

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività patrimoniali emergono le seguenti risultanze:

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sul c/c bancario di tesoreria n. 3797, presso la Banca Apulia S.p.A., al termine dell'anno 2015, sono risultate pari ad € 7.752.918,28.

Tale consistenza è stata determinata dalle seguenti operazioni finanziarie:

Saldo al 1° gennaio 2015	8.773.902,01
Interessi al 31 dicembre 2014	- 5.387,67
Riscossioni in c/residui	1.649.997,02
Riscossioni in c/competenza	5.370.630,41
Pagamenti in c/residui	- 2.024.953,28
Pagamenti in c/competenza	- 6.016.608,43
Interessi 4° trimestre	5.346,70
Bolli	-8,48
Saldo al 31 dicembre 2015	7.752.918,28

Sul c/c postale n. 2758, sempre intestato all'A.T.E.R., sul quale affluiscono i canoni di locazione degli alloggi e il ricavato della vendita degli stessi, è stato registrato, al 31 dicembre 2015, un saldo di € 982.466,46.

La voce conti correnti bancari diversi, invece, riporta il saldo del conto n. 116266, conto di addebito delle rate mutui contratti con l'Istituto

Tesoriere, pari ad € 21,57 e il saldo del conto contrattuale presso Poste S.p.A., sul quale gravano le spese postali dell'Ente, pari ad € 13.094,22.

In relazione ai richiamati movimenti, la voce "disponibilità liquide" della situazione patrimoniale ha fatto totalizzare un saldo 2015 di € 8.748.500,53.

Residui attivi

I crediti verso utenti ed assegnatari per canoni di locazione, rate del prezzo di vendita degli alloggi e locali, quote di manutenzione e amministrazione degli alloggi e servizi a rimborso, di importo complessivo pari ad € 9.465.685,36, hanno fatto registrare, al termine dell'esercizio 2015, rispetto ai dati riportati nel consuntivo dell'anno precedente, un incremento di oltre 590 mila euro.

I residui attivi iscritti in bilancio, relativi a rapporti di credito nei confronti degli inquilini, risultano più elevati di quelli effettivamente esistenti al termine dell'anno di competenza causa i tempi di accredito e comunicazione, da parte di Poste S.p.A., degli incassi di fine anno sul c/c di pertinenza dell'Azienda e considerati anche i necessari tempi tecnici che costringono il Settore competente a contabilizzare gli stessi all'inizio del successivo anno finanziario. Tali incassi riducono la morosità complessiva di un importo eccedente i 980 mila euro. A dimostrazione di ciò si veda la consistenza del conto corrente postale al termine dell'esercizio, consistenza che attiene agli incassi di rate, canoni e quote di gestione relative agli alloggi amministrati dall'Ente.

Altra voce consistente dei residui attivi è rappresentata dalle rate di ammortamento dei mutui contratti per la realizzazione degli alloggi di ERP. Queste rate, di importo pari ad € 1.083.634,63, rappresentano un

credito nei confronti della *Gestione Speciale* da portare in riduzione dei corrispondenti debiti derivanti dalla alienazione degli alloggi di ERP, dall'accantonamento dello 0.50% del valore locativo del patrimonio gestito, di cui alla delibera CIPE 13.03.95 paragrafo 8.6, e dalla eventuale eccedenza costi-ricavi della gestione immobiliare. Sempre tra i crediti della *Gestione Speciale* troviamo l'importo della soppressa Invim corrisposta negli anni pregressi a seguito della vendita degli alloggi di ERP, pari ad € 28.210,66.

Alla voce Erario, invece, troviamo il credito credito IRAP da dichiarazione 2015, pari ad € 92.536,85 e i credito IRES pari ad € 147.054,96.

I crediti diversi, invece, sono costituiti da residui attivi per I.V.A., quote sindacali e interessi dovuti dagli assegnatari ed acquirenti di unità immobiliari, residui attivi per anticipazioni su interventi costruttivi da parte dell'Azienda, crediti nei confronti del Comune di Montalbano Jonico, per indennità di esproprio corrisposte su aree dove sono stati realizzati interventi sia da parte dell'Azienda che da parte del Comune. Con riferimento a quest'ultima posta, considerata la responsabilità in solido e la mancanza di risorse da parte della citata Amministrazione Comunale, l'Ente ha, comunque, corrisposto per intero le somme dovute ai proprietari delle aree, attingendo a fondi di *Gestione Speciale* all'uopo dedicati. È in corso il recupero della quota parte a carico del comune di Montalbano Jonico da parte dell'Ufficio Legale dell'A.T.E.R. Nel momento in cui il Comune di Montalbano Jonico procederà al pagamento dell'importo dovuto di € 521.852,37 lo stesso sarà riversato in *Gestione Speciale* tra i fondi vincolati per la definizione delle vecchie pratiche espropriative. Per

quest'ultima ragione il predetto importo lo si trova anche tra i residui passivi alla voce Debiti Diversi.

La restante quota della voce Crediti Diversi, infine, è costituita da residui attivi per recuperi istruttoria pratiche, bollettazione e riscossione canoni, rimborsi per procedimenti legali e recuperi e rimborsi diversi.

Nell'esercizio 2015, infine, sono state effettuate variazioni ai residui attivi, per un importo complessivo, in diminuzione, di € 241.699,72.

In proposito appare necessario sottolineare che, per effetto dell'articolo 39 bis della legge regionale n. 24/2007 *"Al fine di agevolare l'estinzione della morosità, gli Enti proprietari di alloggi di edilizia residenziale pubblica possono stabilire modalità di recupero in via transattiva delle somme dovute, in misura non inferiore al 60 per cento, dagli assegnatari degli alloggi, a titolo di canoni ed oneri accessori, alla data del 31 dicembre 2012, tenendo conto anche della capacità reddituale dell'assegnatario....."* si è proceduto all'azzeramento di morosità pregressa fino all'anno 2012 per un importo complessivo di € 28.264,33. Per il resto, le altre variazioni sono quasi tutte relative a canoni di alloggi di proprietà costruiti con contributo dello Stato, rideterminati ai sensi della legge regionale n. 24/2007.

Complessivamente i residui attivi, al termine del 2015, di importo pari ad € 13.098.506,17, hanno fatto registrare un incremento, rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente, di € 998.944,32.

Crediti bancari e finanziari

Le risorse di Gestione Speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato si attestano alla fine del mese di dicembre dell'esercizio 2015 in:

- Conto n. 1849 - € 7.788.981,68 con una diminuzione, rispetto al termine del precedente esercizio, di € 915.796,98 generata dai prelevamenti di somme per il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori gestiti direttamente dall'Azienda o dai Comuni del comprensorio provinciale;

- Conto n. 1985 - € 13.800.163,89 dove convergono i rientri derivanti dalle vendite ai sensi della legge 560/93 di alloggi e locali sia da parte dell'Azienda e sia da parte dei Comuni, i fondi disponibili al 31 dicembre 2015 hanno fatto registrare un decremento, rispetto all'esercizio 2014, di € 488.457,79. Nel corso dell'esercizio 2015 sono stati prelevati, dal suddetto conto, € 565.832,21, per interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria autorizzati dalla Regione. Le entrate sul predetto conto, derivanti dal versamento degli incassi anno 2015 effettuate a giugno dell'anno successivo da parte dall'Azienda e dei Comuni della provincia, e dalle rate anno 2015 di privati cittadini che hanno acquistato l'alloggio con pagamento in forma rateale del prezzo di vendita, ammontano ad € 1.551.182,73.

Sempre tra i "Crediti bancari e finanziari" figura il saldo, sempre al 31 dicembre 2015, del conto corrente bancario n. 3799, presso la Banca Apulia S.p.A., utilizzato quale conto di appoggio per il trasferimento dei finanziamenti dai conti di Gestione Speciale della Banca d'Italia al conto di tesoreria dell'Ente, pari ad € 3.371,37.

Tra i crediti dell'Azienda sono presenti, inoltre, le somme relative alla cessione, con pagamento rateale del prezzo di vendita, di alloggi di ERP. Questi crediti, che devono ancora arrivare alla relativa scadenza, risultavano, al termine dell'anno 2014 pari ad € 2.550.931,74. Si fa presente che gli stessi costituiscono, contestualmente, debiti nei confronti della Gestione Speciale ed in quanto tali indicati nel passivo patrimoniale tra i debiti bancari e finanziari.

Nella categoria "Mutuatari per debito residuo" l'importo di € 29.925,11 quale capitale residuo di un mutuo di € 258.228,45 contratto con l'allora Banca Cariplo, ora Banca Intesa San Paolo, per la realizzazione di

alloggi costruiti con fondi A.N.I.A. (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici) e le cui rate semestrali, anticipate dall'Azienda, sono rimborsate dagli inquilini proprietari dei suddetti alloggi. Tale importo, quindi, è bilanciato nel passivo della situazione patrimoniale alla categoria "Debiti bancari e finanziari".

L'importo di € 38.612,37 riguarda il credito residuo derivante dalla vendita di un alloggio situato in una palazzina di edilizia "privata, assegnata in locazione a dipendenti delle Forze dell'Ordine, venduto dall'Azienda con pagamento del prezzo in forma rateale.

La voce Altri crediti, in ultimo, bilancia gli importi relativi ad impegni di spesa in c/capitale, compresi tra i residui passivi del bilancio, che non hanno ancora determinato una corrispondente capitalizzazione ovvero da somme impegnate in bilancio tra le spese correnti per interventi di manutenzione ordinaria agli alloggi gestiti ma di competenza di esercizi successivi.

