delle unità immobiliari realizzate, sarà finanziato con fondi propri dell'Azienda o assunzione di mutuo bancario.

Nel quadro dei contatti intrapresi con altre Amministrazioni locali, è da segnalare la prosecuzione dei proficui rapporti di collaborazione con l'ATER di Terni, in relazione ai nuovi incarichi conferiti alla ns. Azienda per quanto concerne la progettazione esecutiva di alcuni interventi di nuova costruzione e recupero da individuare con il POA regionale 2005 .

Sempre nell'ambito di detti rapporti, non è superfluo ricordare che nel 2006 sarà anche espletata l'attività di Direzione dei lavori dell'intervento di recupero dell'immobile sito in Orvieto loc. Villanova: tale recupero, progettato sempre dalla ns. Azienda per conto dell'ATER di Terni e recentemente appaltato, prevede la realizzazione di una residenza protetta per anziani di notevole livello architettonico/funzionale.

Relativamente all'attività connessa alla manutenzione straordinaria del patrimonio ATER, è sufficiente accennare al fatto che saranno completate le progettazioni ed avviati i relativi interventi da eseguire su alcune centinaia di alloggi per complessivi €. 2.828.408,36.=, 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 2001-2004 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, adottato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico - in quanto titolare delle relative competenze funzionali - con proprio atto n.126 del 4.8.2005 e successiva delibera consiliare di presa d'atto n. 25 del 12/9/2005, che dovrà essere approvato unitamente all'elenco annuale del 2006, 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 potrà realizzare in attuazione dei programmi regionali di edilizia residenziale pubblica (riguardanti nella specie il POA regionale 2005 di prossima approvazione) e quelli che potranno essere eseguiti su incarico di Comuni, i quali con ciò non si spogliano della funzione programmatrice che loro appartiene anche per le 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 2006/2008

DELL'AMMINISTRAZIONE ATER

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma				Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria Primo anno	Disponibilità Finanziaria Secondo anno	Disponibilità Finanziaria Terzo anno	Importo Totale	
Entrate aventi destinazione vincolata per legge	3.795.908,36	0,00	0,00	0,00	3.795.908,36
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati	0,00	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	0,00
Stanziamanti di bilancio	3.286.000,00	0,00	0,00	0,00	3.286.000,00
Altro (1)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Totali</b>	<b>7.081.908,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.081.908,36</b>

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2006/2008

DELL'AMMINISTRAZIONE ATER

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 immobil. (4)	Apporto di capitale privato	
		Reg.	Prov.	Com.				Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno		S/N (4)	Importo
1	1	010	054	052	03	A05 10	Recupero edificio di proprietà Ater in Comune di Toddi capoluogo da destinare alla locazione a canone calmierato	1.290.000,00			N	0,00	
2	4	010	054	051	03	A05 10	Recupero edificio in Comune di Spoleto ex Caserma S.Giovanni - Realizzazione alloggi di e.r.p. da destinare alla locazione a canone calmierato.	1.996.000,00			N	0,00	
3	6	010	054	015	01	A05 10	Costruzione di n. 14 alloggi in Comune di Corciano località Il Rigo da locale a canone concordato - intervento cofinanziato dall'ATER e dalla Regione Umbria,	967.500,00			N	0,00	
4	7	010	054	039	07	A05 10	Manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi Ater a seguito di riconsegna	366.724,48			N	0,00	
5	8	010	054	039	07	A05 10	Manutenzione straordinaria alloggi Ater per rifacimento infissi	625.000,00			N	0,00	
6	9	010	054	039	07	A05 10	Manutenzione straordinaria alloggi Ater per esecuzione opere murarie esterne ed interne	1.836.683,88			N	0,00	
TOTALE								7.081.908,36	0,00	0,00		0,00	

**SCHEDA 2b: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE  
PUBBLICHE 2006/2008  
DELL'AMMINISTRAZIONE ATER**

**ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE**

ex articolo 19 comma 5 ter della legge 109/94 e s.m.i.

