

A.T.E.R.
TERNI

REGIONE DELL'UMBRIA

BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO FINANZIARIO
2006

Relazione del Presidente
Relazione del Collegio dei Sindaci

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Domenico Rosati	Presidente
Claudio Feliciani	Consigliere
Massimo Gambetta	Consigliere
Giancarlo Meilleur	Consigliere
Marco Vulcano	Consigliere

Emilio Landi	Presidente Collegio Sindacale
Gianluca Di Mei	Membro Collegio Sindacale
Giorgio Adeodato Norcia	Membro Collegio Sindacale

Alfredo Di Patrizi	Direttore
---------------------------	-----------

Signori Consiglieri,

Il nuovo Consiglio di Amministrazione dell'ATER di Terni è stato nominato, nel rispetto dei tempi previsti dalla legislazione vigente, alla fine di luglio e si è insediato il 18 agosto. C'è stato appena il tempo per acquisire un grado di conoscenza minimamente sufficiente dei problemi che l'Ente deve affrontare, degli itinerari possibili da percorrere, del funzionamento della macchina amministrativa e siamo subito chiamati a questo importante compito di varare il bilancio di previsione per l'anno 2006.

E' preciso intendimento accentuare il carattere programmatico della presente relazione, tentando di definire i programmi da concludere o da avviare, nonché gli indirizzi politico-amministrativi ai quali ci si dovrà attenere. Lo stato di salute dell'Azienda è assai soddisfacente, sotto tutti i riguardi, anche se si ravvisano alcune nubi all'orizzonte potenzialmente pericolose. L'Azienda ha risorse patrimoniali e finanziarie che le consentono di sopportare anche prolungati periodi di magra, e tali sono stati gli ultimi anni. Non può farlo però illimitatamente. E' ora compito della nuova amministrazione neutralizzare, se possibile, le occorrenze sfavorevoli e sviluppare ulteriormente le potenzialità dell'Azienda in unità di intenti con le amministrazioni che istituzionalmente, pur se sotto diverse prospettive, hanno compiti convergenti con quelli dell'Azienda e con le quali non è mai mancata piena collaborazione, pur con inevitabili occasioni di contrasto. Il lavoro che attende il Consiglio non è lieve, ma è possibile farvi fronte con tranquillità avvalendosi dell'indispensabile ed essenziale sostegno del personale, dirigente e non, che in questo breve lasso di tempo ha dimostrato ampia disponibilità, competenza ed efficacia, senza di che non sarebbe stato possibile affrontare il presente compito con serenità.

Come di consueto, prima di affrontare l'analisi previsionale, si ritiene utile, se non indispensabile, esprimere alcune valutazioni sul quadro generale in cui si colloca l'attività istituzionale dell'Azienda.

Il settore dell'edilizia pubblica è di esclusiva competenza regionale, per cui dallo Stato non è lecito attendersi nessun sostegno utile per la soluzione del problema casa. D'altra parte, verrebbe da dire, meglio così visti i risultati certo non esaltanti degli ultimi interventi statali di settore, dal programma "20.000 alloggi in affitto", con finanziamento ridotto a meno della metà rispetto all'originario impegno, a quello per la realizzazione di alloggi per anziani completamente cancellato, alla gestione, del tutto censurabile, del D.L. n°240 del 13-9-2004 e successive modificazioni la cui storia ha avuto aspetti sconfinanti nel grottesco.

Se volessimo riassumere lo stato attuale della presenza pubblica nel settore della casa potremmo dire di trovarci nell'occhio del ciclone, per utilizzare una metafora presa dalle cronache estive. Con ciò si intende dire che ci troviamo in uno stato, poco piacevole, di calma

piatta, di paralisi sostanziale in quanto da un lato si è esaurita la spinta dei programmi di finanziamento di fonte ex Gescal, mentre occorre attendere almeno due o tre anni perché possano essere assegnati gli alloggi realizzati con i fondi del piano triennale 2004-2005. Come meglio si dirà nei capitoli successivi l'Azienda ha difficoltà a ristrutturare gli alloggi di risulta, che spesso debbono essere messi a norma, in quanto dovrebbe utilizzare i fondi derivanti dai canoni, come affermato dalla Presidente della Regione in un recente convegno, quando i canoni, come in questi anni ripetutamente detto, sono fermi da 7-8 anni, per cui in effetti diminuiscono, sia per l'inflazione che per i livelli reddituali degli assegnatari sempre più bassi, tanto che a breve non saranno più sufficienti nemmeno per garantire l'ordinaria manutenzione. Infatti i costi di quest'ultima lievitano costantemente, per l'adeguamento del prezzario dell'Azienda, per i mutamenti climatici, per l'impossibilità, come detto, di interventi programmati conservativi, per la vetustà, per il degrado delle famiglie assegnatarie, spesso incapaci di rispettare anche i minimi compiti manutentivi imposti dal regolamento per l'utenza. L'alternativa possibile è l'indebitamento con le banche alle quali già si deve ricorrere per cofinanziare sia la locazione permanente (con più del 50%) sia l'edilizia sociale (con il 10-15%).

Il risultato di questo complesso di fenomeni è che il numero di alloggi che l'ATER può, non senza difficoltà, mettere a disposizione del Comune di Terni per il bando di prossima pubblicazione, è dell'ordine di poche decine di unità per tutto il 2006, con inevitabile costernazione dell'ufficio casa del Comune che si attende non meno di 1000 domande. In concreto l'unica risorsa per alloggi nuovi a breve termine è costituita dai contratti di quartiere gestiti dai Comuni, ma che spesso vedono l'intervento finanziario anche dell'Azienda. In questo quadro entro il 2005 dovrebbero essere ultimati i 36 alloggi in Q.re Borgo Bovio finanziati nell'ambito del contratto di Quartiere 1. Tuttavia non potranno essere messi a disposizione del Comune nel 2006 perché lo stesso Comune ha solo recentissimamente affidato i relativi lavori di urbanizzazione.

Come noto la Regione, in attuazione della L.R. 23/2003, legge quadro sull'edilizia, ha predisposto il primo piano triennale di finanziamento. Complessivamente sono circa 115.000.000 di Euro per la quasi totalità distribuita tra il 2005 e il 2006. E' bene chiarire che si tratta di risorse da qualificare come avanzi di precedenti finanziamenti, di origine statale. Ciò che allarma è che, come esplicitamente ammesso da qualificatissimi rappresentanti della Regione, non vi sono risorse stabili per gli anni successivi, se non, come è sancito dalla L.R. 23/03, provenienti dai canoni rispetto ai quali si ritiene che gli amministratori delle ATER abbiano poteri taumaturgici di moltiplicazione. Ci sono già segnali preoccupanti per i fondi 2006 in quanto nella L.R. n°7 del 16-2-2005, bilancio di previsione 2005 e bilancio

pluriennale 2005/2007, alla voce fondo regionale per le politiche abitative, in corrispondenza dell'anno 2006 non è iscritto nemmeno un euro.

Poiché è del tutto palese che dai canoni, di cui si parlerà più approfonditamente appresso, non si può spremere ciò che non possono dare; se, come si legge dappertutto, il problema della casa, come è dato desumere dagli stessi documenti regionali, è riemerso prepotentemente alla ribalta in tutti i suoi molteplici aspetti, non vi può essere altra soluzione che approntare risorse fresche da parte del bilancio regionale. Con una tassa di scopo, preferibilmente, in forma di addizionale IRPEF a carico quindi della fiscalità generale o in forma di contributo simile alla Gescal, purché non a carico esclusivo dei soliti noti.

Per quanto riguarda il nostro ente notevolissimo sollievo verrebbe da un sostanzioso ridimensionamento delle imposte e tributi che gravano sul bilancio oltre che dalla ormai improcrastinabile rivalutazione dei canoni.

Lo si è detto anche nella relazione al bilancio di previsione per il 2005, e lo si ribadisce in questa sede: occorre avviare sull'argomento tutte le pressioni possibili nelle sedi opportune. E' del tutto inconcepibile che le ATER, istituite come strumento proprio della Regione di intervento nel settore dell'edilizia e di gestione del patrimonio pubblico, che non hanno finalità di lucro, pur essendo enti pubblici economici, subiscano un prelievo che nel 2004 è stato per l'Azienda di Terni di € 413.000 per ICI e 554.000 per imposte sul reddito (IRES ed IRAP) pari al 13,53% del valore della produzione. Le imposte sul reddito superano la soglia del 50% dell'utile prima delle imposte.

Le tre istituzioni operanti nel settore, Comuni, Regione, ATER debbono assolutamente risolvere il problema. Il Comune di Terni non ha poi molta ragione di lamentarsi se gli alloggi disponibili per il prossimo bando sono pochi dal momento che ha riscosso nel 2004 ICI per € 358.000 circa di cui 250.000 relativi ad alloggi di edilizia sociale. Quest'ultima somma corrisponde al costo del recupero di 20 alloggi. L'aliquota è quella riconosciuta ai privati per la prima casa pari al 5,5‰ per gli alloggi occupati, del 7‰ per quelli liberi o segnalati al Comune, ma non assegnati. L'imposta grava perfino su immobili utilizzati per finalità socio sanitarie (alloggi per disabili psichiatrici per es.) con canoni di affitto non paragonabili a quelli di mercato, sul Palazzo Gazzoli le cui sale (costo di realizzazione circa un milione di Euro) sono affidate al Comune in comodato gratuito, o che sono stati realizzati con il fondamentale e decisivo contributo economico dell'Azienda, come per es. i posti macchina in Comune di Narni sotto Piazza Galeotto Marzio. Si dà atto che in un recentissimo incontro il Comune di Terni si è mostrato sensibile a rivedere l'imposizione ICI gravante sul patrimonio dell'Azienda. Le stesse considerazioni valgono per l'IRAP, imposta statale ma riversata alla Regione, costata nel 2004 € 240.000.

O si riducono, se non è possibile azzerarle, tali imposte oppure, se questa soluzione è impraticabile, è sufficiente riversare tutta o parte dell'imposta all'Azienda con utilizzazione vincolata. Lo si ribadisce: non è in discussione il miglioramento dei conti dell'Azienda, i quali, nonostante le difficoltà, risultano almeno per ora soddisfacenti, anche se destinati a declinare senza correttivi, ma i contenuti qualitativi e quantitativi di una efficace politica per la casa.

E veniamo ai canoni. Significa mettere la testa nella sabbia pensare che basti scrivere una soluzione perché il problema svanisca, ritenere che dai canoni del patrimonio ATER, non solo attuali, ma anche una volta rivalutati, possano venire risorse per finanziare la politica regionale della casa o anche solo la conservazione del patrimonio stesso.

L'attuazione della L.R. 23/03 è ancora zoppa, manca infatti il fondamentale, almeno per le ATER, regolamento per la determinazione dei canoni. E' ormai insostenibile l'immobilismo in questa materia che si avvia verso il decennale giacché, se anche il regolamento fosse pronto oggi, non svolgerebbe i suoi effetti prima del 2007. Il canone medio dell'edilizia sociale è oggi pari a 109 Euro. L'eccedenza costi ricavi della ex gestione speciale nel 2004 è stata pari a 84.000 Euro (nei primi anni '90 era computata in circa 750.000 Euro). L'assestamento del bilancio di previsione del 2005 indica che il risultato del consuntivo 2005 sarà in ulteriore riduzione. Quando si esauriranno (molto presto) i rientri delle leggi 560/93 e 513/77 l'ATER non avrà a disposizione risorse se non provenienti dai canoni della ex agevolata e dei locali ad uso diverso che però debbono finanziare i mutui ancora in corso, in via di sostanziale riduzione, e i mutui che dovranno essere assunti per cofinanziare i programmi futuri e di cui si dirà in seguito. Un incremento, certo limitato e comunque parametrato sulla capacità economica degli assegnatari, costituirebbe un sollievo, anche se non decisivo, per le casse dell'ATER. Anche le OOSS degli inquilini ne riconoscono la necessità.

In merito ai canoni occorre soffermarsi sui metodi di determinazione degli stessi. La disciplina vigente utilizza come parametri le caratteristiche oggettive dell'alloggio corrette con la capacità economica del nucleo familiare dell'assegnatario, prevedendo tetti di incidenza massima del canone sui redditi familiari. Le procedure annuali di determinazione dei canoni sono abbastanza semplici consistendo nell'acquisizione, per dichiarazione dell'interessato, del reddito e della composizione del nucleo familiare. L'incremento del reddito agisce sul canone dal secondo anno successivo a quello in cui si è registrato l'incremento stesso. La diminuzione ha invece effetto o immediato o dall'anno successivo.

