

REGIONE UMBRIA

Appendice n. 3

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

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

Bilancio di previsione per l'esercizio finanziario 2007

A.T.E.R.
TERNI

REGIONE DELL'UMBRIA

BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO FINANZIARIO
2007

Relazione del Presidente
Relazione del Collegio dei Sindaci

BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO FINANZIARIO
2007

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

Susanna Bugiardi	Presidente Collegio Sindacale
Paolo Cesarini	Membro Collegio Sindacale
Franco Federici	Membro Collegio Sindacale

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

Signori Consiglieri,

Il quadro istituzionale e normativo cui fa riferimento l'attività dell'Azienda non presenta sostanziali differenze con quello delineato nella relazione introduttiva al bilancio di previsione per l'esercizio corrente. Ci si soffermerà, quindi, prima di esaminare analiticamente i dati economici e gli obiettivi di previsione che dovranno guidare e supportare l'attività dell'Azienda nel 2007, solo su pochi significativi aspetti differenziali, ritenendo inutilmente ridondante ripetere ancora quanto già più volte rappresentato.

Sul fronte dei canoni non vi sono novità di sorta. Nel silenzio della Regione l'Azienda, con nota del 6-6-2006 prot. 3360, ha richiesto un provvedimento transitorio di riqualificazione degli attuali canoni, senza ottenere alcuna risposta.

Gli interventi finanziati con il POA 2005 sono stati in gran parte appaltati nell'anno in corso. Sono in pubblicazione i bandi di gara per la ristrutturazione dell'immobile di Via Rosselli, in Terni, e per l'intervento di realizzazione di 12 alloggi in località Corbara, in Comune di Orvieto.

E' altresì in pubblicazione il bando per la ristrutturazione del complesso edilizio "S. Angelo" di proprietà del Comune di Amelia destinatario del finanziamento. L'Azienda si è accollata l'impegno relativo allo svolgimento della gara di appalto e alla gestione del conseguente contratto.

Per quanto concerne il POA 2006 la Giunta Regionale aveva approvato nel dicembre 2005 un documento preliminare in base al quale, entro il febbraio 2006, i Comuni dovevano raccogliere i programmi finanziabili presentando alla Regione i relativi progetti o elaborati tecnici. L'ATER di Terni, nei tempi previsti, ha proposto l'acquisto di 22 alloggi di cui 10 per la locazione permanente e 12 per l'edilizia sociale. Inopinatamente, nel luglio scorso, la Giunta Regionale ha approvato un nuovo documento preliminare, con disciplina identica al precedente, salvo per il fatto che le proposte di finanziamento per l'edilizia sociale debbono ora essere presentate direttamente dalle Aziende, non più tramite i Comuni, che fissa il nuovo termine per la presentazione delle proposte al 28 febbraio 2007. Nel nuovo documento vengono indicati, come numero massimo di alloggi da realizzare nel Comune di Terni, 34 alloggi di edilizia sociale e 46 alloggi di edilizia a locazione permanente. Tra questi ultimi sono ricompresi i 10 alloggi che l'Azienda intende acquistare, unitamente ad almeno gran parte dei 34 alloggi di edilizia sociale. Le possibilità di acquisto degli alloggi da parte dell'Azienda non sono molto ampie sia per il prezzo ammissibile, sensibilmente più basso di quello di mercato, sia per la diffidenza degli operatori del settore nei confronti della platea dei potenziali assegnatari soprattutto di edilizia sociale. Lo slittamento di un anno indebolisce non poco la posizione dell'ATER rispetto alle occasioni percorribili già individuate. Ad ogni buon

conto l'Azienda, in data 10-8-2006, ha pubblicato un bando per l'acquisto la cui scadenza è fissata per il 31 ottobre 2006, per il quale tuttavia a tutt'oggi non sono pervenute offerte.

Se il finanziamento sarà confermato dal provvedimento definitivo e se per l'acquisto non perverranno offerte, oltre quella relativa a 22 alloggi, il Comune di Terni dovrà mettere a disposizione aree idonee per realizzare 22 alloggi di edilizia sociale.

Con il POA 2006 si esaurisce il piano triennale per l'edilizia residenziale 2004/2006. Nonostante sia ormai prossimo il 31 dicembre 2006 non vi sono notizie né di un nuovo piano triennale né di documenti comunque programmatori per finanziamenti futuri del settore dell'edilizia pubblica, con l'eccezione dei fondi strutturali 2007-2013. Si tratta di fondi comunitari da utilizzare in interventi di riqualificazione urbana. E' stato ormai definito il Quadro Strategico Nazionale, mentre è in fase conclusiva l'adozione, da parte delle Regioni, dei Programmi Operativi Regionali. Federcasa ha chiesto formalmente alle Regioni di coinvolgere nella fase programmatica, e quindi nell'attribuzione dei finanziamenti, gli Istituti comunque denominati. Tuttavia, ad oggi, non si registra alcun segno di accoglimento della richiesta da parte della Regione dell'Umbria.

Il provvedimento regionale di approvazione del bilancio consuntivo del 2005 delle ATER umbre rilevava, oltre ad una consistente morosità, l'incidenza esorbitante del prelievo fiscale e tributario. Tuttavia non si ravvisano segnali che facciano presagire atti conseguenti e coerenti in materia di IRAP, imposta regionale sulle attività produttive, che nel 2006 è ammontata ad Euro 235.000.

Diversamente il Comune di Terni si è mostrato sensibile all'appello dell'Azienda aumentando le detrazioni ICI a favore dell'ATER con un risparmio, già a partire dall'anno in corso, pari a circa 90.000 Euro annui. Sarà cura dell'Amministrazione destinare queste somme a specifici programmi di manutenzione straordinaria del patrimonio, aggiuntivi rispetto a quelli correnti.