Immobili

Nel corso dell'esercizio 2015 le variazioni apportate al patrimonio immobiliare sono state determinate dall'avanzamento dei lavori di realizzazione di nuove abitazioni, dagli interventi di manutenzione straordinaria e recupero capitalizzati e, in diminuzione, dal costo di realizzazione degli alloggi venduti. Nello specifico sono state registrate le seguenti variazioni:

Costo di realizzazione alloggi venduti	-513.443,92
Incremento costo interventi costruttivi in fase di realizzazione e ultimati	520.056,41
Incremento interventi di manutenzione e ristrutturazione in	239.733,27

corso e ultimati	
Totale variazioni	246.345,76

In particolare, dalla situazione patrimoniale allegata al consuntivo, emergono i seguenti valori: alloggi e locali di proprietà in locazione € 15.372.612,28, alloggi e locali in diritto di superficie € 96.761.437,21, stabili di proprietà € 1.166.626,81, alloggi e locali di edilizia agevolata/convenzionata € 5.777.524,43, stabili costruiti con il contributo dello Stato ad uso diretto € 210.670,44, interventi costruttivi in corso di edilizia sovvenzionata € 3.693.438,37, interventi costruttivi in corso di edilizia privata e agevolata/convenzionata € 452.102,04 e interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in corso € 3.532.945,48.

Complessivamente la categoria immobili riporta un totale di € 126.967.357,06 che, per la parte relativa ad immobili ed interventi realizzati con contributi dello Stato, trova corrispondenza nel patrimonio netto alla voce "Contributi dello Stato".

Immobilizzazioni tecniche

La consistenza delle immobilizzazioni tecniche, al termine dell'esercizio 2015, è di € 778.906,49, con un decremento rispetto al precedente esercizio di € 686,87.

Tale quantificazione deriva per € 206.293,37 dalla categoria "Impianti" che comprende il costo, al 31 dicembre 2015, sostenuto per l'acquisto ed installazione dell'impianto di climatizzazione della sede aziendale.

La categoria "Mobili e macchine per ufficio", che al termine dell'anno risultava dell'importo di € 365.892,95, ha fatto registrare una variazione in aumento pari a € 1.018,16. Tale risultato deriva dalla somma algebrica tra il

costo di acquisto di n. 6 stampanti (tramite convenzioni CONSIP), n. 3 tende, n. 2 armadi metallici e n. 1 poltrona direzionale (per un totale di € 7.470,69) e la rottamazione, sempre nell'ambito delle convenzioni CONSIP, di n. 6 stampanti obsolete del costo storico di acquisto complessivo di € 849,69.

La categoria "Software" ha fatto registrare una variazione in aumento di 5.602,84, attestandosi a complessivi € 206.720,17. Tale incremento è stato determinato dall'acquisto di alcuni programmi informatici necessari a garantire l'efficiente funzionamento del sistema informativo aziendale.

Per quanto attiene alla categoria "Automezzi", nell'anno 2015 è stata venduta l'unica autovettura di proprietà dell'Azienda e pertanto l'importo di € 7.307,87, costo storico della stessa, è stato azzerato con relativo fondo di ammortamento.

Categoria	Descrizione	Importo inizio esercizio	Variazioni esercizio	Importo fine esercizio
1	Arredamenti	9142,10		9142,10
2	Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	128248,77		128248,77
3	Macchine elettroniche e computer	227351,77	-849,69	226502,08
4	Autovetture	7307,87	-7307,87	
5	Software	206720,17		206720,17
6	Opere d'arte	2000,00		2000,00
7	Impianti	206293,37		206293,37
	Totale	787064,05	-8157,56	778906,49

Deficit patrimoniale

Al termine dell'esercizio 2015, si è registrato, per effetto delle operazioni di gestione che danno luogo a movimenti finanziari e delle operazioni di assestamento e chiusura (ammortamenti, sopravvenienze, svalutazioni, minori crediti e debiti) un disavanzo economico di € 947.423,30.

Tra le passività patrimoniali si rilevano le seguenti voci:

Debiti di tesoreria

In questa categoria troviamo, in primo luogo gli interessi relativi al 4° trimestre 2015 maturati sul conto n. 3797, pari ad € 5.338,21, al netto dei bolli.

Alla voce "Anticipazioni diverse", troviamo le somme anticipate dall'Azienda, per la realizzazione di interventi edilizi, pari ad € 295.881,04.

In ultimo, in questa categoria, troviamo il saldo del conto corrente postale pari ad € 982.466,46, saldo indicato anche tra le attività alla voce "Disponibilità liquide". Il suddetto importo viene qui riportato in quanto tale saldo incide dal punto di vista economico-patrimoniale già per effetto della sua ripartizione ed imputazione tra i residui attivi del bilancio relativi a canoni, spese e rate di riscatto alloggi.

Residui Passivi

I residui passivi hanno evidenziato un incremento complessivo di € 173.366,86 risultando, così, al termine dell'esercizio 2015, pari ad € 20.342.807,10.

In particolare, i debiti verso fornitori per beni e servizi hanno fatto registrare una variazione in aumento, rispetto all'anno 2014, di € 41.491,20,

mentre i debiti verso la G.S., per rientri vincolati e non ai sensi dell'art. 25 della legge 513/77, tra somme versate sui conti correnti di T.U., per vendite ai sensi della legge 560/93, e quote maturate nell'esercizio, hanno evidenziato un incremento di € 195.752,61. I residui relativi ai debiti nei confronti dell'Erario, pari ad € 57.879,31 costituiti, sostanzialmente, da tributi consortili e ritenute fiscali su interessi.

I residui per "Debiti diversi" riguardano, in gran parte, un impegno di spesa per somme da riversare in Banca d'Italia, sul conto di Gestione Speciale n. 1849, relative alla pratica espropriativa nel comune di Montalbano Jonico di cui si è innanzi trattato, oltre che impegni di spesa di lieve entità per operazioni contabili che danno luogo contestualmente a rapporti debitori e creditori.

La categoria più evidente dei residui passivi è costituita dai rientri della Gestione Speciale di cui all'art. 25 della legge 513/77, ovvero dai proventi derivanti dai prezzi di vendita degli alloggi di E.R.P. e dalla quote canoni di cui allo 0.50% del valore locativo, delibera CIPE 13.03.95 paragrafo 8.6.

Soltanto per riferirci alla voce più consistente dei suddetti rientri, nell'anno 2015, sono state accertate somme per oltre 1,4 milione di euro dalla vendita in contanti e a rate di alloggi ai sensi della legge 560/93. Tali entrate sono state contestualmente riportate tra i residui passivi dello stesso bilancio in quanto debiti nei confronti della Gestione Speciale. La legge n., 560/93 "*Norme in materia di alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica*" al comma 13 sancisce l'obbligo del versamento, entro il 30 giugno dell'anno successivo alla vendita, di tali proventi, per la quota incassata, nello specifico conto di Gestione Speciale presso la locale Sezione di Tesoreria dello Stato (Banca d'Italia). Gli stessi sono poi

reinvestiti nel circuito dell'edilizia residenziale pubblica per interventi costruttivi, recupero e manutenzione straordinaria a seguito di autorizzazione regionale.

Nell'esercizio 2015 sono state, altresì, effettuate variazioni, in diminuzione, sui residui passivi per un totale di € 121.591,66, così distinte: economia su prestazioni di lavoro e contributi € 19.564,23; economia su spese di amministrazione stabili per € 13.420,00; € 3.000,00 economie per annullamento residuo pratiche legali; 82.166,99 per economia di costo di realizzazione impianto di climatizzazione sede; € 628,44 per rideterminazione residui di G.S.; economie su spese diverse di amministrazione € 2.812,00;

Fondo TFR

Il fondo TFR ha subito un aumento di € 17.450,05 per effetto della rivalutazione al 31 dicembre 2015 del TFR accantonato in Azienda fino 31 dicembre 2011, attestandosi al termine dell'esercizio 2015 ad € 1.405.831,90. Dal 1° gennaio 2012, l'Ente è passato dal TFR al TFS, provvedendo a versare mensilmente all'INPS le somme dovute per i dipendenti in servizio.

Debiti bancari e finanziari

La prima voce che troviamo in questa categoria di debiti, pari ad € 29.925,11 attiene al capitale residuo di un altro mutuo fondiario contratto nel 1981 con l'allora Banca Cariplo e scadente nel 2017 sottoscritto per la realizzazione, nel comune di Policoro, di alloggi finanziati con fondi A.N.I.A. (Associazione Nazionale Imprese Assicuratrici).

Sempre in questa categoria rientrano le quote residue dei mutui edilizi stipulati per il cofinanziamento del costo di costruzione degli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata realizzati dall'Ente.

Altre voci costituiscono il bilanciamento di poste indicate tra i crediti nell'attivo patrimoniale.

Il riferimento è ai fondi depositati presso i conti di Gestione Speciale presso la Banca d'Italia intestati all'Azienda e alle rate a scadere dei prezzi di vendita delle unità immobiliari che andranno indicati per quota in scadenza tra i crediti e debiti sempre della Gestione Speciale.

Fondo ammortamento immobili

Il fondo di ammortamento finanziario degli alloggi e locali ha fatto registrare un incremento pari ad € 961.509,88 derivante dalla somma algebrica tra le quote di pertinenza dell'esercizio pari ad € 1.025.311,60 e la riduzione del fondo ammortamento per la quota, ripresa a tassazione, imputabile agli immobili ceduti nel corso dell'esercizio, pari ad € 63.801,72.

Per effetto di queste operazioni il fondo di ammortamento relativo agli alloggi e locali in diritto di superficie si è attestato a complessivi € 16.311.845,30.

Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi.

I fondi di ammortamento dei beni mobili hanno fatto rilevare le variazioni indicate nella sottostante tabella:

Categoria	Descrizione	Fondo amm.to inizio es.	Variazione es. amm.to tec.	Ammortamento tecnico	Fondo amm.to tecnico fine esercizio	Valore residuo da ammort.
1	Arredamenti	8354,05		788,05	9142,10	

2	Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	122351,48		2552,41	124903,89	3344,88
3	Macchine elettroniche e computer	222749,19	-849,69	3071,67	224971,17	1530,91
4	Autovetture	7307,87	-7307,87			
5	Software	185689,66		4770,90	190981,55	15738,62
6	Opere d'arte	120,00			120,00	1880,00
7	Impianti			15472,00		190821,37
	Totale	546572,25	-8157,56	26655,03	565069,72	213836,77

La vendita dell'unico automezzo di proprietà ha comportato un azzeramento sia del valore originario della categoria che del relativo fondo di ammortamento.

Complessivamente il fondo ammortamento delle immobilizzazioni tecniche ammonta, al termine dell'esercizio 2015, ad € 565.069,72.

Patrimonio netto

Il patrimonio netto dell'Azienda, quale differenza tra l'attivo e passivo della situazione stessa, risulta composto da un fondo di dotazione di € 113,10, da riserve straordinarie pari ad € 1.103.089,91 e da contributi in c/capitale per € 121.129.488,42.

Complessivamente il patrimonio netto dell'Azienda ammonta ad € 122.232.691,43.

L'ATTIVITÀ GESTIONALE

L'attività Costruttiva e di Manutenzione

Nel corso dell'esercizio 2015 sono stati ultimati i lavori relativi alla costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di San Mauro Forte.

Per quanto riguarda, invece, gli interventi costruttivi in corso si evidenzia quanto segue.

I lavori di realizzazione di n. 10 alloggi di edilizia sovvenzionata in Pomarico, finanziati con fondi derivanti dalla vendita di unità immobiliari ai sensi della legge n. 560/93, sono andati avanti con regolarità.

Predisposto il progetto per il completamento, nel Comune di Matera, dell'intervento edilizio European bis, riguardante la realizzazione di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata, lavori sospesi a causa di contenzioso e successivo fallimento dell'impresa appaltatrice.

Approvato il progetto esecutivo per la realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Scanzano Jonico, finanziato con fondi di Gestione Speciale di cui all'ex art. 10 D.P.R. n. 1036/72.

Non ha fatto registrare passi avanti problematiche geologiche ed amministrative, invece, continuano ad impedire l'avvio dei lavori riguardanti la costruzione di n. 6 alloggi, sempre di edilizia sovvenzionata, nel comune di Miglionico.

Predisposto il progetto per il completamento dei lavori di realizzazione dei 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole, avviati nell'anno 2011, che hanno subito un'interruzione a causa della risoluzione contrattuale con l'impresa appaltatrice avvenuta nell'anno 2012.

Predisposti ed approvati i progetti esecutivi riguardanti la realizzazione di 6 alloggi in Calciano e 4 alloggi in Cirigliano.

Approvati i progetti preliminari per la realizzazione di n. 36 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera.

La spesa complessiva sostenuta nel corso dell'esercizio 2015, per gli interventi costruttivi di ERP ultimati in anni precedenti ed in corso, e per

costi preliminari ed accessori di altri interventi da avviare è stata, al netto dell'IVA e comprensiva delle parcelle tecniche, di € 520.056,41.

Passando agli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero si rappresenta quanto segue.

Nell'esercizio 2015 sono stati avviati i lavori di manutenzione straordinaria per contenimento consumi energetici ad alloggi situati in Matera alla Via Sallustio con fondi della legge n. 560/93 - finanziamento € 600.000,00 ed approvato il progetto esecutivo per analoghi lavori ad unità immobiliari situate in Via Seneca, sempre finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, per un importo di € 945.602,00.

Per lavori di manutenzione in condomini misti, finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, gestiti direttamente dai condomini stessi, sono state trasferite a quest'ultimi risorse per € 114.156,99 sia per alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. che per quelli comunali.

Per diversi interventi alla sede Aziendale sono stati spesi € 56.838,02 con fondi della gestione ordinaria.

La spesa complessiva 2015 per gli interventi di manutenzione straordinaria e recupero, considerando anche le parcelle tecniche spettanti all'Azienda, è stata di € 290.583,12 sia su alloggi di proprietà che su alloggi comunali.

Ai Comuni della provincia materana, per interventi di manutenzione e recupero gestiti direttamente da questi ultimi, sono stati trasferiti fondi per € 735.988,60.

L'attività di gestione degli alloggi

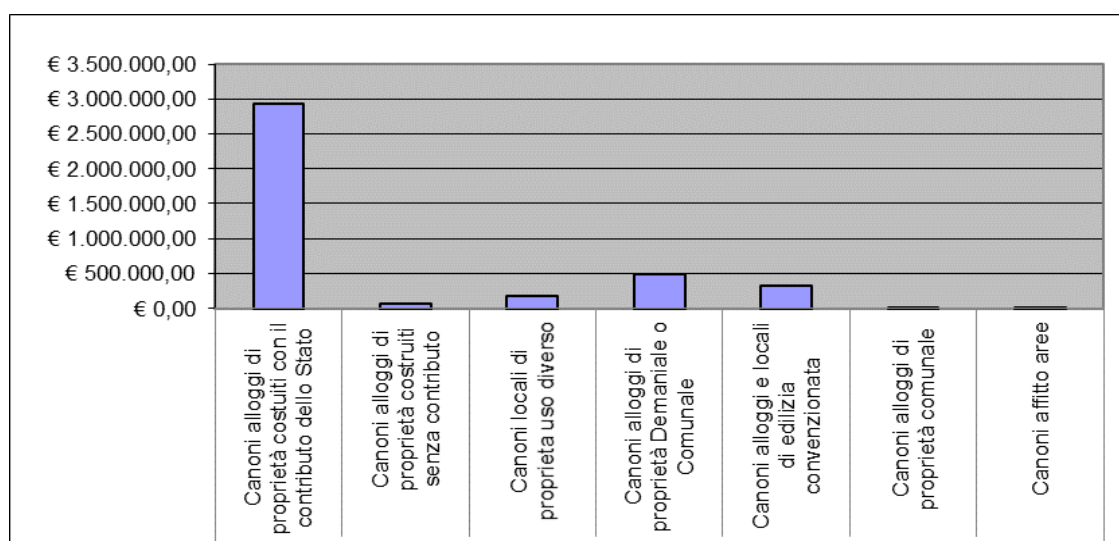
Nell'espone i dati dell'attività relativa all'area della gestione immobiliare meritano una particolare illustrazione:

- I CANONI DI LOCAZIONE

L'ammontare complessivo dei canoni di competenza dell'esercizio 2015 è stato di € 4.017.055,32, con un incremento, rispetto all'anno 2014, di € 175.745,36, così suddivisi: € 2.927.958,53 per canoni di alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato, € 67.110,58 per canoni di alloggi e locali di proprietà costruiti con fondi dell'Azienda, € 179.728,23 per canoni relativi a locali ad uso diverso, di proprietà, costruiti con il contributo dello Stato, € 490.394,41 per canoni relativi ad alloggi e locali di proprietà dello Stato e della Regione, € 330.008,94 per canoni di alloggi e locali di edilizia convenzionata/agevolata, € 920,77 di canoni derivanti dall'affitto di aree ed € 20.933,86 per canoni relativi ad alloggi comunali gestiti dall'Azienda.

Nella tabella sottostante (Grafico 1) si rileva con evidenza che i canoni di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Azienda, costruiti con il contributo dello stato, costituiscono una quota preponderante degli stessi, seguiti, con una consistenza nettamente inferiore, dai canoni derivanti dagli alloggi di proprietà demaniale e comunale. Quasi inesistenti i canoni derivanti dall'affitto delle aree, aree che costituiscono "relitti" di lotti su cui sono stati edificati alloggi popolari.

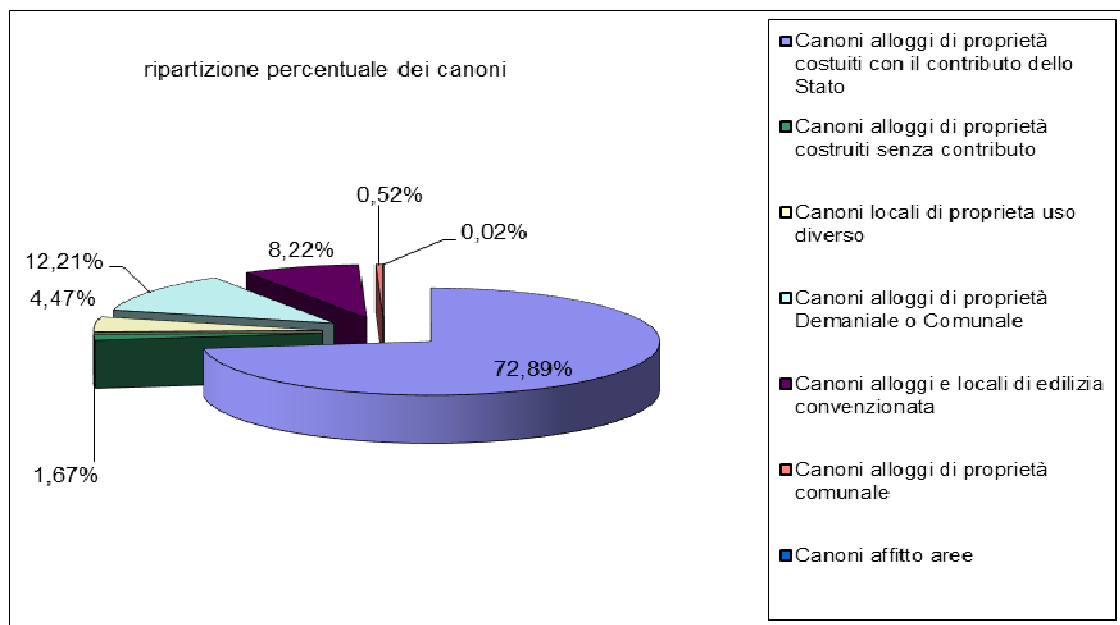
Grafico 1



Se guardiamo ai dati espressi in percentuale i canoni degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Azienda costruiti con il contributo dello Stato rappresentano una percentuale che supera il 72% del monte canoni emesso dall'Ente. Seguono i canoni delle unità immobiliari di proprietà dei comuni, di cui l'Azienda ha la gestione, che rappresentano poco più del 12% degli affitti totali.

