

RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

LA SITUAZIONE PATRIMONIALE

Tra le attività indicate nella situazione patrimoniale emergono, in primo luogo i valori relativi a:

Disponibilità liquide

Le disponibilità liquide sul c/c bancario di tesoreria n. 3797, presso la Banca Apulia S.p.A., al termine dell'anno 2016, sono risultate pari ad € 5.677.749,35.

Tale consistenza è stata determinata dalle seguenti operazioni finanziarie:

Saldo al 1° gennaio 2016	7.752.918,28
Interessi al 31 dicembre 2015	- 5.338,21
Riscossioni in c/residui	3.119.289,78
Riscossioni in c/competenza	8.540.739,42
Pagamenti in c/residui	- 5.232.828,61
Pagamenti in c/competenza	- 8.530.986,84
Interessi 4° trimestre	33.955,53
Saldo al 31 dicembre 2016	5.677.749,35

Altra voce quella relativa al Conto corrente postale, voce che si riferisce, esclusivamente, al c/c n. 2758, intestato all'A.T.E.R., utilizzato quale conto di riferimento per il pagamento, da parte degli Utenti, dei canoni di locazione degli alloggi e tutte le altre entrate relative al rapporto con gli stessi assegnatari o proprietari degli alloggi di E.R.P. Al 31 dicembre 2016, il predetto conto, ha registrato un saldo positivo di € 765.907,90.

La voce Conti correnti bancari diversi, invece, riporta, unicamente, il saldo del conto contrattuale, sempre presso Poste S.p.A., sul quale sono accreditati i fondi per il pagamento delle spese postali dell'Ente. L'importo al 31 dicembre 2016 è pari ad € 2.774,40.

In relazione ai richiamati movimenti, la voce "disponibilità liquide" della situazione patrimoniale ha fatto totalizzare un saldo 2016 di € 6.446.431,65.

Residui attivi

Tra le voci patrimoniali iscritte in questa categoria troviamo, subito in evidenza, i dati relativi ai rapporti creditorî nei confronti degli utenti ed assegnatari degli alloggi di E.R.P. Questi valori che riguardano i canoni di locazione, rate del prezzo di vendita degli alloggi e locali, quote di manutenzione e amministrazione degli alloggi e servizi a rimborso, crediti diversi e I.V.A. si attestano a complessivi € 9.778.554,47.

I dati sopra riportati risultano più elevati di quelli effettivamente esistenti al termine dell'anno di competenza e rilevabili nella banca dati di gestione immobiliare dell'Azienda, in quanto 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 comportano l'impossibilità di registrare in bilancio tali entrate di cassa entro il termine del 31 dicembre dell'anno di riferimento. Tali incassi riducono la morosità complessiva di un importo eccedente i 750 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.

Alla voce Erario, invece, troviamo il credito IVA da dichiarazione 2016, pari ad € 4.053,00 e i crediti IRES pari ad € 154.886,66 e IRAP pari ad € 77.312,85.

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 2016, infine, sono state effettuate variazioni ai residui attivi, per un importo complessivo, in diminuzione, di € 1.179.754,82.

L'importo di cui innanzi, di cospicua entità, deriva, principalmente dall'applicazione al Bilancio, della Deliberazione dell'Amministratore Unico n. 82/2016 del 7 dicembre 2016. Per effetto del suddetto provvedimento amministrativo gli Uffici competenti hanno provveduto *“all'annullamento dei crediti relativi ad immobili rilasciati per n. 151 posizioni, oggetto di parere favorevole del Collegio dei Revisori dei Conti, per un importo complessivo di € 1.005.488,89”*. Sulla predetta Deliberazione la Regione Basilicata, con D.G.R. n. 219 del 17 marzo 2017 e D.C.R. n. 611 del 19 aprile 2017 ha autorizzato l'Azienda a recuperare parte delle somme sopra indicate e precisamente l'importo di € 466.586,17 dalle risorse disponibili di Gestione Speciale, secondo quanto previsto dall'art. 38 della L.R. n. 24/2007. Questa compensazione, troverà applicazione al bilancio di previsione 2017 e riscontro nel relativo consuntivo.

Altre variazioni in diminuzione fanno riferimento:

- alla rideterminazione canoni ora per allora ai sensi dell'articolo 38 della legge regionale n. 24/2007 – € 55.583,04;
- alla sottoscrizione di accordi transattivi ai sensi dell'articolo 39 bis della legge regionale n. 24/2007 – € 42.637,49 che recita: *“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.....”* ;
- alla rideterminazione dei canoni per successiva presentazione documentazione reddituale - € 24.335,20;
- ad altre modifiche soggettive connesse alla gestione del rapporto locativo per € 9.216,99;
- in sede di elaborazione del bilancio consuntivo, in continuità con le attività di controllo e verifica della sussistenza delle posizioni debitorie e creditorie dell'Ente, nonché in sede di attuazione dei controlli contabili interni, si è proceduto ad un opportuno allineamento tra i valori di bilancio e i dati contenuti nella banca dati di

gestione immobiliare, rilevando la necessità di procedere alla rideterminazione in termini correttivi per l'importo di € 42.493,21. In merito si è proceduto alla estrapolazione dalla procedura Gelim del dato relativo all'emesso della gestione immobiliare per gli anni dal 1999, primo anno utile, al 2015 suddiviso per anno, capitolo e articolo di bilancio, riscontrandone, preliminarmente la corrispondenza rispetto al dato suddiviso per singola posizione creditoria. Ha fatto poi seguito l'extrapolazione dei dati dalla procedura di contabilità Gesfin dalla quale sono stati ripresi i dati relativi ai residui di bilancio corrispondenti, sempre suddivisi per anno. Si è in seguito, effettuato il confronto tra i dati sopra indicati rilevando le differenze riportate in bilancio. In ultimo la trasposizione nelle scritture contabili per anno di riferimento.

Complessivamente i residui attivi, al termine del 2016, di importo pari ad € 11.324.441,13, hanno fatto registrare un decremento, rispetto al 31 dicembre dell'anno precedente, di € 1.774.065,04.

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 2016, in complessivi € 20.696.292,65.

In particolare, sul conto n. 1849, il saldo è stato pari ad € 7.068.003,93 con una diminuzione, rispetto al termine del precedente esercizio, di € 809.977,75. Tale differenza è stata generata dai prelevamenti di somme per il pagamento degli stati di avanzamento dei lavori gestiti direttamente dall'Azienda o dai Comuni del comprensorio provinciale per € 1.151,255,39 e quietanze in entrate per € 341.277,64.

Sul conto n. 1985, sul quale 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 2016, pari ad € 13.628.288,64, hanno fatto registrare un decremento, rispetto all'esercizio 2015, di € 171.875,17. Nel corso dell'esercizio 2016 sono stati prelevati, dal suddetto conto, € 1.741.488,98, per interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria autorizzati dalla Regione e rilevate quietanze in entrata per € 1.569.613,81.

Sempre tra i “Crediti bancari e finanziari” figura il saldo, al 31 dicembre 2016, 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 € 1.176,20.

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 2016 pari ad € 2.183.819,42. 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.

Estinto il mutuo di € 258.228,45 contratto con l'ex 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, venivano rimborsate dagli inquilini proprietari dei suddetti alloggi.

L'importo di € 189.355,52, indicato nella predetta Categoria, riguarda il credito residuo derivante dalla vendita rateale di:

- un alloggio situato in una palazzina di edilizia “privata, assegnata a dipendenti delle Forze dell'Ordine, alla Via San Pardo in Matera;
- due alloggi di edilizia convenzionata situati in Matera alla Via Conversi.

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 2016 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	-531.647,25
Incremento costo interventi costruttivi in fase di realizzazione e ultimati	5.623.135,57
Decremento interventi di manutenzione e ristrutturazione in corso e ultimati	-2.491.330,94
Totale variazioni	2.600.157,38

In particolare, dalla situazione patrimoniale allegata al consuntivo, emergono i seguenti valori: alloggi e locali di proprietà in locazione € 18.679.499,45, alloggi e locali in diritto di superficie € 97.870.244,18, stabili di proprietà € 1.166.626,81, alloggi e locali di edilizia agevolata/convenzionata € 5.529.970,82, stabili costruiti con il contributo dello Stato ad uso diretto € 210.713,58, interventi costruttivi in corso di edilizia sovvenzionata € 4.895.684,66, interventi costruttivi in corso di edilizia privata e agevolata/convenzionata € 173.159,76 e interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione in corso € 1.041.614,54.