Per completare il quadro della fiscalità si deve dar conto degli effetti del cosiddetto decreto Bersani convertito in legge n° 248 del 4-8-2006. La norma di maggiore impatto sulle finanze dell'Azienda è quella che stabilisce l'esenzione IVA per le locazioni dei beni strumentali (locali ad uso diverso dall'abitazione), sostituita da un'imposta di registro annuale, salvo opzione per il mantenimento degli immobili nell'area IVA. Gli uffici valutano indispensabile esercitare la predetta opzione poiché, in caso contrario, la riduzione dell'IVA detraibile comporterebbe un aggravio dell'ordine di 50.000 Euro. Tuttavia la norma prevede, in caso di opzione, l'applicazione comunque di un'imposta di registro annuale pari all'1% del carico annuo dei canoni con un costo aggiuntivo di 12.000 Euro annui.

Alla fine del 2005 pressochè tutti i comuni della provincia di Terni hanno emanato i nuovi bandi per l'assegnazione di alloggi di edilizia sociale. Le procedure per giungere alle graduatorie definitive, e quindi alle assegnazioni, si sono rivelate molto complesse, soprattutto

per il Comune di Terni che aveva ricevuto oltre 1000 domande. L'ufficio casa del Comune di Terni sta verificando le autocertificazioni circa il possesso dei requisiti. Pertanto, con il 2007, si dovrebbero avere le assegnazioni degli alloggi disponibili sia di quelli già segnalati (35), sia di quelli che si renderanno disponibili nel corso dell'anno. Si auspica che tra questi possano essere ricompresi anche i 36 alloggi di Via Cadore in Q.re Borgo Bovio, ormai ultimati, ma non assegnabili fin quando non saranno completati i lavori di urbanizzazione già appaltati dal Comune, ma sulla cui rapidità di esecuzione non è possibile avanzare previsioni attendibili.

Infine occorre segnalare una importante novità in materia di finanziamenti per l'edilizia contenuta nel D.L. n°261 del 29 settembre 2006 pubblicato sulla G.U. n°227 del 29-9-2006. Il Decreto, all'art. 3, prevede che i Comuni interessati (capoluoghi di provincia e comuni limitrofi con oltre 10.000 abitanti) entro 60 gg. dall'entrata in vigore, predispongano, d'intesa con la regione, un programma pluriennale di edilizia sovvenzionata e agevolata destinato ai conduttori in favore dei quali sono dirette le norme del provvedimento (sfrattati per finita locazione con specifici requisiti di reddito e di componenti il nucleo familiare).

L'art. 4 prevede poi che, entro novanta giorni dall'entrata in vigore, il Ministero delle Infrastrutture convochi un tavolo di concertazione per definire in tempi brevi un piano pluriennale nazionale straordinario di edilizia residenziale pubblica in favore dei soggetti sopra indicati e per dare avvio ad un piano complessivo sulla casa. Purtroppo al tavolo per la concertazione non è prevista la presenza di Federcasa. Gli IACP comunque denominati saranno pertanto rappresentati dalle rispettive regioni.

I°

CONSIDERAZIONI GENERALI

Nella formulazione del bilancio di previsione e dei programmi di attività ad esso sottesi si è tenuto conto della cornice normativa il cui stato attuativo è delineato nella parte introduttiva della presente relazione.

Il presente bilancio di previsione è stato formulato avendo come riferimento l'assestamento del corrispondente bilancio di previsione 2006 approvato dal Direttore in quanto non comportante maggiori oneri.

La lettura del bilancio, nel dato riassuntivo emergente dall'allegato A2, mostra un'Azienda in salute ed in crescita rispetto alla previsione del 2006. Il valore della produzione è determinato in Euro 7.488.200, i costi della produzione in Euro 6.458.800 con un utile operativo lordo di Euro 1.029.400 con un incremento, rispetto al corrispondente dato del 2006 (Euro 913.200), di circa il 13%. Il risultato deriva da un incremento del valore della produzione (di 288.000 Euro) molto più consistente di quello dei costi (171.400 Euro).

L'incremento dei costi è dovuto alla somma algebrica di elementi contrapposti. Da un lato è

ridotto di 200.000 il fondo di accantonamento per rischi in quanto l'Azienda, per disposizione del giudice, ha fatto fronte all'esborso di 376.000 Euro, nel corso del 2006, per la causa di Via Campriani 25, Terni, avendo dovuto risarcire i genitori del bambino deceduto negli anni '80.

Dall'altro lato si prevede un incremento consistente dei costi per gestione degli ascensori (+170.000 Euro), dovuto ad interventi di adeguamento a nuove normative che comportano spese equivalenti alla sostituzione degli impianti, delle quote di manutenzione delle unità immobiliari in condominio (+40.000 Euro), dell'assicurazione del patrimonio (+25.000 Euro), dei costi per il personale (+46.000 Euro).

Il saldo proventi/oneri finanziari presenta un rilevante aumento, pari a circa 150.000 Euro, dovuto pressochè esclusivamente all'incremento delle rate dei mutui che all'inizio del 2007 dovranno essere accesi per il cofinanziamento degli interventi del POA 2005 e 2006 oltre che per quello delle cellule staminali.

Per quanto concerne le imposte, restano vicine ai livelli del 2006 IRPEG e IRAP, diminuisce consistentemente l'ICI.

La riduzione dell'ICI (-85.000 Euro) è dovuta all'incremento delle detrazioni deliberate dal Comune di Terni specificamente per l'Azienda.

In merito all'IRAP la Corte di Giustizia Europea ha riconosciuto la legittimità dell'imposta in quanto compatibile con l'ordinamento europeo. Restano quindi attivi solo i ricorsi per il recupero dell'imposta pagata sui finanziamenti statali e regionali. L'Azienda dovrà invece far fronte alle spese legali per i ricorsi cautelativamente presentati per il rimborso totale dell'imposta.

Come indicato nella parte introduttiva il cosiddetto Decreto Bersani (D.L.n°223 del 4-7-2006 convertito in L. n°248 del 4-8-2006) comporta per l'Azienda un incremento delle spese di registro per i contratti dei locali ad uso diverso, nonché una riduzione dell'ammortamento degli immobili ad uso diverso dall'abitazione dovuta all'obbligo di scorporare ai fini fiscali il valore dell'area che non può più essere soggetta ad ammortamento. Per l'alienazione di locali ad uso diverso disposta dal Consiglio di Amministrazione è stata prevista un'entrata di 25.000 Euro. Poiché il prezzo determinato dal Consiglio può oscillare del 50% e poiché l'effettiva alienabilità di tutti i locali compresi nell'elenco è alquanto aleatoria, la previsione può subire consistenti scostamenti che saranno valutati in sede di assestamento in corso d'anno.

