

REGIONE UMBRIA

Appendice n. 2

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

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

Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2007

PRESIDENTE

Benigni Furio Ferruccio

CONSIGLIERI:

Chieli Corrado

Bini Bruno

Ricci Maria Grazia

Lorenzetti Giuseppe

COLLEGIO SINDACALE

Bistocchi Massimo

Giovagnoni Guglielmo

Siciliano Giuseppe

DIRIGENZA

Pedini Dr. Carlo

Pacchiarotti Dr. Ing. Angelo

Direttore - Dirigente Ufficio Amministrativo

Dirigente Ufficio Tecnico

RELAZIONE DEL PRESIDENTE

Signori Consiglieri, Signori Sindaci,

il bilancio preventivo per l'esercizio 2007 costituisce, come di consueto, l'occasione per una breve disamina del quadro generale di riferimento in cui si colloca l'attività del nostro Ente, così da poter cogliere le prospettive che da esso emergono circa l'andamento dell'edilizia abitativa pubblica.

Occorre premettere che si è in attesa di conoscere il contenuto definitivo della finanziaria 2007, che ci si attende affronti in maniera fattiva il problema dell'emergenza abitativa.

In particolare, sarebbe necessario riaffermare con forza che la casa non è soltanto un bene economico, ma è un fattore primario di garanzia, di libertà e di dignità civile; infatti in una società evoluta non è accettabile che permanga una parte più o meno ampia di cittadini esclusi dal godimento di una abitazione con adeguati standards di vivibilità.

E' pertanto improrogabile che il tema dell'emergenza abitativa torni al centro dell'agenda politica del nuovo Governo, anche perchè il ruolo dell'edilizia residenziale pubblica è utile per la crescita sociale del Paese, per calmierare i prezzi del mercato e per dare risposta al bisogno di casa dei cittadini a basso reddito.

Occorre però ricordare che per risolvere l'emergenza abitativa, che interessa in particolare in Umbria i ceti medio-bassi, con particolare riferimento alle fasce anziani e giovani, è necessario reperire risorse prevalentemente sul piano strutturale, nel senso che occorre trovare fonti di finanziamento stabili, chiaramente riconosciute all'interno di un patto tra governo e cittadini che destini una quota della fiscalità generale nella realizzazione di piani programmati per la costruzione di edilizia pubblica.

Si è passati in Italia ad un drastico calo di produzione di edilizia residenziale pubblica, per l'esattezza da 34.000 abitazioni realizzate nel 1984 a 1.900 nel 2004, mentre al contrario aumentano le domande di alloggio e.r.p. presentate dalle famiglie.

Questo fenomeno ha interessato anche l'Umbria, anche se corre l'obbligo ricordare che il Governo regionale ha, con la Legge n.23, creato uno strumento per rispondere in modo organico al problema della emergenza-casa, programmando in maniera sistematica gli interventi da porre in essere sul territorio regionale, ottimizzando al meglio le risorse finanziarie disponibili.

In questo contesto normativo l'ATER di Perugia ha ritenuto opportuno sposare in pieno i contenuti della legge, ispirata peraltro da profondo senso di equilibrio e di sensibilità istituzionali, intessendo rapporti di grande collaborazione ed intesa con gli Enti locali, al fine di concordare interventi efficaci sul territorio che possano rispondere alle esigenze abitative dei cittadini.

In questa sede è opportuno ricordare che il Piano triennale per l'edilizia residenziale 2004/2006 è stato adottato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 441 del 21.12.2004.

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

L'attuazione del piano triennale avviene attraverso i Piani operativi annuali (POA) formati ai sensi dell'art. 3 della L.R.23 dalla Giunta Regionale.

In relazione all'anno 2006 la Giunta ha approvato, con atto n.1344 del 25/07/2006, il documento preliminare al Programma Operativo Annuale di edilizia residenziale pubblica, che è stato elaborato sulla scorta delle proposte, delle necessità e delle indicazioni fornite dai Comuni, ai quali competerà anche la localizzazione degli interventi ammessi a contributo e l'individuazione delle aree.

Il POA ha riservato agli interventi delle ATER una quota importante dei finanziamenti disponibili; è pertanto lecito prevedere che le prospettive di lavoro per la nostra Azienda saranno piuttosto buone per i prossimi anni e le potenzialità operative della nostra struttura tecnica (anche per le attività che saranno svolte per conto terzi) continueranno ad esplicarsi in maniera continua e completa.

Il POA 2006, infatti, prevede la realizzazione sul territorio regionale di 110 alloggi per la locazione a canone sociale e 160 per la locazione a canone concordato; tale previsione si è resa necessaria sulla base delle segnalazioni pervenute dai Comuni, che - come si diceva in premessa - hanno evidenziato una problematicità proprio in relazione alla difficoltà di rispondere concretamente alle richieste abitative dei cittadini.

Sembra opportuno sottolineare che, per la prima volta nei POA, la Regione ha introdotto delle nuove categorie di intervento che interessano in particolare due fasce sociali, gli studenti e gli anziani, che potremmo definire "deboli".

L'ATER di Perugia, proprio per rispondere in maniera fattiva a questo nuovo indirizzo della Regione, si è resa disponibile già da oggi ad acquisire un immobile da destinare ad alloggi per gli studenti con il fine anche di calmierare i prezzi del mercato delle locazioni, che rendono sempre più difficile per le famiglie decidere di sostenere le spese di studio per i propri figli.

La stessa attenzione l'ATER la porrà, di concerto con i Comuni interessati, per rispondere alle esigenze della popolazione anziana, che sempre più spesso si trova a dover affrontare il problema "casa", in particolare per l'impossibilità di sostenere i costi dei canoni di locazioni del libero mercato, che sono sempre più alti in particolare nella città di Perugia.

Riassunti in breve gli indirizzi del POA 2006 e la politica che l'ATER intende portare avanti in collaborazione con la Regione e gli Enti locali, si auspica che il Governo nazionale nella finanziaria 2007 stanzi risorse consistenti, certe e continue, per la politica abitativa in Italia.

Passando ad una prima esposizione sommaria dei dati del bilancio di previsione 2007, 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 €.9.454.378,00 a fronte di un costo della produzione di €.9.048.378,00, con un utile operativo lordo di €.406.000,00, 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 €. 571.000,00, determinato dalla notevole incidenza degli interessi attivi sui depositi di Tesoreria.

Il saldo attivo lordo ascende perciò a € 977.000,00, 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 €. 628.000,00 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 €. 1.600.000,00) 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 €. 1.600.000,00 non comprende la somma prevista di circa 300.000,00, che nel 2007 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 della natura patrimoniale di tali finanziamenti e quindi di irrilevanza delle attribuzioni considerate, anche ai fini IRAP, analogamente a quanto già avviene per l'IRES.