In relazione alla categoria Immobili, si precisa che nel presente conto consuntivo si è proceduto alla imputazione di spese di manutenzione straordinaria, già presenti nella predetta categoria alla voce Interventi di risanamento e ristrutturazione in corso, per un importo di € 3.382.186,09, direttamente in aumento del costo costruttivo delle unità immobiliari attive realizzate fino al 1998. Si tratta di importi relativi a più interventi realizzati nel corso degli anni per i quali è risultato praticamente impossibile risalire alla documentazione di riferimento con l'imputazione alle singole unità immobiliari, così come si è invece proceduto per molti altri interventi con riferimento ai quali è stato possibile acquisire documentazione in merito e analogamente si procede, da diversi anni, per quelli di nuova realizzazione.

La predetta imputazione non determinato riflessi economici e/o di natura fiscale non andando ad inficiare la consistenza patrimoniale dell'Ente.

Negli anni pregressi, utilizzando a riferimento alcuni elaborati dell'Ufficio Tecnico si era proceduto alla diretta imputazione in aumento dei costi costruttivi di ogni singola unità degli

Complessivamente la categoria immobili riporta un totale di € 129.567.513,80 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 2016, è di € 759.117,28, con un decremento rispetto al precedente esercizio di € 19.789,21.

La categoria "Impianti", pari ad € 206.720,17, comprende il costo sostenuto per l'acquisto ed installazione dell'impianto di climatizzazione della sede aziendale.

La categoria "Mobili e macchine per ufficio", che comprende gli arredi, macchine elettroniche e mobili per ufficio, al termine dell'anno 2016 risultava di importo pari a € 552.397,11. Nel corso del predetto esercizio sono state rilevate le seguenti operazioni:

- rottamazione di prodotti hardware obsoleti o non funzionanti, completamente ammortizzati, per un importo complessivo di € 28.922,71,
- acquisto di arredamenti per € 138,30;
- acquisto mobili per ufficio per € 680,00;
- acquisto videoproiettore, scanner, stampanti e monitor per € 7.678,00.

La categoria "Software" ha fatto registrare variazioni in aumento per € 637,20, determinate dall'acquisto di software tecnico per gli Uffici dell'Azienda, attestandosi, al termine del 2016, ad un importo complessivo di € 207.357,37.

<i>Categoria</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Importo inizio esercizio</i>	<i>Variazioni esercizio</i>	<i>Importo fine esercizio</i>
1	Arredamenti	9.142,10	138,30	9.280,40
2	Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	128.248,77	680,00	128.928,77
3	Macchine elettroniche e computer	226.502,08	-21.244,71	205.257,37
4	Autovetture	0		0
5	Software	206.720,17	637,20	207.357,37
6	Opere d'arte	2.000,00		2.000,00
7	Impianti	206.293,37		206.293,37
	Totale	778.906,49	-19.789,21	759.117,28

Deficit patrimoniale

Al termine dell'esercizio 2016, 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 € 1.414.609,39.

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 2016 maturati sul conto n. 3797, pari ad € 33.955,53, indicati tra i residui attivi di bilancio e risultanti sul conto di tesoreria anzidetto.

Alla voce "Anticipazioni diverse", troviamo le somme anticipate dall'Azienda, per la realizzazione di interventi edilizi, pari ad € 308.871,09, importi che dovranno trovare assorbimento dopo la contrazione dei mutui edilizi che andranno a finanziare gli interventi di edilizia convenzionata/agevolata cui le stesse anticipazioni fanno riferimento.

In ultimo, in questa categoria, troviamo il saldo del conto corrente postale pari ad € 765.907,90, 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 decremento complessivo di € 3.262.527,47 risultando, così, al termine dell'esercizio 2016, pari ad € 17.080.279,63.

In particolare, i debiti verso fornitori per beni e servizi hanno fatto registrare una variazione in aumento, rispetto all'anno 2015, di € 72.377,52, 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 decremento di € 3.230.776,63. I residui

relativi ai debiti nei confronti dell'Erario, pari ad € 117.556,88 sono costituiti, dal saldo IRAP 2016 e 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 2016, sono state accertate somme per circa 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 2016 sono state, altresì, effettuate variazioni, in diminuzione, sui residui passivi per un totale di € 111.435,16, così distinte: economia su prestazioni di lavoro e contributi € 420,07; € 10.144,12 economie per annullamento residuo pratiche legali; economie su spese di manutenzione stabili € 1.621,62; annullamento bolli 8,49; annullamento impegni su interventi di manutenzione straordinaria € 38.690,56; € 10.662,91 per economia di costo di realizzazione impianto di climatizzazione sede; € 45.135,05 per rideterminazione residui di G.S.; economie su spese diverse di amministrazione € 901,50; rideterminazione quote OO.SS. inquilini € 3.850,84.

Fondo TFR

Il fondo TFR ha subito una riduzione di € 142.965,55 per effetto delle seguenti operazioni:

- liquidazione quote per anticipazioni e cessazioni rapporto lavorativo - € 161.381,89;
- rivalutazione al 31 dicembre 2016 del TFR accantonato in Azienda fino 31 dicembre 2011 – € 18.416,34.

Il valore del fondo gestito dall'Azienda al termine dell'esercizio 2016 è pari ad € 1.262.866,35. 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

In questa categoria troviamo 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 € 962.161,90 derivante dalla somma algebrica tra le quote di pertinenza dell'esercizio pari ad € 1.024.719,45 e la riduzione del fondo ammortamento per la quota, ripresa a tassazione, imputabile agli immobili ceduti nel corso dell'esercizio, pari ad € 62.557,55.

Per effetto di queste operazioni il fondo di ammortamento relativo agli alloggi e locali in diritto di superficie si è attestato a complessivi € 18.812.589,50.

Fondi di ammortamento mobili, macchine ed automezzi.

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

<i>Categoria</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Fondo amm.to inizio es.</i>	<i>Variazione es. amm.to tec.</i>	<i>Ammortamento tecnico</i>	<i>Fondo amm.to tecnico fine esercizio</i>	<i>Valore residuo da ammort.</i>
1	Arredamenti	9.142,10		138,30	9.280,40	
2	Mobili e macchine ordinarie d'ufficio	124.903,89		2.130,92	127.034,81	1.805,58
3	Macchine elettroniche e computer	224.971,17	-28.922,71	2.838,97	198.887,43	6.369,94
4	Autovetture					
5	Software	190.460,56		5.536,09	195.996,65	11.360,72
6	Opere d'arte	120,00			120,00	1.880,00
7	Impianti	15.472,00		30.944,01	46.416,01	159.877,36
	Totale	565.069,72	-28.922,71	41.588,29	577.735,30	181.293,60

Complessivamente il fondo ammortamento delle immobilizzazioni tecniche ammonta, al termine dell'esercizio 2016, ad € 577.735,30.

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 € 123.885.704,85.

Complessivamente il patrimonio netto dell'Azienda ammonta ad € 124.988.907,86.

L'ATTIVITÀ GESTIONALE

L'attività Costruttiva e di Manutenzione

Nel corso dell'esercizio 2016 sono stati ultimati i lavori relativi alla costruzione di n. 10 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Pomarico.

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

Espletate le procedure di gara per l'affidamento dei lavori di 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.

Avviati i lavori per realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Scanzano Jonico, finanziati con fondi di Gestione Speciale di cui all'ex art. 10 D.P.R. n. 1036/72.

Non ha fatto registrare progressi, per le più volte richiamate problematiche geologiche ed amministrative, il cantiere relativo ai lavori di costruzione di n. 6 alloggi, sempre di edilizia sovvenzionata, nel comune di Miglionico.

Appaltati e riavviati i lavori di realizzazione dei 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole, avviati nell'anno 2011, che avevano subito un'interruzione a causa della risoluzione contrattuale con l'impresa appaltatrice avvenuta nell'anno 2012.

