

REGIONE UMBRIA

Appendice n. 7

**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 2009

A.T.E.R.
TERNI

REGIONE DELL'UMBRIA

BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO FINANZIARIO
2009

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 generale, politico, istituzionale, economico e sociale, di cui è indispensabile tener conto nel formulare gli obiettivi programmatici, fondati sulle disponibilità economiche rappresentate nel bilancio di previsione per l'anno 2009, non è confortante.

La legge 133 del 6 agosto 2008, di conversione del D.L. n°112 del 25 giugno 2008, la cosiddetta manovra d'estate, vera e propria anticipazione della finanziaria per il triennio 2009/2011, traccia le linee di una politica per la casa in tre articoli, l'11, il 13 e il 58. L'esame di questi articoli non può che essere svolto da una prospettiva di parte, quella delle sue ricadute sull'attività dell'Azienda.

L'art. 11 delinea un piano nazionale di edilizia abitativa da realizzare attraverso gli interventi elencati al comma 3, tra i quali, di particolare interesse per l'ATER, spicca quello indicato alla lettera b) e cioè l'alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica, si presume quindi a qualunque soggetto pubblico appartenenti, comuni compresi. Il rinvio effettuato all'art. 13 è circoscritto alle modalità e ai criteri da seguire per le cessioni, e non riguarda la delimitazione della platea degli immobili interessati da quest'ultimo.

L'art. 13 infatti ha sì ad oggetto la vendita degli immobili di edilizia residenziale pubblica, estensivamente intesa, ma il testo dell'articolo tratta poi soltanto dell'alienazione degli alloggi costituenti il patrimonio degli IACP comunque denominati. L'obiettivo esplicito della norma è quello di disporre la vendita generalizzata degli immobili di proprietà degli enti tramite accordi tra governo e conferenza unificata tra Stato/Regioni/Autonomie Locali che debbono concludersi entro sei mesi decorrenti dal 26 giugno u.s.. La norma indica alcuni criteri di cui gli accordi debbono tener conto. Tra questi rileva quello relativo al prezzo di cessione che deve essere proporzionale al canone di locazione, formulazione bisognosa di chiarimenti. Il combinato disposto degli artt. 11 e 13 comporta in estrema sintesi che l'ATER può realizzare alloggi di ERP nel quadro del piano nazionale per la casa solo se vende il proprio patrimonio. Degli effetti delle vendite generalizzate del patrimonio si è ampiamente discusso in precedenti relazioni illustrative di corrispondenti bilanci di previsione. Ora è sufficiente rilevare quanto segue. Posto che tutti i costi gestionali dell'Azienda (dagli stipendi alla manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio) sono finanziati dai canoni di locazione e che le dimensioni della platea degli assegnatari che hanno risorse per acquistare l'alloggio dipende dal prezzo che sarà fissato, è da aspettarsi che l'assenso all'acquisto sarà più probabile da parte dei soggetti aventi diritto che dispongono di redditi più alti e che quindi pagano un canone di locazione più elevato. Pertanto, anche in caso di vendita molto parziale del patrimonio dell'Azienda, questa non avrà più le risorse economiche per la gestione corrente.

Il comma 12 dell'art. 11 dispone poi che, per l'attuazione degli interventi previsti dal piano

nazionale per l'edilizia abitativa, e più in generale dall'intero art. 11, la istituzione di un fondo, nel bilancio di previsione del Ministero delle Infrastrutture, alimentato, tra le altre, dalle risorse finanziarie di cui agli artt. 21 e 21bis del D.L. 159/07 convertito con L. 222/07. Senza ripercorrere analiticamente l'iter normativo, lungo e tormentato, subito da queste risorse, che ammontano a circa 550 milioni di Euro, basta rammentare che all'ATER di Terni erano stati assegnati 2.700.000 Euro per la ristrutturazione ed il recupero di 74 alloggi in Comune di Terni. L'ATER ha predisposto le relative perizie. Le ha trasmesse al Provveditorato alle OO.PP. di competenza, che si accingeva ad effettuare i primi sopralluoghi per accertare l'ammissibilità al finanziamento dei progetti, quando è intervenuto il D.L. 112/08 che destinava i 550 milioni al fondo per il piano casa. Conseguentemente le procedure avviate venivano inevitabilmente annullate dal Provveditorato medesimo. In sede di conversione del predetto D.L., al comma 12 dell'art. 11 veniva aggiunto un inciso per il quale non sarebbero confluite nel fondo per il piano nazionale per la casa le somme di cui agli artt. 21 e 21bis della L. 222/07 "già iscritte nei bilanci degli enti destinatari e impegnate". Federcasa, promotrice della aggiunta al D.L. 112, ha sollecitato gli enti associati a, per così dire, mettersi in regola con le condizioni previste dalla nuova formulazione della norma, ritenendo sufficiente il riferimento a queste risorse nelle relazioni ai bilanci degli Enti. Ciò in quanto, data la natura economico-patrimoniale dei bilanci degli Enti, i finanziamenti non "possono" essere iscritti in bilancio se non per gli effetti patrimoniali che producono.

Poiché l'ATER di Terni ha dato conto in dettaglio della destinazione delle risorse assegnate, sia nella relazione al bilancio di previsione 2008 sia in quella al conto consuntivo 2007, e poiché, come detto, gli uffici hanno predisposto già per la fine del 2007 le perizie relative ai 74 alloggi, in data 25 luglio 2008, con prot. 11027, l'Amministrazione ha scritto una nota sulla materia indirizzata a tutti i soggetti istituzionali coinvolti (Provveditorato, Ministero, Regione, Federcasa) in cui in sostanza si chiedeva la conferma dell'assegnazione dei 2.700.000 Euro, per le ragioni sopra indicate, ed il riavvio delle procedure tecnico-amministrative interrotte. La nota non ha avuto alcun riscontro. Da ultimo, a seguito di ulteriori pressanti istanze da parte di Federcasa, il Ministero competente ha inviato all'Associazione una nota, indirizzata tra gli altri anche ai Provveditorati con l'incarico a questi ultimi di relazionare al Ministero sulla ammissibilità al finanziamento dei progetti degli enti, verificando l'antecedenza degli atti rispetto alla data del 25 giugno. L'Azienda da parte sua con raccomandata dell'1-10-2008 prot. 13846 ha inviato al Ministero tutte le delibere del Consiglio attinenti il finanziamento (approvazione delle perizie, del bilancio di previsione 2008 e del conto consuntivo 2007), le relazioni delle singole perizie e gli estratti delle relazioni ai bilanci sopra indicati. Da contatti telefonici diretti si è appreso che il Provveditorato competente ha espresso al Ministero parere favorevole per la conferma del

finanziamento. E' evidente che l'ultima parola spetta al Ministero.

L'incertezza rende difficile la previsione per l'allocazione delle risorse proprie dell'Azienda alle quali si dovrà attingere per ristrutturare anche solo parte dei 74 alloggi, qualora l'esito delle vicende descritte non fosse favorevole.