Dagli elementi contabili sopra indicati consegue un risultato prima delle imposte sostanzialmente sovrapponibile a quello del 2006 (-19.000 Euro).

Il bilancio prevede un utile dell'esercizio di 35.400 Euro, risultato di un oculato quanto difficoltoso temperamento della necessità di assicurare un funzionamento ottimale della struttura nell'assolvere i propri compiti istituzionali e del contenimento di costi in continua crescita.

Anche per l'anno 2007, come sempre, 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 emerge, all'attenzione della Giunta Regionale, il seguente quadro ottenuto attribuendo i relativi costi nella misura del 73,78% dei costi complessivi per gli alloggi gestiti

Spese generali e di amministrazione	1.728.296
Oneri fiscali	855.485
Manutenzione ordinaria alloggi	1.110.000
Finalità art.25 L.513/77, compresa manutenzione straordinaria	412.219
Totale	4.106.000
Totale entrate canoni art.24	4.106.000

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.

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 tendono a lievitare in misura inconciliabile con le risorse disponibili. La riduzione degli oneri fiscali è dovuta essenzialmente alla diminuzione dell'ICI disposta dal Comune di Terni. Come indicato nella parte introduttiva tali risparmi dovranno essere impiegati in specifici programmi di manutenzione straordinaria.

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 22.000.

Gli uffici hanno calcolato l'indice di redditività degli alloggi di edilizia sociale sulla base dei dati contabili relativi al 2005. L'indice, come rapporto tra reddito operativo e capitale investito, è risultato pari a 0,40%, dunque assai modesto nonostante che il capitale investito

sia rappresentato dai costi storici degli interventi di realizzazione degli immobili, incrementati solo degli apporti per interventi di manutenzione straordinaria. D'altra parte non può essere altrimenti considerato che la gestione in esame rientra a pieno titolo nel complesso delle provvidenze sociali per i cittadini meno abbienti.

Come indicato nella relazione introduttiva la Regione non ha ancora definito i nuovi canoni per cui nel 2007 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

Come rilevato nella parte introduttiva i canoni non hanno subito revisioni né adeguamenti sono prevedibili per il 2007. Il carico annuo pertanto è incrementato esclusivamente dalla rivalutazione ISTAT e dal modesto trend di incremento dei redditi degli assegnatari. Con la fine dell'anno in corso dovrebbe concludersi l'iter della definizione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale da parte del Comune di Terni, che quindi nel 2006 ha effettuato assegnazioni solo per casi di emergenza abitativa.

Pertanto, con il 2007, dovrebbero entrare in reddito gli alloggi già segnalati come disponibili la cui redditività sarà comunque assai ridotta in quanto i primi in graduatoria sono i nuclei con capacità economica prossima allo zero. Altri comuni della provincia (Orvieto, Montefranco ecc.) stanno invece attivando le graduatorie già in quest'ultimo scorcio del 2006.

Incide in misura rilevante sul carico dei canoni l'impegno degli uffici, che dovrà essere intensificato nel 2007, sul fronte del recupero degli alloggi ad oggi non assegnabili perché necessitano di rilevanti interventi di manutenzione straordinaria, su quello della riduzione del turn over della quota di alloggi che ogni anno vengono riconsegnati ed infine su quello del progressivo adeguamento dei canoni dei locali ad uso diverso dall'abitazione ai prezzi di mercato, temperati dalla qualità delle singole unità immobiliari.

Continua, infine, con intensità ed efficacia, la verifica delle dichiarazioni reddituali e di composizione del nucleo familiare degli assegnatari di edilizia sociale, che ha portato ad incrementi di canoni, nei primi otto mesi del 2006, per circa 40.000 Euro.

Resta invece immutata la difficoltà dei Comuni, nonostante le pressioni dell'Azienda, ad eseguire i provvedimenti di rilascio dell'alloggio e di decadenza dall'assegnazione.

In merito alla regolarità nel pagamento dei canoni e quindi alla evoluzione della morosità si deve ribadire quanto più volte sottolineato anche in precedenti, similari, occasioni.

Le difficoltà economico-sociali, fortemente sentite negli ultimi anni, la particolare debolezza, sotto questo profilo, degli assegnatari dell'Azienda, le limitazioni degli strumenti utilizzabili

poste dalla L.R. 23/03 per gli assegnatari di edilizia sociale, la rilevante dimensione del credito pregresso, in capo, per gran parte, ad un numero esiguo di assegnatari, rendono problematico un recupero significativo del fenomeno.

Le misure adottate, attuate con caparbia tenacia dagli uffici in stretta, flessibile, collaborazione con i legali incaricati del recupero del credito, stanno producendo apprezzabili effetti. In questo ampio scorcio del 2006 si conferma la tendenza ad una progressiva diminuzione, sia dei residui che della competenza, dell'ordine del 2% rispetto ad analoghe rilevazioni precedenti.

Premesso che la valutazione della morosità in corso d'anno presenta notevoli margini di aleatorietà, proiettando al 31-12-2006 la media degli incassi dei mesi febbraio/agosto (il dato di gennaio è anomalo, poiché i bollettini giungono a destinazione alla fine del mese), pari a 660.000 Euro mensili, si può ragionevolmente quantificare la morosità in Euro 1.750.000 pari al 19% del carico complessivo annuo determinato, al 31 agosto, in € 9.300.000. Al 31-12-2005 il consuntivo rilevava una percentuale del 21,07 su un carico di circa Euro 9.400.000.

I dati al 31 agosto, confrontati con i corrispondenti dati del 2005, indicano una riduzione della percentuale della morosità di competenza dell'ordine del 2% (dal 17,26% al 15,31%). Per i residui si registra un notevole incremento della quota recuperata rispetto allo stesso periodo del 2005, salendo dal 33% al 40%. Proiettando questi dati, con opportuni correttivi, al 31 dicembre 2006 si ottiene una sostanziale coincidenza con il risultato sopra indicato.