I canoni di alloggi e locali di edilizia convenzionata si attestano all'8%. Bassa la percentuale relativa ai locali ad uso commerciale e non di proprietà dell'Amministrazione che costituiscono meno del 5% dei canoni complessivi e di importo quasi equivalente rispetto alle unità immobiliari di edilizia convenzionata/agevolata realizzati dall'Ente. Il grafico sottostante dà immediata rappresentazione di quanto sopra.

Grafico 2



Gli incassi totali per canoni di locazione, tra gestione di competenza e gestione residui, contabilizzati al termine dell'esercizio sono stati di € 3.191.203,21. Si deve, comunque, considerare che come già in precedenza evidenziato, tali incassi non tengono conto delle somme che, pur acquisite sul conto corrente postale intestato all'Azienda entro il 31 dicembre dell'anno 2014, vengono, per necessità tecnico-operative trasferite in Tesoreria all'inizio dell'anno successivo, e che ammontano ad oltre 770 mila euro.

Rispetto ai dati che emergono dal rendiconto dell'esercizio 2014, i canoni di competenza hanno fatto registrare un incremento di poco superiore ai 175 mila euro, determinato sia dalle numerose pratiche di rideterminazione degli stessi ai sensi della L.R. 24/07.

- RESIDUI ATTIVI PER CANONI DI LOCAZIONE, QUOTE DI RISCATTO, RATEIZZAZIONI PREZZI DI VENDITA, SERVIZI E INTERESSI

I residui attivi, per rapporti di credito nei confronti degli inquilini al 31 dicembre 2015 da bilancio, sono stati determinati in € 9.465.685,36 per canoni di locazione, in € 487.612,14 per quote riscatto, rateizzazioni prezzo di vendita ed interessi, in € 78.480,03 per servizi così come indicato nei residui attivi dei rispettivi capitoli di bilancio.

Se si considera anche la quota degli incassi 2015, per le stesse categorie sopra indicate, contabilizzati all'inizio dell'esercizio 2015, il credito residuo complessivo è di poco superiore ai 9 milioni di euro.

Nell'ambito dei suddetti residui attivi rientrano sia le somme dovute all'Ente per canoni di locazione scaduti (morosità) sia i crediti per canoni di

locazione che sono stati oggetto di accordi di rateizzazione con gli inquilini debitori.

- **LA MANUTENZIONE FINANZIATA CON I CANONI DI LOCAZIONE**

I programmi manutentivi dell'esercizio 2015, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardano la generalità del patrimonio gestito.

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento ha interessato gli alloggi presenti in tutti i comuni del territorio provinciale.

Le somme complessive impegnate nel bilancio di previsione 2015 per i suddetti interventi di manutenzione sono state pari ad € 523.944,19.

Le predette risorse sono state utilizzate, in gran parte, per piccoli e mirati interventi di manutenzione ordinaria oltre che per far fronte a situazioni di somma urgenza. Una quota meno importante è stata oggetto di specifiche procedure negoziate di affidamento ai sensi del D.lgs. n. 163/2006.

- **LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI**

Con l'esercizio in esame si è proceduto con il programma di cessione degli alloggi in applicazione della legge 560/93 e della legge 771/86.

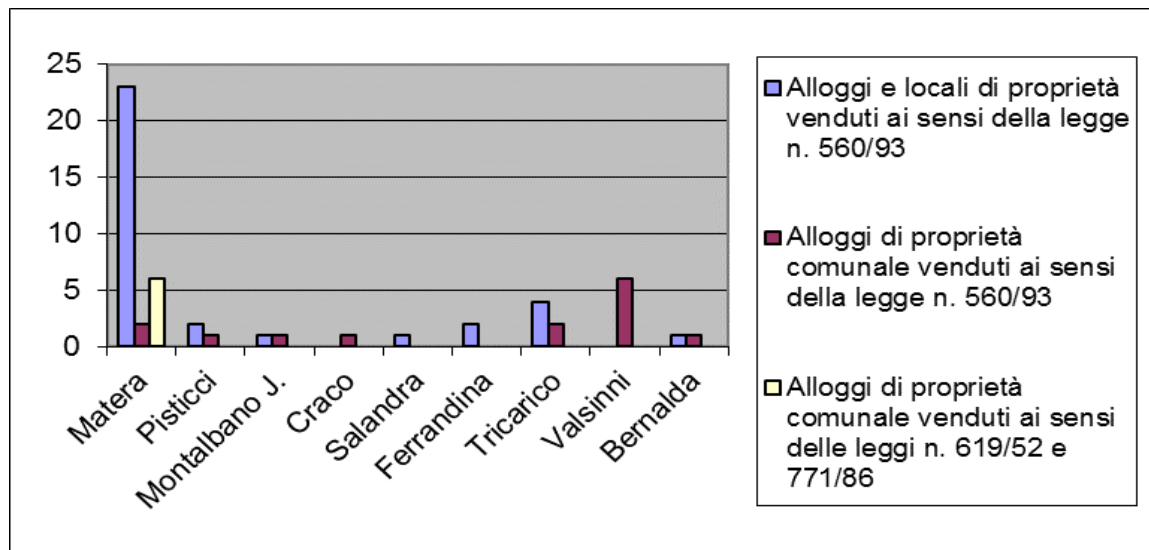
In particolare sono stati venduti da parte dell'Azienda, e dei Comuni della provincia i seguenti alloggi:

- n. 32 alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93, di cui n. 21 nel comune di Matera, n. 2 nel comune di Ferrandina, n. 1 nel comune di Montalbano Jonico, n. 2 nel comune di Pisticci, di cui n. 1 in frazione di Marconia, n. 1 nel comune di Salandra, n. 4 nel comune di Tricarico e n. 1 nel comune di Bernalda;

- n. 3 locali di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93 nel comune di Matera;
- n. 1 locale di proprietà comunale (ex demanio) ai sensi della legge 560/93 nel comune di Matera;
- n. 6 alloggi di proprietà comunale in Matera ai sensi delle leggi n. 619/52 e 771/86 (risanamento Sassi);
- n. 13 alloggi di proprietà comunale, ai sensi della legge 560/93, di cui n. 2 alloggi in Tricarico, n. 2 alloggio in Matera, n. 1 alloggio in Craco, n. 6 in Valsinni, n. 1 in Montalbano Jonico e n. 1 in Pisticci fraz. di Marconia.

Nella tabella che segue si da evidenza grafica ai dati sopra elencati.

Grafico 3



Il ricavato della vendita degli alloggi ceduti ai sensi della legge n. 560/93, a norma dell'art. 1, comma 13 della stessa legge, modificato dal comma 6 dell'art. 4 della Legge 136 del 13.4.1999, nonché della circolare n° 31 del 30 giugno 1995 del Ministero dei Lavori Pubblici, sarà versato entro il 30 giugno 2015 sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria Provinciale dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo dietro

predisposizione, da parte dell'Azienda, di apposito piano di reinvestimento da sottoporre all'approvazione dalla Regione.

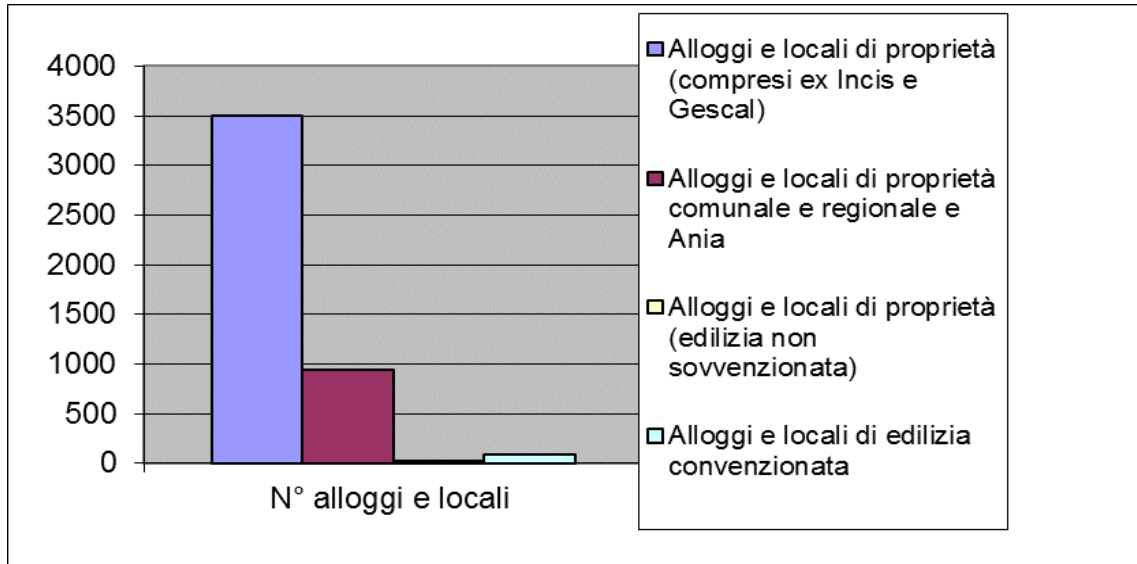
- LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare al termine dell'esercizio 2015, per effetto di nuove immissioni e cessioni, è così suddiviso:

- Alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato n. 3078
- Alloggi ex Gescal n. 269
- Alloggi ex Incis n. 6
- Alloggi di proprietà Comunale (ex Stato) n. 659
- Alloggi di proprietà della Regione n. 129
- Alloggi L.R. 23 n. 39
- Alloggi comunali in gestione n. 25
- Alloggi di proprietà n. 6
- Alloggi ex Alsia n. 5
- Alloggi a riscatto Stato n. 7
- Alloggi a riscatto Ania n. 30
- Alloggi di proprietà di edilizia agevolata/convenzionata n. 80
- Locali di proprietà di edilizia agevolata/convenzionata n. 5
- Alloggi e locali uso diverso di proprietà costruiti con il contributo dello Stato n. 106
- Alloggi e locali uso diverso di proprietà n. 12
- Locali uso diverso ex Alsia n. 4
- Locali uso diverso ex Gescal n. 22
- Locali uso diverso ex Incis n. 6
- Locali uso diverso di proprietà dello Stato n. 29
- Locali uso diverso di proprietà regionale n. 21

Nel grafico che segue (Tabella 4) le suddette unità immobiliari sono state accorpate per proprietà e tipologia edilizia.

Grafico 4



L'attività amministrativa

L'area economico-finanziaria è stata impegnata in attività integrative e di supporto alle attività di costruzione e gestione degli alloggi nonché all'osservanza di tutti gli adempimenti contabili e fiscali della gestione.

Si pone in particolare evidenza:

- **IL PERSONALE E LA STRUTTURA**

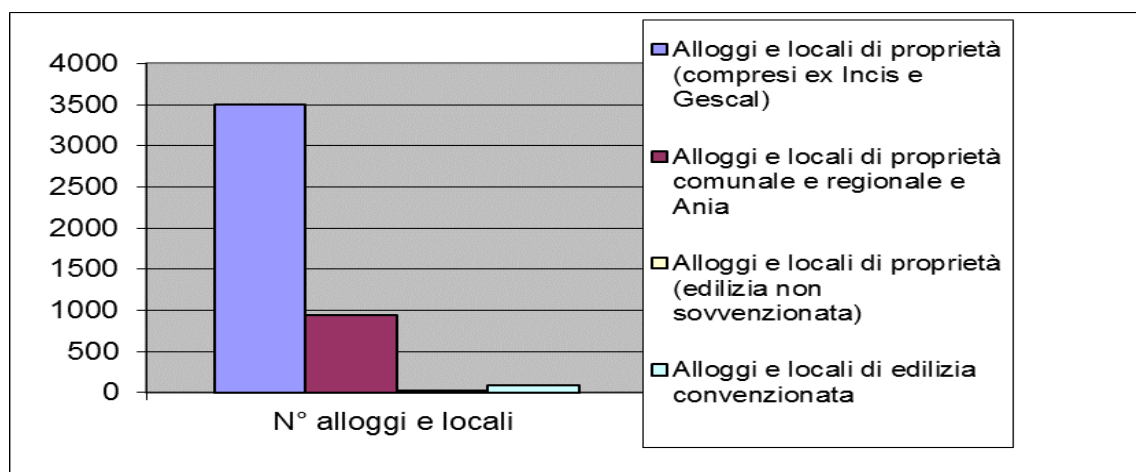
Il personale in servizio al termine dell'esercizio 2015 è stato di n° 37 unità, con un deficit della pianta organica di n° 18 unità.

Più dettagliatamente, sono evidenziate nell'allegato prospetto i dati relativi alla consistenza del personale in servizio al 31.12.2015.

Categoria	N°		
	Maschi	Femmine	Totale
"A"	1	-	1
"B"	7	1	8
"C"	7	5	12
"D"	9	5	14
Dirigenza	2	-	2
Totale	26	11	37

Nel grafico che segue (grafico n. 5) si rileva la suddivisione del personale per categoria contrattuale di appartenenza e per sesso.

Grafico 5



La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è stata di € 1.890.273,23.

La spesa per collaborazioni coordinate e continuative (Amministratore Unico) è stata, invece, di € 47.710,08, al lordo dei contributi previdenziali a carico dell'Azienda.

- LA GESTIONE SPECIALE

In ordine alla rendicontazione e contabilizzazione dei rientri, derivanti dalla cessione degli alloggi vincolati e non alle destinazioni di cui al 3° comma dell'art. 25/13 ivi compresi quelli derivanti dalla cessione degli alloggi effettuata ai sensi della Legge 560/93 come previsto dal comma 13

dell'art. 1 della Legge 560/93, è obbligatoria la contabilizzazione a favore della G.S. dei prezzi e delle rate che vanno a scadere durante l'anno, relativi agli alloggi in cessione o ceduti, di proprietà dell'Istituto, dello Stato, delle ex Gescal e INA Casa con ipoteca legale o promessi in vendita, nonché la contabilizzazione dello 0.50% annuo del valore locativo del patrimonio gestito al netto degli alloggi a canone sociale così come previsto al punto 8.6 della delibera CIPE del 15.03.95. Sempre a favore della G.S. va contabilizzata l'eccedenza costi/ricavi di cui al punto 8.6 della delibera richiamata.

In merito sono stati riportati in bilancio i seguenti debiti di Gestione Speciale di competenza dell'esercizio finanziario 2015:

- in € 235.858,82 l'accantonamento dello 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito, di cui € 224.316,14 afferente gli alloggi e locali di proprietà dell'Azienda ed € 11.542,68 relativo agli alloggi e locali di proprietà dello Stato e della Regione;
- in € 8.844,00 le somme accertate ed in € 7.415,26 quelle incassate relative alle rate dei mutui rimborsate dai proprietari di alloggi di cooperative realizzate ai sensi della legge n. 60/63 non vincolati alle destinazioni di cui al comma 3° dell'articolo 25 della legge n. 513/77;
- in € 10.388,43 le somme accertate ed in € 7.606,65 quelle incassate derivanti da rate riscatto alloggi e locali ex Stato;
- in € 3.851,72 le somme accertate ed incassate per recupero quote per lavori di manutenzione straordinaria pagati dagli inquilini;
- in € 730,69 le somme incassate per rate ammortamento alloggi ceduti ai sensi della legge n. 1676/60;
- in € 1.551.182,73 gli incassi derivanti dalla vendita di unità immobiliari ai sensi della legge n. 560/93 e diritti di prelazione, di cui €

143.822,06 per ricavi di vendite effettuate direttamente dalle Amministrazioni comunali direttamente versati sul conto di gestione speciale intestato all'Azienda n. 1985, ed € 111.305,22 per diritti di prelazione;

- in € 30.250,44 gli interessi netti maturati nell'anno 2015 sui rientri di Gestione Speciale depositati sul conto di tesoreria dell'Azienda ed in € 57,26 gli interessi su somme non erogate per mutui con ammortamento a carico della Gestione Speciale;

e i seguenti crediti di Gestione Speciale:

- € 999,98 le rate dei mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- € 27.553,44 l'importo dell'1,50% spettante all'Azienda a titolo di competenze per la gestione dei rientri di Gestione Speciale;

Per quanto riguarda l'eccedenza costi/ricavi, di cui al punto 8.6 della delibera CIPE 13 maggio 1995, quest'ultima stabilisce che la Regione deve con le proprie determinazioni garantire il pareggio costi-ricavi di amministrazione, compresi gli oneri fiscali e di manutenzione, nonché il versamento al fondo per l'ERP dello 0,50% del valore locativo del patrimonio gestito al netto degli alloggi a canone sociale. Le eventuali eccedenze sono destinate, dalle regioni, alle finalità di cui all'art. 25 della legge 8 agosto 1977 n. 513.

Il prospetto che segue, pertanto, mette in evidenza tali costi e ricavi. Si precisa che al settore della gestione immobiliare sono stati attribuiti, oltre che i costi di imputazione diretta, quota parte delle spese generali che gravano su altri settori dell'Azienda che svolgono attività di supporto e staff.

TABELLA DIMOSTRATIVA ECCEDEXZA COSTI-RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE

RICAVI

Canoni di locazione alloggi costr. contr. Stato	2.927.958,53
Canoni su locali di proprietà costr. contr. Stato	179.728,23
Canoni su alloggi e locali Stato	490.394,41
Canoni diversi	21.854,63
Rimborsi per bollettazione e risc. canoni	9.979,26
Rimborsi per stipulazione contratti	23.402,10
Rimborsi per procedimenti legali	15.245,37
Corr. Amm.ne stabili	15.994,92
TOTALE	3.684.557,45

COSTI

Costi del personale	1.194.196,84
Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori e Sindaci	43.593,43
Spese diverse di amministrazione	332.581,05
Spese per manutenzione stabili	523.944,19
Amm.to beni mobili	17.880,19
Ammortamento finanziario	1.025.311,60
Rientri Gestione Speciale	266.109,26
Imposte e tasse	580.711,20
F.do punto 8.6 delibera CIPE ex art. 25 legge 513/77	- 299.770,31
TOTALE	3.684.557,45

Quanto sopra attiene esclusivamente ai flussi di cassa dell'esercizio ed ai rapporti credito debito direttamente imputabili all'Azienda.