Si precisa che nei giorni scorsi la Corte di Giustizia Europea ha dichiarato l'IRAP compatibile con le norme fiscali comunitarie, concludendo così con esito sfavorevole per i contribuenti un giudizio che si protraeva da alcuni anni.

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. 2253 del 22.12.2005

GESTIONE DEL PATRIMONIO

1) Andamento canoni e rapporto costi/ricavi

Si premette che i dati dell'assestamento 2006 fanno registrare una diminuzione di 72 unità degli immobili gestiti rispetto alle previsioni. Tale circostanza deve essere ascritta agli immobili riconsegnati e non ancora riassegnati per problemi di manutenzione.

Per il prossimo anno sono state previste solo nuove immissioni pari a 65 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 2006, tenendo conto dell'entrata in reddito delle nuove immissioni nonché del modesto incremento che si prevede di ottenere per effetto dell'adeguamento ISTAT stabilito per legge. Conseguentemente, il rapporto costi/ricavi, presentato in equilibrio, consisterà sostanzialmente nei valori riscontrati per il corrente anno e meglio evidenziati nella seguente tabella e relativi dettagli, salvo l'aumento delle spese generali nonché la maggior incidenza dei costi del personale tecnico sulla gestione ordinaria, prima gravanti sulla gestione sisma.

STABILIMENTI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI PREVISTIRIEPILOGO DIMOSTRATIVO COSTI - RICAVI

GESTIONE	Numero		RICAVI TOTALE Canone Annuo	COSTI					TOTALE COSTI
	All.	Vani/Mese		Spese Gen. Amm. e Oneri Fiscali	Spese di Manutenzione	Fondo E.R.P. (0,50%)	QUOTA di Eccedenza	QUOTA Residuale da Rimborsare ai Comuni	
A) Immobili soggetti all'applicazione del canone regionale	4.584	267.389,72	6.902.973,00	4.439.500,00	1.717.700,00	0,00	745.773,00		6.902.973,00
B) Immobili a Canone Predeterminato	558	22.182,33	1.149.205,00	1.000.805,00	148.400,00	0,00	0,00	-	1.149.205,00
- Di Proprietà A.T.E.R.									
- Di Proprietà Comunale	174	9.580,26	403.395,00	51.254,00	63.900,00	0,00	0,00	288.241,00	403.395,00
TOTALE	5.316	299.152,31	8.455.573,00	5.491.559,00	1.930.000,00	-	745.773,00	288.241,00	8.455.573,00
C) Immobili di Soci di Coop. Edilizie Gescal - INA/Casa - T.C. 62 art.29 L.60 e Art.55/C L.885	9	648,00	2.922,00	53,00	-	-	2.869,00	-	2.922,00
Totale generale	5.325	299.800,31	8.458.495,00	5.491.612,00	1.930.000,00	-	748.642,00	288.241,00	8.458.495,00

**STABILI IN LOCAZIONE SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DEL CANONE REGIONALE
CANONI ANNUI PER TIPO DI CONTRATTO**

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

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
11	alloggi costruiti con contributo Stato	3.089	182.402,08	4.841.360,00
12	" " " altri enti	123	7.335,72	188.000,00
13	" " senza contributo	38	2.345,52	64.000,00
	Totale	3.250	192.083,32	5.093.360,00

STABILI DI PROPRIETA' DELLO STATO:

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
16	alloggi	10	468,00	12.000,00
27	locali di prop. STATO assoggettati ad IVA	22	268,43	6.700,00
19	ricoveri	21	717,48	103,00
29	locali di prop. STATO non assogg. ad IVA	2	19,92	510,00
	Totale	55	1.473,83	19.313,00

TOTALE A.T.E.R. + STATO	3.305	193.557,15	5.112.673,00
--------------------------------	--------------	-------------------	---------------------

STABILI GESTITI C/TERZI:

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
31	da rendicontare a C.E.R.	869	49.599,21	1.138.000,00
33	da rendicontare a REGIONE	20	1.220,32	40.000,00
34	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	248	14.954,36	406.000,00
35	da rendicontare a COMUNE PERUGIA	62	3.321,75	71.000,00
36	Via C. Colombo COMUNE PERUGIA	73	4.329,13	123.000,00
3A	da rend. a COMUNE NORCIA	1	129,88	3.100,00
3C	da rend. a COMUNE ASSISI	3	136,56	4.100,00
3D	da rend. a COMUNE MARSCIANO	3	141,36	5.100,00
	Totale	1.279	73.832,57	1.790.300,00

TOTALE A.T.E.R. + STATO + TERZI	4.584	267.389,72	6.902.973,00
--	--------------	-------------------	---------------------

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

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

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
14	alloggi di edilizia agevolata	80	4.280,76	207.000,00
25	locali ad uso diverso (non sogg. ad IVA)	171	6.021,02	432.000,00
28	" " (sogg. ad IVA)	306	11.869,99	510.000,00
21	aree	1	10,56	205,00
	Totale	558	22.182,33	1.149.205,00

ALLOGGI GESTITI C/TERZI:

T.C.	Descrizione	Numero		CANONE €
		Stab.	Vani	
32	da rendicontare a COMUNE DI PERUGIA	155	8.466,78	360.000,00
37	da rendicontare a COMUNE DI FOLIGNO	18	1.070,64	43.000,00
3B	da rendicontare a COMUNE DI TODI	1	42,84	395,00
	Totale	174	9.580,26	403.395,00

Totale Generale	732	31.762,59	1.552.600,00
------------------------	------------	------------------	---------------------

STABILI IN LOCAZIONE - CANONI ANNUALI

RIEPILOGO

Descrizione	Numero		CANONE €
	Stab.	Vani	
IMMOBILI SOGGETTI ALL'APPLICAZIONE DEL CANONE REGIONALE	4.584	267.389,72	6.902.973,00
IMMOBILI A CANONE PREDETERMINATO	732	31.762,59	1.552.600,00
T O T A L E	5.316	299.152,31	8.455.573,00

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

A questo riguardo va anche detto, per accennare ad uno dei maggiori inconvenienti determinati dal sistema attuale, che il canone medio, ammontante a circa 123 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) Morosità

Le previsioni per il futuro esercizio su questa materia non possono che basarsi sui dati reperibili al 30 settembre u.s., il cui contenuto però è abbastanza disomogeneo rispetto a quello emergente dal consuntivo di fine anno. Invero, non solo si deve 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 2007 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 € 2.736.345,51, pari al 28,32% del totale della competenza di € 9.662.332,91 riferita al 30.9.2006.