Iniziati, altresì, i lavori di realizzazione di n. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Cirigliano.

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

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

La spesa complessiva sostenuta nel corso dell'esercizio 2016, per gli interventi costruttivi di ERP ultimati in anni precedenti ed in corso, e per costi preliminari ed accessori di altri interventi da avviare e al lordo delle parcelle tecniche e IRAP spettanti all'Azienda è stata di € 1.978.526,42.

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

Nell'esercizio 2016 sono quasi ultimati 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 e quelli analoghi riguardanti le unità immobiliari situate in Via Seneca, sempre finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, per un importo di € 945.602,00.

Avviati i lavori di manutenzione straordinaria in Ferrandina, con fondi di cui alla legge n. 560/93, per un importo complessivo di € 291.376,54.

Ad un avanzato livello di realizzazione sono pervenuti i lavori di manutenzione straordinaria in Pisticci, frazione di Marconia, al fabbricato di Via Camerino 17, finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, per un importo di € 600.000,00.

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 € 140.631,91 sia per alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. che per quelli comunali.

Ai Comuni della provincia materana, per interventi di manutenzione e recupero gestiti direttamente da questi ultimi, sono stati trasferiti fondi per € 1.444.196,87.

L'attività di gestione degli alloggi

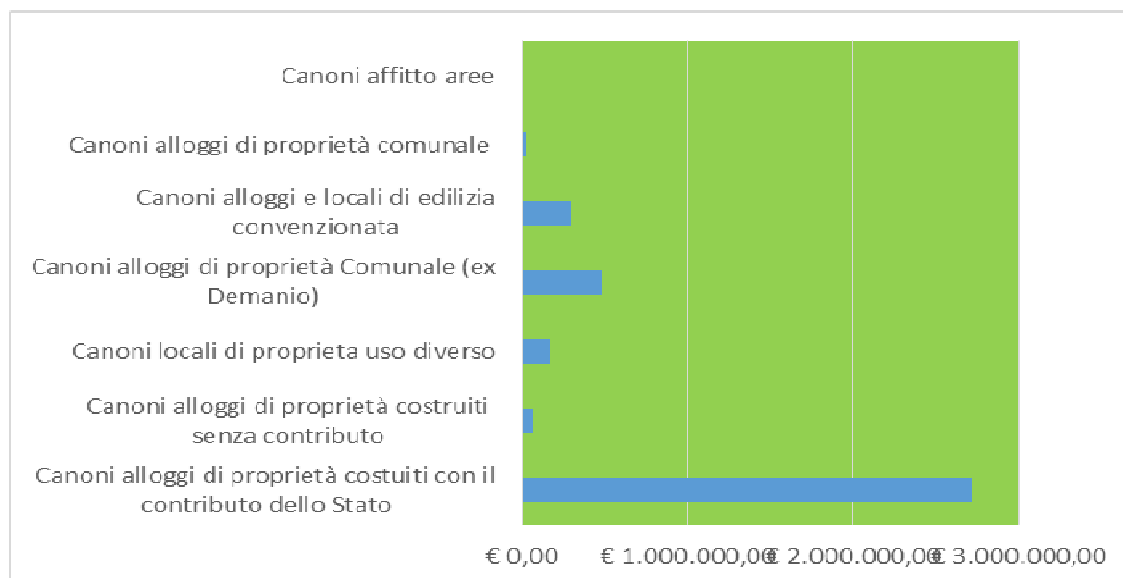
Nell'espone i dati dell'attività relativa all'area della gestione immobiliare meritano una particolare illustrazione:

- **I canoni di locazione**

L'ammontare complessivo dei canoni di competenza dell'esercizio 2016 è stato di € 3.751.571,85, con un decremento, rispetto all'anno 2015, di € 265.483,47, così suddivisi: € 2.716.304,37 per canoni di alloggi di proprietà costruiti con il contributo dello Stato, € 71.264,46 per canoni di alloggi e locali di proprietà costruiti con fondi dell'Azienda, € 170.324,38 per canoni relativi a locali ad uso diverso, di proprietà, costruiti con il contributo dello Stato, € 474.799,08 per canoni relativi ad alloggi e locali di proprietà dello Stato e della Regione, € 296.403,92 per canoni di alloggi e locali di edilizia convenzionata/agevolata, € 1.319,76 di canoni derivanti dall'affitto di aree ed € 21.155,88 per canoni relativi ad alloggi comunali gestiti dall'Azienda.

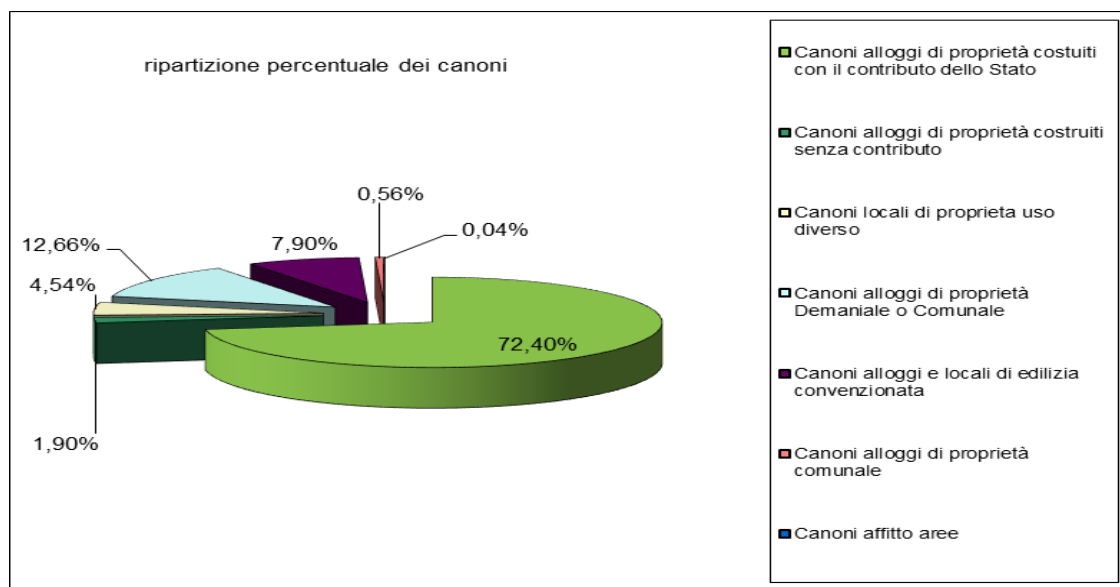
Nella tabella sottostante (Grafico 1) si rileva con evidenza che i canoni di locazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata di proprietà dell'Azienda, costruiti con il contributo dello stato, costituiscono una quota preponderante degli stessi, seguiti, con una consistenza nettamente inferiore, dai canoni derivanti dagli alloggi di proprietà comunale (ex Demanio). 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 intorno all'8%. Basso la percentuale relativa ai locali ad uso commerciale e non di proprietà dell'Amministrazione che costituiscono meno del 5% dei canoni complessivi. Gli alloggi di edilizia privati di proprietà dell'Ente generano poco meno del 2% dei canoni complessivi. Il grafico sottostante dà immediata rappresentazione di quanto sopra.



Gli incassi totali per canoni di locazione, tra gestione di competenza e gestione residui, contabilizzati al termine dell'esercizio sono stati di € 3.315.016,27.

Gli incassi relativi ai canoni di locazione non tengono conto delle somme che, pur acquisite sul conto corrente postale intestato all'Azienda entro il 31 dicembre dell'anno 2016, vengono, per necessità tecnico-operative trasferite in Tesoreria all'inizio dell'anno successivo. Quest'ultimi ammontano ad oltre 630 mila euro.