La Regione, per espressa volontà del Presidente della Giunta, intende, con il nuovo regolamento, adottare il sistema ISE, utilizzato dai Comuni per la determinazione delle quote di partecipazione ai costi dei servizi erogati, ovvero per accordare benefici economici a sostegno dei nuclei familiari più svantaggiati. Il sistema ISE è anche adottato dalle Aziende

emiliane, con tutt'altro che unanimi consensi, a quanto è dato di sapere. In teoria il sistema è più equo dell'attuale. Tuttavia appare molto più complicata l'acquisizione dei dati quando la platea interessata è di qualche migliaio di nuclei familiari. L'accertamento della veridicità dei dati è alquanto aleatoria riguardando anche la consistenza dei conti correnti e il possesso di titoli di stato o di similari forme di risparmio. Il passaggio dal sistema attuale a quello ISE è assai delicato, come insegna l'esperienza emiliana, con possibili effetti controproducenti rispetto alle attese, sia per i singoli canoni sia per il carico complessivo che ne scaturisce. Se, nonostante la contrarietà delle Aziende, la Regione dovesse confermare i propri convincimenti appare assolutamente necessario gestire la transizione con estrema accortezza. Condotte le dovute e più approfondite valutazioni si dovrebbe utilizzare il 2006 per avviare una indagine sperimentale che fornisca spunti concreti di riflessione. Si ritiene in proposito assai utile selezionare, con opportuni criteri, piccoli gruppi rappresentativi di nuclei familiari per i quali procedere al calcolo del canone col sistema ISE da confrontare con il canone determinato e applicato con la disciplina vigente.

Per concludere e completare il quadro delle fonti di finanziamento dell'attività costruttiva, manutentiva e gestionale dell'Azienda ci si deve soffermare sul problema delle cessioni del patrimonio che la stessa L.R. 23/03 indica espressamente come istituzionalizzato modo di reperimento di risorse economiche. Qualunque tipo di piano di cessione riguardante gli alloggi non farebbe l'interesse dell'Azienda e quindi della collettività, né in particolare dei cittadini che dall'Azienda attendono una soluzione al problema della casa.

Il primo problema, storicamente risolto con gravissimo danno per il patrimonio dell'Ente, è quello della determinazione del prezzo di cessione. E' difficile, per usare un eufemismo, pensare di vendere a prezzi vicini a quelli di mercato. Nella migliore delle ipotesi è legittimo ritenere che per acquisire risorse per la realizzazione di un alloggio nuovo occorra venderne almeno tre. Senza contare gli effetti del prelievo fiscale sui proventi.

L'alienazione di parte del patrimonio immobiliare, in secondo luogo, inficerebbe un'altra importante funzione del patrimonio pubblico, quello cioè di fattore di calmierazione dei canoni di locazione, già compromesso dalla penuria di nuove realizzazioni negli ultimi dieci anni. Né vale, poi, la considerazione che vendite mirate comporterebbero una razionalizzazione nella gestione del patrimonio, completando la cessione di fabbricati interi laddove la proprietà dell'Azienda è estremamente ridotta. L'argomento è solo apparentemente fondato. In proposito basta ricordare i risultati delle cessioni ex art. 29 della L.513/77 la cui finalità era proprio quella in esame. Gli alloggi disponibili furono riscattati solo in parte, nonostante i prezzi decisamente convenienti, con l'ulteriore peggioramento della gestione di molti immobili, essendosi prodotta soltanto una riduzione della quota di proprietà.

Occorre inoltre tenere presente in proposito la non più diffusa propensione all'acquisto, ritenuto non più conveniente, e le ridotte disponibilità economiche, in particolare degli assegnatari dell'Azienda. Il prevedibile risultato è che acquisterebbero solo gli assegnatari che godono di redditi elevati, sufficienti per l'acquisto e che in genere sono anche quelli che meglio conservano l'alloggio in godimento. La conseguenza sarebbe una insostenibile riduzione del monte canoni e un incremento parallelo, in percentuale, delle spese di manutenzione. L'alienazione del patrimonio potrebbe rivelarsi esiziale per le sorti dell'Azienda. Non confligge con il quadro delineato la deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione nella seduta del 6 ottobre u.s. con cui ha fissato i criteri generali per individuare le unità immobiliari da alienare. Il programma, che una volta definito sarà sottoposto all'approvazione della Regione, prevede infatti la vendita di locali ad uso diverso dall'abitazione utilizzabili solo come magazzini e collocati in fabbricati o scale i cui alloggi sono stati tutti riscattati. E' evidente la onerosità della loro gestione collegata alla insignificanza dei canoni di locazione che se ne ricavano.

Nelle considerazioni sopra esposte si è cercato di individuare alcune linee di intervento essenzialmente politico.

Per concludere questa parte introduttiva al bilancio di previsione 2006 è necessario sottoporre all'attenzione alcuni indirizzi programmatici di carattere più specificamente gestionale.

Il tema che viene immediatamente in evidenza è quello della manutenzione del patrimonio sia ordinaria che straordinaria. I costi della manutenzione ordinaria lievitano di anno in anno con regolare sfondamento del budget previsionale. Poiché in realtà il numero degli interventi non registra variazioni apprezzabili, se ne deduce che aumenta il costo medio per intervento che già nel 2004 era di € 689 rispetto ai 523 € del 2003.

Il settore della manutenzione, insieme a quello dei rapporti con l'inquilinato e della gestione di condomini e autogestioni, è fondamentale per la percezione da parte degli utenti dell'efficienza e della correttezza dell'agire dell'amministrazione, in una parola dell'immagine esterna dell'Ente. Occorre quindi prestare la massima cura a questa attività da cui dipende inoltre l'efficienza e l'adeguatezza del patrimonio. L'incremento del costo medio, dato per scontato il controllo sulla affidabilità delle imprese utilizzate nell'esecuzione dei lavori e la quota di aumento scaturente dall'adeguamento del prezario, dipende essenzialmente dal fatto che sono classificati come interventi di manutenzione ordinaria lavori che tali non sono e che sarebbe più corretto definire come manutenzione straordinaria e come tali da imputare ad incremento del patrimonio.

L'effetto è dovuto alla vetustà del patrimonio per cui spesso un intervento che si presume di modesta entità si amplia necessariamente per evitare prevedibili ulteriori interventi ravvicinati. A riprova che spesso le cose stanno così soccorre la considerazione che i ristori

assicurativi (nell'anno in corso ammontano ad € 65.000 fino al 31 agosto) sono in genere parziali rispetto alla spesa sostenuta proprio perché è palese il ruolo della vetustà che non è coperta da garanzia assicurativa. L'urgenza dell'intervento non è sinonimo di manutenzione ordinaria. E' necessario quindi disoccultare la spesa per manutenzione straordinaria perché trovi adeguata considerazione in bilancio e valutazione presso la Regione. L'attribuzione di finanziamenti specifici per la manutenzione straordinaria e per il recupero degli alloggi infatti trova robuste resistenze presso gli uffici della Regione. Attualmente questa tipologia di interventi viene finanziata con la ex Gestione Speciale. Questi fondi, già insufficienti, sono destinati, a breve, ad inaridirsi per cui è necessario sostituirli. Per avere qualche possibilità di far breccia nella resistenza della Regione è indispensabile programmare questa tipologia di interventi, per migliorare lo stato conservativo del patrimonio e, nel lungo periodo, per ridurre o contenere i costi della manutenzione ordinaria. La penuria di fondi per queste finalità comporta l'allungamento del turn-over degli alloggi di risulta che debbono essere ristrutturati prima della riassegnazione, con evidenti ricadute negative sul carico e sulla disponibilità degli stessi per le graduatorie.

Presupposto imprescindibile per la programmazione è l'accurato monitoraggio del patrimonio medesimo che deve essere portato a termine con la massima celerità consentita dalla dotazione di personale impiegato nel settore.

L'altro importante tema che occorre seguire con oculatezza ed assiduità è quello della morosità che tuttavia sarà affrontato nell'apposito capitolo.

Particolarissimo rilievo, per le risorse già impegnate e per quelle che assorbirà nei prossimi anni (oltre 6 milioni di Euro); per i riflessi quindi sulla complessiva attività dell'Azienda nonché sui rapporti con altre istituzioni (Regione, Comune, Università, Ospedale) assume l'utilizzo dell'immobile denominato ex Milizia destinato ad ospitare un centro di ricerca per le cellule staminali. È stata sottoscritta una convenzione con il Comune e con l'Azienda Ospedaliera per la quale le due amministrazioni si assumono l'onere di corrispondere all'ATER il canone di locazione di 300.000 Euro annui nel caso di inadempimento dei soggetti che dovranno utilizzare il centro, sui quali grava l'onere del canone.

Il Presidente e il Consiglio tutto è impegnato a monitorare con la massima cura il rispetto degli impegni assunti dalle parti implicate. Il progetto di completamento è stato approvato e validato. E' imminente l'avvio della gara per l'aggiudicazione dei lavori. L'onere finanziario, diluito presuntivamente in un triennio, dovrà essere coperto con l'assunzione di un mutuo di oltre 4 milioni di Euro, il cui costo fino alla entrata in reddito dell'immobile non sarà compensato da alcun corrispettivo. Nello stesso periodo l'ATER deve far fronte, accendendo mutui di notevole consistenza, al cofinanziamento degli interventi previsti con il POA 2005 e

poi con quello del 2006. Le risorse dell'Azienda, come ripetutamente detto, sono tutt'altro che illimitate.

Nel settembre scorso, come previsto dal piano triennale sopra richiamato, l'Azienda ha trasmesso la documentazione necessaria per l'erogazione dei finanziamenti previsti. Dei relativi programmi si darà conto in un successivo capitolo. Ne consegue che il POA 2005 comincerà a produrre i suoi effetti, sul lato della spesa, non prima del 2006. Come cennato in precedenza le risorse originariamente indicate per il 2006 non risultano indicate nel bilancio triennale 2005/2007. Il POA 2006 infatti non è ancora stato approvato dalla Regione per cui si presume non avrà alcuna influenza sull'anno prossimo.

Un doveroso cenno a Palazzo Gazzoli. Il Palazzo, di proprietà dell'Azienda, è stato ristrutturato nel corso degli anni '90 con costo complessivo di circa 9 milioni di Euro. E' sede ternana del Consiglio Regionale e degli uffici della Regione con un canone annuo di € 123.000. Per il resto è utilizzato dal Comune di Terni che vi alloca la Pinacoteca, che tuttavia traslocherà a breve, per un canone annuo di € 61.000. Le sale sono affidate in comodato gratuito al Comune. Il Palazzo è dotato di complessi impianti di servizio. Nel Palazzo sono presenti volte affrescate e stucchi (a suo tempo restaurati da Ditte specializzate). Una conduzione del Palazzo non all'altezza della qualità dell'immobile ne determina un accelerato deterioramento. Inoltre gli uffici regionali pressano con insistenza per migliorie e aggiunte (per es. l'installazione dell'impianto di condizionamento degli uffici). La manutenzione e conservazione dell'immobile può risultare molto gravosa per l'Azienda tra i cui compiti istituzionali non è contemplata la gestione di un immobile dalle spiccate caratteristiche artistico-storiche.

Da ultimo non ci si può esimere dall'accennare ad alcune evenienze del 2005 che potranno influire sulla gestione 2006.

Nell'autogestione dei Via Liutprando 8/A in Terni l'amministratore, negli anni '90, ha prodotto un debito di oltre 100.000 Euro nei riguardi della ditta fornitrice di gasolio per l'impianto di riscaldamento centralizzato. Come da legge regionale l'Azienda ha assicurato la difesa legale dell'autogestione e, a conclusione di una difficile transazione, ha anticipato alla Ditta Gianfranca Angeletti s.a.s. € 91.000. Gli assegnatari dell'immobile, costantemente informati dell'obbligo, debbono rimborsare la quota ad ognuno spettante, comunicata nel suo ammontare definitivo nel luglio scorso. Data l'entità delle quote dei singoli assegnatari il Consiglio ha accordato una rateazione massima di cinque anni. Poiché soltanto un assegnatario ha saldato il proprio debito, pressoché l'intero importo anticipato andrà ad incrementare la morosità residua al 1° gennaio 2006.

Nel corso del 2005 sono giunte a sentenza due cause giudiziarie di vecchissime origini.