Detraendo la quota di crediti afferente agli alloggi a riscatto per € 105.221,50, il cui recupero appare assolutamente certo in relazione alla natura del rapporto, resta un ammontare di morosità riferita a tutte le locazioni di € 2.631.124,01, pari al 29,89% delle relative competenze di € 8.802.944,89 (sempre al 30.9.2006), ivi considerati i residui degli anni precedenti.

Il dato così rilevato necessita di ulteriori precisazioni al fine di far emergere la c.d. "morosità effettiva", la quale si ottiene distinguendo gli immobili di proprietà ATER e Stato da quelli di proprietà dei Comuni (in quanto l'Azienda non può assumere autonome decisioni gestionali in ordine a questi ultimi) e computando dal valore puramente contabile gli importi riferiti a incassi che si prevede di ottenere da Amministrazioni Pubbliche nel prossimo anno per ritardato pagamento (per motivi puramente burocratici e procedurali) di contributi di competenza 2005-2006, nonché i crediti inesigibili che tecnicamente risultano a bilancio ma, di fatto, sono inesistenti.

IMMOBILI ATER e STATO: monte canoni e residui di competenza € 8.028.844,28

€ 1.702.794,63 residui gestioni locazioni
- € 140.000,00 contributi assist. presunti Comune di Perugia (anno 2005 e 2006)
- € 179.890,97 incassi 2006 contributi regionali, fino al 30/09/2006, case
parcheggio terremotati (O.M. 18/12/99, art. 5)
restano € 1.382.903,66.

A ciò si deve però aggiungere un ulteriore livello di analisi e di scomposizione del dato della morosità, al fine di fornire un quadro più esauriente ed intelligibile; infatti il dato reale della morosità è da considerare ancora inferiore, dal momento che all'interno della somma sopra riportata sono ricompresi crediti inesigibili per € 12.627,08, che dovranno essere eliminati dal momento che sono in via di definizione le procedure tendenti ad attestare l'insussistenza di ragionevoli prospettive di recupero di dette somme, trattandosi di crediti maturati a fronte di situazioni di indigenza e disagio sociale di alcuni assegnatari sfrattati per morosità.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, è agevole sostenere che la morosità effettiva consolidata, accertata al 30/09/2006, è pari a € 1.370.276,58, che in termini percentuali significa il **17,06%** della competenza delle locazioni ATER e Stato.

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.

E' doveroso , comunque, registrare un lieve progressivo aumento della morosità, ascrivibile in parte al deterioramento della qualità dell'utenza per la ridotta capacità reddituale delle nuove immissioni (si tenga presente che i nuclei familiari utilmente collocati nelle graduatorie per l'assegnazione sono per lo più titolari di redditi minimi) e in parte al fenomeno dei cosiddetti "nuovi morosi", cioè di nuclei familiari tradizionalmente adempienti e che ora, per sopravvenute difficoltà derivate anche dalla situazione economica nazionale, non sono più in grado di rispettare le scadenze.

ALLOGGI DI PROPRIETA' DEI COMUNI: monte canoni e residui di competenza € 2.476.895,24

€	928.329,38	residui gestioni locazioni
- €	220.000,00	contributi assist. presunti Comune di Perugia (anno 2005 e 2006)
- €	102.153,15	incassi 2006 contributi regionali, fino al 30/09/2006, case parcheggio terremotati (O.M. 18/12/99, art. 5)
- €	6.100,83	crediti inesigibili
	restano €	600.075,40.

La morosità effettiva rapportata al totale delle competenze in questa seconda tipologia di alloggi, è pari al 24,22% e quindi piuttosto significativa.

Sono numerosi, infatti, gli assegnatari di alloggi di proprietà comunale che si trovano nella obiettiva impossibilità di far fronte agli oneri a loro carico (specie nel caso di alloggi a canone predeterminato).

Le azioni per contrastare il fenomeno saranno poste in atto anche per l'anno 2007 sulla scorta delle esperienze già maturate e cioè con una rilevazione quadrimestrale della morosità al fine di perseguire con decisione le situazioni non corrispondenti ad una reale situazione di indigenza. Negli altri casi, onde evitare l'inizio di azioni legali con conseguente aggravio di spese, si procederà a contattare, anche telefonicamente, gli assegnatari, concedendo la rateizzazione del debito, per gli alloggi di proprietà dell'Azienda, o segnalando ai Comuni le situazioni che potevano dar luogo all'erogazione di contributi economici.

E' certo però che le Amministrazioni Comunali dovranno porre in atto una maggiore attenzione e disponibilità nel provvedere, in tempi brevi, a deliberare le eventuali concessioni di contributi assistenziali, al fine di evitare accumuli di morosità non più sanabili da parte degli assegnatari, avendo cura - soprattutto - di non usare eccessiva indulgenza (per non dire disinvoltura) nel concedere rateizzazioni e disporre sospensioni di atti esecutivi a favore di loro inquilini morosi notoriamente " non intenzionati" a sanare le proprie posizioni debitorie.

SITUAZIONE CONTABILE AL 30/09/2006						
ALLOGGI PROPR. ATER	RESIDUI AL 31/12/2005	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI	%	
TIPO CONT.	11	1.170.187,76	3.667.059,69	3.447.278,26	1.389.969,19	
	12	27.392,55	140.285,96	132.201,55	35.476,96	
	13	2.786,10	46.589,26	46.689,30	2.686,06	
	14	40.744,49	145.485,27	140.251,29	45.978,47	
TOTALI	1.241.110,90	3.999.420,18	3.766.420,40	1.474.110,68	28,13	

ALLOGGI PROPR. STATO	RESIDUI AL 31/12/2005	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.	16	49.948,58	24.244,70	18.425,59
	19	468,94	106,92	44,76
TOTALI	50.417,52	24.137,78	18.470,35	7.809,39
				29,72

ALLOGGI PROPR. COMUNI	RESIDUI AL 31/12/2005	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.	31	286.560,32	822.539,18	723.150,96
	32	153.149,55	272.517,69	277.034,41
	33	2.457,51	28.238,21	24.974,97
	34	253.938,03	308.778,74	347.325,30
	35	63.706,26	57.079,50	56.675,06
	36	41.031,89	91.140,91	88.672,88
	37	38.377,07	32.567,28	24.920,67
	39	9,45	-	-
	3A	35,64	2.126,99	1.982,18
	3B	-	387,52	387,52
	3C	829,92	2.578,52	2.607,82
	3D	15.224,92	3.691,42	834,09
TOTALI	855.249,28	1.621.645,96	1.548.565,86	928.329,38
				37,48