- **Crediti per canoni di locazione, quote riscatto, rateizzazioni prezzi di vendita, servizi e interessi**

I crediti derivanti dai rapporti locativi e dalle operazioni di alienazione in forma rateale delle unità immobiliari, al 31 dicembre 2016, risultanti dai tabulati estratti dalla procedura informatica in uso nell'Azienda, sono pari ad € 9.012.646,57. Il predetto importo tiene conto anche degli incassi relativi all'ultimo bimestre dell'esercizio 2016, riportati in contabilità all'inizio dell'anno 2017. Il dato disaggregato pone in evidenza la seguente ripartizione:

- Quote amministrazione stabili € 12.312,75;
- Corrispettivi per servizi a rimborso € 41.811,07;
- Canoni di locazione € 8.144.383,33;
- Interessi da assegnatari € 58.354,93;
- Recuperi e rimborsi diversi € 217.877,46;

- Rate mutuatari e cessionari alloggi € 291.663,56;
- IVA € 194.320,85;
- Quote OO.SS. inquilini € 51.922,62.

Le cifre di cui sopra comprendono anche la quota degli incassi 2016, per le stesse categorie sopra indicate, contabilizzati all'inizio dell'esercizio 2017.

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 2016, finanziati con i canoni di locazione, hanno riguardato 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 2016 per i suddetti interventi di manutenzione sono state pari ad € 636.088,84.

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.

Il prospetto che segue mette in evidenza il codice interno di individuazione dell'unità immobiliare, il Comune di riferimento e i dati catastali.

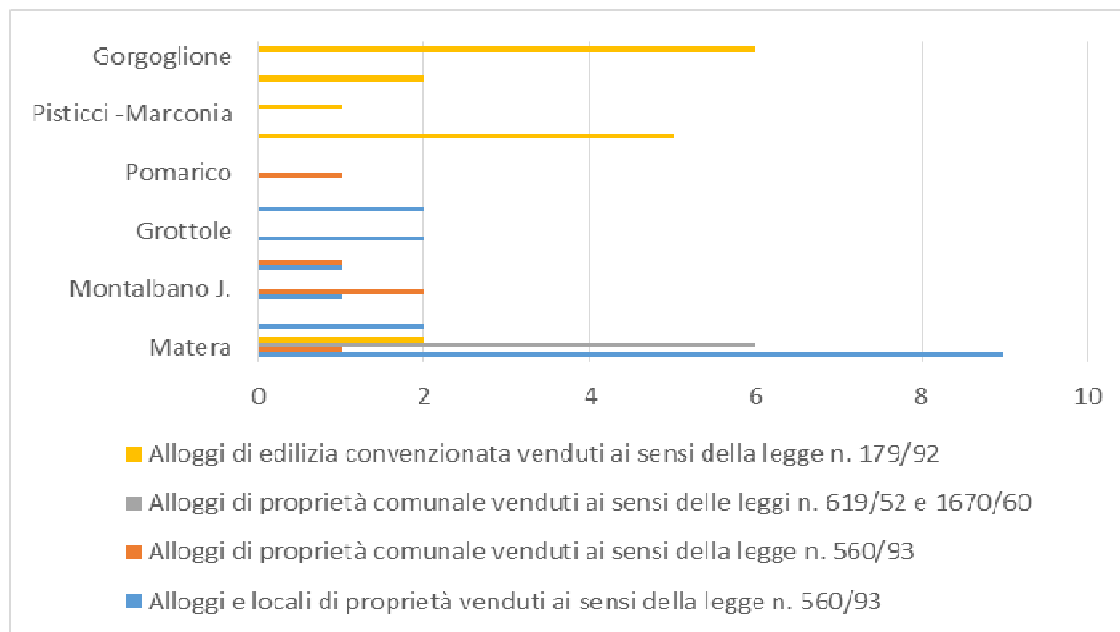
N°	Codice	Comune	Foglio	Mappale	Sub.	Cat. Castale
1	100100418004	MATERA	159	5036	4	C6
2	100101030101	MATERA	51	625	4	A3
3	100101040205	MATERA	51	618	21	A3
	100101048008 (box in cons.)	MATERA	51	618	39	C6
4	100101050403	MATERA	51	630	61	A3
	100101058005 (box in cons.)	MATERA	51	630	72	C6
5	100101070101	MATERA	68	729	74	A3
6	100101150305	MATERA	67	1541	121	A3
7	100101155007	MATERA	67	1541	120	A3
8	100900100203	FERRANDINA	44	654	9	A3
9	100100895009	MATERA	68	381	23	A3
10	101300020101	GROTTOLE	48	838	4	A3
11	101300020102	GROTTOLE	48	838	5	A3
12	300100178006 (loc. comm.)	MATERA	51	323	13	C1
13	300900080101	FERRANDINA	43	405	1	A3
14	301400060202	IRSINA	78	654	8	A3
15	301800050103	MONTALBANO J.	41	684	3	A3
	Legge n. 560/93					
1	211800045007	MONTALBANO J.	40	131		A4
2	211800140408	MONTALBANO J.	41	890	8	A3
3	212400016003	POMARICO	15	260	3	A3
4	220110360204	MATERA	69	358	4	A3
5	240200065004	ACCETTURA	21	355	4	A3
6	240200075002	ACCETTURA	21	356	6	A3
	Legge n. 179/92					
1	A00100015016	MATERA	67	3794	21	A3
	A00100018016	MATERA	67	3794	40	C6
2	A00100015019	MATERA	67	3794	24	A3
	A00100018019	MATERA	67	3794	56	C6
3	A00100015011	MATERA	67	3794	16	A3
	A00100018011	MATERA	67	3794	45	C6
4	A00100015002	MATERA	67	3794	7	A3
	A00100018002	MATERA	67	3794	54	C6
	Legge n. 1676/60					
1	240600045002	CIRIGLIANO	21	21	2	A3
2	240600045003	CIRIGLIANO	21	21	3	A3
3	240600045004	CIRIGLIANO	21	21	4	A3
4	240600045005	CIRIGLIANO	21	21	5	A3
5	301500050105	MARCONIA	35	659	6	A3
6	240600045006	CIRIGLIANO	21	21	6	A3
7	240400105005	BERNALDA	11	1191	6	A3
8	240400095004	BERNALDA	11	1190	2	A3
9	2401100045001	GORGOLIONE	12	367	9	A3
10	2401100045002	GORGOLIONE	12	367	10	A3
11	2401100045003	GORGOLIONE	12	367	11	A3
12	2401100045004	GORGOLIONE	12	367	12	A3
13	2401100045005	GORGOLIONE	12	367	13	A3
14	2401100045006	GORGOLIONE	12	367	14	A3
	Legge n. 619/52					
1	220150215001	MATERA	14	329	2	A4
2	220160490101	MATERA	106	141	1	A6

Dalla suddetta tabella si rileva che nel corso dell'anno 2016 sono stati alienati:

- n. 8 alloggi di proprietà dell'Ente in Matera, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 1 locale commerciale di proprietà dell'Ente in Matera, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 2 alloggi di proprietà dell'Ente in Ferrandina, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 2 alloggi di proprietà dell'Ente in Grottole, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 1 alloggio di proprietà dell'Ente in Montalbano Jonico, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 2 alloggi di proprietà dell'Ente in Accettura, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 1 alloggi di proprietà dell'Ente in Irsina, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 2 alloggi di proprietà comunale (ex Demanio) in Montalbano Jonico, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 1 alloggio di proprietà comunale (ex Demanio) in Pomarico, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 1 alloggio di proprietà comunale (ex Demanio) in Matera, ai sensi della legge n. 560/93;
- n. 4 alloggi in Matera, di edilizia convenzionata, ai sensi della legge n. 179/92;
- n. 5 alloggi in Cirigliano ai sensi della legge n. 1676/60;
- n. 1 alloggio in Pisticci, frazione di Marconia, ai sensi della legge n. 1676/60;
- n. 2 alloggi in Bernalda ai sensi della legge n. 1676/60;
- n. 6 alloggi in Gorgoglione ai sensi della legge n. 1676/60;
- n. 2 alloggi in Matera ai sensi della legge n. 619/52.