Come si è costantemente ripetuto il rientro della morosità in limiti fisiologici, obiettivo che sembra ormai non impossibile, se le proiezioni saranno confermate, è comunque realizzabile solo con un impegno costante e di lungo periodo che, come detto, gli uffici assicurano.

Anche per quanto concerne la morosità per quote condominiali si registra un apprezzabile miglioramento che costituisce un'inversione di tendenza rispetto al passato. La riduzione riguarda sia i residui, con un abbattimento di circa il 12% (da 104.000 a 92.000 Euro), che la competenza (da 15.000 a 8.500 Euro).

Considerazioni specifiche richiedono infine gli alloggi a locazione permanente ed i locali ad uso diverso.

LOCAZIONE PERMANENTE. I dati al 31 agosto 2006 indicano un andamento migliore di quello generale per quanto riguarda la competenza (11,88% rispetto a 15,31%) del tutto sovrapponibile per quanto concerne il residuo (40,06% di crediti recuperati rispetto a 40,81%). Il dato 2006 è inoltre migliorativo di quello del corrispondente periodo del 2005 (11,88% rispetto a 12,67% per la competenza e 40,06% rispetto a 35,04% per i residui). I risultati di fine anno dovrebbero confermare queste indicazioni con una morosità complessiva non superiore ai 350.000 Euro pari a circa il 17% del carico di € 2.023.533.

LOCALI AD USO DIVERSO. Rispetto all'andamento generale si rileva un quadro più positivo sia in ordine alla competenza (13,74% rispetto a 15,31%) sia per i residui (61,41% di morosità recuperata rispetto al 40,81%).

Anche nel confronto con il 2005 sono accertati analoghi miglioramenti (13,74% rispetto a 17,24% per la competenza e 61,41% di morosità per residui recuperata contro il 39,62%). Sul dato del residuo incide consistentemente il saldo da parte del Comune del debito relativo ai locali di Via del Mandorlo.

La morosità complessiva della gestione al 31 dicembre dovrebbe attestarsi intorno ai 200.000 Euro corrispondente al 14% del carico determinato in Euro 1.423.311.

Considerata la bassa redditività della gestione si conferma che obiettivi prioritari sono un'attenta valutazione dei canoni, la riduzione dei tempi di assegnazione dei locali riconsegnati, l'apposizione di rigide clausole contrattuali in caso di richiesta di lavori di adeguamento, l'accertamento della solvibilità dei potenziali conduttori, la massima attenzione nel perseguire i morosi.

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 (escluse le cessioni e i privati)						4245
						-17
						4228
ALLOGGI						3735
				proprietà	Gestione	
	AGEVOLATA	504		ATER	103	
		5		Comune	104	
	TOT					509
	SOVVENZIONATA	2642		ATER	101	

		495		Comune	301-302	
		77		Demanio		
		12	89	Demanio	106	
	TOT					3226
	USO DIVERSO				108	493
	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	203	188	ATER	
				1	Comune	
				14	Demanio	

Per la manutenzione di pronto intervento sugli alloggi gestiti dall'ATER e sulle parti comuni di fabbricati gestiti per intero dall'Azienda si ritiene di mantenere invariata la previsione di spesa di € 880.000,00 del 2006; per le situazione di proprietà mista si prevede invece di innalzare il programma di spesa da € 160.000,00 a € 200.000,00

Agli interventi di recupero e manutenzione programmata sono dedicate tutte le risorse disponibili da un lato attinte dai fondi di accantonamento appositamente costituiti in bilancio e dall'altro dall'utilizzo dei fondi di gestione speciale anno 2005 che il Consiglio dovrà destinare con provvedimento da assumere nella stessa seduta di esame del presente bilancio.

- E' stato ulteriormente ridotto il numero di alloggi di risulta liberi; nel 2006 fino al 30 settembre ne sono stati recuperati circa 10, poi messi a disposizione dei Comuni e consegnati ai cittadini aventi diritto; per l'anno venturo 2007 è ancora previsto un forte recupero di alloggi di risulta per surrogare l'asfittica realizzazione di nuovi alloggi; 35 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).
- Il Programma 2006-2007 prevede interventi per un totale di € 771.600 di cui € 466.921,91

per:

- interventi di recupero di alloggi di risulta per € 65.168,78;
- interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni degli edifici per € 295.000,00;
- interventi di manutenzione straordinaria per adeguamento alle norme VV.FF. delle autorimesse e centrali termiche condominiali per € 106.743,13;

con l'utilizzo dei fondi della gestione speciale dell'anno 2005.

Il residuo programma di € 304.678,09 di interventi su parti comuni e recupero di alloggi di risulta saranno imputati all'utilizzo dei fondi "manutenzione stabili" già stanziati in bilancio.

- 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 30-09-06, sono stati infatti completamente adeguati circa 14 bagni ed effettuati 16 cambi di caldaia; una analoga quantità di interventi è ipotizzabile per l'anno 2007.

v°

INVESTIMENTI IN NUOVE COSTRUZIONI E RECUPERO

POA 2005

1. **Recupero di un complesso edilizio a schiera in Terni, via Rosselli**
Importo complessivo dell'intervento € 2.599.735,23 di cui € 2.340.000 di finanziamento regionale e € 259.735,23 di cofinanziamento ATER; il bando di gara è già pubblicato e la gara è fissata per il prossimo dicembre. 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 € 2.149.725,40 di cui € 1.827.000 di finanziamento regionale e € 322.725,40 di cofinanziamento ATER; l'appalto è stato espletato e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa € 1.500.000;
3. **Acquisto e recupero, a fini abitativi, del complesso edilizio "Ex molino Dormi" in Narni**

Scalo

Importo complessivo dell'intervento € 1.773.400,00 di cui € 1.596.000 di finanziamento regionale e € 177.400,00 di cofinanziamento ATER;

L'intervento di recupero prevede la realizzazione di 9 alloggi; l'appalto è stato esperito e nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa, per lavori di circa € 800.000;

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 € 1.947.743,66 di cui € 1.753.000 di finanziamento regionale e € 194.743,66 di cofinanziamento ATER; il bando di gara è già pubblicato e la gara è fissata per il prossimo dicembre. 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 € 1.780.895,92 di cui € 1.514.000 di finanziamento regionale e € 266.895,92 di cofinanziamento ATER; il bando di gara è già pubblicato e la gara è fissata per il prossimo dicembre. Nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa € 500.000.