Infine l'art. 58 della L. 133/08, di conversione del D.L. 112/08, rubricato come "ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali" non è stato oggetto di alcuna valutazione. La norma consente ai comuni di alienare il proprio patrimonio immobiliare, salvo la parte strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali. Non risultano indagati e chiariti i rapporti con l'art. 11 che sembra disciplinare la vendita degli immobili di ERP anche di proprietà dei comuni. Tali immobili quindi non dovrebbero essere ricompresi nelle alienazioni disciplinate dall'art. 58. Se così non fosse, oltre al conflitto normativo tra norma statale e regionale, in quanto la L. 23/03 riunisce in unica disciplina gli alloggi ATER e comunali anche sotto il profilo delle alienazioni, si avrebbe, data l'autonomia decisionale dei comuni, una impreveduta e incontrollabile fonte di incidenza negativa sui bilanci dell'Azienda per le medesime ragioni descritte esaminando l'art. 13 della legge in esame.

Sul versante della politica abitativa della Regione dell'Umbria è all'esame del Consiglio Regionale il piano triennale per la casa 2008/2010. E' quindi ormai certo il salto del 2007, visto che il precedente piano triennale ha riguardato il triennio 2004/2006 i cui effetti sono ormai esauriti avendo l'Azienda concluso, ai primi di settembre, la gara per l'appalto dell'intervento di costruzione di 22 alloggi di edilizia sociale in Comune di Terni, loc. Gabelletta, ultimo intervento ancora da avviare del POA 2006. Da fonti ufficiali della Regione si è appreso che il piano triennale in discussione troverà attuazione in due soli POA, uno per il biennio 2008/9 ed uno per il 2010. Le somme a disposizione per il triennio ammontano a circa 74 milioni di Euro per tutto il ventaglio di iniziative di cui consta la politica regionale per la casa. Nel triennio quindi i fondi per finanziare acquisti o costruzione di alloggi di edilizia sociale o da destinare alla locazione permanente (ex agevolata) da parte delle ATER umbre sono molto esigui.

Il piano prevede poi la costituzione di un fondo di 5 milioni di Euro, a valere per il triennio, per il funzionamento delle Agenzie per la casa gestite dalle due ATER. Scopo delle agenzie è quello di reperire sul mercato privato, con appositi protocolli d'intesa sottoscritti con i proprietari disponibili e/o con le loro associazioni, alloggi da locare a soggetti appartenenti alle fasce sociali più deboli, le cui esigenze abitative non trovano soddisfazione nell'edilizia sociale tradizionale. L'agenzia comporta per l'Azienda la sottoscrizione di due rapporti locativi, uno, in qualità di conduttore, con il proprietario ed uno, in qualità di locatore, con l'assegnatario o subconduttore. Sull'argomento la Regione dell'Umbria ha diramato un documento ufficioso con cui delinea le modalità di funzionamento delle agenzie. L'ATER

deve quindi sottoscrivere il contratto con il proprietario, assumendo tutte le responsabilità e gli oneri che ne derivano. Il canone da corrispondere al proprietario è calcolato ai sensi dell'art. 2 della L. 431/88, mentre il canone corrisposto dal subconduttore è pari a quello che il nucleo familiare dovrebbe corrispondere per l'alloggio individuato qualora facesse parte dell'edilizia sociale, aumentato del 30%. Ne consegue che il fondo di 5 milioni deve garantire i seguenti costi: a) il compenso, da determinare, per le spese generali a carico dell'ATER a sostegno dell'iniziativa; b) l'integrazione del canone, con un tetto di 250 Euro mensili ad alloggio; c) il pagamento del canone al proprietario per i periodi senza sublocazioni; d) le spese di manutenzione per ripristinare le condizioni originarie dell'alloggio ad ogni cambio di subconduttore e al momento della riconsegna dello stesso al proprietario; e) la morosità che riguarderebbe non solo la parte di canone a carico del subconduttore, ma anche le quote condominiali spesso assai rilevanti; f) il costo degli sfratti in caso di non rilascio dell'immobile da parte del subconduttore quando il proprietario non rinnova il contratto. Tali costi dovrebbero essere riferiti ad almeno 500 alloggi, limite minimo, indicato dal documento regionale, perché l'iniziativa consegua risultati socialmente apprezzabili. A titolo esemplificativo degli oneri che possono ricadere sul fondo, al fine di valutarne l'adeguatezza, l'ACER di Rimini, che gestisce, non in proprio, ma per conto dei comuni, che si accollano tutti gli oneri predetti, un'agenzia con scopi analoghi a quelli prefigurati dalla Regione dell'Umbria, è titolare di poco più di 200 contratti, addensati negli ultimi tre anni, e registra una morosità di circa 600.000 Euro.

Per quanto concerne la gestione da parte dei comuni delle assegnazioni degli alloggi messi a disposizione non si possono non rilevare le difficoltà operative del Comune di Terni. Nonostante sia scaduta o sul punto di scadere, la graduatoria del bando 2005 l'ufficio casa del Comune non ha ancora provveduto ad assegnare quattordici alloggi di quelli messi a disposizione a volte da molto tempo, o perché sono di dimensioni troppo ridotte rispetto alle necessità di coloro che occupano i primi posti della graduatoria o, talvolta, perché non sono ritenuti soddisfacenti sotto altri aspetti dagli aventi diritto. I rifiuti del secondo tipo sono inaccettabili, mentre alla difficoltà del primo tipo si può ovviare scorrendo la graduatoria fino ad incontrare nuclei familiari la cui composizione numerica risulti idonea per gli alloggi a disposizione.

L'altro versante su cui l'azione del Comune è carente è quello del mancato recupero degli alloggi occupati abusivamente solo molto parzialmente avviato nel corso del 2008. Persistendo questo indirizzo dell'azione amministrativa del Comune, su cui non hanno avuto effetto le frequenti proteste e sollecitazioni anche scritte dell'Azienda, l'ATER dovrà ricorrere, per rientrare in possesso degli alloggi, alle consuete vie giudiziarie, lunghe e costose, che andrebbero ad aggiungersi alle spese legali conseguenti agli incarichi, già in

corso, per ottenere il risarcimento dei danni arrecati, soprattutto come mancato incasso dei canoni.

Si conclude il quadro generale fin qui tracciato con due provvedimenti certamente positivi per il bilancio dell'Azienda.

Con la legge 24 luglio 2008 n° 126, di conversione del D.L. n°93 del 27 maggio 2008 il governo ha abrogato l'ICI sulla prima casa. L'abolizione dell'imposta ha effetto anche per gli alloggi di proprietà dell'Azienda legittimamente assegnati. Pertanto l'ICI verrà corrisposta soltanto sui locali ad uso diverso e sugli alloggi liberi. Su questi ultimi i comuni applicano addirittura l'aliquota più elevata. E' quindi necessario trattare sull'argomento con i comuni stessi nel caso in cui l'imposta viene applicata su alloggi che, pur segnalati come assegnabili, non vengono di fatto assegnati tempestivamente dai comuni stessi.

Infine, in un recente incontro, l'Assessore regionale di riferimento ha dato assicurazioni sull'emissione da parte della Regione di un provvedimento teso a ridurre il cofinanziamento a carico delle ATER per gli interventi di edilizia sociale dall'attuale 10/15% al 5/10%.

La decisione dell'Assessore ha origine per un verso dalla preoccupazione che la misura attuale del cofinanziamento, realizzato esclusivamente con l'accensione di mutui, possa determinare un troppo gravoso indebitamento degli Enti rispetto agli attuali valori dell'eccedenza costi/ricavi della gestione dell'edilizia sociale e per converso dalla presa d'atto che, almeno in questa legislatura, non vi saranno ritocchi in aumento dei canoni.