Ovviamente, i residui passivi per debiti nei confronti della Gestione Speciale iscritti in bilancio prendono in considerazione anche somme ancora da incassare dagli assegnatari e/o acquirenti di alloggi popolari, che saranno riversate nei conti dedicati aperti presso la Banca d'Italia quando quest'ultimi provvederanno al relativo pagamento.

IL BILANCIO CONSUNTIVO

Il documento è stato redatto in conformità alle norme contenute nel regolamento di cui al D.M. 10 ottobre 1986 n° 3440 e contiene le entrate accertate e le spese impegnate di competenza dell'esercizio nonché come prima posta delle entrate il fondo cassa all'1 gennaio 2015 ammontante a € 8.768.514,34.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie sostenute nell'esercizio 2015 sono le seguenti:

	Entrate accertate	Spese impegnate
Entrate e spese correnti	4.310.603,81	4.178.886,54
Entrate e spese in c/capitale	3.409.815,57	3.616.781,60
Entrate e spese per partite di giro	540.852,09	540.852,09
TOTALE	8.261.271,47	8.336.520,23

- ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 6 - canoni di locazione	4.017.055,32
cat. 7 - recuperi e rimborsi diversi	160.616,95

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 - indennità, compensi amm.ri e sindaci	64.987,23
cat. 2 - oneri del personale	1.980.273,23
cat. 4 - spese per il funzionamento degli uffici	199.280,91
cat. 5 - spese per manutenzione degli stabili	523.944,19
cat. 5 - spese di amministrazione degli stabili	177.684,23
cat. 6 - interessi su mutui	116.357,11
cat. 7 - imposte e tasse	728.917,39

cat. 8 - fondo per l'E.R.P.	235.858,82
Cat. 8 - rientri di G.S.	30.250,44

- ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

Il dettaglio delle entrate e delle spese in c/capitale fornisce l'immagine operativa dell'Istituto e il mutamento delle attività e passività patrimoniali.

Tra le entrate, in particolare, figurano:

	€
cat. 9 - Alienazione di immobili e diritti reali	8.947,83
cat. 12 - Assegnatari per quote capitale	45.275,58
cat. 12 - Cessionari per quote capitale	1.437.707,85
cat. 12 - Mutuatari per quote capitale	8.844,00
Cat. 12 - Erario	239.591,81
Cat.13 - fin. Stato c/capitale	195.404,46
cat. 14 - Utilizzo fondi della G.S.	1.328.599,50

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi	544.881,48
cat. 10 - spese per interventi risanamento	979.122,48
cat. 10 - Int. della G.O. di manutenzione straordinaria	90.558,68
cat. 11 - Acquisto mobili per ufficio e apparecchiature	7.557,14
Cat. 15 - Rate ammortamento mutui	220.210,72
cat. 17 - Contab. a favore CER del ricavato alienaz. Alloggi L. 530/93	1.448.231,28

- **PARTITE DI GIRO**

Le entrate e le uscite in questo titolo non modificano né permutano la consistenza finanziaria dell'Istituto perché riguardano riscossioni e pagamenti per conto terzi, depositi e rimborsi di terzi per i quali l'Ente svolge un servizio di cassa.

Le entrate e le uscite anno 2015 ammontano complessivamente a € 540.852,09.

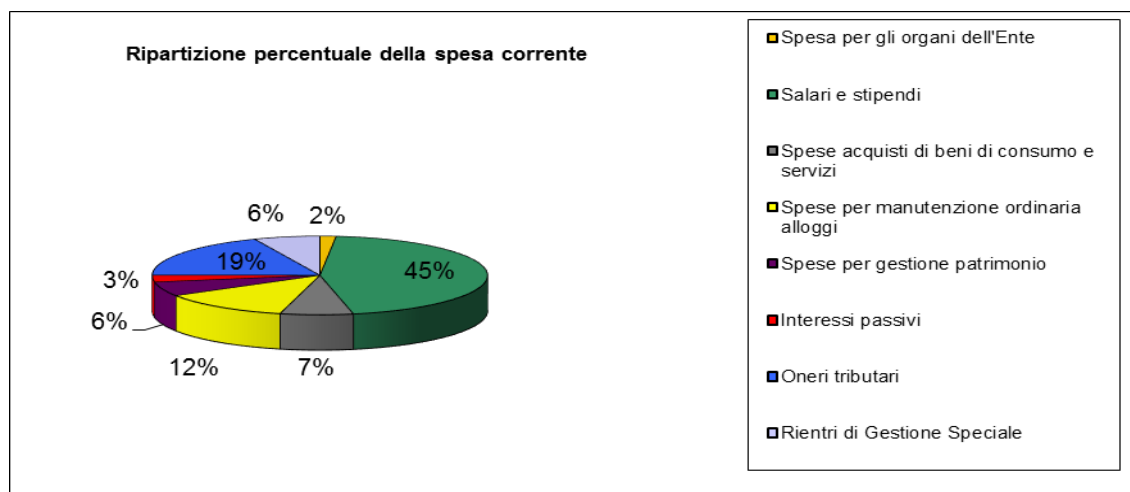
Il Consuntivo Economico

Il documento contempla entrate per € 14.529.090,17 e spese per € 15.478.883,97 con un disavanzo economico, dopo il pagamento delle imposte, di € 949.793,80.

Con riferimento alla prima parte del conto economico, quella relativa alle entrate ed uscite di parte corrente, si rileva un avanzo di € 131.717,27, mentre nella seconda parte, quella concernente i componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, sia in entrata che in uscita, si registra un disavanzo di € 1.081.511,07.

Voce determinante, in termini di incidenza sul risultato economico d'esercizio, l'Ammortamento finanziario sugli immobili realizzati su suoli in diritto di superficie, pari ad € 1.025.311,60, che costituisce, come tutti gli ammortamenti, un accantonamento di risorse destinate a coprire le ipotetiche perdite che dovrebbero derivare dalla devoluzione gratuita dei suddetti immobili alla scadenza della concessione in favore delle amministrazioni comunali.

Tornando alla prima parte del conto economico, dall'analisi delle spese correnti indicate nel diagramma sottostante, si possono rilevare le percentuali di incidenza delle varie categorie rispetto al totale generale.



Di tutta evidenza appare l'elevata incidenza della spesa per il personale che rappresenta il 45% della spesa corrente con una riduzione del 3% rispetto al dato dell'esercizio 2014. Segue la categoria Oneri tributari pari al 19%. Le spese per la manutenzione ordinaria degli alloggi, invece, hanno impegnato il 12% delle spese correnti, il 2% in più rispetto al precedente esercizio, mentre il 6% è costituito dai rientri di Gestione Speciale di cui allo 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito e gli interessi sui fondi vincolati presenti sul conto di tesoreria.

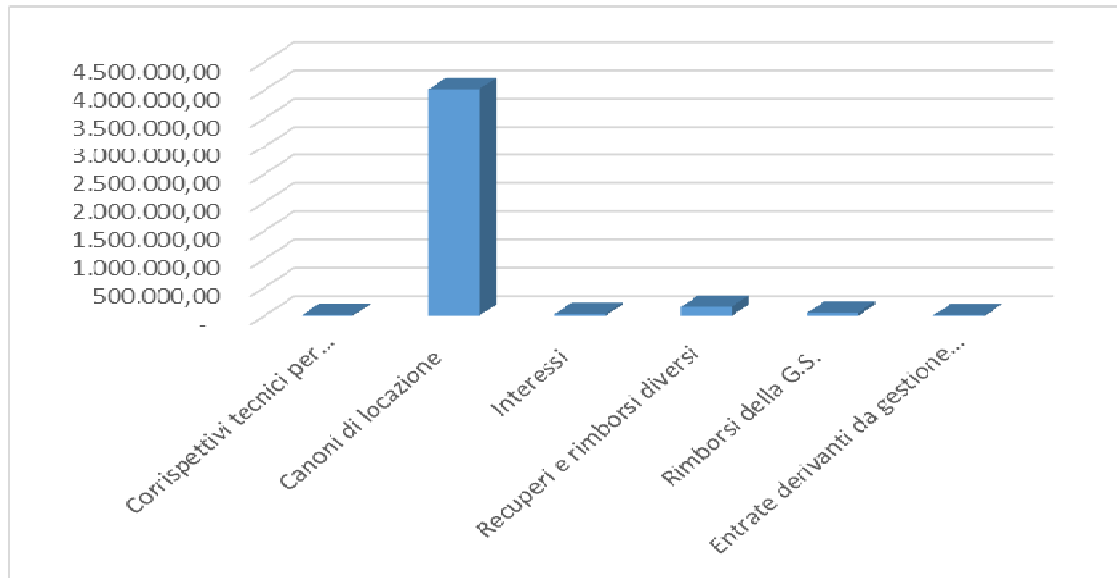
Molto bassa la spesa per gli organi dell'Ente (Amministratore Unico e Sindaci Revisori, circa il 2%).

La spesa per il funzionamento degli Uffici (utenze, cancelleria, pulizia e guardiania sede, automezzi, quote associative, ecc) si attesta a circa il 7% delle uscite correnti, pari alla spesa sostenuta per la gestione amministrativa degli immobili di ERP.