POA 2006

Delle sorti del POA 2006 si è dato conto nella parte introduttiva della presente relazione per cui la previsione per il 2007 appare del tutto aleatoria. Nel caso fossero ammessi a finanziamento tutti gli interventi di interesse dell'Azienda indicati nel documento preliminare è ragionevole prevedere, nel corso del 2007, l'erogazione del cofinanziamento per l'acquisto degli alloggi. Potenzialmente l'acquisto riguarda 44 alloggi (10 a locazione permanente e 34 di edilizia sociale). Ad oggi vi è certezza, salvo imprevisti, per l'acquisto di 22 alloggi per i quali l'onere a carico dell'Azienda è preventivabile in € 1.560.000. Se l'acquisto dovesse invece riguardare tutti i 44 alloggi l'impegno finanziario è determinabile in € 2.045.000. Qualora si dovesse invece procedere alla costruzione degli ulteriori 22 alloggi non vi sarebbero oneri finanziari per il 2007 e pertanto l'impegno dell'Azienda resterebbe limitato ai sopraindicati Euro 1.560.000.

ALTRI INTERVENTI

1. Centro di ricerca per le Cellule Staminali in Terni, via Campomicciolo, ex Milizia
E' stata 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

E' stata esperita la gara d'appalto; nel corso del prossimo anno è ipotizzabile una spesa di circa € 1.200.000.

VI°

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Il 31 ottobre 2005 è cessato dal servizio per raggiunti limiti di età il Geom. Sauro Galli assegnato al Servizio CRM con compiti afferenti la gestione del patrimonio e dei condomini nonché di responsabile unico del procedimento in materia di appalti. La sostituzione del Geom. Galli, non ancora effettuata, è resa indispensabile dal consistente aumento del carico di lavoro, professionalmente qualificato, derivante da un lato dall'avvio, seppure in diversi stadi, di tutti gli interventi del POA 2004 e 2005, e dall'altro dalla necessità di incrementare gli interventi di manutenzione straordinaria.

Tuttavia la sostituzione del Geom. Galli dovrà essere inserita nel quadro di una ridefinizione più complessiva della dotazione organica nel medio periodo, che tenga conto, nei limiti della prevedibilità, dell'orizzonte di sviluppo dell'attività dell'Azienda e degli effetti dei pensionamenti che presumibilmente si verificheranno a brevissimo termine. Il Consiglio dovrà quindi, già fin dall'anno prossimo, adottare i provvedimenti che riterrà più opportuni.

Al 1° gennaio 2007 la consistenza della dotazione organica dell'Azienda si prevede immodificata rispetto all'attuale quale risulta dal seguente schema:

Dirigenti	2
Quadri	3
Area A	10
Area B	7
Area C	3
Totale	25

Il 31 dicembre 2005 è scaduto il CCNL Federcasa 2002/2005 per il personale dei livelli. Ad oggi si registrano serie difficoltà da parte dell'Associazione a condurre in porto la trattativa per la chiusura del contratto.

Già nel preventivo per il 2006 era stato valutato il costo del rinnovo. Tendenzialmente per il 2007 è stato computato un costo aggiuntivo del 5%, pari a circa 40.000 Euro.

Infine il contratto aziendale per la produttività prevede la possibilità di oscillazione del premio complessivo da un minimo di 145.000 ad un massimo di 195.000 Euro in dipendenza dei risultati della gestione tradotti in indici predefiniti. Nella previsione di spesa è stato indicato, necessariamente, l'importo massimo erogabile.

VII°

INFORMATIZZAZIONE

Per quanto concerne l'hardware il parco macchine dell'Azienda risulta, in generale, abbastanza invecchiato, anche se ancora in grado di assicurare le prestazioni richieste dagli uffici. Si procederà alla sostituzione ovvero, se vantaggioso, all'aggiornamento quando le condizioni lo richiederanno, tenendo ben fermo l'obiettivo di conservare, mercato permettendo, la massima omogeneità dei prodotti.

Sul versante del software sono in corso d'opera alcune innovazioni di rilievo. La più importante è la sostituzione della procedura denominata PACAD che gestisce il protocollo, l'archiviazione e la circolazione dei documenti in quanto quella utilizzata finora non è più in grado di gestire correttamente tutte le funzioni richieste essendo scritta in ambiente access. La nuova procedura, dopo un periodo di collaudo sul campo, sarà attivata al 1° gennaio 2007.

Dalla stessa data sarà in funzione la nuova procedura di rilevazione delle presenze giacchè, anche in questo caso, la vecchia richiedeva sempre più spesso interventi manuali correttivi.

Nell'acquisto dei software elemento decisivo nella valutazione delle offerte è la cessione, ovvero la disponibilità, dei sorgenti in caso di cessazione dell'attività da parte dei fornitori.

In questo senso l'Azienda si è regolata nelle due acquisizioni sopra indicate e nel rinnovo della convenzione professionale nell'aprile scorso con Italmedia S.r.l., fornitrice di Genesi, il software di gestione della banca dati del patrimonio e degli assegnatari.



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 provvedimentali della Regione e dello Stato possano contribuire a sostenere 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 (+35.400 Euro) emergenti dall'allegato conto economico.