I°

CONSIDERAZIONI GENERALI

La formulazione del bilancio di previsione tiene conto della cornice normativa e dei fatti descritti nella parte introduttiva della relazione

Il presente bilancio di previsione è stato inoltre stilato avendo come riferimento l'assestamento del bilancio di previsione per l'anno corrente, approvato dal Direttore dell'Azienda in quanto non comporta maggiori oneri.

La lettura del bilancio, nel dato riassuntivo emergente dall'allegato A2, evidenzia un andamento molto positivo dell'Azienda, con un risultato prima delle imposte nettamente migliore di quello previsto per il 2008 (710.000 Euro contro 518.000 Euro).

Il valore della produzione è determinato in € 8.046.200 ed i costi della produzione in € 7.185.100 con una utile lordo operativo di € 861.100 con una contrazione limitata al 3% rispetto al corrispondente dato del 2008 (888.200 Euro). Dal confronto con il 2008 emerge un incremento consistente del valore della produzione (+490.000 €) ma anche un equivalente incremento dei costi (+517.000 €). L'incremento dei costi è imputabile per 180.000 Euro ai costi per servizi, per 113.000 Euro agli ammortamenti delle immobilizzazioni materiali e per

175.000 Euro agli oneri diversi di gestione. La spesa per il personale, analizzata nel successivo, specifico, capitolo della relazione, aumenta solo di 50.000 Euro per rinnovi contrattuali e adeguamenti contributivi e assicurativi.

Tra i costi per servizi, le cui voci sono quasi tutte aumentate, ma in misura assai contenuta, ci sono da rilevare i costi dei servizi assicurativi calcolati sull'importo posto a base della gara che è in corso di svolgimento (+30.000 Euro).

L'incremento dei costi di ammortamento derivano dalla previsione che nei primi tre mesi del 2009 saranno ultimati i lavori dell'immobile adibito a centro di ricerca per le cellule staminali, di quello adibito a servizi in Borgo Bovio nell'ambito del contratto di quartiere due e di quello di Villanova in Orvieto.

Infine, con riferimento agli oneri diversi di gestione, il quadro si presenta più variegato. L'ICI, come già illustrato nella parte introduttiva, si riduce di 180.000 Euro. L'IVA indetraibile, la cui natura è stata illustrata nella relazione alla previsione 2007, cresce invece di 200.000 Euro per effetto dell'attivazione di tutti i cantieri del piano triennale 2004/6. La quota eccedente costi ricavi della gestione degli alloggi di edilizia sociale aumenta di 200.000 Euro.

Come è stato più volte illustrato la quota eccedente è contabilmente un costo, ma va a costituire risorse reimpiegate nella manutenzione straordinaria, con la necessaria autorizzazione della Regione.

E' doverosa una precisazione in merito al centro per le cellule staminali. Allo stato attuale l'Azienda non è in possesso di alcuna notizia certa sul soggetto che dovrà prendere possesso dell'immobile, utilizzarlo e corrispondere all'Azienda il canone di affitto fissato, con apposita convenzione, in € 300.000 annui. Con la medesima convenzione, preceduta da specifiche deliberazioni degli organi competenti, l'Ospedale di Terni ed il Comune di Terni si sono costituiti come garanti per il pagamento del canone.

Per quanto sopra l'Azienda, con raccomandata del 17-07-2008 prot. 10593, ha richiamato Comune ed Ospedale ai loro impegni a partire dalla presa in consegna dell'immobile. La nota non ha avuto alcun riscontro. Per ragioni prudenziali, nelle more delle eventuali azioni da intraprendere per avere riconosciuti i propri diritti, il canone di locazione dell'immobile non è stato contabilizzato tra i ricavi per il 2009.

Il conto proventi/oneri finanziari registra un saldo negativo di 120.600 Euro, rispetto alla previsione 2008, di 212.000 Euro.

Il risultato dipende dalla stabilità del costo delle rate di mutuo da pagare, con una limitatissimo incremento di 38.000 Euro, e dalla lievitazione degli interessi attivi previsti sulle somme depositate nei conti correnti aperti in tesoreria aumentati di 250.000 Euro. La sostanziale continuità 2008/2009 del costo previsto per le rate di mutuo origina dall'aver

previsto l'accensione di tutti i mutui per i programmi del piano triennale 2004/06 fin dall'esercizio 2008. In realtà i contratti dei mutui relativi al POA 2006, pari a 1.710.000 Euro, saranno sottoscritti presumibilmente all'inizio del 2009. L'andamento positivo rispetto alle previsioni 2008 dei proventi e oneri finanziari determina l'inversione di segno nel differenziale 2009/2008 tra utile operativo lordo (-27.000 Euro) e risultato prima delle imposte (+192.000 Euro).

Poiché si prevede di corrispondere imposte sul reddito di esercizio più consistenti rispetto alle previsioni 2008 per 190.000 Euro, l'utile di esercizio è previsto in € 40.000 (+2.000 Euro rispetto al 2008).

E' questo il risultato di un oculato quanto spesso difficoltoso contemperamento della necessità di assicurare un funzionamento ottimale della struttura nell'assolvere i propri compiti istituzionali e di contenere i costi in continua crescita.

Anche per l'anno 2009, 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 72,41% dei costi complessivi per gli alloggi gestiti

Spese generali e di amministrazione	1.926.323
Oneri fiscali	959.954
Manutenzione ordinaria alloggi	1.240.000
Finalità art.25 L.513/77, compresa manutenzione straordinaria	266.723
Totale	4.393.000
Totale entrate canoni art.24	4.393.000

III°

MOROSITA' E CANONI

Tramontata definitivamente, almeno per questa legislatura regionale, ogni ipotesi di adeguamento dei canoni di edilizia sociale, l'incremento previsto del carico dipende quasi esclusivamente dalla rivalutazione ISTAT, dal modico trend di lievitazione dei redditi degli assegnatari dell'edilizia sociale e dalle nuove assegnazioni sia di alloggi nuovi che di risulta. Nei primi nove mesi del 2008 sono stati assegnati 17 nuovi alloggi, di cui 8 in Terni Via

Turati 22 di locazione permanente e 9, alla fine di settembre, dell'immobile di 12 alloggi destinato all'edilizia sociale in Terni Via S. Saturnino. Nel corso del 2009 si prevede l'entrata in reddito dei 36 alloggi di edilizia sociale in Terni Borgo Bovio, dell'immobile destinato ad anziani e ragazze madri in Orvieto loc. Villanova, dei 9 alloggi di edilizia sociale in Amelia, di proprietà del Comune, ed infine di circa 90 alloggi di risulta compresi i 74 di cui si è discusso nella parte introduttiva della presente relazione.

E' auspicabile una sollecita assegnazione di questi alloggi da parte del Comune di Terni che si trova nella fase di transizione, si spera non lunga, dalla vecchia graduatoria, la cui scadenza è prevista per la metà del prossimo mese di novembre, alla nuova.

Desta preoccupazione l'andamento della locabilità dei locali ad uso diverso dall'abitazione, il cui mercato sembra in crisi in tutta la città. C'è quindi notevole difficoltà ad affittare i locali che mano a mano si liberano, compresi i due di Via Farini 23-25 e Via Settembre 172, recuperati dopo lo sfratto dei locatari per morosità.