**Note:**

# SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2006/2008

## DELL'AMMINISTRAZIONE ATER

### ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO - CUI (2)	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		IMPORTO INTERVENTO	FINALITA' (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Nome	Cognome			Urb (S/N)	Amb (S/N)			O INIZIO LAVORI	TRIM/ANN O FINE LAVORI
1	-	Recupero edificio di proprietà Ater in Comune di Toddi capoluogo da destinare alla locazione a canone calmierato	Angelo	Pacchiarotti	1.290.000,00	MIS	S	S	1	PP	1°/2006	1°/2008
4	-	Recupero edificio in Comune di Spoleto ex Caserma S.Giovanni - Realizzazione alloggi di e.r.p. da destinare alla locazione a canone calmierato.	Luca	Federici	1.996.000,00	MIS	S	S	1	PP	1°/2006	2°/2008
6	-	Costruzione di n. 14 alloggi in Comune di Corciano località Il Rigo da locale a canone concordato - intervento cofinanziato dall'ATER e dalla Regione Umbria.	Angelo	Pacchiarotti	967.500,00	MIS	S	S	2	PP	3°/2006	4°/2008
7	-	Manutenzione straordinaria per ripristino murario ed impiantistico alloggi Ater a seguito di riconsegna	Stefano	Calzoni	366.724,48	CPA	S	S	2	SF	1°/2006	4°/2006
8	-	Manutenzione straordinaria alloggi Ater per rifacimento infissi	Stefano	Calzoni	625.000,00	CPA	S	S	2	SF	1°/2006	4°/2006
9	-	Manutenzione straordinaria alloggi Ater per esecuzione opere murarie esterne ed interne	Stefano	Calzoni	1.836.683,88	CPA	S	S	2	SF	1°/2006	4°/2006
					<b>TOTALE</b>	<b>7.081.908,36</b>						

## **STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

Con l'adozione da parte del Consiglio di Amministrazione (delibera n. 38 del 27/10/2004) di provvedimenti organizzativi previsti dall'art. 11 – c.6 della L.R. 11/02, si è definitivamente concluso il processo di riassetto aziendale e di riclassificazione del personale reso necessario, anche in attuazione di specifiche previsioni di una norma del contratto nazionale di lavoro, dalla trasformazione dell'Ente in senso economico operata dalla legge regionale di riforma.

E' utile rimarcare il fatto che la dotazione organica dell'Azienda, sintetizzata nello schema riportato in calce al presente capitolo, è stata precisamente attagliata all'assetto organizzativo esistente in concreto al momento della trasformazione istituzionale dell'Ente ed al contingente di risorse ad esso riferito, secondo i ruoli effettivamente svolti da ciascuna figura nell'ambito della struttura stessa e secondo le esigenze funzionali effettivamente riscontrate.

In relazione a tali circostanze, gli eventi luttuosi recentemente verificatisi (immatura scomparsa di due dipendenti nel 2004 e nel 2005) hanno determinato una situazione di precarietà organizzativa che, oltre ad incidere sui carichi di lavoro individuali, rischia di menomare sensibilmente la funzionalità delle strutture, sia tecnica che amministrativa.

Esiste perciò la necessità e l'urgenza di provvedere alla copertura dei posti rimasti vacanti, uno di categoria A/3 con profilo tecnico e l'altro B/2 con profilo amministrativo, nelle forme previste dall'art. 21 del Regolamento di Organizzazione.

Per quanto riguarda l'informatizzazione, che costituisce uno degli aspetti essenziali dell'organizzazione aziendale e che è già attestata su livelli di efficienza più che buoni, occorre far presente che il prossimo anno sono previsti soltanto interventi migliorativi e di sviluppo delle procedure di rete, oltre che l'aggiornamento e l'implementazione delle dotazioni strumentali attualmente in uso.