La prima riguarda un appalto dei primi anni '90. La Ditta aggiudicatrice, ormai non più attiva, dovendo predisporre il progetto esecutivo, ne affidò la realizzazione ad un professionista di sua scelta. Il professionista consegnò gli elaborati, ma non fu mai pagato dall'impresa. L'Azienda ha regolarmente pagato i corrispettivi dell'appalto spettanti all'impresa tra i quali erano naturalmente compresi quelli per il progetto. La sentenza di 1° grado condanna l'Azienda a pagare di nuovo il professionista. L'esborso, i cui conteggi definitivi non sono pervenuti, ammonterebbe a circa 100.000 Euro. Naturalmente la sentenza è stata appellata.

La seconda riguarda lavori effettuati nel 1967 nel fabbricato di Via Campriani 25 in Terni che hanno causato la morte di un bambino nel 1986. E' stata acquisita alla fine dello scorso mese di settembre la sentenza di secondo grado che condanna l'ATER al risarcimento dell'intero danno per due terzi in solido con la Ditta esecutrice (ditta individuale il cui titolare è da lunghissimo tempo nullatenente) e per un terzo in quanto datrice di lavoro degli assistenti di cantiere. L'esborso, secondo i conteggi della controparte, quindi da verificare, ammonterebbe a circa 620.000 Euro. Sono all'esame dell'Amministrazione le condizioni per il ricorso in Cassazione.

Per completare il quadro del contenzioso in essere, con riferimento ad esiti economicamente rilevanti, si fa cenno ad altre due cause riguardanti l'una l'immobile di Via Farini 21/27 e l'altra quello di Via Albero Mario 29° in Terni. I procedimenti debbono ancora giungere a sentenza di 1° grado. Le grandezze economiche in gioco non dovrebbero superare, nella peggiore delle ipotesi, i 110.000 Euro complessivamente.

Da ultimo un cenno ai casi di sanatoria di occupanti senza titolo di alloggi di ERP prevista dall'art. 57 della L.R. 23/03. Il Comune ha istituito la commissione per la verifica del possesso dei requisiti. Terminati i lavori è stato trasmesso all'ATER l'elenco degli aventi diritto al provvedimento per il conteggio dei canoni dovuti durante l'occupazione. Il pagamento, anche rateale, di questi canoni è l'ultimo requisito, verificato il quale, il Comune può adottare il provvedimento definitivo di assegnazione dell'alloggio. Improvvidamente la L.R. 23/03 stabilisce che il canone per il periodo di occupazione senza titolo deve essere calcolato come canone predeterminato e cioè non rapportato alla capacità economica del nucleo familiare. Poiché la maggior parte degli aventi diritto non ha mai pagato un euro di affitto e poiché l'occupazione abusiva è spesso di durata ultradecennale il conto complessivo risulta assai elevato, troppo, ancorché rateizzato in due anni, per i nuclei interessati. La conseguenza è che sembra improbabile il pagamento del dovuto per cui la posizione non potrà essere regolarizzata con il corollario della espulsione dall'alloggio. Occorre trovare soluzioni perché una delle condizioni poste dalla legge non vanifichi l'obiettivo, dalla stessa perseguito, della sanatoria.

Molte delle preoccupazioni espresse in questa parte introduttiva della relazione non attengono specificamente all'ATER di Terni, ma riguardano, spesso con peggiori prospettive, la totalità degli IACP comunque denominati. Alcune di queste preoccupazioni sono state fatte proprie da Confservizi che le ha trasfuse in proposte legislative da introdurre nella prossima finanziaria. Ogni disposizione che possa favorire l'attività di questa categoria di enti è naturalmente la benvenuta. Tuttavia la partita decisiva deve essere giocata avendo come interlocutore gli organi amministrativi delle regioni.

I°

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nella formulazione del bilancio di previsione e dei programmi di attività ad esso sottesi si è cercato di tenere nel dovuto conto il quadro generale di riferimento i cui punti centrali di interesse per l'attività dell'Azienda si sono focalizzati nella parte introduttiva e programmatica della presente relazione. Revisione dei canoni, risorse finanziarie stabili, certe e distribuite negli anni con regolarità, riduzione delle imposte sono le condizioni fondamentali perché l'ATER possa assolvere ai propri compiti istituzionali nei confronti della collettività, e cioè consentire da un lato l'accesso al bene casa a quelle fasce sempre più ampie di cittadini che altrimenti non avrebbero altre possibilità di soddisfare questa fondamentale esigenza e dall'altro conservare in efficienza il patrimonio immobiliare.

Il presente bilancio di previsione è stato formulato avendo come riferimento l'assestamento del corrispondente bilancio di previsione 2005 approvato dal Direttore in quanto non comportante maggiori oneri.

La lettura del bilancio, nel dato riassuntivo emergente dall'allegato A2, mostra un'Azienda ancora in salute, ma non più in crescita rispetto alla previsione per il 2005. Il valore della produzione è determinato in Euro 7.200.600, i costi della produzione in Euro 6.287.400 con un utile operativo lordo di 913.200 inferiore al corrispondente dato del 2005 per 76.000 Euro a causa dell'incremento dei costi di circa 228.000 Euro non compensati dall'incremento dei ricavi di 150.000 Euro.

Il saldo proventi/oneri finanziari presenta una consistente riduzione per oltre 112.000 Euro dovuta sostanzialmente ad un incremento degli interessi per depositi presso la Tesoreria (+25.000) e ad una contrazione delle rate di mutuo (- 75.000).

Gli importi afferenti le imposte (IRPEG e IRAP) non si discostano dai valori previsti per il 2005. La loro contabilizzazione ha un marcato carattere di aleatorietà essendo una materia su cui è costante l'intervento correttivo di leggi e sentenze. Si veda in proposito il recentissimo

D.L. n°203 del 30-9-2005 che anticipa alcuni provvedimenti della manovra finanziaria per il 2006 e che abroga la deduzione forfettaria del 15% per i redditi immobiliari già a partire dall'esercizio 2005. In considerazione delle vicende a cui è soggetta la finanziaria prima della definitiva approvazione non si è tenuto conto nella previsione degli effetti del provvedimento. Il risultato prima delle imposte è sostanzialmente identico a quello previsto per il 2005.

La crescita dei costi della produzione è la risultante della riduzione dei costi per servizi per 188.000 Euro (consulenze -30.000, manutenzione alloggi in condominio -90.000) e degli ammortamenti e immobilizzazioni per 19.000 Euro e dell'aumento dei costi del personale (+77.000 per rinnovo contrattuale), e della necessità di un accantonamento di 270.000 Euro per far fronte agli oneri derivanti dalle sentenze dei giudicati civili in corso.

Le quattro cause indicate nella parte introduttiva della relazione, sulla base delle indicazioni dei legali incaricati della difesa dell'Azienda, dovrebbero produrre, in caso di condanna, un costo valutato complessivamente in 830.000 Euro. Per quanto è dato di sapere 290.000 Euro dovranno essere corrisposte prima del 31-12-2005 e dunque imputate, come sopravvenienze passive, al corrente bilancio di previsione. Il costo preventivato per il 2006 è determinato in 270.000 Euro. Per far fronte all'impegno è stato costituito uno specifico accantonamento. Ai restanti 270.000 Euro si farà fronte con analogo accantonamento da costituire nell'esercizio 2007.

Poiché non sono certi né i tempi dei pagamenti né l'entità dei risarcimenti, nemmeno per la causa di Via Campriani, la cui sentenza di 2° grado è esecutiva e per la quale i conteggi dei legali delle parti in giudizio sono molto distanti, qualora gli oneri e la loro distribuzione nel tempo fossero diversi dal programma sopra indicato, si provvederà con gli assestamenti di bilancio degli esercizi interessati.

Nella parte introduttiva si è fatto cenno al programma di alienazione di locali ad uso diverso. Nella previsione relativa al 2006 non se ne è tenuto conto. Anche in questo caso la tempistica e la entità delle entrate sono ad oggi del tutto imprevedibili. Si provvederà, in caso di necessità, con l'assestamento in corso d'anno.

Il bilancio prevede un utile dell'esercizio di 30.600 Euro. E' il risultato di un oculato quanto difficile contemperamento della necessità di assicurare un funzionamento ottimale alla struttura nell'assolvere i propri compiti istituzionali e del contenimento di costi in continua crescita.

Anche per l'anno 2006, come negli anni trascorsi, la gestione dell'Azienda sarà ispirata a principi di economicità e trasparenza.

II°

**EQUILIBRIO COSTI RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE DEL
PATRIMONIO DI EDILIZIA SOCIALE**

Venendo alla dimostrazione dell'equilibrio tra costi e ricavi relativi agli alloggi di edilizia sociale (ex sovvenzionata) emerge, all'attenzione della Giunta Regionale, il seguente quadro ottenuto attribuendo i relativi costi nella misura del 73,98% dei costi complessivi per gli alloggi gestiti

Spese generali e di amministrazione	1.699.024
Oneri fiscali	936.754
Manutenzione ordinaria alloggi	1.080.000
Finalità art.25 L.513/77, compresa manutenzione straordinaria	293.222
Totale	4.009.000
Totale entrate canoni art.24	4.009.000

Sono stati previsti gli stanziamenti in ordine alla contabilizzazione e rendicontazione delle somme derivanti dai diritti di prelazione sugli alloggi riscattati e posti in vendita e dalle rate che andranno a scadere durante l'anno relative agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Azienda, dello Stato, ecc., vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25 della L. 513/77, e quelle derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della L. 560/93.

Si è preso atto del venir meno, già nel 2004, della norma che prevedeva l'accantonamento nel fondo ERP di una quota pari allo 0,50% del valore locativo degli immobili delle fasce più svantaggiate. Gli importi corrispondenti sono stati computati ed esposti nella quota eccedente costi/ricavi prevista prudenzialmente in euro 293.222.

La stima previsionale, come detto ispirata a criteri di prudenza, è della medesima grandezza rispetto alla corrispondente previsione per l'anno in corso. L'incidenza della manutenzione è tenuta volutamente bassa con l'obiettivo necessario, ma di difficile conseguimento, di comprimere quanto possibile le spese di manutenzione che, per le ragioni esposte in altra parte della relazione, tendono a lievitare in misura inconciliabile con le risorse disponibili.

Nel bilancio in esame è previsto il ricavo, con conseguente addebito, per il prelievo delle rate di ammortamento dei mutui ancora in essere a carico della gestione speciale per euro 24.000.

Come indicato nella relazione introduttiva la Regione non ha ancora definito i nuovi canoni per cui nel 2006 l'attività dell'ATER non può che contare su un importo medio dei canoni del tutto analogo a quello degli anni precedenti.

III° MOROSITA' E CANONI

Per continuare con le metafore metereologiche, in materia di carico annuale dei canoni siamo in piena bonaccia ormai da molti anni. La penuria di finanziamenti rallenta fino all'arresto l'entrata in reddito di nuove unità immobiliari o di quelle da ristrutturare, la immobilità dei canoni è un ulteriore fattore di stabilizzazione, che nel nostro caso non ha precisamente una valenza positiva, aggravata dalla contrazione dei redditi degli assegnatari originata da vari fattori (perdita di lavoro, riduzione, talvolta artificiosa, del nucleo familiare, ecc.). La rivalutazione ISTAT è l'unico fattore di incremento del carico annuo, limitatamente all'agevolata. Vi sono tuttavia due snodi su cui è doveroso intervenire. Il primo è quello di ridurre quanto possibile il tempo di non redditività delle unità immobiliari riconsegnate, precipuo compito della struttura, il secondo incrementare le risorse per il recupero degli alloggi di risulta per rimetterli in circolazione e per quest'ultima finalità, come già detto, deve svolgere il proprio ruolo la rappresentanza politica dell'Azienda. Un qualche risultato positivo potrebbe essere conseguito con un'attenta valutazione della congruità dei canoni dei locali ad uso diverso dall'abitazione che non sempre sembrano adeguati ai prezzi di mercato, scontando tuttavia il fatto che l'appetibilità commerciale degli stessi non è quasi mai elevata. Nell'ultimo anno si è cominciato a verificare l'attendibilità della dichiarazione annuale dei redditi, con qualche esito positivo. Vi è una frangia di assegnatari, anche se ridotta, che non consegna i redditi. Viene applicato, per disposizione legislativa, un canone predeterminato che in genere non viene pagato cosicché si accresce la morosità di importi da considerare virtuali. Forse sarebbe opportuno, condotte le necessarie valutazioni, scegliere la via della decadenza dall'assegnazione, prevista dalla L.R. 23/03, per coloro che per due anni consecutivi non presentano la documentazione richiesta.