LOCALI E AREE	RESIDUI AL 31/12/2005	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.	21	-	199,68	-
	25	6.242,54	414.103,22	413.091,56
	27	765,56	5.834,07	6.128,64
	28	150.223,11	481.474,59	418.602,86
	29	40,03	361,80	341,53
TOTALI	157.265,47	901.973,36	838.364,27	220.874,56
TOTALI LOCAZIONE	2.304.043,17	6.498.901,72	6.171.820,88	2.631.124,01
				20,85
				29,89

segue

RISCATTI	RESIDUI AL 31/12/2005	COMPETENZE	INCASSI	RESIDUI FINALI
TIPO CONT.				
41	6.779,29	-	-	6.779,29
43	481,87	-	1.262,51	780,64
51	6.510,61	37.566,80	40.019,79	8.963,60
53	12,72	-	-	12,72
54	203,29	-	-	203,29
57	31.191,46	18.072,27	12.775,17	36.488,56
58	244.975,02	491.880,17	667.797,39	69.057,80
59	2.763,27	28.417,18	29.319,74	1.860,71
61	37,74	-	-	37,74
62	278,11	2.255,22	2.255,84	277,49
74	21,94	-	-	21,94
75	8,12	-	-	8,12
C1	1.511,79	-	726,08	785,71
TOTALI	281.186,38	578.191,64	754.156,52	105.221,50
TOTALI GENERALI	2.585.229,55	7.077.093,36	6.925.977,40	2.736.345,51

MOROSITA' CONTABILE AL 30/09/2006	
ALLOGGI PROPRI. ATER	1.474.110,68
ALLOGGI PROPRI. STATO	7.809,39
ALLOGGI PROPRI. COMUNI	928.329,38
LOCALI E AREE	220.874,56
TOTALE LOCAZIONI	2.631.124,01
RISCATTI	105.221,50
TOTALE GEN.	2.736.345,51

MOROSITA' EFFETTIVA	
TOTALE LOCAZIONI	2.631.124,01
Contributi assistenziali dei Comuni anno 2005 e 2006 (presunti)	360.000,00
Crediti inesigibili	18.727,91
Rimborsi ex art. 5 O.M. 18/12/99-nuclei fam.terremot.	282.044,12
TOTALE	1.970.351,98

3) Programma alienazione alloggi

L'ATER ha provveduto a formulare un programma di vendita di una quota del patrimonio abitativo di proprietà, sulla scorta dei criteri indicati dall'art. 45 della L.R. n. 23/03. La relativa proposta, adottata con delibera consiliare 12.5.2006 n. 14, è stata trasmessa alla Giunta Regionale nel luglio scorso per l'approvazione prevista dalla norma medesima.

Gli ulteriori provvedimenti del caso saranno tempestivamente posti in atto, all'esito delle suddette determinazioni regionali.

4) Gestioni immobiliari per conto terzi

L'Azienda gestisce nel complesso n. 1.453 alloggi di proprietà di vari Comuni della Provincia, dei quali n. 1.279 sono disciplinati dalle convenzioni previste dall'art. 3 della L.R. n. 33/96. I restanti n. 174 alloggi, identificati nelle gestioni 32,37 e 3B della tabella seguente, sono stati affidati spontaneamente in gestione all'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	spese di manutenzione	fondo E.R.P.	quota residuale ed eccedenza	
Rendicontazione alloggi com.li edilizia sovvenzionata	31	869	49599,21	1.138.000,00	511.395,26	554.011,53		72.593,21	1.138.000,00
totale		869	49599,21	1.138.000,00	511.395,26	554.011,53	-	72.593,21	1.138.000,00
Rend. Comune PERUGIA	34/35	310	18276,11	477.000,00	97.777,19	121.901,65	-	257.321,16	477.000,00
Rend. Fondi ANIA Gubbio	33	20	1220,32	40.000,00	6.528,71	8.139,53	-	25.331,75	40.000,00
Rend. FERRO DI CAVALLO - PG	36	73	4329,13	123.000,00	23.160,85		-	99.839,15	123.000,00
Rend. Comune di ASSISI	3C	3	136,56	4.100,00	730,60	910,86	-	2.458,55	4.100,00
Rend. Comune di MARSCIANO	3D	3	141,36	5.100,00	756,28	942,87	-	3.400,85	5.100,00
Rend. Comune di NORCIA	3A	1	129,88	3.100,00	694,86	866,30	-	1.538,94	3.100,00
totale		410	24233,36	652.300,00	129.648,48	132.761,21	-	389.890,30	652.300,00
totale stabili gest.c/terzi		1279	73.832,57	1.790.300,00	641.043,74	686.772,74	-	462.483,51	1.790.300,00
Rend. Com. PERUGIA canone pred.	32	155	8466,78	360.000,00	45.297,27	56.473,42		258.229,30	360.000,00
Rend. Com.di FOLIGNO can.pred.	37	18	1070,64	43.000,00	5.727,92	7.141,17		30.130,91	43.000,00
Rend. Com.di TODI canone pred.	3B	1	42,84	395,00	229,19	285,74	-	119,94	395,00
totale		174	9.580,26	403.395,00	51.254,39	63.900,33	-	288.240,27	403.395,00
TOTALE gest. 3 - gest.31		584	33.813,62	1.055.695,00	180.902,87	196.661,55	-	678.130,57	1.055.695,00
totale generale		1453	83412,83	2.193.695,00	692.298,13	750.673,08	-	750.723,78	2.193.695,00

Nel sottolineare ancora una volta che lo specifico settore della gestione immobiliare per conto terzi rappresenta un importantissimo aspetto dell'attività dell'Azienda, si deve anche aggiungere che i risultati complessivi si attestano su valori (specie per quanto concerne la morosità) di livello inferiore rispetto a 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 2007 l'attività edilizia dell'Azienda sarà fortemente caratterizzata dagli impegni connessi all'attuazione del programma regionale annuale POA 2005, approvato dalla Regione dell'Umbria con D.G.R. n. 2075 del 7.12.2005.

Infatti, conclusasi nel mese di settembre del corrente anno la progettazione esecutiva degli interventi in cui l'Ater risulta soggetto attuatore e cofinanziatore delle costruzioni del programma citato, si è tempestivamente proceduto all'espletamento delle procedure di affidamento della seconda e conclusiva tranche di aste pubbliche dei relativi appalti, fase che sarà presumibilmente conclusa entro il mese di dicembre 2006.