La spesa per interessi passivi su mutui edilizi si attesta sul 3% della spesa corrente, anche grazie all'andamento favorevole dei tassi di interesse di riferimento.

Se analizziamo, invece, le entrate correnti dal diagramma sotto riportato possiamo rilevare la schiacciante predominanza dei canoni di locazione rispetto alle altre entrate di parte corrente.

Grafico 7



Se estrapoliamo i dati percentuali possiamo rilevare che i canoni di locazione rappresentano oltre il 93% delle entrate correnti.

I recuperi e rimborsi diversi costituiscono il 3,7% delle entrate correnti. Quest'ultimi rappresentano, in gran parte, ritorni di somme anticipate per conto dell'utenza (imposte di bollo e registro in primis) ed indicate tra le spese correnti d'esercizio.

I rimborsi della Gestione Speciale, per IRAP e compensi Aziendali ammontano a poco più dell'1%.

Lo 0,80% gli interessi attivi. Prossime allo zero le altre entrate di parte corrente.

Con riferimento alla seconda parte del conto economico, relativa ai "Componenti che non danno luogo a movimenti finanziari" ma che comunque concorrono a determinare il risultato economico dell'esercizio, con una

incidenza determinante, troviamo l'ammortamento finanziario, di cui all'art. 104 del D.P.R. 22.12.1986, n. 917 (Testo Unico delle Imposte sui Redditi).

Tale ammortamento è stato quantificato nell'esercizio 2015 in € 1.025.311,60.

Sempre nella seconda parte del Conto Economico troviamo, altro componente negativo l'importo dell'IVA indetraibile, pari a € 180.905,00, dovuta all'applicazione del meccanismo del pro-rata di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 633/72. La percentuale di detraibilità di tale imposta sugli acquisti nell'anno 2015 è stata del 9%.

Nel dettaglio il Consuntivo Economico, nella parte relativa ai componenti che non danno luogo a movimenti finanziari, possiamo rilevare:

Per le spese

- l'ammortamento finanziario dei beni devolvibili cioè dei fabbricati costruiti su diritto di superficie per € 1.025.311,60;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per € 26.655,03 di cui € 15.472,00 per ammortamento impianti (impianto di climatizzazione sede), € 3.340,46 per ammortamento mobili e macchine ordinarie per ufficio e arredi, € 3.071,67 per ammortamento macchine elettroniche e computer e in € 4.770,90 per ammortamento programmi informatici;
- i costi degli interventi costruttivi in corso per € 4.145.540,41 e costi degli interventi di risanamento da capitalizzare per € 3.532.945,48;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 1.177.374,40;
- le sopravvenienze passive diverse per € 107.748,23;
- le sopravvenienze passive derivanti da minori residui attivi rilevati in bilancio per € 241.699,72;

- i finanziamenti per interventi costruttivi e di risanamento per € 788.015,36;
- la minusvalenza da cessione immobili per € 14.291,71;
- la quota indetraibile pro-rata dell'IVA non rilevata nella prima parte del rendiconto finanziario € 180.905,00;
- le spese di competenza impegnate in precedenti esercizi per € 70.173,40;

Per le entrate:

- i contributi per interventi costruttivi e di risanamento € 788.015,36;
- la ripresa a tassazione del fondo ammortamento finanziario di alloggi ceduti nel corso dell'esercizio per € 63.801,72;
- le sopravvenienze derivanti dai minori residui passivi per € 121.591,66;
- le plusvalenze derivanti dalla cessione di alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato € 678.222,19;
- le rimanenze finali per interventi costruttivi in corso per € 4.145.540,41;
- i ricavi di vendita di alloggi, locali per € 513.443,92;
- le rimanenze finali per interventi di risanamenti e ristruttur. in corso per € 3.532.945,48;
- il credito annuale IRES per € 147.054,96 e il credito IRAP 92.536,85;
- gli interessi da rateizzazione prezzo di vendita alloggio realizzato senza contributo dello Stato ed altre entrate per € 2.074,67 e ricavi diversi per € 13.368,72;
- la plusvalenza derivante dalla cessione di un automezzo per € 413,93;
- la ripresa di somme impegnate di competenza di esercizi successivi per € 75.677,91.

IL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL TERMINE DELL'ESERCIZIO

La tabella dimostrativa dell'avanzo di amministrazione al 31 dicembre 2015, allegata al bilancio, espone il fondo di cassa all'inizio dell'esercizio, le riscossioni distinte tra gestione in c/residui e gestione in c/competenza e quindi il fondo di cassa al termine dell'esercizio.

Mostra, successivamente, il totale residui attivi e passivi al termine dell'esercizio, distinti tra competenza e gestione residui che sommati al fondo di cassa finale determinano l'avanzo o il disavanzo di amministrazione.

Per l'esercizio 2015 si è venuto a determinare un avanzo di amministrazione di € 503.279,13.

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO

CONSUNTIVO 2015

PREMESSA

La presente relazione, allegato del bilancio consuntivo anno 2015, descrive l'attività svolta dall'Azienda con specifico riferimento al contesto economico, sociale e territoriale in cui l'A.T.E.R. di Matera opera e mette in relazione tale attività con gli obiettivi prefissati in fase programmatica.

Sono, inoltre, fornite le informazioni complementari ritenute necessarie per una migliore informativa. I principi adottati permettono una rappresentazione chiara, corretta e veritiera della situazione finanziaria dell'Ente e del risultato di esercizio.

Si precisa inoltre che:

- non si sono verificati casi eccezionali che impongono di derogare alle disposizioni di legge.

Nel corso dell'esercizio 2015, l'Ente ha continuato la propria azione di riorganizzazione e di ridefinizione delle funzioni al fine di incrementare l'efficienza dello stesso Ente e di dare un più adeguato livello di risposta agli utenti.

A tale proposito è stato anche rivisitato il regolamento del personale oltre che diverse procedure che esigevano, in molti casi, un radicale adeguamento alla normativa vigente. Particolare attenzione è stato posto alla tematica della trasparenza sia per rispondere a quanto chiesto dall'ANAC sia per esigenze intrinseche all'Ente imposte dal sottoscritto.

Particolare attenzione, altresì, è stata posta dall'Ente in relazione al tema della manutenzione del proprio patrimonio, al contenimento energetico, al recupero dei crediti dell'Ente per posizioni morose dovute a fitti non pagati. E' stato attivato l'Ufficio dei



Provvedimenti Disciplinari previsto dal regolamento dell'Ente, per dare un segnale forte a tutto il personale circa l'inversione di rotta voluta dall'Amministrazione dell'Ente.

RELAZIONE

Se guardiamo ai principali indicatori pubblicati nelle ultime relazioni ISTAT relativi al contesto demografico e produttivo della Basilicata, ma che rispecchiano in pieno il dato anche su base provinciale, si rileva una costante riduzione della popolazione, con progressivo processo di invecchiamento demografico, Pil pro-capite inferiore alla media nazionale, peso consistente del settore agricolo seguito dal settore terziario.

Qualche segno di ripresa (Serie Economie regionali – Banca d'Italia) si è registrato nel corso dell'anno 2015 con particolare riferimento all'attività industriale trainata dalla industria meccanica, che ha contribuito notevolmente all'aumento degli occupati con contrazione delle percentuali di disoccupazione.

Nella provincia materana, con analisi dei dati in possesso dell'Azienda, derivanti dall'azione amministrativa sviluppata, si rileva un maggior disagio sociale nei centri di maggiore dimensione (Matera, Pisticci-Marconia, Policoro) dove si registrano, in percentuale, tassi più elevati di morosità e abusivismo e dove altresì, in relazione alla maggiore domanda di alloggi, si estendono i programmi edilizi dell'Ente.

In questo contesto l'Ente ha condotto la sua attività amministrativa incentrata sulle politiche per la casa quali strumento di tutela dei diritti sociali della persona e della famiglia e sul rilancio del suo *core-business*, ovvero il settore delle costruzioni, volto ad attenuare il disagio e le disuguaglianze sociali e ad accrescere i vantaggi che in termini di occupazione e di crescita dell'economia tale azione può determinare.



Un contesto, altresì, nel quale le difficoltà socio-economiche dell'utenza si sono certamente riverberate sulla gestione dell'Ente, con riscontri negativi rilevabili soprattutto sul fronte della capacità della stessa di onorare le proprie obbligazioni pecuniarie ed in primis il pagamento dei canoni locativi.

Qualche positivo riscontro si è registrato al termine del precedente esercizio, soprattutto per la maggiore incisività delle azioni di recupero creditizio avviate dall'Amministrazione. Ovviamente su questo fronte l'Azienda ha operato con determinazione ma anche con sensibilità sociale, considerate le condizioni di disagio in cui versano le famiglie assegnatarie di alloggi popolari. L'Ufficio Amministrativo ha predisposto circa mille diffide e proposte di transazione agli inquilini morosi.

Se guardiamo alle dinamiche interne all'Azienda una particolare attenzione è stata posta sulla riscrittura degli schemi organizzativi della stessa al fine di migliorarne i parametri di efficienza ed efficacia operativa. Una costante dell'azione amministrativa è stata quella della ricerca degli ambiti di possibile riduzione dei costi gestionali cui ha fatto seguito l'avvio di azioni di razionalizzazione, azioni che hanno iniziato a determinare risparmi economici i cui effetti saranno ancora più evidenti nel corso dell'anno 2016.

Premesso l'impegno rilevato da parte del personale ripartito nei vari Uffici dell'Ente, prescindendo dalle ordinarie attività di gestione, si pone di seguito l'attenzione sugli aspetti più rilevanti dell'attività che l'Azienda ha condotto nel corso del precedente esercizio.