Terni 12 ottobre 2006

IL PRESIDENTE
(Domenico Rosati)

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE TERNI

Sede Legale VIA G. FERRARIS 13 TERNI TR
 Iscritta al Registro Imprese di TERNI - C.F. e n. iscrizione
 Iscritta al R.E.A. di TERNI al n. 70563
 Capitale Di Dotazione Interamente Versato
 P.IVA n. 00051890556

Bilancio al 31/12/2007**CONTO ECONOMICO**

CONTO ECONOMICO	Al 31/12/2007		Al 31/12/2006
	Parziali	Totali	
A	VALORE DELLA PRODUZIONE		
A.1	<i>Ricavi delle vendite e delle prestazioni</i>	7.260.400	7.017.800
A.2	<i>Variazione delle rimanenze di prodotti in</i>	-	-
A.3	<i>Variazione dei lavori in corso su ordinazione</i>	-	-
A.4	<i>Incrementi di immobilizzazioni per lavori</i>	-	-
A.5	<i>Altri ricavi e proventi</i>	227.800	182.800
A.5.a	Contributi in conto esercizio	17.000	17.000
A.5.b	Ricavi e proventi diversi	210.800	165.800
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		7.488.200	7.200.600
B	COSTI DELLA PRODUZIONE		
B.6	<i>Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci</i>	-	-
B.7	<i>Costi per servizi</i>	2.467.300	2.169.300
B.8	<i>Costi per godimento di beni di terzi</i>	-	-
B.9	<i>Costi per il personale</i>	1.534.500	1.488.900
B.9.a	Salari e stipendi	1.088.000	1.055.000
B.9.b	Oneri sociali	338.000	331.000
B.9.c	Trattamento di fine rapporto	73.600	71.500
B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili	400	400
B.9.e	Altri costi per il personale	34.500	31.000
B.10	<i>Ammortamenti e svalutazioni</i>	983.000	980.200
B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.000	20.000
B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	960.000	947.200
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	70.000	270.000
B.14	Oneri diversi di gestione	1.404.000	1.379.000

TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		6.458.800	6.287.400
--------------------------------------	--	------------------	------------------

Differenza tra valore e costi della produzione		1.029.400	913.200
---	--	------------------	----------------

C PROVENTI E ONERI FINANZIARI

C.15	Proventi da partecipazioni	-	-
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	Altri proventi finanziari	107.700	109.600
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	107.700	109.600
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	107.700	109.600
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari	534.700-	378.700-
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	534.700-	378.700-
C.17-bis	Utili e perdite su cambi	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		427.000-	269.100-
D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		
D.18	Rivalutazioni	-	-
D.18.a	Rivalutazioni di partecipazioni	-	-
D.18.b	Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
D.18.c	Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
D.19	Svalutazioni	-	-
D.19.a	Svalutazioni di partecipazioni	-	-
D.19.b	Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-	-
D.19.c	Svalutazioni di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-	-
TOTALE RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA'		-	-
E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		
E.20	Proventi straordinari	16.000	24.000
E.20.a	Plusvalenze da alienazione	1.000	1.000
E.20.b	Altri proventi straordinari	15.000	23.000
E.21	Oneri straordinari	58.000-	89.000-
E.21.a	Minusvalenze da alienazioni	-	1.000-
E.21.b	Imposte relative a esercizi precedenti	3.000-	3.000-
E.21.c	Altri oneri straordinari	55.000-	85.000-
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		42.000-	65.000-
Risultato prima delle imposte		560.400-	579.100-
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	525.000-	548.500-
22.a	Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	595.000-	550.000-
22.b	Imposte differite sul reddito dell'esercizio	-	-
22.c	Imposte anticipate sul reddito dell'esercizio	70.000	1.500
23	Utile (perdite) dell'esercizio	35.400-	30.600-

Il Bilancio sopra riportato è vero e reale e corrisponde alle scritture contabili.

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.A	VALORE DELLA PRODUZIONE	7.488.200	
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.260.400	
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		3.454.000,00 A
41 12102	DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COSTR.SENZ		1.670.000,00 A
41 12103	DI LOCALI DI PROPR.ADIBITI AD USO D		990.000,00 A
41 12104	DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' S		91.000,00 A
41 12105	DI ALLOGGI E LOCALI PROPRIETA' DI T		561.000,00 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		10.000,00 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		25.000,00 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		2.000,00 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		16.000,00 A
41 12404	ASCENSORI		130.000,00 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 in Euro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni	7.260.400	
	41 13100 ATTIVITA' COSTRUTTIVA		
	41 13101 PER INTERVENTI COSTRUTTIVI		120.000,00 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		48.400,00 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 ORDINAZ		
	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	227.800	
3.A.5.a	Contributi in conto esercizio	17.000	
	41 50300 CONTRIBUTI IN C/ESERCIZIO		
	41 50301 DALLO STATO		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	S a l d o
3.A.5.a	Contributi in conto esercizio	17.000	
	41 50302 DALLA REGIONE		17.000,00 A
	41 50303 DA ALTRI ENTI		
3.A.5.b	Ricavi e proventi diversi	210.800	
	41 50000 ALTRI RICAVI E PROVENTI		
	41 50100 RIMBORSI E PROVENTI DIVERSI		
	41 50101 PLUSV.BENI PATRIM.ALL.E LOC.COSTR.CI		
	41 50102 PLUSV.BENI PATRIM.ALL.E LOC.COSTR.CI		25.000,00 A
	41 50103 PLUSV.BENI PATRIM.ALL.E LOC.COSTR.SI		
	41 50104 PROVENTI PER ESTINZ.NE DIRITTI PREL		65.000,00 A
	41 50105 RECUPERO SPESE ISTRUTT.PRATICHE DIV		
	41 50106 RECUPERO SPESE DA FEDERCASA		
	41 50107 RIMBORSI ASSICUR.NI PER DANNI FABBR		70.000,00 A
	41 50108 RIMBORSI DAI DIPEND.TI POLIZZE ASSI		8.000,00 A
	41 50109 ALTRI PROVENTI E RIMBORSI DIVERSI		15.000,00 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.DI		
	41 50203 INVIM SU ALLOGGI CEDUTI DA G.S.		
	41 50204 RIMBORSI DIVERSI DA G.S.		5.000,00 A
3.B	COSTI DELLA PRODUZIONE	6.458.800	
3.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.DESI		
	52 10300 CORRISPETT.APPALTO INTERV.EDIL.DESI		
	52 10400 ACQUISTO ATTREZZATURE E MATERIALI C		
	52 10500 VARIAZ.NI ACQ.X RESI,ABBUONI,PREMI		
3.B.7	Costi per servizi	2.467.300	
	52 20000 COSTI PER SERVIZI		
	52 20103 BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI		25.000,00
	52 21000 SPESE GENERALI		
	52 21001 INDENNITA' COMPENSI RIMB.AMMIN.RI E		95.000,00
	52 21002 SPESE DI RAPPRESENTANZA		35.000,00
	52 21003 AFFITTI E SPESE SERVIZI E MANUT.UFFI		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		60.000,00