Pertanto, fin dai primi giorni dell'anno 2007, si procederà alla concreta apertura dei 13 cantieri previsti, per un importo complessivo di investimento pari a 27 milioni di euro, così suddivisi:

1. n.11 interventi di nuova costruzione nei Comuni di Perugia-Corciano-Marsciano-Spoleto-Foligno-Castel Ritaldi, in cui è prevista la realizzazione di n. 157 alloggi, dei quali n.99 da locare a canone sociale e n.58 da locare a canone concordato;
2. n.2 interventi di acquisto e recupero nel capoluogo dei Comuni di Umbertide e Cannara, in cui è prevista la realizzazione di n. 10 alloggi, dei quali 6 da locare a canone sociale e 4 da locare a canone concordato;
3. realizzazione di superfici commerciali ed autorimesse aggiuntive - finanziate interamente con fondi propri aziendali - previste al piano terra di 5 degli interventi anzidetti (Comuni di Perugia-Umbertide-Castel Ritaldi -Cannara e Foligno), con ubicazione in posizioni appetibili dal punto di vista commerciale e che saranno locate a canone di mercato.

Il programma regionale in questione, attuativo del primo piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2004-2006 previsto dalla Legge regionale n. 23/03, rappresenta la volontà della Regione dell'Umbria di mettere in campo- unitamente a tutti gli operatori pubblici e privati del settore, quali le ATER provinciali - un nuovo modello organizzativo / programmatico ed economico/finanziario di realizzazione degli interventi di e.r.p.

In particolare, anche per quanto attiene la realizzazione degli interventi di edilizia "ex sovvenzionata" da locare a canone sociale, viene innovativamente introdotto un limite al contributo regionale pari all' 85% del costo convenzionale redatto in sede di progettazione preliminare, dal quale ne deriva l'impegno da parte dell'ATER all'accollo della restante quota parte con proprie risorse di bilancio.

Tenuto conto del mutato scenario finanziario, si è necessariamente imposta da parte dell'Ufficio Tecnico una più attenta cura nella progettazione degli interventi, con riguardo alle risultanze tecnico/economiche conseguenti alla scelta delle aree e degli immobili oggetto di intervento, nonchè delle tipologie edilizie, architettoniche, strutturali ed impiantistiche adottate: ciò al fine di rendere gli interventi - a parità di consistenza - economicamente convenienti per l'Amministrazione sia in fase di realizzazione che di futura gestione, specie per quanto concerne gli aspetti manutentivi.

Insomma, un modo di progettare sempre più "aziendale", tenendo in chiara evidenza l'analisi dei costi/benefici di ogni singola scelta adottata in fase progettuale.

Nel quadro dei proficui rapporti di collaborazione già intrapresi con l'ATER di Terni, è poi da segnalare il conferimento alla nostra Azienda dell'incarico di progettazione e direzione dei lavori di 3 localizzazioni ricomprese nel citato POA 2005 e consistenti in 2 complessi interventi di recupero ubicati in Terni ed Amelia ed un intervento di nuova costruzione nel Comune di Orvieto, il tutto per un totale di 58 alloggi da locare a canone sociale, la cui progettazione, che comporta un investimento di €. 6.890.000, è stata anch'essa debitamente redatta entro i termini convenuti del settembre 2006.

Pertanto, una volta espletate le procedure di affidamento a carico dell'ATER di Terni (che si presume possano anch'esse concludersi entro la fine del corrente anno) nel primo bimestre dell'anno 2007 si provvederà anche per tali interventi all'apertura dei cantieri .

Oltre al POA 2005, nel primo trimestre dell'anno 2007 l'attività di progettazione dell'Azienda sarà interessata dagli impegni connessi alla conclusione della fase di progettazione preliminare di alcuni nuovi interventi che, sulla scorta di accordi con alcune Amministrazioni comunali, saranno inviati alla Regione dell'Umbria per il possibile loro inserimento nell'ambito del POA 2006, già approvato in via preliminare con D.G.R. 2777/06 n. 1344.

Nell'ambito di tali progetti, è da segnalare il consistente intervento di recupero dell'immobile sito in Marsciano Ex Villa Bocchini, dove verranno realizzati sia una residenza per anziani, che alloggi da locare a canone concordato: su espressa indicazione dell'Amministrazione comunale e della Fondazione proprietaria dell'immobile, saranno utilizzati materiali e finiture di particolare qualità, tenendo conto del fatto che concorrono al finanziamento dell'opera anche soggetti privati, quali l'Associazione Italiana Produttori di Laterizi.

Nel quadro, poi, di precedenti impegni assunti con le Amministrazioni comunali di Giano dell'Umbria e Gualdo Cattaneo, è da segnalare l'avvio delle attività di progettazione del PUC Le Torri, finanziato con i fondi di cui alla L.R. n.13/97, nonché la sistemazione delle aree di proprietà aziendale site in frazione Bastardo, che comprenderanno sia la realizzazione di n.30 autorimesse da locare a canone di mercato, che la formazione di spazi a verde di uso esclusivo.

L'attività di progettazione, oltre agli impegni connessi al futuro POA 2006, proseguirà parallelamente alle intese di collaborazione che saranno definite con varie Amministrazioni locali, al fine di elaborare alcune ipotesi di intervento su aree o edifici di particolare pregio storico-ambientale o commerciale da acquisire .

Nel mese di settembre dell'anno 2006 è anche da segnalare che, oltre gli appalti del POA 2005, dopo la conclusione di un iter procedurale tecnico/finanziario particolarmente difficoltoso, sono state finalmente avviate le procedure di affidamento dei due significativi interventi di recupero degli immobili – l'uno acquistato e l'altro ottenuto in comodato gratuito trentennale - posti nei centri storici dei Comuni di Todi Via Roma e Spoleto Ex Caserma.

Attese le caratteristiche di indiscutibile pregio storico/ambientale di detti edifici e la loro appetibilità dal punto di vista commerciale, l'ATER ha provveduto al cofinanziamento di tali interventi con proprie risorse di bilancio, in quanto, oltre ai 12 alloggi finanziati dalla Regione dell'Umbria e destinati al canone sociale nell'edificio di Spoleto verranno realizzati anche alloggi da locare a canone concordato (8 nello stesso edificio di Spoleto e 10 a Todi) ed una notevole quantità di spazi commerciali da locare a mercato libero, i cui proventi renderanno le operazioni economicamente compatibili con gli interessi aziendali; i relativi cantieri, si presume che possano essere aperti entro il primo bimestre dell'anno 2007, unitamente ai restanti cantieri del POA 2005.

Per quanto riguarda invece la prosecuzione delle attività concernenti l'esecuzione dei lavori già in corso, è da segnalare che nel primo semestre dell'anno in esame si provvederà al definitivo completamento e consegna degli alloggi agli aventi diritto dei sottoelencati interventi edilizi:

- Trevi loc.Cannaioia: 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;

- 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;

- Città di Castello loc. San Pio: realizzazione di una nuova residenza per anziani - cofinanziata dal CER, Regione Umbria e Comune- in cui sono state adottate sperimentazioni di tipo impiantistico di notevole interesse tecnico/scientifico; tale intervento - successivamente alla consegna degli alloggi - sarà oggetto, per esplicito incarico Ministeriale, di una attività di monitoraggio con conseguente redazione e pubblicazione di una ricerca riguardante il settore delle residenze per anziani.