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, e dei diritti per l'estinzione del diritto di prelazione di cui alla predetta legge sarà versato entro il 30 giugno 2017 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 2016, per effetto di nuove immissione e cessioni, è così suddiviso:

		N°
Tot. Categoria 01	ALLOGGIO I.A.C.P.	318
Tot. Categoria 02	ALLOGGIO EX GESCAL	266
Tot. Categoria 03	ALLOGGIO EX INCIS	6
Tot. Categoria 06	BOX I.A.C.P.	34
Tot. Categoria 07	I.A.C.P. - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI	36
Tot. Categoria 10	LOCALI PUBBL. UTILITA' I.A.C.P.	1
Tot. Categoria 11	BOX EX GESCAL	7
Tot. Categoria 12	EX GESCAL - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI	22
Tot. Categoria 14	BOX EX INCIS	6
Tot. Categoria 15	EX INCIS - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI	6
Tot. Categoria 011	ALLOGGIO I.A.C.P. - L. 457/78	1.862
Tot. Categoria 012	ALLOGGIO I.A.C.P. - L. 513/77	276
Tot. Categoria 013	ALLOGGIO I.A.C.P. - L. 492/75	71
Tot. Categoria 014	ALLOGGIO I.A.C.P. - L. 166/75	145
Tot. Categoria 015	ALLOGGIO I.A.C.P. - L. 865/71	305
Tot. Categoria 016	ALLOGGIO I.A.C.P. - L. 560/93	102
Tot. Categoria 061	BOX I.A.C.P. - L. 457/78	31
Tot. Categoria 063	BOX I.A.C.P. - L. 492/75	2
Tot. Categoria 064	BOX I.A.C.P. - L. 166/75	18
Tot. Categoria 065	BOX I.A.C.P. - L. 865/71	16
Tot. Categoria 068	BOX I.A.C.P. - L. 560/93	16
Tot. Categoria 071	I.A.C.P - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI - L.457/78	43
Tot. Categoria 072	I.A.C.P - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI - L.513/77	8
Tot. Categoria 073	I.A.C.P - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI - L.492/75	3
Tot. Categoria 074	I.A.C.P - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI - L.166/75	2
Tot. Categoria 075	I.A.C.P - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI - L.865/71	8
Tot. Categoria 076	I.A.C.P - LOCALI COMMERCIALI E DEPOSITI - L.560/93	1
Tot. Categoria 091	UFFICI PUBBLICI I.A.C.P. - L. 457/78	1
Tot. Categoria 093	UFFICI PUBBLICI I.A.C.P. - L. 492/75	3
Tot. Categoria 04	ALLOGGIO EX ALSIA	5
Tot. Categoria 05	ALLOGGIO PROPRIETA' ATER	6
Tot. Categoria 067	BOX PROPRIETA' ATER	2
Tot. Categoria 097	UFFICI PROPRIETA' ATER	3
Tot. Categoria 16	LOCALI COMMERCIALI ATER	9
Tot. Categoria 17	LOCALI COMMERCIALI EX ALSIA	4
Tot. Categoria 066	BOX I.A.C.P. - EDIL. AGEV./CONV.	58
Tot. Categoria 096	UFFICI PUBBLICI I.A.C.P. - EDIL. AGEV./CONV.	3
Tot. Categoria 098	LOCALI COMMERCIALI - EDIL. AGEV./CONV.	2
Tot. Categoria 34	ALLOGGI ATER EDILIZIA AGEVOLATA/CONV.	76
Tot. Categoria 99	SEDE ATER	2
Tot. Categoria 20	ALLOGGI EX STATO	647
Tot. Categoria 22	ALLOGGI EX STATO A RISCATTO	2
Tot. Categoria 23	ALLOGGI RISCATTO ANIA	30
Tot. Categoria 24	DEPOSITI EX STATO	2
Tot. Categoria 25	LOCALI COMMERCIALI STATO	27
Tot. Categoria 27	BOX EX STATO	1
Tot. Categoria 28	BOX ALLOGGI ANIA	30
Tot. Categoria 30	ALLOGGI REGIONE	129
Tot. Categoria 31	ALLOGGI REGIONE L.R. N. 23/78	39
Tot. Categoria 32	BOX REGIONE	49
Tot. Categoria 33	LOCALI COMMERCIALI REGIONE	21
Tot. Categoria 40	ALLOGGI DI PROPRIETA' COMUNALE IN GESTIONE	25
	TOTALE	4.787

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**

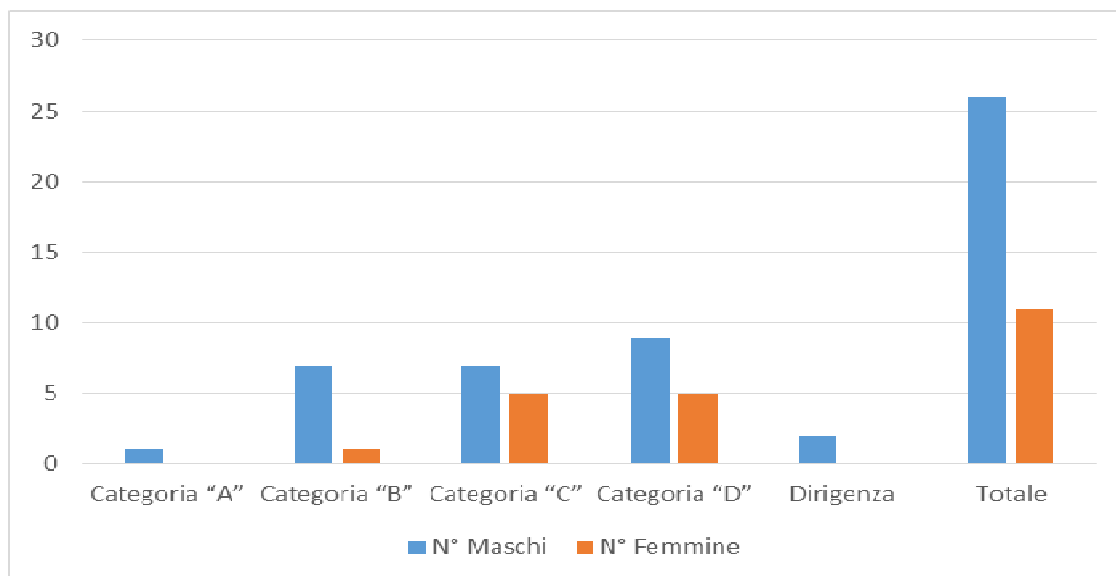
Il personale in servizio al termine dell'esercizio 2016 è stato di n° 37 unità, con un deficit della pianta organica di n° 8 unità.

Più dettagliatamente, sono evidenziate nell'allegato prospetto i dati relativi alla consistenza del personale in servizio al 31.12.2016.

Categoria	N°		Totale
	Maschi	Femmine	
"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 4



La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è stata di € 1.816.382,23.

La spesa per collaborazioni è stata, invece, di € 57.558,97, 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 2016:

- € 228.763,53 l'accantonamento dello 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito, di cui € 216.947,17 afferente gli alloggi e locali di proprietà dell'Azienda ed € 11.816,36 relativo agli alloggi e locali di proprietà dello Stato e della Regione;
- € 1.978,24 le somme accertate ed in € 1.920,24 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;
- € 6.681,00 le somme accertate ed in € 6.948,00 quelle incassate derivanti da rate riscatto alloggi e locali ex Stato;
- € 4.803,37 le somme accertate ed incassate per recupero quote per lavori di manutenzione straordinaria pagati dagli inquilini;

- € 183,85 le somme incassate per rate ammortamento alloggi ceduti ai sensi della legge n. 1676/60;
- € 1.066.504,38 gli incassi derivanti dalla vendita di unità immobiliari ai sensi della legge n. 560/93 e diritti di prelazione, di cui € 47.899,21 già versati sul conto di gestione speciale intestato all'Azienda n. 1985 da parte delle Amministrazioni comunali;
- € 59.533,86 gli interessi netti maturati nell'anno 2016 sui rientri di Gestione Speciale depositati sul conto di tesoreria dell'Azienda;
- € 5.727,05 le quota residuale mutui contratti con la Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed € 28,63 gli interessi su mutui non erogati;

e i seguenti crediti di Gestione Speciale:

- € 20.526,72 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 ECCEDEZZA COSTI-RICAVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE	
RICAVI	
Canoni di locazione alloggi costr. contr. Stato	2.716.304,37
Canoni su locali di proprietà costr. contr. Stato	170.324,38
Canoni su alloggi e locali Stato	474.799,08
Canoni diversi	22.475,64
Rimborsi per bollettazione e risc. canoni	16.876,36
Rimborsi per stipulazione contratti	30.772,15
Rimborsi per procedimenti legali	11.492,37
Interessi da assegnatari	2.030,40
Corrispettivi per amministrazione stabili	13.327,62
TOTALE	3.458.402,37
COSTI	
Costi del personale	1.077.856,40
Indennità, compensi e rimborsi a Amministratori e Sindaci	47.304,21
Spese diverse di amministrazione	427.052,15
Spese per manutenzione stabili	636.088,84
Amm.to beni mobili	28.762,46
Ammortamento finanziario	1.024.719,45
Rientri Gestione Speciale	294.053,07
Imposte e tasse	129.134,59
F.do punto 8.6 delibera CIPE ex art. 25 legge 513/77	- 206.568,80
TOTALE	3.458.402,37

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 2016 ammontante a € 7.747.580,07.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie sostenute nell'esercizio 2016 sono le seguenti:

	Entrate accertate	Spese impegnate
Entrate e spese correnti	4.291.134,89	3.684.595,23
Entrate e spese in c/capitale	6.224.123,01	6.377.666,83
Entrate e spese per partite di giro	550.461,08	550.461,08
TOTALE	11.065.718,98	10.612.723,14

• **Entrate e spese correnti**

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 5 – compensi tecnici su interventi costruttivi	175.938,39
cat. 6 - canoni di locazione	3.751.571,85
cat. 7 - recuperi e rimborsi diversi	175.019,69
cat. 7 - rimborsi diversi Gestione Speciale	106.530,88

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 - indennità, compensi amm.ri e sindaci	68.398,22
cat. 2 - oneri del personale	1.816.382,23
cat. 4 - spese per il funzionamento degli uffici	193.773,04
cat. 4 - spese diverse di amministrazione	107.935,52
cat. 5 - spese per manutenzione degli stabili	636.088,84
cat. 5 - spese di amministrazione degli stabili	218.390,51
cat. 6 - interessi su mutui	83.883,49
cat. 7 - imposte e tasse	244.720,45
cat. 8 - fondo per l'E.R.P.	228.763,53
Cat. 8 – rientri di G.S.	59.562,49

- **Entrate e spese in conto 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	256.253,83
cat. 12 – Assegnatari per quote capitale	47.753,08
cat. 12 – Cessionari per quote capitale	1.053.349,40
cat. 12 – Mutuatari per quote capitale	1.978,24
Cat. 12 – Erario	32.704,70
Cat.13 – fin. Stato c/capitale	428.453,65
cat. 14 – Utilizzo fondi della G.S.	4.267.856,31

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi	1.493.246,52
cat. 10 - Spese per interventi risanamento	3.203.063,44
cat. 10 – Int. della G.O. di edilizia agevolata	12.990,05
cat. 11 - Acquisto mobili per ufficio e apparecchiature	9.432,50
Cat. 15 – Rate ammortamento mutui	257.744,53
cat. 17 – Contab. a favore CER del ricavato alienaz. Alloggi L. 530/93	1.055.327,64

- **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 2016 ammontano complessivamente a € 550.461,08.

- **Il Consuntivo Economico**

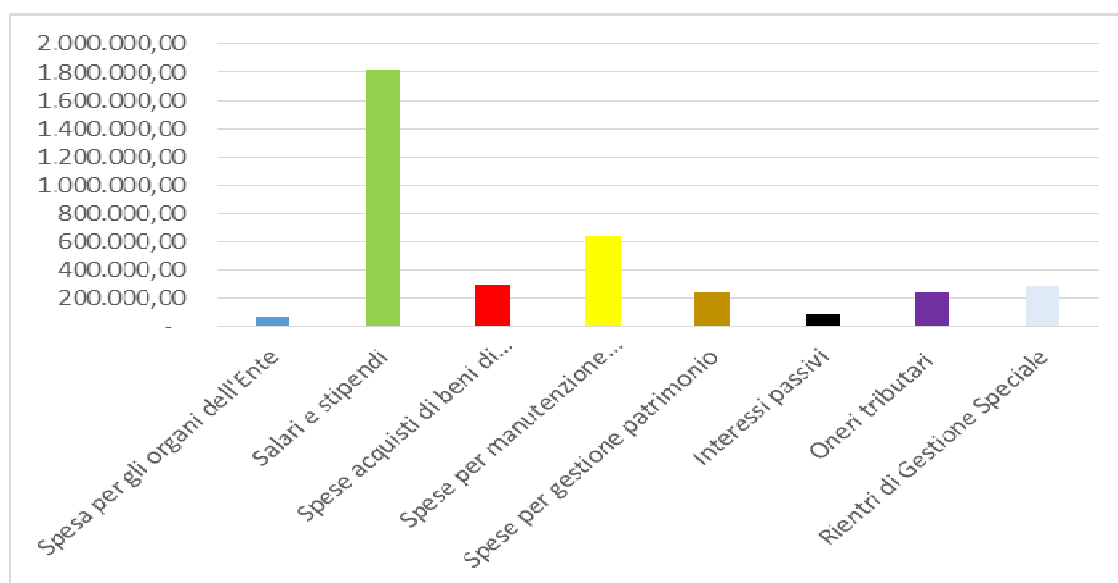
Il documento contempla entrate per € 14.872.766,93 e spese per € 16.287.376,32 con un disavanzo economico, dopo il pagamento delle imposte, di € 1.414.609,39.

Con riferimento alla prima parte del conto economico, quella relativa alle entrate ed uscite di parte corrente, si rileva un avanzo di € 606.539,66, 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 € 2.021.149,05.

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 € 1.024.719,45, 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.

Grafico 5



Di tutta evidenza appare l'elevata incidenza della spesa per il personale che rappresenta il 49,3% della spesa corrente con una riduzione del 3,9% rispetto al dato dell'esercizio 2015 ma con un incremento in termini percentuali rispetto alla spesa

corrente complessiva di circa 4 punti, variazione, quest'ultima dovuta alla riduzione complessiva della spesa corrente 2016 rispetto al quella dell'esercizio precedente di circa 500 mila euro. La categoria Oneri tributari pari al 6,6% fa registrare un notevole decremento dovuto alla riduzione della pressione tributaria locale. Le spese per la manutenzione ordinaria degli alloggi, invece, hanno impegnato il 17,3% delle spese correnti, con un incremento della stessa, rispetto al dato 2015, oltre 110 mila euro. Il 7,8% della spesa corrente 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.

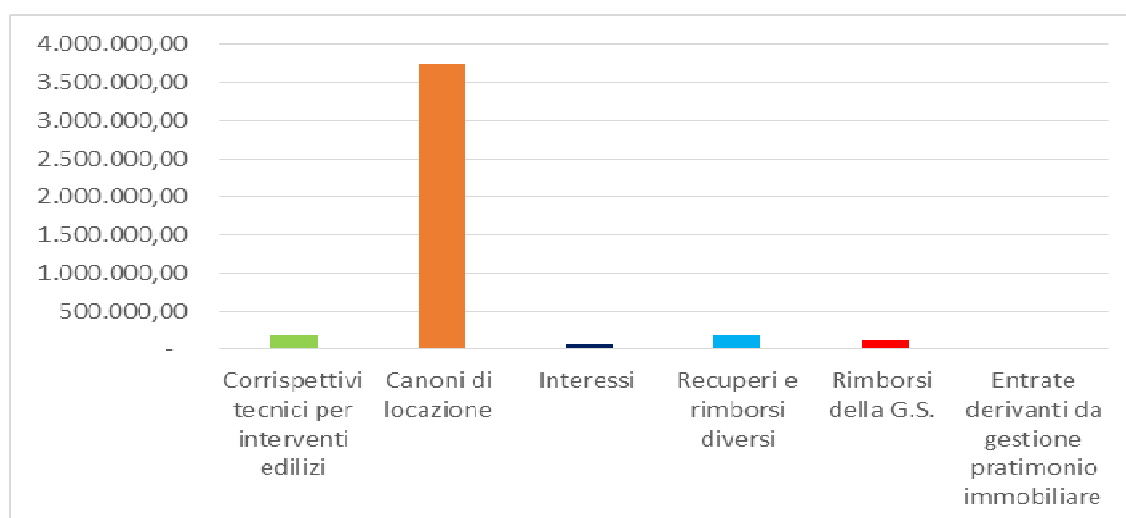
Molto bassa la spesa per gli organi dell'Ente (Amministratore Unico e Sindaci Revisori, circa il 2%).