Le verifiche delle dichiarazioni reddituali di fatto sono state bloccate dalla indisponibilità della procedura di accesso alle banche dati dell'INPS e dell'Agenzia delle Entrate, messa a disposizione da Federcasa, per intervento del Garante della privacy. Come comunicato da Federcasa alla fine di settembre non è prevedibile la durata del blocco. Per tale ragione il recupero di canoni per ricalcolo degli stessi nei primi otto mesi del 2008 è risultato di soli 3.138,00 Euro, mentre era ammontato a 22.000,00 Euro nello stesso periodo del 2007. L'imprevisto ha indotto gli uffici a modificare il corrispondente obiettivo contenuto nel contratto decentrato per l'erogazione del premio incentivante, estendendo consistentemente le verifiche presso il catasto, riguardanti il possesso di immobili e dalle quali stanno emergendo effetti rilevanti non tanto in materia di canoni ma nell'accertamento di gravi ipotesi di decadenza.

Nel 2008 il Comune di Terni ha mostrato un'inversione di tendenza rispetto al passato in materia di recupero d'alloggi abusivamente occupati. Sono stati infatti recuperati cinque alloggi per esecuzione di ordinanze del sindaco. Ne restano da recuperare ancora un buon numero, ma è comunque apprezzabile il mutato comportamento, che si auspica sia confermato e ulteriormente rafforzato nel 2009.

Per quanto concerne la regolarità nel pagamento dei canoni e quindi l'evoluzione della morosità, i dati dei primi otto mesi dell'anno confermano la tendenza, iniziata nel dicembre 2007, ad una seppur modesta contrazione dei crediti recuperati e ad un, pure moderato, aumento della morosità di competenza rispetto al corrispondente periodo del 2007.

Le misure messe in campo dagli uffici per il recupero dei crediti sono tutte quelle che i poteri dell'Azienda consentono, non dissimili da quelle adottate dagli enti più attenti, in campo nazionale, al contenimento della morosità. La vigilanza degli uffici è massima e continua, in

quanto il recupero dei crediti ed il freno al loro formarsi rimane obiettivo prioritario dell'Azienda. Le cause sono ormai di per sé evidenti e già analizzate nelle relazioni ai bilanci precedenti (dalla crisi socio-economico-morale diffusa, alle tutele della L.R. 23/03, alla dimensione del debito raggiunto da alcuni soggetti, all'aumento dei debiti per quote condominiali e alla specifica difficoltà del loro recupero).

Al 31 agosto la morosità di competenza risulta pari al 16,67% del carico (contro il 15,60% del 2007); per la morosità residui (all'1-1-2008 pari ad Euro 1.766.993,19) si registra una diminuzione del 35,72% (era del 36,12% nel 2007)

Scontando che la valutazione della morosità in corso d'anno presenta notevoli margini di aleatorietà e proiettando al 31-12-2008 la media degli incassi febbraio/agosto (il dato di gennaio è anomalo, poiché i bollettini giungono a destinazione a fine mese), pari a 650.000 Euro mensili, si può ragionevolmente quantificare la morosità in € 1.840.000 pari al 19,50% del carico complessivo annuo, determinato, al 31 agosto, in € 9.435.000. Al 31-12-2007 il consuntivo rilevava una percentuale del 19,19% su un carico di € 9.210.000. Il dato indicato sarà in effetti migliore in quanto i crediti che saranno dichiarati inesigibili alla fine del 2008 ammonteranno a 140.000 Euro rispetto ai 60.000 Euro cancellati alla fine del 2007.

L'incremento è dovuto al fatto che il Comune di Terni ha recuperato cinque alloggi occupati abusivamente, alcuni dei quali ormai abbandonati da anni. La vigente normativa regionale in materia obbliga a calcolare comunque un'indennità di occupazione che, nel caso di alloggi non più abitati, è accollato all'ultimo occupante noto all'Azienda. Si tratta in effetti di crediti più fittizi che reali, in quanto i presunti debitori sono ormai irreperibili.

L'impatto più rilevante sulle dimensioni della morosità è naturalmente imputabile alla gestione dell'edilizia sociale. Ma importanti difficoltà si rilevano anche per la gestione dei locali ad uso diverso.

Per questi ultimi, sempre al 31 agosto, la morosità di competenza ammonta al 15,02% del carico, solo di poco migliore del dato dell'edilizia sociale (18,54%) e peggiore del corrispondente dato dell'esercizio 2007 (13,82%).

La porzione di residui recuperata è uguale al 26,79% della morosità al 31-12-2007, quando era del 31,06% al 31-8-2007 rispetto alla morosità al 31-12-2006.

Come anticipato nella parte introduttiva, sulla morosità della gestione incidono pesantemente poche unità immobiliari, che, grazie anche alle dimensioni dei locali, hanno prodotto importi elevati, cristallizzati e di fatto irrecuperabili, anche se non tali sotto il profilo della legittimità.

La gestione inoltre registra un carico uguale a quello dell'anno precedente e quindi non contribuisce all'incremento generale del carico di oltre 200.000 Euro. E' l'effetto della crisi economica che comporta, non solo certo per l'ATER, una decisa contrazione del mercato delle locazioni.

Per quanto concerne la locazione permanente i dati al 31 agosto 2008 indicano un andamento migliore della media in quanto la morosità di competenza si attesta al 12,24% rispetto a quella generale del 16,67% e quella per i residui con un recupero del 41,12% della morosità al 31-12-2007 rispetto al 35,72% medio.

Il confronto con il 2007 segna un peggioramento per la competenza attestata al 12,24% contro l'11,51%, ma un miglioramento per i residui recuperati pari al 41,12% contro il 37,13%. Per quest'ultima gestione gli uffici hanno ricalcolato l'indice di redditività riferita al 2007 che risulta pari al 3,79% con un incremento dello 0,15% rispetto alla analoga rilevazione del 2004. Il dato sconta gli accantonamenti ai fondi rischi e manutenzione che nel 2004 non c'erano e ciò nonostante non è lontano dalla redditività misurata sul mercato privato degli alloggi.

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, rispetto alla omologa dello scorso anno, registra un incremento di 28 alloggi e 17 locali ad uso diverso.

			ALLOGGI
	proprietà'		
ALLOGGI AGEVOLATA	ATER	512	(+8)
	Comune	5	
	TOT	517	
ALLOGGI SOVVENZIONATA	ATER	2695	(+12+9=+21)
	Comune	524	
	Demanio	27	(-9)
	TOT	3246	
TOTALE ALLOGGI			3763
USO DIVERSO			
GARAGE	ATER	46	(+2)
	Comune	4	
	TOT	50	
NEGOZI	ATER	68	(-1)
	Comune	11	
	TOT	79	
POSTI MACCHINA	ATER	128	(+2)

SOFFITTE	ATER	2	
UFFICI	ATER	36	(+1)
	Comune	6	
	TOT	42	
USO VARIO	ATER	211	
	Comune	1	
	TOT	212	
TOTALE USO DIVERSO			513
TOTALE UNITA' IMMOBILIARI			4276

Per la manutenzione di pronto intervento sugli alloggi gestiti dall'ATER e sulle parti comuni di fabbricati gestiti per intero dall'Azienda si prevede un modesto incremento rispetto al 2008 passando da € 950.000,00 a € 1.000.000,00, mentre si riduce da € 11.000,00 a € 50.000,00 lo stanziamento per la manutenzione locali ad uso diverso; per le situazioni di proprietà mista si prevede di mantenere inalterato il programma di spesa del 2008 di € 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 2007 che il Consiglio d'Amministrazione ha destinato con provvedimenti n. 40 e 41 del 20.06.08.