L'anno 2007 vedrà inoltre la prosecuzione e pressochè ultimazione dei lavori per i sottoelencati interventi appaltati in precedenza dall'Azienda:

- 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;

- 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.

Sempre nell'anno 2007, proseguirà l'attività di Direzione dei lavori dell'intervento di recupero dell'immobile sito in Orvieto loc. Villanova; tale intervento, progettato sempre dall'Azienda per conto dell'ATER di Terni ed avviato nell'anno 2006, prevede la realizzazione di una residenza protetta per anziani di notevole livello architettonico/funzionale.

Un particolare cenno è da rivolgere alle residuali attività connesse alla conclusione (specie sotto il profilo tecnico/amministrativo) degli interventi previsti dal Piano Regionale Straordinario relativo al sisma '97.

In specie, per quanto riguarda l'attività di esecuzione dei lavori, si provvederà nel corso del 2007 al definitivo completamento dei sottoelencati 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 consistente dimensioni, in cui è prevista la realizzazione di una residenza per anziani, nonché un'articolata serie di spazi da adibire ad attività socio/istituzionali del Comune.

Nell'anno in trattazione inoltre, ultimate 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 due significativi interventi di recupero di immobili comunali siti nel cuore dei centri storici di Spello e Nocera Umbra, in cui è prevista la realizzazione di alloggi da locare a canone sociale.

Si provvederà inoltre al completamento dell'iter tecnico/amministrativo di quegli interventi compresi nei programmi predetti e non definiti nel corso del 2006, al fine dell'ottenimento delle approvazioni e relative emissioni delle rate di saldo da parte dei competenti Uffici regionali; così come dovrà proseguirsi nell'attività di finanziamento e gestione degli interventi di riparazione del patrimonio lesionato dal sisma a proprietà mista ATER/privati, gestiti direttamente da questi ultimi soggetti.

Relativamente alle attività riguardanti la manutenzione straordinaria del patrimonio ATER, sembra sufficiente sottolineare il fatto che nel corso del 2007 saranno completate le progettazioni ed avviati i relativi interventi da eseguire su alcune centinaia di alloggi per complessivi €. 2.072.391,69.= , derivanti parte dal reimpiego dei fondi relativi alla alienazione degli alloggi di cui alla Legge 560/93 e parte dalle quote finanziarie dei canoni della gestione speciale esercizi 2001-2005 ex art.25 legge 513/77.

D'altro lato, l'attività di manutenzione ordinaria del patrimonio in gestione sarà effettuata nel rispetto del budget assegnato (€ 2.000.000 compresa IVA) e secondo le necessità accertate, proseguendo – conformemente alle indicazioni fornite dal Nucleo di Valutazione dell'Ente - nel monitoraggio degli interventi eseguiti, (anche sotto l'aspetto della soddisfazione qualitativa dell'utenza) a mezzo di interviste telefoniche e sopralluoghi a campione.

Per concludere la trattazione di questo capitolo, resta da accennare brevemente al programma triennale dei lavori che è stato adottato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, in quanto titolare delle relative competenze funzionali, con proprio atto n.88 del 31.7.2006 e successivamente ratificato dal Consiglio con delibera 13.9.2006 n. 26. Il programma triennale deve essere approvato unitamente all'elenco annuale, ai sensi dell'art.14 della Legge 109/94, in sede di approvazione del Bilancio Preventivo, di cui 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, in quanto non risultano ancora definiti da parte della Giunta Regionale i contenuti del Programma Operativo Annuale 2006, che vedrà l'ATER quale soggetto attuatore e cofinanziatore di alcuni importanti interventi di e.r.p.; restano pertanto esclusi da tali previsioni, oltre i citati interventi ATER del POA 2006, quelli che potranno essere eseguiti su incarico di Comuni, i quali con ciò non si spogliano della funzione programmatrice che a loro appartiene nelle opere eventualmente delegate.

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

PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2007/2009

DELL'AMMINISTRAZIONE A.T.E.R.

QUADRO DELLE RISORSE DISPONIBILI

TIPOLOGIE RISORSE	Arco temporale di validità del programma				Importo Totale
	Disponibilità Finanziaria	Disponibilità Finanziaria		Disponibilità Finanziaria	
		Primo anno	Secondo anno		
Entrate aventi destinazione vincolata per legge		2.072.391,69	0,00	0,00	2.072.391,69
Entrate acquisite mediante contrazione di mutuo		0,00	0,00	0,00	0,00
Entrate acquisite mediante apporti di capitali privati		0,00	0,00	0,00	0,00
Trasferimento di Immobili ex art. 19, c. 5-ter L. n. 109/94		0,00	0,00	0,00	0,00
Stanziamanti di bilancio		0,00	0,00	0,00	0,00
Altro (1)		0,00	0,00	0,00	0,00
Totali		2.072.391,69	0,00	0,00	2.072.391,69

SCHEDA 2: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2007/2009

DELL'AMMINISTRAZIONE A.T.E.R.

ARTICOLAZIONE DELLA COPERTURA FINANZIARIA

N. progr. (1)	Cod. Int. Amm.ne (2)	CODICE ISTAT Reg. Prov. Com. (2)	Tipologia (3)	Categoria (3)	DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	STIMA DEI COSTI DEL PROGRAMMA			Cessione Immobili S/N (4)	Apporto di capitale privato Importo (5)
						Primo Anno	Secondo Anno	Terzo Anno		
1	2	010 054 039	07	A05 10	Manutenzione straordinaria patrimonio Ater per adeguamento impiantistico edilizio alloggi a seguito di riconsegna	642.974,02		642.974,02	N	0,00
2	2	010 054 039	07	A05 10	Manutenzione straordinaria patrimonio Ater per sostituzione infissi	641.000,00		641.000,00	N	0,00
3	2	010 054 039	07	A05 10	Manutenzione straordinaria patrimonio Ater per esecuzione opere edili varie interne ed esterne agli alloggi	788.417,67		788.417,67	N	0,00
TOTALE						2.072.391,69	0,00	2.072.391,69		0,00

SCHEDA 3: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2007/2009

DELL'AMMINISTRAZIONE A.T.E.R.