Preliminarmente bisogna tener conto che nel corso dell'esercizio 2015 sono stati approvati, per il tramite di specifici atti amministrativi:

- Il Codice di comportamento dei dipendenti – di cui al D.P.R. 62/2013 e D.lgs. n. 165/2001;



- Il Programma triennale per la trasparenza e l'integrità 2015/2017,
- Il Programmazione triennale 2015-2017 della formazione del personale per la prevenzione della corruzione - piano formativo per l'anno 2015,
- Il Piano triennale per la prevenzione della corruzione 2015/2017,
- Il Regolamento di organizzazione degli Uffici dell'Azienda,

L'adozione degli atti sopra elencati, oltre che in alcuni casi necessitata dal rispetto delle norme di legge, è stata disposta anche in un'ottica di miglioramento degli standard operativi dell'Azienda, i cui effetti positivi saranno registrati nel corso dei successivi esercizi.

Attività edilizie

Con riferimento, invece, all'attività edilizia appare opportuno evidenziare quanto segue.

Nel corso dell'anno 2015 sono stati adottati provvedimenti amministrativi relativi ai seguenti lavori, propedeutici per l'avvio, nell'anno 2016, degli stessi:

- Progetto dei lavori di completamento del fabbricato di n. 6 alloggi di ERP sovvenzionata nel Comune di GROTTOLE - Finanziamento: Legge 560/93;
- Progetto preliminare definitivo per la costruzione di n. 12 alloggi E.R.P. sovvenzionata nel Comune di MATERA, località Serra Rifusa - Finanziamento: "Piano Nazionale Edilizia Abitativa" DPCM 16/7/2009 - D.C.R. n. 99 del 2/2/2011 - D.M. 19/12/2011;
- Lavori di completamento di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata al borgo La Martella in Via Monterosa, nel Comune di Matera; dopo una complessa vicenda legale, in ottobre 2015 si è conclusa la vicenda contrattuale con l'impresa appaltatrice dei lavori con la immissione in possesso da parte dell'ATER



cantiere. Conseguentemente si è dato corso alla redazione del progetto esecutivo delle opere di completamento dei lavori di costruzione degli alloggi con l'aggiunta delle opere di urbanizzazione non previste nel progetto inizialmente appaltato, al fine di dare nel più breve tempo possibile le opere complete e fruibili dagli assegnatari.

- Progetto definitivo dei lavori di costruzione di n. 6 alloggi di ERP sovvenzionata nel Comune di CALCIANO. - Finanziamento: Reinvestimento dei rientri della Gestione Speciale – art. 10 D.P.R. 1036 del 30/12/1972 – art. 25 L. 513/1977 – D.C.R. n. 510 del 17/2/2009;
- Progetto definitivo per la costruzione di n. 4 alloggi E.R.P. sovvenzionata nel Comune di CIRIGLIANO. Finanziamento: D.G.R. n. 2166 del 29/12/2008 (Rientri della Gestione Speciale art. 10 D.P.R. n. 1036 del 30/12/1972 - L. 8/8/1977 n. 513 - L. 8/2/2001 n. 21 art. 6);
- Progetto preliminare dei lavori di manutenzione straordinaria agli alloggi di E.R.P. dell'ATER di Matera siti nel territorio provinciale finalizzati alla sostituzione del generatore termico esistente con nuovo generatore conforme alle norme di sicurezza e di tutela ambientale. Finanziamento delibera del Consiglio Regionale di Basilicata n.412 del 26/02/2013 - Importo €. 156.995,22;
- Progetto preliminare dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico nei comuni di Ferrandina e Stigliano. Finanziamento delibera del Consiglio Regionale di Basilicata n.3042 del 06/12/1999 (Programma di reinvestimento dei fondi ex legge 560/93) - Importo € 597.469,82,
- Progetto preliminare dei lavori di manutenzione straordinaria ai fabbricati dell'ATER siti nei Comuni della Provincia di Matera. Finanziamento: D.C.R. 26.2.2013 n. 412 - Programma di reinvestimento delle economie accertate



- 30.10.2012 nella realizzazione dei programmi costruttivi. – Fondi Gestione Speciale Legge n. 513/77 - Importo complessivo del programma: €. 1.280.000,00
- Progetto preliminare per la costruzione di n. 24 (12+12) alloggi E.R.P. sovvenzionata nel Comune di MATERA, via Conversi (comparto B della variante al Peep San Giacomo) – Finanziamento legge n. 560/93 – L. 136/99 art. Lotto B1 - 12 alloggi €. 1.450.000,00 (D.C.R. n. 320 del 16/10/2007 €. 900.000,00 – DCR n. 208 del 20/12/2011 €. 550.000,00) Lotto B2 – 12 alloggi €. 1.456.919,00 (DCR n. 208 del 20/12/2011);
 - Progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al contenimento dei consumi energetici, ai fabbricati dell’A.T.E.R. siti nel Comune di Matera alla Via Seneca nn. 1-3-9-17-23-25-10 – Alloggi n. 80 – Delibera del Consiglio Regionale di Basilicata n. 643 del 26/01/2010 - Importo €. 945.602,00;
 - Progetto esecutivo dei lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al contenimento dei consumi energetici, ai fabbricati dell’A.T.E.R. siti nel Comune di Matera alla Via Sallustio nn. 6-8-10 – Alloggi n. 30. – Finanziamento delibera del Consiglio Regionale di Basilicata n. 643 del 26/01/2010 - Importo €. 600.000,00;
 - Progetto esecutivo dei lavori di costruzione di n. 12 alloggi di ERP sovvenzionata nel Comune di SCANZANO JONICO. Finanziamento: D.C.R. n. 510 del 17/2/2009 – Programma di reinvestimento dei rientri della Gestione Speciale ex art. 10 D.P.R. n. 1036 del 30/12/1972;
 - Progetto esecutivo dei lavori di riqualificazione funzionale ai fabbricati dell’A.T.E.R. siti nel Comune di FERRANDINA alla Via Matteotti nn. 1-3-11 ed alla Via Papa Giovanni XXIII nn. 5-7 Alloggi n. 29. Finanziamento legge n.560/93. Legge n.136/99 – art.4 – D.C.R. 26/01/2010 n.643 - Importo €. 291.376,54.



Per quanto concerne le attività edilizie di cantiere, nell'anno 2015 sono stati registrati i seguenti sviluppi.

Ultimati i lavori relativi alla costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di San Mauro Forte.

I lavori di realizzazione di n. 10 alloggi di edilizia sovvenzionata in Pomarico, finanziati con fondi derivanti dalla vendita di unità immobiliari ai sensi della legge n. 560/93, sono andati avanti con regolarità nel rispetto del programma dei lavori.

Problematiche di tipo geologico ed amministrativo, invece, ritardano al momento l'avvio dei lavori riguardanti la costruzione di n. 6 alloggi, sempre di edilizia sovvenzionata, nel comune di Miglionico. Tuttavia l'Amministrazione ha posto in essere tutte le azioni possibili finalizzate a rimuovere le difficoltà che impediscono l'avvio dei lavori.

Passando agli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero si è potuto rilevare che nell'esercizio 2015 sono stati avviati i lavori di manutenzione straordinaria per contenimento consumi energetici ad alloggi situati in Matera alla Via Sallustio con fondi della legge n. 560/93 – finanziamento € 600.000,00 ed approvato il progetto esecutivo per analoghi lavori ad unità immobiliari situate in Via Seneca, sempre finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, per un importo di € 945.602,00.

Per lavori di manutenzione in condomini misti, finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, gestiti direttamente dai condomini stessi, sono state trasferite a quest'ultimi risorse per € 114.156,99 sia per alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. che per quelli comunali.

Alcuni interventi di manutenzione straordinaria hanno riguardato la sede Aziendale, per la messa in sicurezza della stessa e l'abbattimento di barriere architettoniche, per un totale di € 56.838,02 con fondi della gestione ordinaria.




I trasferimenti di risorse, di cui l'A.T.E.R. è depositaria, in favore dei Comuni della provincia materana, per interventi di manutenzione e recupero gestiti direttamente da questi ultimi, sono stati pari a € 735.988,60.

Vendita degli alloggi

Nell'ambito del piano di vendita approvato dalla Regione Basilicata, nell'anno 2015, sono state registrate le seguenti alienazioni:

- n. 32 alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93, di cui n. 21 nel comune di Matera, n. 2 nel comune di Ferrandina, n. 1 nel comune di Montalbano Jonico, n. 2 nel comune di Pisticci, di cui n. 1 in frazione di Marconia, n. 1 nel comune di Salandra, n. 4 nel comune di Tricarico e n. 1 nel comune di Bernalda;
- n. 3 locali di proprietà dell'A.T.E.R. ai sensi della legge 560/93 nel comune di Matera;
- n. 1 locale di proprietà comunale (ex demanio) ai sensi della legge 560/93 nel comune di Matera;
- n. 6 alloggi di proprietà comunale in Matera ai sensi delle leggi n. 619/52 e 771/86 (risanamento Sassi);
- n. 13 alloggi di proprietà comunale, ai sensi della legge 560/93, di cui n. 2 alloggi in Tricarico, n. 2 alloggi in Matera, n. 1 alloggio in Craco, n. 6 in Valsinni, n. 1 in Montalbano Jonico e n. 1 in Pisticci fraz. di Marconia.

Anche per l'esercizio 2015, quindi, si possono considerare in gran parte raggiunti gli obiettivi previsionali prefissati.


L'Amministratore Unico
(G. Vito Lupo)