Premesso che, nell'anno in corso, al 30 settembre, sono stati recuperati con interventi di varia consistenza, 35 alloggi di risulta (15 in più del corrispondente periodo dello scorso anno), per il 2009 si prevede un ulteriore sensibile rafforzamento nell'azione di recupero degli alloggi liberi.

Nel 2009 continuerà il programma di recupero di alloggi a Terni e negli altri Comuni della Provincia oltre a interventi sulle parti comuni di fabbricati interamente di proprietà dell'ATER che presentano un degrado tale da costituire fonte di pericolo.

I fondi della manutenzione ordinaria consentiranno poi di mantenere alloggi riconsegnati che necessitano di modestissimi interventi, i quali, insieme a quelli riassegnabili in accordo sindacale, potranno essere celermente riconsegnati.

V°

INVESTIMENTI IN NUOVE COSTRUZIONI E RECUPERO

POA 2004

1. Residenza protetta per anziani e ragazze madri in Orvieto, loc. Villanova.

L'intervento sarà completato nel corso del 2008; nel 2009 è ipotizzabile una spesa residua per circa 300.000 Euro.

2. Casa famiglia per disabili psichiatrici in Terni via delle Terre Arnolfe.

L'intervento sarà completato nel corso del 2008; nel 2009 è ipotizzabile una spesa residua per circa 150.000 Euro.

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; i lavori sono in corso, nel 2009 è ipotizzabile una spesa di circa € 1.500.000;
2. Costruzione di 16 alloggi in Terni, fraz. Marmore
Importo complessivo dell'intervento € 2.149.725,40 di cui € 1.827.000 di finanziamento regionale e € 322.725,40 di cofinanziamento ATER; i lavori sono in corso; l'ultimazione è prevista nel 1° trimestre 2009; nel 2009 è ipotizzabile una spesa di circa € 1.000.000;
3. Acquisto e recupero, a fini abitativi, del complesso edilizio "Ex molino Dormi" in Narni Scalo
Importo complessivo dell'intervento € 1.773.400 di cui € 1.596.000 di finanziamento regionale e € 177.400 di cofinanziamento ATER;
L'intervento di recupero prevede la realizzazione di 9 alloggi; i lavori sono in corso; l'ultimazione è prevista nella prima metà del prossimo anno; nel 2009 è ipotizzabile una spesa per lavori di circa € 1.000.000.

Con il POA 2005 è finanziato anche il recupero del complesso edilizio "Ex convento S. Angelo" in Amelia di proprietà del Comune con cui si realizzano 10 alloggi di edilizia sociale. Il finanziamento regionale di € 1.753.000 è assegnato al Comune di Amelia che è cofinanziatore per 311.000 Euro. L'Azienda ha avuto funzione di stazione appaltante e attualmente di direzione del cantiere nonché di titolare del contratto di appalto. I fondi regionali e quelli comunali affluiscono all'ATER che provvede ai pagamenti all'impresa appaltatrice. I lavori sono in corso; l'ultimazione è prevista nella prima metà del prossimo anno; nel 2009 è ipotizzabile una spesa di circa 1.000.000 Euro.

POA 2006

1. Realizzazione di 22 alloggi in Terni, loc. Gabelletta
Importo complessivo dell'intervento € 2.824.064,78 di cui € 2.400.000 di finanziamento regionale e € 424.064,78 di cofinanziamento ATER; a settembre 2008 è stata esperita la gara d'appalto; entro l'anno in corso si procederà alla consegna dei lavori; nel corso del 2009 è ipotizzabile una spesa di € 1.500.000
nel corso dell'anno è ipotizzabile una spesa di € 500.000;

ALTRI INTERVENTI

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

I lavori sono in fase avanzata di realizzazione; entro dicembre 2008 dovrebbero essere completati; nel 2009 è prevedibile una spesa di circa € 500.000;

2. Costruzione di un complesso edilizio da destinare a Servizi, nell'ambito del "Contratto di Quartiere 1" sito in Terni, via Cadore;

I lavori sono in corso; a causa delle modifiche conseguenti alla variazione dell'utenza l'ultimazione è protratta al 1° trimestre 2009 con una spesa residua per il 2009 di circa 500.000 Euro.

VI°

STRUTTURA ORGANIZZATIVA

La dotazione organica dell'Azienda al 30 settembre 2008 è la seguente:

Dirigenti	2
Quadri	3
Area A	9
Area B	7
Area C	3
Totale	24

Rispetto al corrispondente termine del 2007 la dotazione organica ha registrato la diminuzione di una unità. Dal 1° gennaio 2008 è cessata dal servizio, per dimissioni volontarie, la Sig.ra Fiorella Gatti del Servizio GESAG con inquadramento in area A livello 2. In assenza di nuove assunzioni una parte delle funzioni della Sig.ra Gatti sono state assegnate alla Sig.ra Antonella Amerini con conseguente inquadramento in Area A livello 3 (da Area B livello 1) mentre al Sig. Enrico Clementoni sono state assegnate le funzioni di addetto al protocollo con inquadramento in area B livello 3 (da area C livello 2).

Le modifiche illustrate hanno prodotto per il 2008 una minore spesa di circa 40.000 Euro. La stessa riduzione, naturalmente rispetto al 2007, a condizioni immutate, si verificherà anche per il 2009.

Il dirigente dell'Ufficio Amministrativo ha preannunciato l'intenzione di rassegnare le proprie dimissioni con cessazione dal servizio a far data dal 1° marzo 2009, data di conseguimento dei requisiti anagrafici e di servizio necessari per l'erogazione della pensione. Le dimissioni saranno formalizzate entro il 31 ottobre p.v. nel rispetto del periodo di preavviso, salvo provvedimenti governativi di modifica dei requisiti pensionistici. Il Consiglio, una volta ricevute le dimissioni, assumerà i conseguenti provvedimenti che incideranno sulla dotazione organica e sui costi del personale, anche se in una misura ad oggi non prevedibile.

Ad ottobre 2008 e febbraio 2009 saranno corrisposte le ultime due tranches del CCNL 2006/9 biennio economico 2008/9 i cui effetti erano stati calcolati per la tranche 2008 già nella

previsione per il 2008 che quindi si trasferiranno, in aggiunta alla corresponsione della tranche 2009 sui costi dell'esercizio 2009.

Nel 2009 si prevede anche la sottoscrizione del CCNL per i dirigenti del comparto delle Autonomie Locali per il biennio 2006/7 i cui effetti sulle previsioni di spesa sono stati considerati seppure in misura necessariamente approssimativa.

La L. 247/07 ha disposto la decontribuzione dei premi incentivanti, in misura ancora non definita, oscillante dal 3 al 5% della retribuzione imponibile previdenziale di ogni singolo dipendente. Il beneficio è concesso fino ad esaurimento delle risorse stanziare per il triennio 2008/10. Per il 2008 l'Azienda ha presentato la domanda e si prevede con certezza l'accredito di uno sgravio pari a 6/10.000 Euro per i contributi a carico del datore di lavoro. La possibilità di confermare lo sgravio anche per il 2009 è condizionata in misura rilevante dalla celerità con cui verrà sottoscritto, e quindi depositato presso la Direzione Provinciale del Lavoro, il contratto aziendale per il 2009, in quanto, dato il tetto di spesa predetto, la cronologia delle domande è fondamentale per la riconferma del beneficio.