ELENCO ANNUALE

Cod. Int. Amm.ne (1)	CODICE UNICO INTERVENTO - CUI (2)	DESCRIZIONE INTERVENTO	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO		Importo annuale	Importo totale intervento	FINALITA' (3)	Conformità		Priorità (4)	STATO PROGETTAZIONE approvata (5)	Tempi di esecuzione	
			Nome	Cognome				Urb (S/N)	Amb (S/N)			TRIM/ANNO INIZIO LAVORI	TRIM/ANNO FINE LAVORI
2	-	Manutenzione straordinaria patrimonio Ater per adeguamento impiantistico edilizio alloggi a seguito di riconsegna Manutenzione straordinaria patrimonio Ater per sostituzione infissi	STEFANO	CALZONI	642.974,02	642.974,02	MIS	S	S	1	SC	1°/2007	4°/2007
2	-	Manutenzione straordinaria patrimonio Ater per sostituzione infissi	STEFANO	CALZONI	641.000,00	641.000,00	MIS	S	S	1	SC	1°/2007	4°/2007
2	-	Manutenzione straordinaria patrimonio Ater per esecuzione opere edili varie interne ed esterne agli alloggi	STEFANO	CALZONI	788.417,67	788.417,67	MIS	S	S	1	SC	1°/2007	4°/2007
												TOTALE 2.072.391,69	

SCHEDA 2b: PROGRAMMA TRIENNALE DELLE OPERE PUBBLICHE 2007/2009
DELL'AMMINISTRAZIONE A.T.E.R.

ELENCO DEGLI IMMOBILI DA TRASFERIRE

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

Note:

Il responsabile del programma
(ANGELO PACCHIAROTTI)

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il 2007 sarà l'anno in cui per la prima volta verrà messa alla prova in modo approfondito la funzionalità della struttura organizzativa aziendale definita a seguito del riassetto istituzionale dell'Ente, operato con la L.R. 19.6.2002 n. 11.

Ferma l'inderogabile esigenza di ricostituire la dotazione organica esistente laddove si verificano cessazioni dal servizio, si deve anche segnalare che i particolari carichi di lavoro cui è stato sottoposto l'Ufficio Tecnico nei mesi trascorsi (che verranno ad acuirsi nel 2007 per l'attuazione dei programmi del POA 2006 di prossimo varo da parte della G.R.) hanno già fatto emergere l'opportunità di incrementare le potenzialità operative dell'Ufficio con l'apporto di un'ulteriore unità lavorativa di adeguata professionalità, almeno per il periodo necessario a pervenire alla fase di apertura dei cantieri dei nuovi interventi oggetto della programmazione regionale in itinere.

Proprio in riferimento al personale straordinario, è utile ricordare che nel corso del 2006 sono stati attivati due rapporti di lavoro a tempo determinato in relazione ad altrettante situazioni contingenti dei rispettivi uffici: l'uno, di qualifica C1, per colmare il vuoto operativo determinato dagli spostamenti resi necessari dalla collocazione in aspettativa di una dipendente; l'altro, di qualifica B1, per sopperire a carenze funzionali del settore contabile già emerse da qualche tempo e recentemente divenute (per i motivi spiegati nell'atto deliberativo appositamente adottato) non più sostenibili con le risorse a disposizione.

La tabella di seguito riportata sintetizza lo stato attuale della dotazione organica dell'Azienda.

Area/Livello CCNL Federcasa	Dotazione Organica	Personale In servizio
Dirigenza	2	2
Q 1	4	4
Q 2	2	2
A 1	6	6
A 2	2	2
A 3	10	10
B 1	11	11 *
B 2	2	2
C 1	1	2 *
	40	41

*) di cui n. 1 a tempo determinato

Nota: ad un dipendente di livello B1 è stata concessa l'aspettativa senza assegni fino al 31/7/2007.

Per quanto riguarda l'informatizzazione, che costituisce uno degli aspetti essenziali dell'organizzazione aziendale e che già è sviluppata in tutti i settori operativi su livelli di buona efficienza, occorre far presente che per il prossimo anno sono previsti soltanto interventi migliorativi ed evolutivi delle procedure installate in rete, oltre che l'aggiornamento e l'implementazione delle dotazioni strumentali attualmente in uso.

Per concludere questo capitolo si deve dare atto, ai sensi del comma 26 allegato B del D. Lgs. 30.6.2003 n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali), che l'ATER ha provveduto in data 25.2.2005 alla redazione del documento programmatico per la sicurezza, sulla scorta delle disposizioni del Disciplinare tecnico in materia di misure minime di sicurezza, allegato sub B al Decreto Legislativo citato.

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, il cui contenuto la nostra Amministrazione - come accennato in premessa - ritiene di condividere senza riserve.

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 2007.

IL PRESIDENTE
(Dott. Furio F. Benigni)

Perugia, ottobre 2006

Relazione del Collegio Sindacale

RELAZIONE DEL COLLEGIO SINDACALE
AL BILANCIO PREVISIONALE 2007

Il Collegio Sindacale, nell'esaminare il bilancio previsionale per l'anno 2007, ha constatato che detto documento è stato redatto come stabilito dalla D.G.R. del 22 Dicembre 2005, n. 2253 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 Codice Civile e vede l'abolizione della contabilità finanziaria.

Il Collegio prende atto della Relazione del Presidente del Consiglio di Amministrazione, rispetto alle prospettive future dell'Azienda, alla luce della L.R. 28 novembre 2003, n. 23, di riordino dell'edilizia residenziale pubblica.

Dall'analisi del Conto Economico, il Collegio attesta di avere verificato le risultanze analitiche previsionali delle singole voci che compongono tale elaborato, sinteticamente così proponibile:

A.	VALORE DELLA PRODUZIONE	€	+	9.454.378,00
B.	COSTI DELLA PRODUZIONE	€	-	9.048.378,00
	DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE	€	+	406.000,00
C.	PROVENTI FINANZIARI	€		+ 839.000,00
	ONERI FINANZIARI	€		- 268.000,00

DIFFERENZA DELLA GESTIONE FINANZIARIA	€	+	571.000,00
D. RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	€		0
E. PROVENTI STRAORDINARI	€	+	800.000,00
ONERI STRAORDINARI	€	-	800.000,00
DIFFERENZA DELLE PARTITE STRAORDINARIE	€		0
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE	€	+	977.000,00
IMPOSTE SUL REDDITO D'ESERCIZIO	€	-	977.000,00
UTILE D'ESERCIZIO	€		0

I valori sopra esposti evidenziano che l'Azienda conseguirà un risultato d'esercizio in pareggio.

Pur in presenza di un risultato di pareggio, il Collegio può ragionevolmente affermare che l'Azienda gode di un buon equilibrio economico finanziario, confortato dal risultato operativo lordo, che si evince dall'Allegato A/2, pari ad € **406.000,00**.