Area/Livello CCNL Federcasa	Dotazione Organica	Personale In servizio
<b>Dirigenza</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Q 1</b>	<b>4</b>	<b>4</b>
<b>Q 2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>A 1</b>	<b>6</b>	<b>6</b>
<b>A 2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>A 3</b>	<b>10</b>	<b>10*</b>
<b>B 1</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>B 2</b>	<b>2</b>	<b>2*</b>
<b>C 1</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>40</b>	<b>40 **</b>

\*) di cui n. 1 a tempo determinato

\*\* ) di cui n.2 a tempo determinato

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 un presidio 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, considerando, come detto le condivisibili attenzioni poste dalla Regione Umbria al "problema casa".

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 2006.

IL PRESIDENTE

(Dott. Furio Ferruccio Benigni)

Perugia, ottobre 2005

# *Relazione del Collegio Sindacale*

## RELAZIONE DEI REVISORI DEI CONTI

Il Collegio Sindacale, nell'esaminare il bilancio preventivo per l'anno 2006 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	€	+	9.148.767,00
B.	COSTI DELLA PRODUZIONE	€	-	8.749.267,00
	<b>DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE</b>	<b>€</b>	<b>+</b>	<b>399.500,00</b>
C.	PROVENTI FINANZIARI	€	+	755.500,00
	ONERI FINANZIARI	€	-	235.000,00

<b>DIFFERENZA DELLA GESTIONE FINANZIARIA</b>	€	+	<b>520.500,00</b>
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€		0
E. PROVENTI STRAORDINARI	€	+ 650.000,00	
ONERI STRAORDINARI	€	- 650.000,00	
<b>DIFFERENZA DELLE PARTITE STRAORDINARIE</b>	€		<b>0</b>
<b>RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE</b>	€	+	<b>920.000,00</b>
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	€	-	920.000,00
<b>UTILE D'ESERCIZIO</b>	€		<b>0</b>

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 € 399.500,00.

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.

Il Collegio, in merito all'andamento delle morosità, raccomanda all'organo Amministrativo di mettere in atto tutti quegli accorgimenti necessari a contenere questo fenomeno.

Al termine dell'esame effettuato, il Collegio esprime parere favorevole alla approvazione del Bilancio Preventivo e dei suoi allegati per l'anno 2006

Perugia, 18 ottobre 2005

F.to IL COLLEGIO SINDACALE

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

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

# CONTO ECONOMICO - Previsione 2006

All . A/2

	Esercizio 2006
<b>A) Valore della produzione</b>	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	8.993.567,00
2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	155.200,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	113.200,00
5) Altri ricavi e proventi	42.000,00
a) rimborsi e proventi diversi	
b) rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	
c) contributi in conto esercizio	
<b>Totale Valore della Produzione (A)</b>	<b>9.148.767,00</b>
<b>B) Costi della produzione</b>	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	48.500,00
7) Per servizi	3.689.800,00
8) Per godimento di beni di terzi	
9) Per il personale	2.209.000,00
a) salari e stipendi	1.578.000,00
b) oneri sociali	492.000,00
c) trattamento di fine rapporto	139.000,00
d) trattamento di quiescenza e simili	
e) altri costi	
10) Ammortamenti e svalutazioni	648.000,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	40.000,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	608.000,00
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	
12) Accantonamento per rischi	80.000,00
13) Altri accantonamenti	630.000,00
14) Oneri diversi di gestione	1.443.967,00
<b>Totale Costi della Produzione (B)</b>	<b>8.749.267,00</b>
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	399.500,00