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	2.467.300	
	52 21009 PARTEC.NE A CONC.SEMIN.CONV.E CORSI		25.000,00
	52 21010 CONSULENZE E PRESTAZIONI PROFESSIONI		60.000,00
	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		215.000,00
	52 22102 ASSICURAZIONE DEI LOCALI AD USO DIV		23.500,00
	52 22104 STIPULAZIONE CONTRATTI DI AFFITTO		
	52 22105 PROCEDIMENTI LEGALI		90.000,00
	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 C		200.000,00
	52 22207 SPESE FUNZIONAMENTO MAGAZZINI E LAB		
	52 22300 SPESE DI GESTIONE DEI SERVIZI		
	52 22301 ACQUA E ILLUMINAZIONE		15.000,00
	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		470.000,00
	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		13.000,00
	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 in Euro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.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		
3.B.9	Costi per il personale	1.534.500	
3.B.9.a	Salari e stipendi	1.088.000	
	52 40100 SALARI E STIPENDI		
	52 40101 RETRIBUZIONI		825.000,00
	52 40102 PROGRAMMI INCENT.TI PRODUTTIVITA' C		250.000,00
	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		13.000,00
	52 40107 INDENNITA' DI TRASFERTA		
3.B.9.b	Oneri sociali	338.000	
	52 40200 ONERI SOCIALI		
	52 40201 ENTI PREVIDENZIALI		278.000,00
	52 40202 ENTI ASSICURATIVI		60.000,00
	52 40203 ALTRI ENTI		
3.B.9.c	Trattamento di fine rapporto	73.600	
	52 40300 TRATTAMENTO DI FINE RAPPORTO (T.F.R)		
	52 40301 MATURATO AI DIPENDENTI IN SERVIZIO		73.600,00
	52 40302 MATURATO AI DIPENDENTI CESSATI DAL		
3.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
3.B.9.e	Altri costi per il personale	34.500	
	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		9.500,00
	52 40505 ALTRE SPESE PER NORME DI SICUREZZA		3.500,00
	52 40506 RIMBORSO SPESE A DIPENDENTI		2.000,00
3.B.10	Ammortamenti e svalutazioni	983.000	
3.B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.000	
	52 50100 AMMORTAMENTO DELLE IMMOB.NI IMMATER		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione: 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.000	
	52 50101 QUOTA DEI SOFTWARE DI PROPRIETA'		
	52 50102 QUOTA DEI SOFTWARE IN LICENZA D'USO		10.000,00
	52 50103 QUOTA DEI SOFTWARE DI PRODUZIONE IN		
3.B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	960.000	
	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		410.000,00
	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		
	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		
	52 50218 QUOTA AMMORTAMENTO AUTOFURGONI E MO		
	52 50219 QUOTA AMMORTAMENTO ALTRI BENI		
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	70.000	
	52 80000 ALTRI ACCANTONAMENTI		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.B.13	Altri accantonamenti	70.000	
	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		70.000,00
3.B.14	Oneri diversi di gestione	1.404.000	
	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		65.000,00
	52 90200 MINUSVALENZE DA ALIENAZIONE DI BENI		
	52 90300 SOPRAVVENIENZE 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		21.000,00
	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		410.000,00
	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		60.000,00
	52 90502 IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE		8.000,00
	52 90503 TASSA CONCESSIONI GOVERNATIVE		1.000,00
	52 90504 IMPOSTA DI BOLLO		7.000,00
	52 90505 INVIM		
	52 90506 I.C.I.		340.000,00
	52 90507 I.V.A. INDETRAIBILE		400.000,00
	52 90508 ALTRI TRIBUTI LOCALI		25.000,00
3.C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI	427.000-	
3.C.15	Proventi da partecipazioni	0	
3.C.15.a	Proventi da partecipazioni in imprese controllate	0	
	43 10100 IN IMPRESE CONTROLLATE		
3.C.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	107.700	
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 FONDIARIE		
	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	107.700	
3.C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese	107.700	
	43 20400 DA PROVENTI DIVERSI DAI PRECEDENTI		
	43 20401 INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO BANCHE		2.000,00 A
	43 20402 INTERESSI SU DEPOSITI C/O AMM.NE POLITICHE		
	43 20403 INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO TESORERIE		95.000,00 A
	43 20404 INTERESSI DA ASSEGN. RI X DILAZ. NE DIVERSE		
	43 20405 INTERESSI DA ASS. RI X IND. MORA CAN. E STRAN.		10.000,00 A
	43 20406 INTERESSI SU CREDITI DIVERSI		700,00 A
	43 20407 INDENNITA' DI MORA		
3.C.17	Interessi ed altri oneri finanziari	534.700-	
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	534.700-	
	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		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.C.17.d	Interessi e altri oneri finanziari verso altri	534.700-	
	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		2.000,00
	53 10311 INTERESSI E ONERI FINANZIARI DIVERS		
	53 10400 INTERESSI SU MUTUI		
	53 10401 DI ALLOGGI,LOC. E SERV.RES.LI COSTR		88.000,00
	53 10402 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI COSTR.C.		14.000,00
	53 10403 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI COSTR.S.		
	53 10404 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI EDIL.AGE		430.000,00
	53 10405 CONTRATTI PER RIPIANO DISAVANZI		
3.D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	0	-
3.D.18	Rivalutazioni	0	
3.D.18.a	Rivalutazioni di partecipazioni	0	
	44 10100 DI PARTECIPAZIONI		
3.D.18.b	Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
	44 10200 DI IMMOBILIZZAZIONI FINANZIARIE		
3.D.18.c	Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0	
	44 10300 DI TITOLI ISCR.NELL'ATTIVO CIRCOLAN		
3.D.19	Svalutazioni	0	
3.D.19.a	Svalutazioni di partecipazioni	0	
	54 10100 DI PARTECIPAZIONI		
3.D.19.b	Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0	
	54 10200 DI IMMOB.NI FINANZ.CHE NON COSTIT.P		
3.D.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.E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI	42.000-	
3.E.20	Proventi straordinari	16.000	