In un recentissimo incontro con i responsabili dell'ufficio casa del Comune di Terni è stata rappresentata la necessità di accelerare l'istruttoria e i conseguenti provvedimenti di rilascio dell'alloggio. Uguale azione dovrà essere esperita con gli ufficiali giudiziari nei casi di esecuzione degli sfratti.

Una volta determinato il carico, resta il problema della regolarità dei pagamenti e cioè il problema della morosità ancora molto elevata per le ragioni indicate nel corrispondente capitolo della relazione al bilancio 2005, che qui si confermano. Della morosità contabilizzata alla fine di ciascun esercizio il 60% è imputabile a residui, cioè a canoni non pagati negli anni precedenti, il 40% a competenza cioè a canoni dell'anno in corso. La somma va a costituire il residuo dell'anno successivo e così via. Alla fine del 2004 avevamo circa 2.143.000 di

morosità di cui 1.320.000 relativa agli anni precedenti il 2004 e 820.000 relativa al 2004 con una percentuale complessiva sul carico del 23,17% circa. Conteggiando i soggetti che hanno un debito superiore a 3.000 Euro si è appurato che il 50% dei residui fa capo a soli 105 assegnatari pari al 4% di tutti gli utenti.

Ciò significa che, nonostante le difficoltà economiche, la stragrande maggioranza degli inquilini riesce a far fronte al canone e che la dimensione rilevante del debito di pochi si è accumulata negli anni e ora è di difficile smaltimento. Tutti questi soggetti, insieme ad altri, sono sotto strettissima osservazione con procedure affidate ai legali di fiducia dell'Ente.

E' compito, già consapevolmente assunto, degli uffici competenti stringere ulteriormente l'azione ricorrendo allo sfratto con maggiore incisività, nei casi in cui non sono percorribili altre soluzioni. Nelle circostanze invece in cui l'arma dello sfratto è inutilizzabile per disposizione di legge (malati, disoccupati, indigenti, categorie non proprio numericamente esigue verso le quali l'Azienda è priva di strumenti), la possibilità di recuperare il credito è praticamente inesistente o a lunghissima scadenza.

E' per queste ragioni che i maggiori sforzi degli uffici sono volti a limitare il più possibile la morosità di competenza, cioè ad assicurare che il maggior numero possibile di assegnatari paghi con regolarità i canoni dell'anno corrente.

Nemmeno l'applicazione degli interessi (nella misura legale per l'edilizia sociale, di mora per la locazione permanente ed uso diverso fissato nella misura del 5,5%) introdotti operativamente nel 2005 sembrano aver prodotto la scossa e i risultati sperati. Il fatto è espressione della natura strutturale delle cause della morosità. Per il grande moroso l'aggiunta al debito di somme relativamente piccole per interessi costituisce un deterrente di nessuna efficacia. Se però lo stesso mancato effetto riguarda anche i morosi di somme medio/piccole si deve supporre che il pagare o no l'affitto non sia spesso una questione di buona o cattiva volontà.

Con il 2006 si dovrebbe, il condizionale è d'obbligo, poter utilizzare un ulteriore strumento sul fronte della morosità. Ci si riferisce alla trasmissione dei bollettini con cadenza mensile, invece che in un'unica spedizione annuale, collegata alla moltiplicazione delle modalità di pagamento resa possibile dal sistema MAV. L'Istituto di credito che dal 2006 gestirà il servizio di tesoreria dovrà assicurare la disponibilità di tale sistema.

E veniamo a valutare l'andamento della morosità nel corso del 2005, valutazione che naturalmente ha margini di aleatorietà giacchè si fonda sui dati al 31 agosto. Proiettando al 31-12-2005 la media degli incassi dei mesi febbraio/agosto (il dato di gennaio è anomalo, arrivando i bollettini a destinazione verso la fine del mese e questo termine è già un successo rispetto alla media degli anni precedenti), pari a circa 623.000 euro mensili, si può

ragionevolmente quantificare la morosità in euro 2.100.000 pari al 22,5% del carico complessivo determinato in euro 9.330.000.

Al 31 dicembre 2004 il consuntivo rilevava una percentuale del 23,17 su un carico di euro 9.121.000. Per confrontare dati omogenei occorre tuttavia rilevare che il dato 2004 scontava una ripulitura del bilancio per crediti inesigibili imputabili a morosità di euro 129.000. Analoga operazione dovrà essere fatta entro dicembre 2005 per una somma stimabile in 110.000 euro. L'operazione ridurrebbe la morosità finale a circa 2.000.000 pari al 21,4% sul carico. Manca inoltre nel dato corrente il pagamento da parte del Comune di Terni dei canoni di locazione dei locali ad uso diverso relativi al 2° semestre 2005 che verrà effettuato nel mese di dicembre pari a circa 30.000 euro. Il Comune di Terni inoltre è debitore, per canoni, di circa 150.000 Euro, 90.000 per alloggi e 60.000 per la scuola di Via del Mandorlo sul cui canone erano sorte contestazioni appianate nel corso dell'anno corrente. L'ufficio casa ha dato assicurazioni, in corso di verifica, circa l'erogazione di 70.000 Euro per gli alloggi prima della fine dell'anno. Sono invece stati definiti accordi con l'ufficio patrimonio per contabilizzare, nel corso del 2006, il debito relativo alla scuola con il credito derivante dall'attivo di gestione degli alloggi di Via dell'Arringo che alla fine del 2004 ammonta a 59.000 Euro e che l'Azienda non ha versato. Sulla morosità 2006, come detto nella parte introduttiva, peserà inoltre la transazione per l'autogestione di Via Liutprando 8/A (90.000 Euro).

I dati al 31 agosto confrontati con i corrispondenti dati del 2004 indicano una riduzione della percentuale della morosità di competenza dell'ordine del 2% (da 19,11% a 17,26%). Per i residui si registra invece la medesima percentuale di riduzione ottenuta nel 2004. Proiettando questi dati al 31 dicembre avremo una morosità di competenza del 10% (2004: 11,8%), per residui del 58% (2004: 58%), totale del 21,18% (2004: 23,17%). Il totale in cifra della morosità ammonterebbe a 1.970.000 (2004: 2.143.000); per competenza a 720.000 (2004: 820.000) e per residui a 1.250.000 (2004: 1.320.000). C'è dunque sostanziale coincidenza di risultato tra le due modalità utilizzate per preventivare la morosità al 31-12-2005.

Se questi dati saranno confermati, o, speriamo, migliorati, se ne dovranno trarre conferme alle analisi che vogliono il residuo difficilmente smaltibile, se non per effetto della progressiva riduzione della competenza, sulla quale come è detto è possibile incidere a patto di confermare e concentrare l'azione di controllo e contenimento.

Il rientro della morosità in limiti fisiologici è un risultato che, visto il punto di partenza, si può ottenere solo con un impegno assiduo e di lunga lena.

Per queste ragioni, seppure i risultati sembrano modesti, bisogna essere soddisfatti dell'apprezzabilissimo impegno degli uffici e dei legali impegnati in questo settore.

Da circa due anni ha acquisito rilevanza nel monte morosità quella relativa alle quote condominiali. Da due anni perché solo da allora è stata effettivamente accertata in bilancio.

Nel corso del 2005 questa tipologia di crediti ha subito ulteriori incrementi. Al 31 agosto ha raggiunto la quota di euro 120.000, mentre eccessivamente limitati risultano (poco più di 4 mila euro) i rientri. In effetti è solo dall'anno scorso che questo tipo di morosità è stata inserita nelle procedure di controllo e recupero della morosità per canoni. Si auspicano quindi migliori risultati a partire dall'anno 2006 prestando particolare e specifica attenzione alle morosità per quote condominiali non associate a morosità per canoni.

Considerazioni specifiche richiedono, in materia di morosità, gli alloggi di agevolata ed i locali ad uso diverso dall'abitazione.

AGEVOLATA. Nel corso del 2005 il Consiglio con delibera n° 13 del 10-3-2005 ha approvato una ipotesi di accordo con le OOSS dei locatari per innalzare i limiti di accesso all'edilizia ex agevolata. Redditi troppo ridotti non consentono di pagare canoni che seppure convenzionati raggiungono comunque importi mensili impegnativi.

Le garanzie di pagamento richieste agli assegnatari, in forma di delegazione irrevocabile di pagamento al datore di lavoro o all'INPDAP (l'INPS ha opposto un netto e ripetuto rifiuto) o in forma di fideiussione bancaria o assicurativa presentano alcune controindicazioni di cui si è dato conto nella relazione dell'anno passato oltre ad essere sempre più frequentemente contestate dagli assegnatari e dalle OOSS. Si dovrà pensare al ripristino del deposito cauzionale.

L'andamento previsto al 31 dicembre è migliore di quello generale attestandosi la morosità per competenza all'8,5% del carico, pari ad € 137.000. Quella per residui dovrebbe determinarsi in € 175.000.

Tra i programmi di produttività per l'anno in corso è stato inserito il calcolo della redditività del complesso degli alloggi di edilizia agevolata pari a 498 u.i. Il risultato dà un valore che sfiora il 3.7%.

A differenza dei locali ad uso diverso in questo settore il canone è fissato con accordo sindacale per cui non vi sono spazi per migliorare la modestia del risultato, correlato alla entità del canone medio quest'anno pari a 270 Euro mensili.

Gran parte dei mutui ancora accesi sarà estinta intorno al 2010. Tuttavia, per converso, il trascorrere del tempo incrementerà le spese di manutenzione per cui il risultato registrerà probabilmente ulteriori decrementi.

Certamente un'influenza positiva deve essere esercitata agendo sulla contrazione dei tempi di turn-over.

LOCALI AD USO DIVERSO. L'andamento previsto al 31 dicembre è di sostanziale corrispondenza con quello generale. La morosità per competenza è computata in € 105.000, quella per residui in € 124.000.

Poiché in questo settore la redditività, calcolata nel corso del 2004 i cui risultati sono stati commentati nella relazione dell'anno passato, è molto bassa (0,73%) occorre impegnare gli uffici ed eventualmente il Consiglio in un'attenta valutazione dei canoni, nella contrazione dei tempi intercorrenti tra la riconsegna e la nuova assegnazione, nell'apposizione di specifiche clausole tutelanti l'Amministrazione quando gli assegnatari richiedono lavori di adeguamento con compensazioni in conto canoni, nell'accertamento della solvibilità dei potenziali conduttori, nel perseguire con la dovuta attenzione e assiduità coloro che hanno morosità consistenti.

A conclusione del presente paragrafo si precisa che la previsione del canone di competenza riguardante il settore della locazione è stata formulata sulla base dei canoni degli alloggi e dei locali ad uso diverso dall'abitazione determinati nel mese di settembre dell'anno in corso tenendo conto dell'aggiornamento per rivalutazione secondo l'indice ISTAT e della entrata in reddito delle unità immobiliari in corso d'anno.

IV°

PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE E STRAORDINARIE

Il patrimonio gestito dall'Azienda risulta dalla seguente tabella che registra solo alcuni modesti spostamenti per effetto delle procedure di trasferimento di alloggi dallo Stato all'Azienda:

NUMERO UNITA' IMMOBILIARI						4242
ALLOGGI						3747
			Proprieta'	CodProprietà	Gestione	
	AGEVOLATA	504	ATER	001	103	
		5	COMUNE	002	104	
	TOT					509
	SOVVENZIONATA	2632	ATER	001		
		512	COMUNE	002		
		82	Demanio	005		
		12	Demanio	007		
	TOT					3238
	USO DIVERSO					495
	Garage	002	47	43	ATER	

			4	Comune
Negozi	003	80	69	ATER
			10	Comune
			1	Demanio
Posti macchina	004	126		ATER
Soffitte	005	2		ATER
Uffici	006	35		ATER
Uso improprio	007	199	184	ATER
			1	Comune
			14	Demanio
Aree	008	6		ATER

Per la manutenzione di pronto intervento si prevede di spendere la somma di € 880.000,00 e € 160.000,00 per le situazioni di proprietà mista. Agli interventi di recupero e manutenzione programmata sono dedicate tutte le risorse disponibili come da delibera del Consiglio di Amministrazione del 28-06-2005 n. 44.