Infine l'art. 20 comma 4 della L. 133/08 di conversione del D.L. 112/08, abrogando l'art. 40 c.2 del R.D.L. 1827/1935 toglie l'esenzione, di cui l'Azienda gode, dal versamento all'INPS del contributo di disoccupazione per tutti i dipendenti a tempo indeterminato, a far data dall'1-1-2009. Il contributo, tutto a carico del datore di lavoro, è pari all'1,61% delle retribuzioni corrisposte e comporta un maggiore esborso di circa 20.000 Euro all'anno.

VII°

INFORMATIZZAZIONE

Il programma di sostituzione dei PC e server di più vecchia acquisizione e quindi tecnologicamente obsoleti è stato completato nel 2008.

Nel 2009 scade la convenzione con la Soc. Italmedia di Perugia concernente il servizio di assistenza, manutenzione e aggiornamento dei software che gestiscono il patrimonio, l'anagrafe dell'utenza, il calcolo e il carico dei canoni di locazione. La convenzione deve quindi essere rinegoziata.

I due contratti di spesa di consulenza informatica attualmente in essere hanno vigenza per tutto il 2009.

In questo scorcio finale del 2008 si perfeziona la procedura per avere la posta certificata, primo passo, ormai indispensabile, verso la firma digitale. La posta certificata consente, se diffusa, un considerevole risparmio di spese postali e di tempo nelle comunicazioni.



Alla presente relazione sono allegati lo schema A/4 nella formulazione idonea ad essere

trattata in sede di previsione oltre al conto economico redatto sulla base dello schema di cui all'allegato A/2 al nuovo Regolamento.

Signori Consiglieri,

ribadendo la più piena fiducia nella struttura operativa dell'Azienda e auspicando che gli interventi legislativi e provvedimenti della Regione 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 (+40.000 Euro) emergenti dall'allegato conto economico.

Terni 7 ottobre 2008

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 00051890556
 Iscritta al R.E.A. di TERNI al n. 70563
 Capitale di Dotazione Interamente Versato
 P.IVA n. 00051890556

Bilancio al 31/12/2009**CONTO ECONOMICO**

CONTO ECONOMICO	AI 31/12/2009		AI 31/12/2008
	Parziali	Totali	
A VALORE DELLA PRODUZIONE			
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.748.400	7.338.600
A.2 Variazione delle rimanenze di prodotti in		-	-
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione		-	-
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori		-	-
A.5 Altri ricavi e proventi		297.800	216.800
A.5.a Contributi in conto esercizio	17.000		17.000
A.5.b Ricavi e proventi diversi	280.800		199.800
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE		8.046.200	7.555.400
B COSTI DELLA PRODUZIONE			
B.6 Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		-	-
B.7 Costi per servizi		2.740.800	2.560.300
B.8 Costi per godimento di beni di terzi		1.500	-
B.9 Costi per il personale		1.683.300	1.635.900
B.9.a Salari e stipendi	1.165.200		1.155.200
B.9.b Oneri sociali	394.000		366.000
B.9.c Trattamento di fine rapporto	86.700		79.800
B.9.d Trattamento di quiescenza e simili	400		400
B.9.e Altri costi per il personale	37.000		34.500
B.10 Ammortamenti e svalutazioni		1.089.000	976.000
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	10.000		10.000
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.066.000		953.000
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	25.000	25.000
B.13	Altri accantonamenti	-	-
B.14	Oneri diversi di gestione	1.645.500	1.470.000
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE		7.185.100	6.667.200
Differenza tra valore e costi della produzione		861.100	888.200
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	418.000	168.000
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	418.000	168.000
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	418.000	168.000
C.17	Interessi ed altri oneri finanziari	538.600-	500.700-
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	538.600-	500.700-
C.17-bis	Utili e perdite su cambi	-	-
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI		120.600-	332.700-
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	31.500	19.500
E.20.a	Plusvalenze da alienazione	1.500	4.500
E.20.b	Altri proventi straordinari	30.000	15.000
E.21	Oneri straordinari	62.000-	57.000-
E.21.a	Minusvalenze da alienazioni	1.000-	1.000-
E.21.b	Imposte relative a esercizi precedenti	1.000-	1.000-
E.21.c	Altri oneri straordinari	60.000-	55.000-
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		30.500-	37.500-
Risultato prima delle imposte		710.000	518.000
22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate	670.000-	480.000-
22.a	Imposte correnti sul reddito dell'esercizio	740.000-	550.000-
22.b	Imposte differite sul reddito dell'esercizio	-	-
22.c	Imposte anticipate sul reddito dell'esercizio	70.000	70.000
23	Utile (perdite) dell'esercizio	40.000	38.000

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

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	% Reddito	Importo a bilancio	S a l d o
3.A	VALORE DELLA PRODUZIONE		8.046.200	
3.A.1	Ricavi delle vendite e delle prestazioni		7.748.400	
	41 12101 DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COSTR.COL			3.735.000,00 F
	41 12102 DI ALLOGGI DI PROPRIETA' COSTR.SENZ			1.797.000,00 F
	41 12103 DI LOCALI DI PROPR.ADIBITI AD USO DI			1.018.000,00 F
	41 12104 DI ALLOGGI E LOCALI DI PROPRIETA' S			40.000,00 F
	41 12105 DI ALLOGGI E LOCALI PROPRIETA' DI T			618.000,00 F
	41 12151 CANONI PER GESTIONE SERVIZI			10.000,00 F
	41 12202 QUOTE AMMIN.NE ALL.E LOC.CEDUTI IN			11.000,00 F
	41 12203 QUOTE AMMIN.NE DI ALL.E LOC.GEST.C/			2.500,00 F
	41 12207 RIMBORSI PER STIPULAZIONE CONTRATTI			35.000,00 F
	41 12208 RIMBORSI PER PROCEDIMENTI LEGALI			55.000,00 F
	41 12210 INDENNITA' DI MORA			25.000,00 F
	41 12211 CORRISPETTIVI X TENUTA "GESTIONE SP			13.000,00 F
	41 12213 RIMBORSI QUOTE COND.LI PER ALL.IN P			40.000,00 F
	41 12303 QUOTE MANUT.NE ALL.E LOC.GESTITI C/			2.500,00 F
	41 12306 CORRISPETTIVI MANUTENZ.GESTIONI CON			5.000,00 F
	41 12403 ACQUA E ILLUMINAZIONE			15.000,00 F
	41 12404 ASCENSORI			150.000,00 F
	41 12405 RIMBORSI VARI			28.000,00 F
	41 13101 PER INTERVENTI COSTRUTTIVI			100.000,00 F
	41 13106 PER ALTRI INTERVENTI			48.400,00 F
3.A.2	Variazione delle rimanenze di prodotti in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		0	
3.A.3	Variazione dei lavori in corso su ordinazione		0	
3.A.4	Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		0	
3.A.5	Altri ricavi e proventi		297.800	
3.A.5.a	Contributi in conto esercizio		17.000	
	41 50302 DALLA REGIONE			17.000,00 F
3.A.5.b	Ricavi e proventi diversi		280.800	
	41 50101 PLUSV.BENI PATRIM.ALL.E LOC.COSTR.C			25.000,00 F
	41 50104 PROVENTI PER ESTINZ.NE DIRITTI PREL			60.000,00 F
	41 50107 RIMBORSI ASSICUR.NI PER DANNI FABBR			60.000,00 F
	41 50108 RIMBORSI DAI DIPEND.TI POLIZZE ASSI			8.000,00 F
	41 50109 ALTRI PROVENTI E RIMBORSI DIVERSI			15.000,00 F
	41 50110 RIMBORSO SPESE PALAZZO GAZZOLI			800,00 F
	41 50201 RATE AMM.MUTUI ALL.E LOC.COSTR.C.S.			107.000,00 F
	41 50204 RIMBORSI DIVERSI DA G.S.			5.000,00 F