La spesa per il funzionamento degli Uffici (utenze, cancelleria, pulizia e guardiania sede, automezzi, quote associative, ecc) si attesta a circa il 8% delle uscite correnti mentre, la spesa sostenuta per la gestione amministrativa degli immobili di ERP assorbe il 5,9% del totale.

La spesa per interessi passivi su mutui edilizi si attesta sul 2,2% 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 subito registrare la predominanza dei canoni di locazione rispetto alle altre entrate di parte corrente.

Grafico 6



Se estrapoliamo i dati percentuali possiamo rilevare che i canoni di locazione rappresentano oltre il 87,4% delle entrate correnti.

I corrispettivi tecnici sugli interventi edilizia costituiscono il 4,1% delle entrate correnti, così come analoga percentuale fa registrare la categoria Recuperi e rimborsi diversi. 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'2,5%.

L'1,4% 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 2016 in € 1.024.719,45.

Sempre nella seconda parte del Conto Economico troviamo, altro componente negativo l'importo dell'IVA indetraibile, pari a € 291.866,00, 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 2016 è stata del 10%.

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 € 1.024.719,45;
- l'ammortamento delle macchine, mobili, attrezzature e automezzi per € 41.588,29 di cui € 30.944,01 per ammortamento impianti (impianto di climatizzazione sede), € 2.269,22 per ammortamento mobili e macchine ordinarie per ufficio e arredi, € 2.838,97 per ammortamento macchine elettroniche e computer e in € 5.536,09 per ammortamento programmi informatici;
- i costi degli interventi costruttivi in corso per € 5.068.844,42 e costi degli interventi di risanamento da capitalizzare per € 1.041.614,54;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 564.735,60;

- le sopravvenienze passive diverse per € 76.173,62;
- le sopravvenienze passive derivanti da minori residui attivi rilevati in bilancio per € 1.179.754,82;
- i finanziamenti per interventi costruttivi e di risanamento per € 3.252.113,09;
- la minusvalenza da cessione immobili per € 1.078,90;
- la quota indetraibile pro-rata dell’IVA non rilevata nella prima parte del rendiconto finanziario € 291.866,00;
- le spese di competenza impegnate in precedenti esercizi per € 60.292,36;

Per le entrate:

- i contributi per interventi costruttivi e di risanamento € 3.252.113,09;
- la ripresa a tassazione del fondo ammortamento finanziario di alloggi ceduti nel corso dell’esercizio per € 62.557,55;
- le sopravvenienze derivanti dai minori residui passivi per € 111.435,16;
- le plusvalenze derivanti dalla cessione di alloggi e locali costruiti con il contributo dello Stato € 521.841,23;
- le rimanenze finali per interventi costruttivi in corso per € 5.068.844,42;
- i ricavi di vendita di alloggi, locali per € 284.094,28;
- le rimanenze finali per interventi di risanamenti e ristruttur. in corso per € 1.041.614,54;
- il credito annuale IRES per € 28.651,70 e il credito IVA € 4.053,00;
- gli interessi da rateizzazione prezzo di vendita alloggio realizzato senza contributo dello Stato ed altre entrate per € 1.765,01 e ricavi diversi per € 4.662,30;
- la ripresa di somme impegnate di competenza di esercizi successivi per € 76.996,45.

IL RISULTATO DI AMMINISTRAZIONE AL TERMINE DELL'ESERCIZIO

La tabella dimostrativa del risultato di amministrazione al 31 dicembre 2016, 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 2016 si è venuto a determinare un disavanzo di amministrazione di € 112.044,68.

Ad incidere in maniera determinante l'ammontare dei residui attivi annullati per effetto dei provvedimenti amministrativi richiamati nella prima parte della presente relazione.

Il predetto disavanzo dovrà, necessariamente, essere riassorbito in sede di assestamento del Bilancio di Previsione 2017, al quale sarà, altresì, applicata la compensazione tra parte dei crediti annullati, di cui alla deliberazione dell'Amministratore Unico n. 82/2016, con i crediti di Gestione Speciale non ancora programmati per il reinvestimento, di cui alla D.C.R. n. 611/2017.

RELAZIONE DELL'AMMINISTRATORE UNICO AL BILANCIO

CONSUNTIVO 2016

La relazione al Bilancio Consuntivo 2016 descrive la realizzazione degli aspetti programmatici pianificati in sede di predisposizione del Bilancio Preventivo di riferimento, con una necessaria e breve analisi del contesto sociale di riferimento.

Il territorio in cui si trova ad operare l'Azienda, quello della provincia di Matera, vive un progressivo processo di spopolamento che riguarda, in particolare, i Comuni con popolazione sotto i mille abitanti. In controtendenza, invece, si trovano il Capoluogo di provincia ed i Comuni della fascia jonica.

Facendo riferimento ai dati riproposti nel recente Rapporto Nomisma su *“Il mercato della casa in Basilicata e la risposta dell'ERP al Disagio Abitativo”* possiamo rilevare un quadro molto chiaro del contesto economico-sociale in cui l'A.T.E.R. si trova ad operare. Importanti indicatori per la pianificazione delle strategie da mettere in campo con il supporto regionale nei prossimi anni sono inseriti nel proficuo lavoro che questa Amministrazione ha voluto fornire alla Regione Basilicata e al pubblico dibattito.

In particolare nell'ambito provinciale di competenza, si registrano le seguenti condizioni socio-economiche delle famiglie residenti:

- Reddito mediano 2014 - € 16.548 a Matera ed € 10.740 nei restanti comuni della Provincia, con un trend di crescita continua a partire dall'anno 2001, attenuato negli anni di maggiore crisi economica;
- Tasso di disoccupazione regionale nel 2015 pari al 13,7%;
- Famiglie in disagio abitativo economico in provincia di Matera n. 5.277 su un totale di n. 77.970 famiglie residenti;
- Numero 887 famiglie in graduatoria ERP in provincia di Matera,



- Numero 3.913 famiglie assegnatarie ERP.

Dalle cifre sopra esposte, che non esauriscono gli indicatori che Nomisma ha sviluppato nel suo Rapporto, appare chiaro ed evidente il ruolo che riveste l'A.T.E.R. in termini di responsabilità sociale e delle importanti sfide che deve affrontare nei prossimi anni.

Con i tassi attuali di realizzazione di alloggi di ERP, tenuto conto del fabbisogno di alloggi sopra indicato, occorrerebbe più di qualche lustro per garantire a tutti i nuclei familiari in graduatoria l'accesso ad un alloggio sociale.

Vanno ripensate le politiche sociali sulla casa al fine di rilanciare il ruolo degli ex IACP, considerato che la competenza in materia di ERP è passata, quasi completamente, in mano alle Regioni, e vanno, altresì, ridefiniti i rapporti con le Amministrazioni Comunali che hanno una funzione fondamentale in termini di supporto allo sviluppo del social housing.

Guardando ai dati di gestione nel corso dell'anno 2016 sono stati registrati importanti e positivi sviluppi sulle attività edilizie, così come rilevabile dai dati di costo registrati nel Documento Contabile oggetto della presente relazione e come di seguito relazionato.

Anche sul fronte del recupero dei crediti derivanti dai rapporti locativi sono stati registrati positivi risultati grazie alle azioni intraprese ed alle linee di indirizzo pianificate negli anni pregressi e messe in atto nell'esercizio.

Con riferimento ai processi amministrativi interni, alcuni interventi hanno riguardato la riscrittura dei Regolamenti aziendali, al fine di dare maggiore chiarezza ed efficienza all'azione amministrativa e, nello specifico sono stati approvati:

- il nuovo "Regolamento di organizzazione dell'Azienda";

- il nuovo “Regolamento unico di disciplina dell’orario di lavoro e di tutti gli istituti contrattuali che, a qualunque titolo, prevedono l’assenza dal servizio del personale non dirigente”;
- il nuovo “Regolamento per la ripartizione dell’incentivo di cui all’art.113 del D. Lgs. n. 50/2016”.