- E' stato ulteriormente ridotto il numero di alloggi di risulta liberi; nel 2005 fino al 30 settembre ne sono stati recuperati circa 20, poi messi a disposizione dei Comuni e consegnati ai cittadini aventi diritto; per l'anno venturo 2006 è ancora previsto un forte recupero di alloggi di risulta per surrogare l'asfittica realizzazione di nuovi alloggi; 40 alloggi saranno recuperati nell'ambito del "Contratto di Quartiere 2" del Comune di Terni, l'intervento definito è già finanziato per un importo di euro 660.000 di cui euro 500.000 ATER-TR e euro 160.000 dal Comune di Terni tramite il "Contratto di Quartiere 2". Con i fondi della manutenzione si recupereranno gli alloggi che verranno lasciati liberi e che necessitano di piccoli interventi di importo singolo inferiore a euro 2.500 per un numero analogo a quello degli anni passati (40/anno). Verranno rimessi a disposizione dei Comuni, per l'assegnazione ai cittadini, gli alloggi riconsegnati e rispondenti allo stato definito con gli accordi sindacali (circa 15/anno).

- Per il 2006 sono previsti:

- interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni degli edifici per € 145.000, che costituiscono il 50% di un piano biennale di interventi per complessivi 290.000 €;
- interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento alle norme VV.FF. delle autorimesse e centrali termiche condominiali per € 152.500, che costituiscono il 50% di un piano biennale di interventi per complessivi 305.000 €;
- interventi di manutenzione straordinaria per recupero 9 alloggi di risulta per € 176.600.

Gli oneri riferiti agli interventi programmati per il 2006 per un totale di circa 474.000 Euro saranno reperiti con l'utilizzo dei fondi della gestione speciale dell'anno 2005, con il

reimpiego di economie ex Leggi 513/77, 560/93 e fondi riversati Gazzoli e Turati, nonché per 138.000 Euro con residui della Cassa Depositi e Prestiti e, in caso di necessità, con eventuale ricorso al fondo manutenzione stabili.

La manutenzione degli immobili deve essere per l'ATER-TR l'impegno prioritario perché rappresenta per l'ATER stessa l'immagine nella città. Anche in assenza di finanziamenti mirati negli ultimi anni l'ATER-TR ha cercato di rispondere alle richieste di adeguamento per gli edifici-alloggi che costituiscono il patrimonio edilizio più "antico".

La manutenzione straordinaria viene effettuata sugli alloggi al momento del rilascio da parte dei locatari (anche perché è il solo modo per rispettare le norme sulla sicurezza).

Notevoli sono anche gli interventi di adeguamento alle esigenze normative e di comfort moderno di alloggi abitati; al 30-09-05, sono stati infatti completamente adeguati circa 18 bagni, cambi di caldaia (83), un numero quasi doppio rispetto all'analogo dello scorso anno; una analoga quantità di interventi si presenteranno nell'anno 2006.

Rimane in essere per l'ATER la richiesta avanzata alla Regione dell'Umbria con il programma contenuto nella delibera commissariale del 22-02-2002 n° 8.

Di tale programma la Regione ha finanziato soltanto la parte relativa all'intervento di Villanova. Riguardo il recupero di alloggi si effettuano ogni anno interventi per euro 670.000 che costituiscono un residuo della Gestione Speciale, ante fondo unico.

v°

INVESTIMENTI IN NUOVE COSTRUZIONI E RECUPERO

POA 2004

1. Acquisto e recupero di 6 alloggi in Orvieto, via delle Conce
Importo complessivo dell'intervento 855.000 € di cui 770.000 per l'acquisto e 85.000 per interventi di recupero la cui spesa è presumibilmente da affrontare nei primi mesi del 2006
2. Intervento di completamento del complesso edilizio per pazienti psichiatrici in Terni, via delle Terre Arnolfe
Importo complessivo dell'intervento 425.000 €; la progettazione è in fase di completamento, l'appalto potrà essere esperito nei primi mesi del 2006 e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 250.000 €
3. Acquisto e recupero del complesso edilizio in Orvieto, loc. Villanova da destinare a centro di accoglienza per anziani e ragazze madri
Importo complessivo dell'intervento 3.500.000 € di cui 591.000 per l'acquisto, già effettuato; (finanziamento POA 2004 € 699.000). La gara d'appalto è già stata esperita, i

lavori inizieranno a breve e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 1.500.000 €

POA 2005

1. Recupero di un complesso edilizio a schiera in Terni, via Rosselli
Importo complessivo dell'intervento 2.436.000 €; la progettazione è in fase di completamento, l'appalto potrà essere esperito nei primi mesi del 2006 e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 1.250.000 €
2. Costruzione di 16 alloggi in Terni, fraz. Marmore
Sembra addivenire alla conclusione la annosa vicenda del complesso edilizio di 16 alloggi a Marmore che si protrae da oltre 10 anni.
Importo complessivo dell'intervento 2.199.000 €; l'appalto potrà essere esperito nei primi mesi del 2006 e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 1.000.000 €
3. Acquisto e recupero, a fini abitativi, del complesso edilizio "Ex molino Dormi" in Narni Scalo
L'intervento di recupero prevede la realizzazione di 9 alloggi
Importo complessivo dell'intervento 1.596.000 € di cui 230.000 per l'acquisto; la progettazione è in fase di completamento, l'appalto potrà essere esperito presumibilmente nella prima metà del 2006 e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa, per lavori di circa 250.000 €
4. Recupero del complesso edilizio "Ex convento S. Angelo" in Amelia
L'intervento di recupero prevede la realizzazione di 10 alloggi
Importo complessivo dell'intervento 1.874.000 €; la progettazione è in fase di completamento, l'appalto potrà essere esperito presumibilmente nella prima metà del 2006 e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 500.000 €
5. Costruzione di 12 alloggi in Orvieto loc. Corbara
Importo complessivo dell'intervento 1.513.000 €; la progettazione è in fase di completamento, l'appalto potrà essere esperito nella prima metà del 2006 e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 500.000 €

ALTRI INTERVENTI

1. Centro di ricerca per le Cellule Staminali in Terni, via Campomicciolo, ex Milizia
Con deliberazione n. 5 del 10.03.05 è stato approvato il progetto in questione per l'importo di € 4.850.000; è in fase di rilascio il permesso di costruire dopo di che potrà

essere esperita la gara d'appalto; nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 3.000.000 €

2. Costruzione di un complesso edilizio da destinare a Servizi, nell'ambito del "Contratto di Quartiere 1" sito in Terni, via Cadore
Con deliberazione n. 41 del 28.06.05 è stato approvato il progetto in questione per l'importo di € 2.535.000; è in fase di rilascio il permesso di costruire dopo di che potrà essere esperita la gara d'appalto; nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa 1.200.000 €

E' necessario sottolineare che i finanziamenti regionali stanziati per il POA 2005, viste le difficoltà di spesa della Regione per i limiti imposti dalle leggi finanziarie dello Stato, avranno un iter non semplice anche se l'avvio non dovrebbe tardare, la spesa prevista è piuttosto modesta in quanto l'iter che porta all'inizio dei lavori è ancora lungo.

VI°

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

L'attuale dotazione organica risulta adeguata ai compiti istituzionali dell'Azienda. Nel corso del 2005 si registra l'uscita dal servizio per raggiunti limiti di età di due dipendenti. Il Geom. Forti, pensionato dall'1-4-2005, è stato sostituito dal Geom. Massi assegnato alla U.O. Manutenzione che così incrementa il proprio organico di una unità. Il Geom. Galli lascerà il servizio il 31 ottobre p.v. e dovrà essere sostituito adeguatamente.

Le due sostituzioni comporteranno certamente una, seppure contenuta, riduzione dei costi.

Il 31 dicembre 2005 scade il CCNL Federcasa 2202/2005 per il personale dei livelli. Finora i rinnovi sono stati molto tempestivi. In merito si nutrono fondate preoccupazioni per questa tornata contrattuale sia perché non opera più presso Federcasa il Dott. Paniccia, a cui si devono in sostanza i CCNL finora sottoscritti, sia perché debbono essere rinnovate le cariche direttive della Federazione e quindi la composizione della delegazione trattante.

La previsione del costo del contratto è dunque del tutto aleatoria e fondata sul buon senso e l'esperienza. E' stato pertanto valutato un costo aggiuntivo del 5%.

Alcuni cenni infine al contratto per la produttività 2006. Un'apposita clausola inserita nel contratto 2005 obbliga le parti a definire un precontratto con cui debbono essere individuati parametri a cui collegare l'importo della parte di fondo collegata alla redditività. In assenza il fondo complessivo sarà fissato in 150.000 Euro oltre gli eventuali incrementi contrattuali. L'ufficio del personale in quest'ultimo scorcio dell'anno è impegnato a definire una proposta

da discutere con le OOSS. A titolo puramente presuntivo è stata iscritta una somma di poco superiore a quella contrattata per l'anno in corso.

VII° INFORMATIZZAZIONE

Il Collegio sindacale ha ripetutamente e ufficialmente avanzato pertinenti appunti sulla attuale struttura del sistema informatico operante nell'Azienda, prospettando l'eventualità di una reingegnerizzazione del sistema per ottenere un migliore servizio e una riduzione dei costi ritenuti troppo elevati sia sul versante della gestione dell'hardware e del software sia su quello dei conseguenti contratti di consulenza. In merito l'ufficio amministrativo ha predisposto una relazione, acquisita al corrispondente fascicolo di archivio con prot. n° 1522 del 4-3-2005. La relazione in sintesi dà atto che il sistema in essere presso l'Azienda, certamente migliorabile, anche se importanti settori sono di recente acquisizione, tuttavia assicura una notevole efficienza, essendo in larga parte costruito sulle specifiche esigenze dell'Azienda, e mostra che i costi sostenuti dall'Ente sono per lo meno comparabili con quelli sostenuti da altri enti similari e che un'eventuale reingegnerizzazione complessiva o parziale comporterebbe costi insostenibili e prolungate difficoltà operative nei tempi di transizione necessariamente lunghi. Non si escludono pregiudizialmente interventi migliorativi purché i relativi costi siano compatibili con le risorse dell'Azienda.

In questo scorcio di 2005 occorrerà intervenire su GENESI, gestione patrimonio e canoni, per adeguarla alla gestione del sistema MAV. Entro il 2006 sarà inoltre definita l'acquisizione dei sorgenti della procedura.

Il sito dell'Azienda dovrà poi subire le modifiche rese obbligatorie per l'accesso dei soggetti diversamente abili.

Infine è già stata approvata dal Consiglio la proposta di intervento sui server per evitare che la rottura di uno dei due comporti un lungo, anche se parziale, fermo dell'attività di alcuni settori dell'Ente. I costi parteciperanno nell'esercizio 2006 e in quelli successivi per le relative quote di ammortamento.



Alla presente relazione sono allegati lo schema A/4 nella formulazione idonea ad essere trattata in sede di previsione oltre al conto economico redatto sulla base dello schema di cui all'allegato A/2 al nuovo Regolamento.

Signori Consiglieri,
ribadendo la più piena fiducia nella struttura operativa dell'Azienda e auspicando che gli interventi legislativi e provvedimenti della Regione sostengano meglio che nel passato l'Azienda nel conseguimento degli obiettivi istituzionali, Vi sottopongo, per l'approvazione, il bilancio di previsione dell'Azienda per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Terni nelle risultanze di sostanziale pareggio (+30.600 Euro) emergenti dall'allegato conto economico.