SEGUE

ANALISI DELLA STRUTTURA al 31 Dicembre 2006	Previsione al 31/12/2006	Previsione al 31/12/2005	Variazioni
<b>A) Immobilizzazioni nette</b>	<b>312.056.500,00</b>	<b>308.229.000,00</b>	<b>3.827.500,00</b>
Immobilizzazioni immateriali	45.000,00	40.000,00	5.000,00
Immobilizzazioni materiali	312.000.000,00	308.177.500,00	3.822.500,00
Immobilizzazioni finanziarie	11.500,00	11.500,00	-
<b>B) Capitale d' esercizio</b>	<b>12.900.000,00</b>	<b>12.950.000,00</b>	<b>- 50.000,00</b>
Rimanenze di magazzino	-	-	-
Crediti commerciali	14.200.000,00	13.700.000,00	500.000,00
Altre attivita'	19.000.000,00	19.000.000,00	-
Debiti commerciali	500.000,00	450.000,00	50.000,00
Fondi per rischi e oneri	9.300.000,00	9.100.000,00	200.000,00
Altre passivita'	10.500.000,00	10.200.000,00	300.000,00
<b>C) Capitale investito, dedotte le Passivita' d'esercizio</b>	<b>324.956.500,00</b>	<b>321.179.000,00</b>	<b>3.777.500,00</b>
<b>D) Trattamento di fine rapporto</b>	<b>875.000,00</b>	<b>890.000,00</b>	<b>- 15.000,00</b>
<b>E) Capitale investito, dedotte le Passivita' di esercizio ed il TFR</b>	<b>324.081.500,00</b>	<b>320.289.000,00</b>	<b>3.792.500,00</b>
<b>coperto da: (vedi pagina seguente)</b>			

<b>ANALISI DELLA STRUTTURA al 31 Dicembre 2006</b>		<b>Previsione al 31/12/2006</b>	<b>Previsione al 31/12/2005</b>	<b>Variazioni</b>
<b>F) Capitale proprio</b>		<b>305.781.500,00</b>	<b>301.774.000,00</b>	<b>4.007.500,00</b>
	Capitale di dotazione	976.000,00	976.000,00	-
	Riserva di rivalutazione	129.000,00	129.000,00	-
	Riserva statutaria	1.879.000,00	1.879.000,00	-
	Riserva contributi	302.797.500,00	298.790.000,00	4.007.500,00
	Perdite a nuovo	-	-	-
	Utile del periodo	-	-	-
<b>G) Indebitamento finanziario netto</b>		<b>18.300.000,00</b>	<b>18.515.000,00</b>	<b>- 215.000,00</b>
	Debiti finanziari a medio-lungo termine	14.300.000,00	8.300.000,00	6.000.000,00
	Debiti finanziari a breve	65.000.000,00	64.000.000,00	1.000.000,00
	Disponibilita' e crediti finanziari a breve	61.000.000,00	53.785.000,00	7.215.000,00
<b>H) Totale coperture</b>		<b>324.081.500,00</b>	<b>320.289.000,00</b>	<b>3.792.500,00</b>

# PREVISIONE FINANZIARIA al 31 dicembre 2006

	Esercizio 2006
<b>A) Disponibilità monetarie nette Iniziali</b>	<b>8.500.000,00</b>
<b>B) Flusso monetario da attività di esercizio</b>	<b>1.435.000,00</b>
Utile del periodo	-
Ammortamenti	1.400.000,00
Variazione del capitale di esercizio	50.000,00
Variazione netta del fondo di fine rapporto	15.000,00
<b>C) Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni</b>	<b>3.200.000,00</b>
Investimenti in immobilizzazioni	-
Immateriali	-
Materiali	4.000.000,00
Finanziarie	-
Valori di realizzo delle immobilizzazioni	800.000,00
<b>D) Flusso monetario da attività di finanziamento</b>	<b>1.600.000,00</b>
Rimborsi di finanziamenti	400.000,00
Nuovi finanziamenti	2.000.000,00
<b>E) Variazione del patrimonio netto</b>	<b>4.007.500,00</b>
<b>F) Flusso monetario netto del periodo</b>	<b>3.842.500,00</b>
<b>G) Disponibilità monetarie nette finali</b>	<b>12.342.500,00</b>