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	% Reddito	Importo a bilancio	Saldo
3.B	COSTI DELLA PRODUZIONE		7.185.100	
3.B.6	Costi per materie prime, sussidiarie, di consumo e di merci		0	
3.B.7	Costi per servizi		2.740.800	
	52 20103 BOLLETTAZIONE E RISCOSSIONE CANONI			25.000,00
	52 21001 INDENNITA' COMPENSI RIMB.AMMIN.RI E			110.000,00
	52 21002 SPESE DI RAPPRESENTANZA			5.000,00
	52 21003 AFFITTI E SPESE SERVIZI E MANUT.UFF			70.000,00
	52 21004 POSTALI E TELEFONICHE			30.000,00
	52 21005 CANCELLERIA E STAMPATI			9.000,00
	52 21006 GESTIONE AUTOMEZZI			8.000,00
	52 21007 MANUTENZIONE MACCHINE DA CALCOLO			8.000,00
	52 21008 GESTIONE SISTEMA INFORMATIVO			70.000,00
	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 22101 ASSICURAZIONE DEGLI ALLOGGI			280.000,00
	52 22102 ASSICURAZIONE DEI LOCALI AD USO DIVI			30.000,00
	52 22105 PROCEDIMENTI LEGALI			110.000,00
	52 22106 QUOTE AMMINISTRAZIONE PER ALL.IN CO			40.000,00
	52 22111 SPESE TRASLOCHI E CUSTODIA MOBILI			1.000,00
	52 22112 COSTI GESTIONE PALAZZO GAZZOLI A RI			800,00
	52 22202 CORRISPETTIVI DI APPALTO PER MANUT.			1.000.000,00
	52 22203 CORRISP. DI APPALTO PER MAN.LOCALI			50.000,00
	52 22206 QUOTE MANUTENZIONE PER ALLOGGI IN C			200.000,00
	52 22301 ACQUA E ILLUMINAZIONE			15.000,00
	52 22309 ASCENSORI			500.000,00
	52 23001 PROGETTAZIONI			5.000,00
	52 23002 DIREZIONE E ASSISTENZA LAVORI E COL			28.000,00
	52 23004 CONSULENZE TECNICHE			10.000,00
	52 23005 PROCEDIMENTI LEGALI			10.000,00
	52 23006 ALTRE SPESE TECNICHE			15.000,00
	52 23007 SPESE PUBBLICAZ.GARE APPALTO 1/2 ST			6.000,00
3.B.8	Costi per godimento di beni di terzi		1.500	
	52 30100 CANONI DI LOCAZIONE			1.500,00
3.B.9	Costi per il personale		1.683.300	
3.B.9.a	Salari e stipendi		1.165.200	
	52 40101 RETRIBUZIONI			888.000,00
	52 40102 PROGRAMMI INCENT.TI PRODUTTIVITA' C			229.000,00
	52 40104 PROGRAMMI INCENT.TI X ATTIVITA' NONI			36.200,00
	52 40106 LAVORO STRAORDINARIO			12.000,00
3.B.9.b	Oneri sociali		394.000	

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	% Reddito	Importo a bilancio	S a l d o
1.B.9.b	Oneri sociali		394.000	
	52 40201 ENTI PREVIDENZIALI			304.000,00
	52 40202 ENTI ASSICURATIVI			90.000,00
3.B.9.c	Trattamento di fine rapporto		86.700	
	52 40301 MATURATO AI DIPENDENTI IN SERVIZIO			86.700,00
3.B.9.d	Trattamento di quiescenza e simili		400	
	52 40402 PENSIONI A CARICO DELL'ENTE			400,00
3.B.9.e	Altri costi per il personale		37.000	
	52 40501 COSTO BUONI PASTO AL PERSONALE			16.000,00
	52 40502 COSTO VITTO E ALL.DIPENDENTI IN TRA			3.500,00
	52 40504 C.R.A.L. AZIENDALE			10.500,00
	52 40505 ALTRE SPESE PER NORME DI SICUREZZA			5.000,00
	52 40506 RIMBORSO SPESE A DIPENDENTI			2.000,00
3.B.10	Ammortamenti e svalutazioni		1.089.000	
3.B.10.a	Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali		10.000	
	52 50102 QUOTA DEI SOFTWARE IN LICENZA D'USO			10.000,00
3.B.10.b	Ammortamento delle immobilizzazioni materiali		1.066.000	
	52 50202 QUOTA DEI LOCALI AD USO DIV. COSTR.			425.000,00
	52 50203 QUOTA DEI LOCALI AD USO DIV. COSTR.			160.000,00
	52 50204 QUOTA STABILI IN PROPR.SUPER.IN LOC			440.000,00
	52 50205 QUOTA DEGLI STABILI IN PROPR.AD USO			10.000,00
	52 50213 QUOTA AMMORTAMENTO MOBILI			5.000,00
	52 50215 QUOTA AMMORTAMENTO MACCHINE UFFICIO			18.000,00
	52 50217 QUOTA AMMORTAMENTO AUTOVETTURE			8.000,00
3.B.10.c	Altre svalutazioni delle immobilizzazioni		0	
3.B.10.d	Svalutazioni dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita' liquide		13.000	
	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	
3.B.12	Accantonamenti per rischi		25.000	
	52 70200 ACCANTONAMENTO FONDO RISCHI SU IND.			25.000,00

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	% Reddito	Importo a bilancio	S a l d o
3.B.13	Altri accantonamenti		0	
3.B.14	Oneri diversi di gestione		1.645.500	
	52 90105 SOMME RICAVATE DALL'ALIEN.NE DIR.PR			60.000,00
	52 90301 PERDITA SU CREDITI DELL'ATTIVO CIRC			50.000,00
	52 90401 CONTRIBUTI ASSOCIATIVI			21.000,00
	52 90403 ABBONAMENTI A GIORNALI, RIVISTE E P			8.000,00
	52 90404 COSTO DI ACQUISTO DI GIORNALI,RIV,E			3.000,00
	52 90406 QUOTA ECCEDENTE COSTI/RICAVI ALL.IN			300.000,00
	52 90407 ALTRE PERDITE E SPESE DIVERSE			1.000,00
	52 90501 IMPOSTA DI REGISTRO			50.000,00
	52 90502 IMPOSTA IPOTECARIA E CATASTALE			4.000,00
	52 90503 TASSA CONCESSIONI GOVERNATIVE			1.000,00
	52 90504 IMPOSTA DI BOLLO			7.000,00
	52 90506 I.C.I.			170.000,00
	52 90507 I.V.A. INDETRAIBILE			950.500,00
	52 90508 ALTRI TRIBUTI LOCALI			20.000,00
3.C	PROVENTI E ONERI FINANZIARI		120.600-	
3.C.15	Proventi da partecipazioni		0	
3.C.15.a	Proventi da partecipazioni in imprese controllate		0	
3.C.15.b	Proventi da partecipazioni in imprese collegate		0	
3.C.15.c	Proventi da partecipazioni in altre imprese		0	
3.C.16	Altri proventi finanziari		418.000	
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	
3.C.16.c	Proventi finanziari da titoli diversi da partecipazioni iscritti nell'attivo circolante		0	
3.C.16.d	Proventi diversi dai precedenti		418.000	
3.C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese		418.000	
	43 20401 INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO BANCHE			150.000,00 A
	43 20402 INTERESSI SU DEPOSITI C/O AMM.NE PO			5.000,00 A