Terni 14 Ottobre 2005

IL PRESIDENTE
(Domenico Rosati)

CONTO ECONOMICO

CONTO ECONOMICO		Al 31/12/2006	Al 31/12/2005
		Parziali	Totali
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.017.800	6.853.800
A.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	-	-
A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	-	-
A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	-	-
A.5	Altri ricavi e proventi	182.800	194.300
A.5.a	Contributi in conto esercizio	17.000	17.000
A.5.b	Ricavi e proventi diversi	165.800	177.300
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		7.200.600	7.048.100
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	-	-
B.7	Costi per servizi	2.169.300	2.277.300
B.8	Costi per godimento di beni di terzi	-	-
B.9	Costi per il personale	1.488.900	1.411.900
B.9.a	Salari e stipendi	1.055.000	1.003.000
B.9.b	Oneri sociali	331.000	310.000
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	71.500	70.000
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili	400	400
B.9.e	Altri costi per il personale	31.000	28.500
B.10	Ammortamenti e svalutazioni	980.200	999.200
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.000	34.000
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	947.200	952.200
B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-	-
B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	13.000	13.000
B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	-	-
B.12	Accantonamenti per rischi	-	-
B.13	Altri accantonamenti	270.000	-
B.14	Oneri diversi di gestione	1.379.000	1.370.500
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		6.287.400	6.058.900

Differenza tra valore e costi della produzione	913.200	989.200
--	---------	---------

C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		
----------	------------------------------------	--	--

C.15	<i>Proventi da partecipazioni</i>		
C.15.a	Proventi da partecipazioni in imprese controllate	-	-
C.15.b	Proventi da partecipazioni in imprese collegate	-	-
C.15.c	Proventi da partecipazioni in altre imprese	-	-
C.16	<i>Altri proventi finanziari</i>	109.600	74.600
C.16.a	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
C.16.a.1	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese controllate	-	-
C.16.a.2	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese collegate	-	-
C.16.a.3	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso imprese controllanti	-	-
C.16.a.4	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni verso altre imprese	-	-
C.16.b	Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nelle immobilizzazioni	-	-
C.16.c	Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nell'attivo circolante	-	-
C.16.d	Proventi diversi dai precedenti	109.600	74.600
C.16.d.1	Proventi diversi dai precedenti da imprese controllate	-	-
C.16.d.2	Proventi diversi dai precedenti da imprese collegate	-	-
C.16.d.3	Proventi diversi dai precedenti da imprese controllanti	-	-
C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	109.600	74.600
C.17	<i>Interessi ed altri oneri finanziari</i>	378.700-	455.600-
C.17.a	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate	-	-
C.17.b	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate	-	-
C.17.c	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllanti	-	-
C.17.d	Interessi e altri oneri finanziari verso altri	378.700-	455.600-
C.17-bis	<i>Utili e perdite su cambi</i>	-	-

TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI	269.100-	381.000-
---	-----------------	-----------------

D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
----------	--	--	--

D.18	<i>Rivalutazioni</i>	-	-
D.18.a	Rivalutazioni di partecipazioni	-	-
D.18.b	Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie	-	-

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Jodice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
A	VALORE DELLA PRODUZIONE	7.200.600	
A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.017.800	
41 10000	RICAVI DELLE VENDITE E DELLE PRESTA		
41 11000	RICAVI DELLE VENDITE		
41 11100	DI INTERVENTI COSTRUTTIVI		
41 11200	DI INTERV.RISAN.RISTR.NE SERV.RESID		
41 11300	DI OPERE DI URBANIZZAZIONI		
41 11400	DI MATERIALI		
41 12000	RICAVI DELLE PRESTAZ. DELLA GEST.IM		
41 12100	CANONI DI LOCAZIONE		
41 12101	DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COSTR.COL		3.359.000,00 A
41 12102	DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COSTR.SENZ		1.643.000,00 A
41 12103	DI LOCALI DI PROPR.ADIBITI AD USO D		898.000,00 A
41 12104	DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' S		103.000,00 A
41 12105	DI ALLOGGI E LOCALI PROPRIETA' DI T		547.000,00 A
41 12106	DI ALLOGGI DI PROPR. PROMESSI IN VE		
41 12107	DI ALL.E LOC.PROPR.STATO PROMESSI I		
41 12150	CANONI PER GESTIONE SERVIZI		
41 12151	CANONI PER GESTIONE SERVIZI		15.000,00 A
41 12200	CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI AMMINIS		
41 12201	QUOTE AMMINISTR.NE DI ALL.E LOC.IN		
41 12202	QUOTE AMMIN.NE ALL.E LOC.CEDUTI IN		12.000,00 A
41 12203	QUOTE AMMIN.NE DI ALL.E LOC.GEST.C/		2.000,00 A
41 12204	QUOTE AMMINISTR.ALL.PROPR.IN LOCAZ.		5.500,00 A
41 12205	COMPENSI PER GESTIONI CONDOMINIALI		
41 12206	RIMBORSI PER BOLLETT.E RISCOSS.CANO		
41 12207	RIMBORSI PER STIPULAZIONE CONTRATTI		20.500,00 A
41 12208	RIMBORSI PER PROCEDIMENTI LEGALI		50.000,00 A
41 12209	RIMBORSI PER FUNZIONAM.TO COMMISS.A		
41 12210	INDENNITA' DI MORA		20.000,00 A
41 12211	CORRISPETTIVI X TENUTA "GESTIONE SP		11.000,00 A
41 12212	RIMBORSI PER STIP.NE CONTRATTI L.56		
41 12213	RIMBORSI QUOTE COND.LI PER ALL.IN P		30.000,00 A
41 12300	CORRISPETTIVI E RIMBORSI DI MANUTEN		
41 12301	QUOTE MANUTENZ.NE ALL.E LOC. IN P.V		
41 12302	QUOTE MANUTENZ.ALL.E LOC.CEDUTI IN		
41 12303	QUOTE MANUT.NE ALL.E LOC.GESTITI C/		2.000,00 A
41 12304	RIMBORSI X ESECUZ.LAV.MIGLIORIE E D		
41 12305	CORRISPETTIVI X MANUTENZ.STABILI C/		
41 12306	CORRISPETTIVI MANUTENZ.GESTIONI CON		3.000,00 A
41 12400	RIMBORSI PER LA GESTIONE DEI SERVIZ		
41 12401	ACCONTI PER SERVIZI A RIMBORSO		
41 12402	CONGUAGLI PER SERVIZI A RIMBORSO		
41 12403	ACQUA E ILLUMINAZIONE		21.300,00 A
41 12404	ASCENSORI		129.000,00 A
41 12405	RIMBORSI VARI		10.500,00 A
41 12406	ALTRI SERVIZI		
41 13000	RICAVI DELLE PRESTAZ.NI X INTERV.ED		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	S a l d o
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.017.800	
41 13100	ATTIVITA' COSTRUTTIVA		
41 13101	PER INTERVENTI COSTRUTTIVI		100.000,00 A
41 13102	PER INTERVENTI DI RISANAM.E RISTRUT		
41 13103	PER REALIZZAZIONE SERVIZI RESIDENZI		
41 13104	PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRA		
41 13105	PER INTERVENTI DI RECUPERO		
41 13106	PER ALTRI INTERVENTI		36.000,00 A
41 13200	ATTIVITA' PATRIMONIALE PER CONTO TE		
41 13201	PER GESTIONI IMMOBILIARI		
41 13202	ALTRI COMPENSI		
3.A.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0	
41 20000	VARIAZ.RIMAN.DI PROD.IN C.SO,SEMIL.		
41 20100	RIMANENZE INIZIALI		
41 20101	DI INTERV.COSTRUTT.DESTIN.ALLA VEND		
41 20102	DI INTERV.DI RISAN.E RISTR.DESTIN.V		
41 20103	DI SERVIZI RESID.LI DESTINATI VENDI		
41 20200	RIMANENZE FINALI		
41 20201	DI INTERVENTI COSTRUTT.DESTINATI VE		
41 20202	DI INTERV.DI RISAN.E RISTR.DESTIN.V		
41 20203	DI SERVIZI RESID.LI DESTINATI VENDI		
3.A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione	0	
41 30000	VARIAZ.NI LAVORI IN C.SO SU ORDINAZI		
41 30100	RIMANENZE INIZ.LI INTERV.EDILIZI C/		
41 30200	RIMANENZE FINALI INTERV.EDILIZI C/T		
3.A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	0	
41 40000	INCREMENTI DI IMMOB.NI PER LAVORI I		
41 41000	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIVITA' CO		
41 41100	PER INTERVENTI COSTRUTTIVI		
41 41200	PER REALIZZ.NE SERVIZI RESIDENZIALI		
41 41300	PER ALTRI INTERVENTI		
41 42000	CAPITALIZZAZIONE COSTI ATTIV. MANUT		
41 42100	PER INTERVENTI DI RISANAM.TO E RIST		
41 42200	PER INTERVENTI DI MANUT.NE STRAORDI		
41 42300	PER INTERVENTI DI RECUPERO		
41 42400	PER ALTRI INTERVENTI		
3.A.5	Altri ricavi e proventi	182.800	
3.A.5.a	Contributi in conto esercizio	17.000	
41 50300	CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		
41 50301	DALLO STATO		

DETTAGLIO VOCI Valori in Euro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	S a l d o
A.5.a	Contributi in conto esercizio	17.000	
	41 50302 DALLA REGIONE		17.000,00 A
	41 50303 DA ALTRI ENTI		
A.5.b	Ricavi e proventi diversi	165.800	
	41 50000 ALTRI RICAVI E PROVENTI		
	41 50100 RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI		
	41 50101 PLUSV.BENI PATRIM.ALL.E LOC.COSTR.C		
	41 50102 PLUSV.BENI PATRIM.ALL.E LOC.COSTR.C		
	41 50103 PLUSV.BENI PATRIM.ALL.E LOC.COSTR.S		
	41 50104 PROVENTI PER ESTINZ.NE DIRITTI PREL		50.000,00 A
	41 50105 RECUPERO SPESE ISTRUTT.PRATICHE DIV		
	41 50106 RECUPERO SPESE DA FEDERCASA		
	41 50107 RIMBORSI ASSICUR.NI PER DANNI FABBR		60.000,00 A
	41 50108 RIMBORSI DAI DIPEND.TI POLIZZE ASSI		8.000,00 A
	41 50109 ALTRI PROVENTI E RIMBORSI DIVERSI		20.000,00 A
	41 50110 RIMBORSO SPESE PALAZZO GAZZOLI		800,00 A
	41 50111 DIFFERENZE ATTIVE CAMBI		
	41 50200 RIMBORSI DALLA GESTIONE SPECIALE		
	41 50201 RATE AMM.MUTUI ALL.E LOC.COSTR.C.S.		22.000,00 A
	41 50202 RATE AMM. MUTUI SU SERV. RESIDENZ.D		
	41 50203 INVIM SU ALLOGGI CEDUTI DA G.S.		
	41 50204 RIMBORSI DIVERSI DA G.S.		5.000,00 A
B	COSTI DELLA PRODUZIONE	6.287.400	
B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	0	
	52 10000 MATERIE PRIME,SUSSID.,DI CONSUMO E		
	52 10100 ACQUISTO DI MATERIALI EDILI		
	52 10200 ACQUISTO IMMOBILI X INTERV.EDIL.DES		
	52 10300 CORRISPETT.APPALTO INTERV.EDIL.DEST		
	52 10400 ACQUISTO ATTREZZATURE E MATERIALI C		
	52 10500 VARIAZ.NI ACQ.X RESI,ABBUONI,PREMI		
B.7	Costi per servizi	2.169.300	
	52 20000 COSTI PER SERVIZI		
	52 20103 BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI		20.000,00
	52 21000 SPESE GENERALI		
	52 21001 INDENNITA' COMPENSI RIMB.AMMIN.RI E		95.000,00
	52 21002 SPESE DI RAPPRESENTANZA		5.000,00
	52 21003 AFFITTI E SPESE SERVIZI E MANUT.UFF		70.000,00
	52 21004 POSTALI E TELEFONICHE		30.000,00
	52 21005 CANCELLERIA E STAMPATI		9.000,00
	52 21006 GESTIONE AUTOMEZZI		8.000,00
	52 21007 MANUTENZIONE MACCHINE DA CALCOLO		8.000,00
	52 21008 GESTIONE SISTEMA INFORMATIVO		50.000,00