In ossequio al nuovo ordinamento contabile, l'organo di controllo raccomanda di effettuare un costante controllo della gestione operativa, finalizzato alla possibilità di individuare possibili ed ulteriori economie, valorizzando 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 Codice Civile nel pieno rispetto dei principi della chiarezza e della rappresentazione veritiera e corretta sanciti dall'art. 2423 e 2423 bis del Codice Civile.

Il Collegio, in merito all'andamento dello stato 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 all'approvazione del Bilancio Previsionale dell'anno 2007 e dei documenti che lo compongono.

Perugia, 18 ottobre 2006

F.to IL COLLEGIO SINDACALE

Allegati A/2 e A/4

D.G.R. 22/12/2005 n. 2253

CONTO ECONOMICO - Previsione 2007

All. A/2

	Esercizio 2007
A) Valore della produzione	
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni	9.295.878,00
2) Variazioni da rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati, finiti	
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione	158.500,00
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	136.500,00
5) Altri ricavi e proventi	22.000,00
a) rimborsi e proventi diversi	
b) rimborsi Stato (CER) per Gestione Speciale	
c) contributi in conto esercizio	
Totale Valore della Produzione (A)	9.454.378,00
B) Costi della produzione	
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci	50.500,00
7) Per servizi	3.952.000,00
8) Per godimento di beni di terzi	
9) Per il personale	2.278.178,00
a) salari e stipendi	1.631.178,00
b) oneri sociali	501.000,00
c) trattamento di fine rapporto	146.000,00
d) trattamento di quiescenza e simili	
e) altri costi	
10) Ammortamenti e svalutazioni	649.000,00
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	25.000,00
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	624.000,00
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disonibilità liquide	
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	
12) Accantonamento per rischi	105.000,00
13) Altri accantonamenti	630.000,00
14) Oneri diversi di gestione	1.383.700,00
Totale Costi della Produzione (B)	9.048.378,00
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	406.000,00
	SEGUE

CONTO ECONOMICO - Previsione 2007

	Esercizio 2007
RIPORTO	
C) Proventi e oneri finanziari	406.000,00
15) Proventi da partecipazioni	-
a) in imprese controllate	-
b) in imprese collegate	-
c) in altre partecipazioni	-
16) Altri proventi finanziari	839.000,00
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	212.000,00
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni	513.000,00
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante	114.000,00
d) da proventi diversi dai precedenti	268.000,00
17) Interessi e altri oneri finanziari verso:	-
a) imprese controllate	-
b) imprese collegate	-
c) altri	-
d) interessi su mutui	268.000,00
	571.000,00
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)	
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie	-
18) Rivalutazioni	-
a) di partecipazioni	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-
c) titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-
19) Svalutazioni	-
a) di partecipazioni	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante	-
	Totale rettifiche(18-19)
E) Proventi ed oneri straordinari	800.000,00
20) Proventi straordinari	800.000,00
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	-
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	-
d) altri proventi straordinari	-
21) Oneri straordinari	800.000,00
a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	-
c) altri oneri straordinari	800.000,00
	Totale oneri e proventi straordinari(20-21)
	Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)
	977.000,00
22) Imposte sul reddito d'esercizio	977.000,00
23) Risultato di esercizio	-

ANALISI DELLA STRUTTURA	al 31 Dicembre 2007	Previsione al 31/12/2007	Previsione al 31/12/2006	Variazioni
A) Immobilizzazioni nette		327.041.500,00	318.041.500,00	9.000.000,00
Immobilizzazioni immateriali		30.000,00	30.000,00	-
Immobilizzazioni materiali		327.000.000,00	318.000.000,00	9.000.000,00
Immobilizzazioni finanziarie		11.500,00	11.500,00	-
B) Capitale d' esercizio		100.000,00	11.373.500,00	- 11.273.500,00
Rimanenze di magazzino				-
Crediti commerciali		14.600.000,00	13.800.000,00	800.000,00
Altre attivita'		10.000.000,00	20.000.000,00	- 10.000.000,00
Debiti commerciali		800.000,00	700.000,00	100.000,00
Fondi per rischi e oneri		9.700.000,00	9.226.500,00	473.500,00
Altre passivita'		14.000.000,00	12.500.000,00	1.500.000,00
C) Capitale investito, dedotte le Passivita' d'esercizio		327.141.500,00	329.415.000,00	- 2.273.500,00
D) Trattamento di fine rapporto		1.040.000,00	1.010.000,00	30.000,00
E) Capitale investito, dedotte le Passivita' di esercizio ed il TFR		326.101.500,00	328.405.000,00	- 2.303.500,00
coperto da: (vedi pagina seguente)				

ANALISI DELLA STRUTTURA al 31 Dicembre 2007		Previsione al 31/12/2007	Previsione al 31/12/2006	Variazioni
F) Capitale proprio		314.605.000,00	313.405.000,00	1.200.000,00
	Capitale di dotazione	976.000,00	976.000,00	-
	Riserva di rivalutazione	129.000,00	129.000,00	-
	Riserva statutaria	2.500.000,00	2.300.000,00	200.000,00
	Riserva contributi	311.000.000,00	310.000.000,00	1.000.000,00
	Perdite a nuovo	-	-	-
	Utile del periodo	-	-	-
G) Indebitamento finanziario netto		11.496.500,00	15.000.000,00	- 3.503.500,00
	Debiti finanziari a medio-lungo termine	27.000.000,00	6.500.000,00	20.500.000,00
	Debiti finanziari a breve	57.496.500,00	62.500.000,00	- 5.003.500,00
	Disponibilita' e crediti finanziari a breve	73.000.000,00	54.000.000,00	19.000.000,00
H) Totale coperture		326.101.500,00	328.405.000,00	- 2.303.500,00

PREVISIONE FINANZIARIA al 31 dicembre 2007

	Esercizio 2007
A) Disponibilità monetarie nette iniziali	8.000.000,00
B) Flusso monetario da attività di esercizio	12.525.500,00
Utile del periodo	-
Ammortamenti	1.282.000,00
Variazione del capitale di esercizio	11.273.500,00
Variazione netta del fondo di fine rapporto	30.000,00
C) Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni	8.200.000,00
Investimenti in immobilizzazioni	-
Immateriali	-
Materiali	9.000.000,00
Finanziarie	-
Valori di realizzo delle immobilizzazioni	800.000,00
D) Flusso monetario da attività di finanziamento	14.000.000,00
Rimborsi di finanziamenti	1.000.000,00
Nuovi finanziamenti	15.000.000,00
E) Variazione del patrimonio netto	1.200.000,00
F) Flusso monetario netto del periodo	19.525.500,00
G) Disponibilità monetarie nette finali	27.525.500,00