Costante l’attenzione al miglioramento degli schemi organizzativi ed alla riduzione dei costi di gestione, situazione, quest’ultima, che appare confermata anche dai dati di Bilancio con riferimento alle spese correnti dell’anno 2016.

Premesso quanto sopra si pone di seguito l’attenzione sugli aspetti più rilevanti dell’attività che l’Azienda ha condotto nel corso del precedente esercizio.

Attività edilizie

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

Nel corso dell’anno 2016 sono stati adottati provvedimenti amministrativi relativi ai seguenti lavori:

- Progetto di completamento di n. 32 alloggi di ERP sovvenzionata sperimentale e sistemazione aree esterne nel Borgo La Martella nel Comune di Matera – Programma costruttivo EUROPAN – Approvazione Progetto Esecutivo –
Delibera dell’A.U. n. 10/2016 del 17.2.2016
- Lavori di risanamento e recupero degli alloggi di ERP dell’Ater siti in vari comuni della Provincia di Matera. – Finanziamento: D.C.R. 26.2.2013 n. 412 – Programma di reinvestimento delle economie accertate al 30.10.2012 nella realizzazione dei programmi costruttivi. Fondi Gestione Speciale Legge n. 413/77 - Approvazione Progetto Esecutivo – €. 1.280.000,00
Delibera dell’A.U. n. 23/2016 del 24.3.2016

- Progetto Definitivo per la costruzione di n. 24 (12+12) alloggi ERP sovvenzionata nel comune di Matera via Conversi (comparto B della variante al Peep San Giacomo) – Finanziamento: Legge n. 560/93 – Legge 136/99 art. 4
Lotto B1 – 12 alloggi €. 1.450.000,00 (D.C.R. n. 320 del 16.10.2007 - €.
900.000,00 – D.C.R. n. 208 del 20.12.2011 €. 550.000,00)
Lotto B2 – 12 alloggi €. 1.456.919,00 (D.C.R. n. 208 del 20.12.2011)
Approvazione Progetto Definitivo –
Delibera dell’A.U. n. 33/2016 del 10.5.2016
- Progetto preliminare per la costruzione di n. 9 alloggi E.R.P. agevolata/convenzionata nel Comune di Policoro, Via Puglia – Finanziamento: legge n. 21/2001 dell’8.2.2001 – D.M. 27.12.2001 – Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “20.000 alloggi in affitti”
Approvazione progetto preliminare –
Delibera dell’A.U. n. 81/2016 del 13.12.2016;
- Intervento di recupero del fabbricato sito in Via Simmarano nn. 38-40 nel Comune di Montescaglioso – Approvazione Progetto Esecutivo –
Determinazione del Dirigente dell’Ufficio Tecnico n. 59/2016 del 9.5.2016

Per quanto concerne le attività edilizie di cantiere, nell’anno 2016 sono stati registrati i seguenti sviluppi.

Sono stati ultimati a livello di attività di cantiere i seguenti interventi:

- Lavori di Manutenzione straordinaria finalizzati al contenimento dei consumi energetici agli alloggi situati nel Comune di Matera alla Via Sallustio nn. 6-8-10 (30 alloggi);

- Lavori di Manutenzione straordinaria finalizzati al contenimento dei consumi energetici agli alloggi situati nel Comune di Matera alla Via Seneca nn. 1-3-9-17-23-25-10 (80 alloggi);
- Lavori di costruzione di n. 10 alloggi di E.R.P. sovvenzionata nel Comune di Pomarico.

Sono stati inoltre progettati e realizzati lavori di manutenzione ordinaria agli alloggi in proprietà e gestione dell'Azienda per un importo complessivo di €. 636.088,84

Per lavori di manutenzione in condomini misti, finanziati con fondi di cui alla legge n. 560/93, gestiti direttamente dai condomini stessi, sono state impegnate risorse per €. 204.958,06.

Gli interventi in corso di esecuzione nell'anno 2016 avviati e non ancora ultimati sono i seguenti:

- Lavori di costruzione di n. 4 alloggi di ERP sovvenzionata nel Comune di Cirigliano. - Finanziamento: D.G.R. n. 2166 del 29.12.2008 (Rientri della Gestione Speciale ex art. 10 D.P.R. n. 1036 del 30.12.1972 – L. 8.8.1977 n. 513
- Lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero – Importo complessivo €. 1.280.000,00;
- Lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi siti nel Comune di Ferrandina – Importo complessivo €. 291.376,54;
- Lavori di completamento di n. 32 alloggi di ERP sovvenzionata nel Comune di Matera al Borgo La Martella – Progetto European n. 2;
- Lavori di completamento del fabbricato di n. 6 alloggi di ERP sovvenzionata nel Comune di Grottole – Finanziamento: Legge 560/93;

- Lavori di costruzione di n. 12 alloggi ERP sovvenzionata nel Comune di Scanzano J.co - Finanziamento: D.C.R. n. 510 del 17.2.2009 e D.C.R. n. 342 del 20.10.2015

Vendita degli alloggi

Nell'ambito del piano di vendita approvato dalla Regione Basilicata, nell'anno 2016, 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.

Gestione immobiliare

Con riferimento alla gestione ordinaria dell'Inquilinato l'Ufficio competente ha attivato le procedure per il recupero della morosità pregressa, inviando numerose diffide in via amministrativa ad inquilini morosi le cui pratiche non erano già pendenti presso l'Ufficio Legale, concedendo rateizzazioni su specifica richiesta degli stessi e

trasmettendo al medesimo Ufficio Legale le pratiche per le quali nessun riscontro e/o pagamento è pervenuto.

Anche nell'esercizio 2016 sono state numerose le pratiche relative alla riduzione del canone di locazione in applicazione dell'articolo 30 della legge regionale n. 24/07 per modifica delle condizioni economiche e/o anagrafiche del nucleo familiare (sopravvenuta disoccupazione, diminuzione reddito, cambio di residenza di un componente del nucleo familiare).

L'Ufficio, inoltre, ha proceduto alla redazione e sottoscrizione di oltre cinquanta contratti di locazione per nuove assegnazioni, volturazioni e sanatorie.

La gestione ordinaria ha comportato, infine, la definizione dei procedimenti relativi:

- alla liquidazione delle quote condominiali agli Amministratori degli stabili, in sostituzione degli inquilini assegnatari inadempienti, con conseguente attivazione delle procedure di recupero del credito e di decadenza dell'assegnatario,
- ai rimborsi dei depositi cauzionari agli inquilini che hanno acquistato o rilasciato gli alloggi precedentemente assegnati;
- alla attivazione dei procedimenti di rilascio e di recupero indennità di occupazione per soggetti che hanno occupato sine titolo gli immobili di E.R.P. gestiti dall'Azienda;
- al rilascio della necessaria autorizzazione propedeutica al cambio di residenza e contestuale inserimento nel proprio nucleo familiare di altri componenti, previa verifica dei requisiti di assegnazione e aggiornamento del canone.

Attività legali

L'anno 2016 ha visto l'Ufficio Legale impegnato in numerose attività.

L'Ufficio ha curato i numerosi contenziosi in itinere presso le Magistrature Civili, Amministrative e Tributarie oltre che le procedure finalizzate al recupero degli immobili ERP occupati sine titolo.

Con riferimento alle azioni di contrasto della morosità, l'Ufficio è stato impegnato a predisporre elenchi, fascicoli e diffide (circa 700) relative ad assegnatari morosi.

L'esercizio 2016 è stato un anno connotato da positivi risultati conseguiti sul piano gestionale.

Si è registrata una crescita delle attività edilizie, si è dato maggiore impulso alle attività di recupero crediti ed al riaccertamento degli stessi nonché alla riorganizzazione delle competenze all'interno degli Uffici.

Intensa è stata l'interlocuzione con le Amministrazioni Comunali di riferimento e con la Regione Basilicata al fine di accelerare le pratiche tecnico-amministrative preliminari alla realizzazione degli interventi costruttivi.

L'Amministratore Unico
(dott. Vito Lupo)