DETTAGLIO VOCI Valori in Euro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	S a l d o
3.B.7	Costi per servizi	2.169.300	
52 21009	PARTEC.NE A CONC.SEMIN.CONV.E CORSI		25.000,00
52 21010	CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONI		50.000,00
52 21011	SPESE SU DEPOSITI BANCARI E POSTALI		20.000,00
52 22000	SPESE DELLA GESTIONE IMMOBILIARE		
52 22100	SPESE DI AMMINISTRAZIONE		
52 22101	ASSICURAZIONE DEGLI ALLOGGI		190.000,00
52 22102	ASSICURAZIONE DEI LOCALI AD USO DIVI		23.500,00
52 22104	STIPULAZIONE CONTRATTI DI AFFITTO		
52 22105	PROCEDIMENTI LEGALI		80.000,00
52 22106	QUOTE AMMINISTRAZIONE PER ALL.IN CO		30.000,00
52 22107	RIMBORSI QUOTE AMMIN.NE PER ALL.AUT		
52 22108	ISTRUTTORIA PRATICHE DIVERSE		
52 22109	ANAGRAFE DELL'UTENZA		
52 22110	INDENNITA' E RIMBORSI COMP.COMM.NE		
52 22111	SPESE TRASLOCHI E CUSTODIA MOBILI		
52 22112	COSTI GESTIONE PALAZZO GAZZOLI A RI		800,00
52 22200	SPESE DI MANUTENZIONE		
52 22201	MATERIALI UTILIZZATI		
52 22202	CORRISPETTIVI DI APPALTO PER MANUT.		880.000,00
52 22203	CORRISP. DI APPALTO PER MAN.LOCALI		30.000,00
52 22204	SPESE TECNICHE		
52 22205	RIMBORSO QUOTE MANUT.NE ALLOGGI AUT		
52 22206	QUOTE MANUTENZIONE PER ALLOGGI IN CI		160.000,00
52 22207	SPESE FUNZIONAMENTO MAGAZZINI E LAB		
52 22300	SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI		
52 22301	ACQUA E ILLUMINAZIONE		25.000,00
52 22302	ASPORTO IMMONDIZIE		
52 22303	PULIZIA PARTI COMUNI		
52 22304	PULIZIA SPAZI A VERDE		
52 22305	CUSTODIA		
52 22306	SORVEGLIANZA		
52 22307	RISCALDAMENTO		
52 22308	ACQUA CALDA CENTRALIZZATA		
52 22309	ASCENSORI		300.000,00
52 22310	AUTOCLAVE		
52 22311	SERVIZI A RIMBORSO ALLOGGI IN CONDO		
52 22312	CONGUAGLI		
52 22313	ALTRI SERVIZI		
52 23000	SPESE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA		
52 23001	PROGETTAZIONI		5.000,00
52 23002	DIREZIONE E ASSISTENZA LAVORI E COL		5.000,00
52 23003	COMMISSIONE TECNICA		
52 23004	CONSULENZE TECNICHE		5.000,00
52 23005	PROCEDIMENTI LEGALI		10.000,00
52 23006	ALTRE SPESE TECNICHE		20.000,00
52 23007	SPESE PUBBLICAZ.GARE APPALTO 1/2 ST		15.000,00
3.B.8	Costi per godimento di beni di terzi	0	
52 30000	COSTI PER GODIMENTO BENI DEI TERZI		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

azione 3 CONTO ECONOMICO

codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
B.8	Costi per godimento di beni di terzi	0	
	52 30100 CANONI DI LOCAZIONE		
	52 30200 CANONI PER SOFTWARE		
	52 30300 CANONI PER LOCAZIONI FINANZIARIE		
B.9	Costi per il personale	1.488.900	
B.9.a	Salari e stipendi	1.055.000	
	52 40100 SALARI E STIPENDI		
	52 40101 RETRIBUZIONI		825.000,00
	52 40102 PROGRAMMI INCENT.TI PRODUTTIVITA' C		216.000,00
	52 40103 PROGRAMMI INCENT.TI X INDENNITA' RI		
	52 40104 PROGRAMMI INCENT.TI X ATTIVITA' NON		
	52 40105 PROGRAMMI INCENT.TI X IMPIEGO RIS.L		
	52 40106 LAVORO STRAORDINARIO		14.000,00
	52 40107 INDENNITA' DI TRASFERTA		
B.9.b	Oneri sociali	331.000	
	52 40200 ONERI SOCIALI		
	52 40201 ENTI PREVIDENZIALI		271.000,00
	52 40202 ENTI ASSICURATIVI		60.000,00
	52 40203 ALTRI ENTI		
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	71.500	
	52 40300 TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (T.F.R)		
	52 40301 MATURATO AI DIPENDENTI IN SERVIZIO		71.500,00
	52 40302 MATURATO AI DIPENDENTI CESSATI DAL		
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili	400	
	52 40400 TRATTAMENTO DI QUIESC.E SIMILI CARI		
	52 40401 ACCANTONAMENTO A FONDO PREVIDENZA I		
	52 40402 PENSIONI A CARICO DELL'ENTE		400,00
B.9.e	Altri costi per il personale	31.000	
	52 40500 ALTRI COSTI DEL PERSONALE		
	52 40501 COSTO BUONI PASTO AL PERSONALE		16.000,00
	52 40502 COSTO VITTO E ALL.DIPENDENTI IN TRA		3.500,00
	52 40503 COSTO PER MENSE GESTITE DA TERZI		
	52 40504 C.R.A.L. AZIENDALE		6.500,00
	52 40505 ALTRE SPESE PER NORME DI SICUREZZA		3.500,00
	52 40506 RIMBORSO SPESE A DIPENDENTI		1.500,00
B.10	Ammortamenti e svalutazioni	980.200	
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.000	
	52 50100 AMMORTAMENTO DELLE IMMOB.NI IMMATER		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	S a l d o
3.B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	20.000	
	52 50101 QUOTA DEI SOFTWARE DI PROPRIETA'		
	52 50102 QUOTA DEI SOFTWARE IN LICENZA D'USO		20.000,00
	52 50103 QUOTA DEI SOFTWARE DI PRODUZIONE IN		
3.B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	947.200	
	52 50200 AMMORTAMENTO DELLE IMMOB.NI MATERIA		
	52 50201 QUOTA DEGLI ALL.DI PROPRIETA' IN LO		
	52 50202 QUOTA DEI LOCALI AD USO DIV. COSTR.		430.000,00
	52 50203 QUOTA DEI LOCALI AD USO DIV. COSTR.		77.000,00
	52 50204 QUOTA STABILI IN PROPR.SUPER.IN LOC		396.000,00
	52 50205 QUOTA DEGLI STABILI IN PROPR.AD USO		10.000,00
	52 50206 QUOTA STABILI IN PROPR.SUPERF.AD US		
	52 50207 QUOTA DEI SERVIZI RESIDENZIALI		
	52 50208 QUOTA AMMORTAMENTO IMPIANTI GENERIC		
	52 50209 QUOTA AMMORTAMENTO IMPIANTI SPECIFI		
	52 50210 QUOTA AMMORTAMENTO MACCHINARI		100,00
	52 50211 QUOTA AMMORTAMENTO ATTREZZATURE		
	52 50212 QUOTA AMMORTAMENTO IMPIANTI ALLARME		
	52 50213 QUOTA AMMORTAMENTO MOBILI		8.000,00
	52 50214 QUOTA AMMORTAMENTO ARREDI		
	52 50215 QUOTA AMMORTAMENTO MACCHINE UFFICIO		25.000,00
	52 50216 QUOTA AMMORTAMENTO CENTRO ELABORAZ.		
	52 50217 QUOTA AMMORTAMENTO AUTOVETTURE		1.000,00
	52 50218 QUOTA AMMORTAMENTO AUTOFURGONI E MO		
	52 50219 QUOTA AMMORTAMENTO ALTRI BENI		100,00
3.B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni	0	
	52 50300 ALTRE SVALUTAZIONI DELLE IMMOBILIZZ		
3.B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide	13.000	
	52 50400 SVALUTAZIONE CREDITI ATT.CIRCOL.DIS		
	52 50401 QUOTA AL FONDO RISCHI SU CREDITI		13.000,00
3.B.11	Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0	
	52 60000 VARIAZ.RIMAN.ZE MAT.PRI.SUSS.DI CON		
	52 60100 RIMANENZE INIZIALI DI MATERIE PRIME		
	52 60200 RIMANENZE FINALI DI MATERIE PRIME		
3.B.12	Accantonamenti per rischi	0	
	52 70000 ACCANTONAMENTI PER RISCHI		
	52 70100 ACCANTONAMENTO AL FONDO PLUSVALENZE		
	52 70200 ACCANTONAMENTO FONDO RISCHI SU IND.		
3.B.13	Altri accantonamenti	270.000	
	52 80000 ALTRI ACCANTONAMENTI		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

azione 3 CONTO ECONOMICO

codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
B.13	Altri accantonamenti	270.000	
	52 80100 ACCANTONAMENTO AL FONDO MANUT.NE ST		
	52 80200 ACCANT.TO FINANZ.STABILI COSTR.DIR.		
	52 80300 ACCANT.TO FONDO MAN.NE E RIPR.BENI		
	52 80400 ALTRI ACCANTONAMENTI PER CAUSE LEGA		270.000,00
3.14	Oneri diversi di gestione	1.379.000	
	52 90000 ONERI DIVERSI DI GESTIONE		
	52 90100 ALIENAZIONE DI BENI		
	52 90101 SOMME RICAVATE DA ALLOGGI IN P.V.		
	52 90102 SOMME RICAVATE DA ALL.CEDUTI CON IP		
	52 90103 SOMME RICAVATE DA ALLOGGI CEDUTI L.		
	52 90104 SOMME RICAVATE DA ALLOGGI CEDUTI L.		
	52 90105 SOMME RICAVATE DALL'ALIEN.NE DIR.PR		50.000,00
	52 90200 MINUSVALENZE DA ALIENAZIONE DI BENI		
	52 90300 SOPRAVVIVENENZE E INSUSSISTENZE PASS		
	52 90301 PERDITA SU CREDITI DELL'ATTIVO CIRC		55.000,00
	52 90302 TRANSAZIONI, CESSIONI E PRESCRIZ.DI		
	52 90303 INSUFFICIENZA DI FONDI PER RISCHI E		
	52 90304 DIFFERENZE PASSIVE CAMBI		
	52 90400 COSTI ED ONERI DIVERSI		
	52 90401 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI		15.000,00
	52 90402 SPESE SOCIALI PER L'UTENZA		
	52 90403 ABBONAMENTI A GIORNALI, RIVISTE E P		8.000,00
	52 90404 COSTO DI ACQUISTO DI GIORNALI,RIV,E		3.000,00
	52 90405 QUOTA 0,50% VALORE LOCATIVO ALLA G.		
	52 90406 QUOTA ECCELENTE COSTI/RICAVI ALL.IN		295.000,00
	52 90407 ALTRE PERDITE E SPESE DIVERSE		1.000,00
	52 90408 COSTI DIVERSI RIMBORSABILI		
	52 90500 IMPOSTE INDIRETTE, TASSE E CONTRIBU		
	52 90501 IMPOSTA DI REGISTRO		50.000,00
	52 90502 IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE		4.000,00
	52 90503 TASSA CONCESSIONI GOVERNATIVE		1.000,00
	52 90504 IMPOSTA DI BOLLO		7.000,00
	52 90505 INVIM		
	52 90506 I.C.I.		425.000,00
	52 90507 I.V.A. INDETRAIBILE		440.000,00
	52 90508 ALTRI TRIBUTI LOCALI		25.000,00
2	PROVENTI E ONERI FINANZIARI	269.100-	
2.15	Proventi da partecipazioni	0	
2.15.a	Proventi da partecipazioni in imprese controllate	0	
	43 10100 IN IMPRESE CONTROLLATE		
2.15.b	Proventi da partecipazioni in imprese collegate	0	
	43 10200 IN IMPRESE COLLEGATE		

DETTAGLIO VOCI Valori in Euro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.C.15.c	Proventi da partecipazioni in altre imprese	0	
	43 10300 IN ALTRE PARTECIPAZIONI		
3.C.16	Altri proventi finanziari	109.600	
3.C.16.a	Proventi finanziari da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	0	
3.C.16.b	Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nelle immobilizzazioni	0	
	43 20200 DA TITOLI ISCRITTI NELLE IMMOBILIZZAZIONI		
	43 20201 TITOLI EMESSI O GARANTITI DALLO STATO		
	43 20202 OBBLIGAZIONI E CARTELLE FONDARIE		
	43 20203 ALTRI TITOLI A REDDITO FISSO		
3.C.16.c	Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nell'attivo circolante	0	
	43 20300 DA TITOLI ISCRITTI NELL'ATTIVO CIRCOLANTE		
3.C.16.d	Proventi diversi dai precedenti	109.600	
3.C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	109.600	
	43 20400 DA PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI		
	43 20401 INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO BANCHE		4.000,00 A
	43 20402 INTERESSI SU DEPOSITI C/O AMM.NE POLITICHE		
	43 20403 INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO TESORERI		95.000,00 A
	43 20404 INTERESSI DA ASSEGN. RI X DILAZ. NE DIVERSE		
	43 20405 INTERESSI DA ASS. RI X IND. MORA CAN. DIVERSE		10.000,00 A
	43 20406 INTERESSI SU CREDITI DIVERSI		600,00 A
	43 20407 INDENNITA' DI MORA		
3.C.17	Interessi ed altri oneri finanziari	378.700-	
3.C.17.a	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate	0	
	53 10100 IMPRESE CONTROLLATE		
3.C.17.b	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate	0	
	53 10200 IMPRESE COLLEGATE		
3.C.17.d	Interessi e altri oneri finanziari verso altri	378.700-	
	53 10300 ALTRI		
	53 10301 INTERESSI SU C/C BANCARI		
	53 10302 INTERESSI SU C/C POSTALI		
	53 10303 INTERESSI SU DEPOSITI CAUZIONALI		100,00
	53 10304 INTERESSI DEI CESS. RI DI ALLOGGI IN ALTRUI		