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

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	15.000	
	45 10200 SOPRAVVEN.ZE ATTIVE/INSUSSIST.ZE DI		
	45 10210 SOPRAVVEN.ZE ATTIVE DA CANONI ANNI		5.000,00 A
	45 10220 SOPRAVVENIENZE ATTIVE DIVERSE		5.000,00 A
	45 10230 INSUSSISTENZE DI PASSIVO		5.000,00 A
	45 10300 ALTRI PROVENTI STRAORDINARI		
	45 10310 PER IMMOBILI RICEVUTI A TITOLO GRAT		
	45 10320 PROVENTI STRAORDINARI DIVERSI		
3.E.21	Oneri straordinari	58.000-	
3.E.21.a	Minusvalenze da alienazioni	0	
	55 10100 MINUSVALENZE PATRIM.LI DA ALIENAZIO		
	55 10110 DI BENI IMMOBILI		
	55 10120 DI BENI MOBILI		
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	55.000-	
	55 10200 SOPRAVVENIENZE PASSIVE/INSUSS.ZE DI		
	55 10201 SOPRAVVENIENZE PASSIVE		50.000,00
	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	525.000-	
3.F.22.a	Imposte correnti sul reddito d'esercizio	595.000-	
	55 20100 IMPOSTE CORRENTI SUL REDDITO D'ESER		
	55 20101 I.R.E.S. CORRENTE DELL'ESERCIZIO		360.000,00
	55 20102 I.R.A.P. CORRENTE DELL'ESERCIZIO		235.000,00
3.F.22.b	Imposte differite sul reddito d'esercizio	0	
	55 20200 IMPOSTE DIFFERITE SUL REDDITO D'ESE		

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	Importo a bilancio	Saldo
3.F.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		
3.F.22.c	Imposte anticipate sul reddito d'esercizio	70.000	
	55 20300 IMPOSTE ANTICIPATE SUL REDDITO D'ES		
	55 20301 I.R.E.S. ANTICIPATA DELL'ESERCIZIO		50.000,00 A
	55 20302 I.R.A.P. ANTICIPATA DELL'ESERCIZIO		20.000,00 A
3.G.23	Utile (perdite) dell'esercizio	35.400	
	55 30000 UTILE O PERDITA DI ESERCIZIO		
	55 30001 UTILE DELL'ESERCIZIO		
	55 30001 UTILE DELL'ESERCIZIO		35.400,00
	55 30002 PERDITA DELL'ESERCIZIO		

**PREVENTIVO FINANZIARIO
RELATIVO ALL'ANNO 2007**

			+/-
A		Disponibilità monetarie nette iniziali	+ 4.800.000,00
B		Flusso monetario da attività di esercizio	+ 498.400,00
	a	Utile di esercizio	+ 35.400,00
	b	Ammortamenti	+ 1.053.000,00
	c	Variazione del capitale di esercizio	- 640.000,00
	d	Variazione netta del fondo di fine rapporto	+ 50.000,00
C		Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni	- 12.610.000,00
		Investimenti in immobilizzazioni	
	a	Immateriali	
	b	Materiali	- 12.635.000,00
	c	Finanziarie	
	d	Valore di realizzo delle immobilizzazioni	+ 25.000,00
D		Flusso monetario da attività di finanziamento	+ 6.113.400,00
	a	Rimborsi di finanziamenti	- 1.258.600,00
	b	Nuovi finanziamenti	+ 7.372.000,00
E		Variazione del patrimonio netto	+ 5.263.000,00
F		Flusso monetario netto del periodo	- 735.200,00
G		Disponibilità monetarie nette finali	+ 4.064.800,00

RELAZIONE DEI REVISORI DEI CONTI

Il Collegio Sindacale, esaminato il bilancio preventivo relativo all'anno 2007, 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 esposte 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; il Collegio dà inoltre atto che la relazione fornisce in maniera dettagliata tutte le informazioni richieste dall'art. 3 del regolamento di contabilità e sono stati controllati gli allegati A2 ed A4.

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	€	+	7.488.200,00
B. Costi della produzione	"	-	<u>6.458.800,00</u>
Differenza tra valore e costi della produzione	"	+	1.029.400,00
C. Proventi finanziari	€		107.700,00
Oneri finanziari	"		<u>- 534.700,00</u>
Differenza della gestione finanziaria	"	-	427.000,00
D. Rettifiche di valore di attività finanziaria	"		-
E. Proventi straordinari	€		16.000,00
Oneri straordinari	"		<u>- 58.000,00</u>
Differenza delle partite straordinarie	"	-	<u>42.000,00</u>
Risultato prima delle imposte	"	+	560.400,00
Imposte sul reddito d'esercizio	"	-	<u>525.000,00</u>
Utile dell'esercizio	€	+	<u>35.400,00</u>

Dai dati riassuntivi sopra esposti si prevede che l'Azienda riuscirà ad ottenere un risultato

d'esercizio positivo pari a € 35.400,00.

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.

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 € 200.000,00, dà atto che nel bilancio 2007 è stato previsto un accantonamento di € 70.000,00 alla voce altri accantonamenti "per cause legali" e che nell'anno in corso, come da assestamento al preventivo 2006, è stato previsto allo stesso conto apposito stanziamento di € 130.000,00.

Al termine dell'esame effettuato, il Collegio esprime parere favorevole alla approvazione del conto economico preventivo e dei suoi allegati per l'anno 2007.

Terni 17/10/2006

IL COLLEGIO SINDACALE

Susanna Bugiardi	- Presidente
Paolo Cesarini	- Sindaco effettivo
Franco Federici	- Sindaco effettivo