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	% Reddito	Importo a bilancio	Saldo
.C.16.d.4	Proventi diversi dai precedenti da altre imprese		418.000	
	43 20403 INTERESSI SU DEPOSITI PRESSO TESORE			250.000,00 A
	43 20405 INTERESSI DA ASS.RI X IND.MORA CAN.			10.000,00 A
	43 20406 INTERESSI SU CREDITI DIVERSI			3.000,00 A
.C.17	Interessi ed altri oneri finanziari		538.600-	
.C.17.a	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese controllate		0	
.C.17.b	Interessi e altri oneri finanziari verso imprese collegate		0	
.C.17.d	Interessi e altri oneri finanziari verso altri		538.600-	
	53 10309 INTERESSI SU SOMME INEROG.MUTUI ALL			600,00
	53 10311 INTERESSI E ONERI FINANZIARI DIVERSI			1.000,00
	53 10401 DI ALLOGGI,LOC. E SERV.RES.LI COSTR			5.000,00
	53 10402 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI COSTR.C.			90.000,00
	53 10403 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI COSTR.S.			182.000,00
	53 10404 DI ALLOG.LOC.E SERV.RES.LI EDIL.AGE			260.000,00
.D	RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE		0	
.D.18	Rivalutazioni		0	
.D.18.a	Rivalutazioni di partecipazioni		0	
.D.18.b	Rivalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		0	
.D.18.c	Rivalutazioni di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		0	
.D.19	Svalutazioni		0	
.D.19.a	Svalutazioni di partecipazioni		0	
.D.19.b	Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni		0	
.D.19.c	svalutazioni di titoli iscritti all'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni		0	
.E	PROVENTI E ONERI STRAORDINARI		30.500-	
.E.20	Proventi straordinari		31.500	

DETTAGLIO VOCI Valori inEuro

Sezione 3 CONTO ECONOMICO

Codice Voce	Descrizione	% Reddito	Importo a bilancio	Saldo
3.E.20.a	Plusvalenze da alienazione		1.500	
	45 10120 VENDITA DI MOBILI DIVERSI			500,00
	45 10124 ATTREZZATURE ELETTRONICHE D'UFFICIO			1.000,00
3.E.20.b	Altri proventi straordinari		30.000	
	45 10210 SOPRAVVEN.ZE ATTIVE DA CANONI ANNI			20.000,00
	45 10220 SOPRAVVENIENZE ATTIVE DIVERSE			5.000,00
	45 10230 INSUSSISTENZE DI PASSIVO			5.000,00
3.E.21	Oneri straordinari		62.000-	
3.E.21.a	Minusvalenze da alienazioni		1.000-	
	55 10120 DI BENI MOBILI			1.000,00
3.E.21.b	Imposte relative a esercizi precedenti		1.000-	
	55 10301 IMPOSTE E TASSE ESERCIZI PRECEDENTI			1.000,00
3.E.21.c	Altri oneri straordinari		60.000-	
	55 10201 SOPRAVVENIENZE PASSIVE			50.000,00
	55 10202 INSUSSISTENZE DI ATTIVO			10.000,00
3.F.22	Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		670.000-	
3.F.22.a	Imposte correnti sul reddito d'esercizio		740.000-	
	55 20101 I.R.E.S. CORRENTE DELL'ESERCIZIO			350.000,00
	55 20102 I.R.A.P. CORRENTE DELL'ESERCIZIO			390.000,00
3.F.22.b	Imposte differite sul reddito d'esercizio		0	
3.F.22.c	Imposte anticipate sul reddito d'esercizio		70.000	
	55 20301 I.R.E.S. ANTICIPATA DELL'ESERCIZIO			50.000,00
	55 20302 I.R.A.P. ANTICIPATA DELL'ESERCIZIO			20.000,00
3.G.23	Utile (perdite) dell'esercizio		40.000	
	55 30001 UTILE DELL'ESERCIZIO			40.000,00

**PREVENTIVO FINANZIARIO
RELATIVO ALL'ANNO 2009**

+/-

A		Disponibilità monetarie nette iniziali	+	8.650.000,00
B		Flusso monetario da attività di esercizio	+	919.000,00
	a	Utile di esercizio	+	40.000,00
	b	Ammortamenti	+	1.104.000,00
	c	Variazione del capitale di esercizio	-	240.000,00
	d	Variazione netta del fondo di fine rapporto	+	15.000,00
C		Flusso monetario da attività di investimento in immobilizzazioni	-	9.400.000,00
		Investimenti in immobilizzazioni		
	a	Immateriali		
	b	Materiali	-	9.400.000,00
	c	Finanziarie		
	d	Valore di realizzo delle immobilizzazioni		
D		Flusso monetario da attività di finanziamento	-	670.000,00
	a	Rimborsi di finanziamenti	-	1.040.000,00
	b	Nuovi finanziamenti	+	1.710.000,00
E		Variazione del patrimonio netto	+	8.400.000,00
F		Flusso monetario netto del periodo	+	589.000,00
G		Disponibilità monetarie nette finali	+	9.239.000,00

RELAZIONE DEI REVISORI DEI CONTI

Il Collegio Sindacale, esaminato il bilancio preventivo relativo all'anno 2009, constata che detto documento è stato redatto, come stabilito dalla D.G.R. del 9 aprile 2001 n°339, e dalla L.R. 19 giugno 2002 n°11 di trasformazione degli Istituti in ATER, il nuovo schema di contabilità che prevede la predisposizione del bilancio secondo i criteri degli articoli 2423 e seguenti del C.C. e vede l'abolizione della contabilità finanziaria.

Il Collegio passa alla lettura della relazione del Presidente in cui vengono espone le linee programmatiche e gli obiettivi pluriennali che l'Azienda si prefigge di raggiungere nel corso dell'anno prossimo in merito alla gestione immobiliare nell'ambito territoriale in cui opera; 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	€	+	8.046.200,00
B. Costi della produzione	"	-	<u>7.185.100,00</u>
Differenza tra valore e costi della produzione	"	+	861.100,00
C. Proventi finanziari	€		418.000,00
Oneri finanziari	"	-	<u>538.600,00</u>
Differenza della gestione finanziaria	"	-	120.600,00
D. Rettifiche di valore di attività finanziaria	"		-
E. Proventi straordinari	€		31.500,00
Oneri straordinari	"	-	<u>62.000,00</u>
Differenza delle partite straordinarie	"	-	<u>30.500,00</u>
Risultato prima delle imposte	"	+	710.000,00
Imposte sul reddito d'esercizio	"	-	<u>670.000,00</u>
Utile dell'esercizio	€	+	<u>40.000,00</u>

Dai dati riassuntivi sopra esposti si prevede che l'Azienda riuscirà ad ottenere un risultato d'esercizio positivo pari a € 40.000,00.

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.

Inoltre si raccomanda un'attività di continuo monitoraggio e recupero della morosità in particolare 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.

Al termine dell'esame effettuato, il Collegio esprime parere favorevole alla approvazione del conto economico preventivo e dei suoi allegati per l'anno 2009.

Terni 09 ottobre 2008

Il Collegio Sindacale

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