DETTAGLIO VOCI Valori in Euro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Indice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.17.d	Interessi e altri oneri finanziari verso altri	378.700-	
	53 10305 INTERESSI DI CESS.RI ALL.CED.COSTR.		
	53 10306 INTERESSI DEI CESS.RI ALL.CED.COSTR.		
	53 10307 INTERESSI DEI CESS.RI DI LOCALI CED.		
	53 10308 INTERESSI DEI CESS.RI DI ALL/LO CED.		
	53 10309 INTERESSI SU SOMME INEROG.MUTUI ALL.		600,00
	53 10310 INTERESSI DEI CC/CC CONTAB.SPEC.ALL.		4.000,00
	53 10311 INTERESSI E ONERI FINANZIARI DIVERS.		
	53 10400 INTERESSI SU MUTUI		
	53 10401 DI ALLOGGI,LOC. E SERV.RES.LI COSTR.		9.000,00
	53 10402 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI COSTR.C.		15.000,00
	53 10403 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI COSTR.S.		
	53 10404 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI EDIL.AGE.		350.000,00
	53 10405 CONTRATTI PER RIPIANO DISAVANZI		
3.18	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	
3.18	Rivalutazioni	0	
3.18.a	Rivalutazioni di partecipazioni	0	
	44 10100 DI PARTECIPAZIONI		
3.18.b	Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
	44 10200 DI IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
3.18.c	Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
	44 10300 DI TITOLI ISCR.NELL'ATTIVO CIRCOLAN		
3.19	Svalutazioni	0	
3.19.a	Svalutazioni di partecipazioni	0	
	54 10100 DI PARTECIPAZIONI		
3.19.b	Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
	54 10200 DI IMMOB.NI FINANZ.CHE NON COSTIT.PI		
3.19.c	svalutazioni di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
	54 10300 DI TITOLI ISCR.NELL'ATT.CIRC.TE NO		
	54 10400 ALTRE SVALUTAZIONI		
3	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	65.000-	
3.20	Proventi straordinari	24.000	

DETTAGLIO VOCI Valori in Euro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.E.20.a	Plusvalenze da alienazione	1.000	
	45 10100 PLUSVALENZE PATRIM.LI DA ALIENAZION		
	45 10110 VENDITA DI IMMOBILI DIVERSI		
	45 10120 VENDITA DI MOBILI DIVERSI		
	45 10121 IMPIANTI E MACCHINARI		
	45 10122 ATTREZZATURE INDUSTRIALI E COMMERC		
	45 10123 MOBILI E ARREDI		
	45 10124 ATTREZZATURE ELETTRONICHE D'UFFICIO		1.000,00 A
	45 10125 AUTOMEZZI		
3.E.20.b	Altri proventi straordinari	23.000	
	45 10200 SOPRAVVEN.ZE ATTIVE/INSUSSIST.ZE DI		
	45 10210 SOPRAVVEN.ZE ATTIVE DA CANONI ANNI		10.000,00 A
	45 10220 SOPRAVVENIENZE ATTIVE DIVERSE		10.000,00 A
	45 10230 INSUSSISTENZE DI PASSIVO		3.000,00 A
	45 10300 ALTRI PROVENTI STRAORDINARI		
	45 10310 PER IMMOBILI RICEVUTI A TITOLO GRAT		
	45 10320 PROVENTI STRAORDINARI DIVERSI		
3.E.21	Oneri straordinari	89.000-	
3.E.21.a	Minusvalenze da alienazioni	1.000-	
	55 10100 MINUSVALENZE PATRIM.LI DA ALIENAZIO		
	55 10110 DI BENI IMMOBILI		
	55 10120 DI BENI MOBILI		1.000,00
3.E.21.b	Imposte relative a esercizi precedenti	3.000-	
	55 10301 IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI		3.000,00
3.E.21.c	Altri oneri straordinari	85.000-	
	55 10200 SOPRAVVENIENZE PASSIVE/INSUSS.ZE DI		
	55 10201 SOPRAVVENIENZE PASSIVE		80.000,00
	55 10202 INSUSSISTENZE DI ATTIVO		5.000,00
	55 10300 ALTRI ONERI STRAORDINARI		
	55 10302 RISARCIMENTO DANNI A TERZI		
3.F.22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	548.500-	
3.F.22.a	Imposte correnti sul reddito d'esercizio	550.000-	
	55 20100 IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO D'ESER		
	55 20101 I.R.E.S. CORRENTE DELL'ESERCIZIO		330.000,00
	55 20102 I.R.A.P. CORRENTE DELL'ESERCIZIO		220.000,00
3.F.22.b	Imposte differite sul reddito d'esercizio	0	
	55 20200 IMPOSTE DIFFERITE SUL REDDITO D'ESE		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Divisione 3 CONTO ECONOMICO

Indice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
7.22.b	Imposte differite sul reddito d'esercizio	0	
	55 20201 I.R.E.S. DIFFERITA DELL'ESERCIZIO		
	55 20202 I.R.A.P. DIFFERITA DELL'ESERCIZIO		
7.22.c	Imposte anticipate sul reddito d'esercizio	1.500	
	55 20300 IMPOSTE ANTICIPATE SUL REDDITO D'ES		
	55 20301 I.R.E.S. ANTICIPATA DELL'ESERCIZIO		1.000,00 A
	55 20302 I.R.A.P. ANTICIPATA DELL'ESERCIZIO		500,00 A
7.23	Utile (perdite) dell'esercizio	30.600	
	55 30000 UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO		
	55 30001 UTILE DELL'ESERCIZIO		
	55 30001 UTILE DELL'ESERCIZIO		30.600,00
	55 30002 PERDITA DELL'ESERCIZIO		

**PREVENTIVO FINANZIARIO
RELATIVO ALL'ANNO 2006**

+/-

A		Disponibilità monetarie nette iniziali	+	4.500.000,00
B		Flusso monetario da attività di esercizio	+	570.800,00
	A	Utile di esercizio	+	30.600,00
	b	Ammortamenti e accantonamenti	+	1.250.200,00
	c	Variazione del capitale di esercizio	-	780.000,00
	d	Variazione netta del fondo di fine rapporto	+	70.000,00
C		Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni	-	12.009.500,00
		Investimenti in immobilizzazioni		
	a	Immateriali		
	b	Materiali	-	12.010.500,00
	c	Finanziarie		
	d	Valore di realizzo delle immobilizzazioni	+	1.000,00
D		Flusso monetario da attività di finanziamento	+	1.740.500,00
	a	Rimborsi di finanziamenti	-	970.000,00
	b	Nuovi finanziamenti	+	2.710.500,00
E		Variazione del patrimonio netto	+	9.300.000,00
F		Flusso monetario netto del periodo	-	398.200,00
G		Disponibilità monetarie nette finali	+	4.101.800,00

RELAZIONE DEI REVISORI DEI CONTI

Il Collegio Sindacale, esaminato il bilancio preventivo relativo all'anno 2006, constata che detto documento è stato redatto, come stabilito dalla D.G.R. del 9 aprile 2001 n°339, e dalla L.R. 19 giugno 2002 n°11 di trasformazione degli Istituti in ATER, il nuovo schema di contabilità che prevede la predisposizione del bilancio secondo i criteri degli articoli 2423 e seguenti del C.C. e vede l'abolizione della contabilità finanziaria.

Il Collegio passa alla lettura della relazione del Presidente in cui vengono espone le linee programmatiche e gli obiettivi pluriennali che l'Azienda si prefigge di raggiungere nel corso dell'anno prossimo in merito alla gestione immobiliare nell'ambito territoriale in cui opera.

Considerato che permangono le difficoltà costituite dal fatto che l'Azienda deve prefiggersi obiettivi di efficienza, economicità, funzionalità e produttività conseguendo ricavi quasi totalmente vincolati da leggi che fissano i parametri per la determinazione dei canoni che si contrappongono a costi determinati invece dal mercato, difficoltà irrisolte anche all'esito della L.R. 28 novembre 2003 n° 23.

Si auspica che vengano adottati opportuni provvedimenti, tenuto conto che non sono stati approvati i regolamenti attuativi, che permettano di ottenere una maggiore contribuzione dei ricavi (canoni) ai costi di gestione nel rispetto delle finalità sociali dell'Azienda.

Andando ad analizzare il conto economico, allegato alla relazione, il Collegio prende atto delle risultanze analitiche previsionali delle singole voci che compongono tale bilancio e che in sintesi evidenziano quanto segue:

A. Valore della produzione	€	+	7.200.600,00
B. Costi della produzione	“	-	<u>6.287.400,00</u>
Differenza tra valore e costi della produzione	“	+	913.200,00
C. Proventi finanziari	€		109.600,00
Oneri finanziari	“		<u>- 378.700,00</u>
Differenza della gestione finanziaria	“	-	269.100,00
D. Rettifiche di valore di attività finanziaria	“		-
E. Proventi straordinari	€		24.000,00
Oneri straordinari	“		<u>- 89.000,00</u>
Differenza delle partite straordinarie	“	-	<u>65.000,00</u>
Risultato prima delle imposte	“	+	579.100,00
Imposte sul reddito d'esercizio	“	-	<u>548.500,00</u>
Utile dell'esercizio	€	+	<u>30.600,00</u>

Dai dati riassuntivi sopra esposti si prevede che l'Azienda riuscirà ad ottenere un risultato d'esercizio positivo pari a € 30.600,00.

In funzione del nuovo ordinamento contabile orientato alla gestione economica si raccomanda di effettuare una continua attività di marketing di acquisto finalizzata al monitoraggio del rapporto qualità/prezzo dei prodotti e/o servizi approvvigionati sul mercato con l'obiettivo di conseguire possibili economie.

In particolare il Collegio ritiene opportuno ottimizzare l'utilizzo delle risorse nella gestione del sistema informatico, comprese le consulenze, raccomandando la massima razionalizzazione ed economizzazione dei costi.

Inoltre si raccomanda un'attività di continuo monitoraggio e recupero della morosità in special modo nei confronti degli Enti che rappresentano i maggiori debitori dell'Ater, ed una migliore gestione del carico dei canoni rivolta all'ottimizzazione dei flussi di cassa.

In ordine al finanziamento relativo alla realizzazione dell'immobile denominato ex Milizia, destinato ad accogliere un centro di ricerca sulle cellule staminali, in corso di completamento, il Collegio, tenuto conto delle perplessità, sull'impegno finanziario attuale e futuro dell'Azienda, descritte nella relazione del Presidente, invita il Consiglio di Amministrazione a concludere quanto necessario relativamente alla realizzazione dell'immobile, al fine di avere certezze sull'inizio di redditività dello stesso.

Per quanto relazionato sui locali ad uso diverso il Collegio Sindacale ritiene che il Consiglio di Amministrazione debba provvedere, quanto prima, ad un adeguamento dei canoni di locazione ai prezzi correnti di mercato, dove è possibile.

Il Collegio, vista la relazione del Presidente in ordine alla possibile soccombenza in quattro cause civili per complessivi € 830.000,00, dà atto che nel bilancio 2006 è stato accantonato un importo di € 270.000,00 alla voce altri accantonamenti "per cause legali" e che per l'anno in corso, come dall'assestamento al preventivo 2005 contabilizzerà l'importo complessivo di € 290.000,00, prevedendo € 190.000,00 tra le sopravvenienze passive e € 100.000,00 quale accantonamento, e che per il residuo importo di € 270.000,00 verrà fatto apposito stanziamento alla voce altri accantonamenti anche al preventivo 2007.

Al termine dell'esame effettuato, il Collegio esprime parere favorevole alla approvazione del conto economico preventivo e dei suoi allegati per l'anno 2006.

Terni 20/10/2005

IL COLLEGIO SINDACALE

Landi Emilio	- Presidente
Gianluca Di Mei	- Sindaco effettivo
Giorgio Adeodato Norcia	- Sindaco effettivo