

## RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA

**La presente relazione è predisposta in adempimento alle norme contenute nel regolamento di amministrazione e contabilità dell'Azienda.**

**Con la stessa si illustrano le attività gestionali dell'Azienda sulla base di programmi di lavoro formulati dai dirigenti e funzionari posti al vertice dei centri di responsabilità.**

**La relazione, inoltre, descrive in dettaglio le previsioni finanziarie ed economiche dell'esercizio 2016, le risorse ed il loro previsto utilizzo, nonché il risultato della gestione finanziaria ed economica di fine esercizio.**

## **IL PROGRAMMA DELLA GESTIONE**

### **L'attività Costruttiva**

Dalla lettura del Programma Triennale delle OO.PP. 2016/2018 si rileva quanto segue:

#### **Interventi da avviare nell'anno 2016**

- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.450.000,00;
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.456.919,00;
- realizzazione di n. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Cirigliano, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 650.000,00;
- realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole - legge n. 457/78 art. 35 con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 960.400,00;
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Scanzano Jonico, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.918.960,00;
- con D.M. dell'8 marzo 2010 sono state assentite alla Regione Basilicata le risorse di cui all'art. 2, comma 2, lett. C), del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al D.P.C.M. 16.07.2009. Di dette risorse, € 1.462.653,98 sono stati destinati all'A.T.E.R. di Matera per la realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata ed è stata richiesta al Ministero competente una integrazione di finanziamento pari ad € 409.978,20, in riferimento alla quale non si è ancora avuto riscontro;
- lavori di completamento di n. 22 alloggi in Ferrandina con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 e gestione speciale pari ad € 929.463,56.
- lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia agevolata/convenzionata al Borgo La Martella, ai sensi della legge n. 21/2001, in Policoro, per un importo totale di € 1.048.642,30, di cui € 148.734,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in

attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 899.908,30 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi.

- lavori di costruzione di n. 9 alloggi di edilizia convenzionata in locazione permanente in Policoro, progr. “20.000 alloggi in affitto”, D.G.R. n. 680/2008, per un importo totale di € 1.320.090,53, di cui € 354.000,00 di fondi ministeriali ed € 966.090,53 con fondi ordinari da reperire mediante contrazione di mutuo;

### **Interventi da avviare nell'anno 2017**

- realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Calciano, finanziati con fondi della gestione speciale di cui all'art. 25 della legge n. 513/77, per un importo di € 1.354.600,00;
- realizzazione di n. 9 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata ai sensi della legge n. 21/2001, in Policoro, per un importo totale di € 1.350.000,00, di cui € 223.101,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 1.126.899,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Le modalità di assegnazione e pagamento dei citati alloggi saranno le stesse dell'intervento che precede;
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata nel comune di Policoro, nell'ambito del programma di quartiere di cui al D.M. 27-12-2001 per un importo totale di € 1.800.000,00, di cui € 281.563,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005 ed € 1.581.437,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Le modalità di assegnazione e pagamento dei citati alloggi saranno le stesse dell'intervento che precede;
- costruzione di n. 63 alloggi di edilizia convenzionata/agevolata in Matera da realizzarsi ai sensi delle leggi 179/92 e 457/78, per un importo totale di € 9.443.000,00 di cui € 1.388.688,00 di contributo concesso dalla Regione Basilicata in attuazione del Programma di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata, approvato dal Consiglio Regionale con provvedimento n. 896 del 12.01.2005, ed € 8.054.312,00 a carico degli assegnatari degli stessi alloggi. Quest'ultimi saranno

- individuati sulla base di un apposito bando pubblico, predisposto ai sensi del citato provvedimento regionale, e gli alloggi saranno loro ceduti in proprietà al termine dei lavori di costruzione. Gli assegnatari, per il periodo di durata ed a stato di avanzamento dei lavori, pagheranno le rate dovute sul prezzo di vendita e, in relazione al reddito dichiarato, a scomputo del prezzo di vendita, sarà loro riconosciuto un contributo regionale di importo massimo pari ad € 24.789,00;
- realizzazione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata nel comune di Matera con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 1.760.000,00;
  - realizzazione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Miglionico - legge n. 457/78 art. 35 con fondi derivanti dal reinvestimento dei proventi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93 pari ad € 960.400,00;

**Interventi costruttivi in corso di cui si prevede l'ultimazione nel 2016:**

- costruzione di n. 32 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera al Borgo La Martella - legge 457/78 art. 2 lett. f);
- costruzione di n. 10 alloggi di edilizia sovvenzionata in Pomarico – legge n. 560/93

Nel bilancio di previsione 2016, la quota residuale di costo relativa ai suddetti interventi ultimati o in fase di ultimazione è stata stimata in € 600.000,00.

I suddetti interventi edilizi, essendo stati appaltati ed avviati nel corso di precedenti esercizi finanziari, non sono indicati nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche 2016/2018 nel quale figurano, invece, i lavori di seguito indicati, distinti per anno di avvio delle opere stesse.

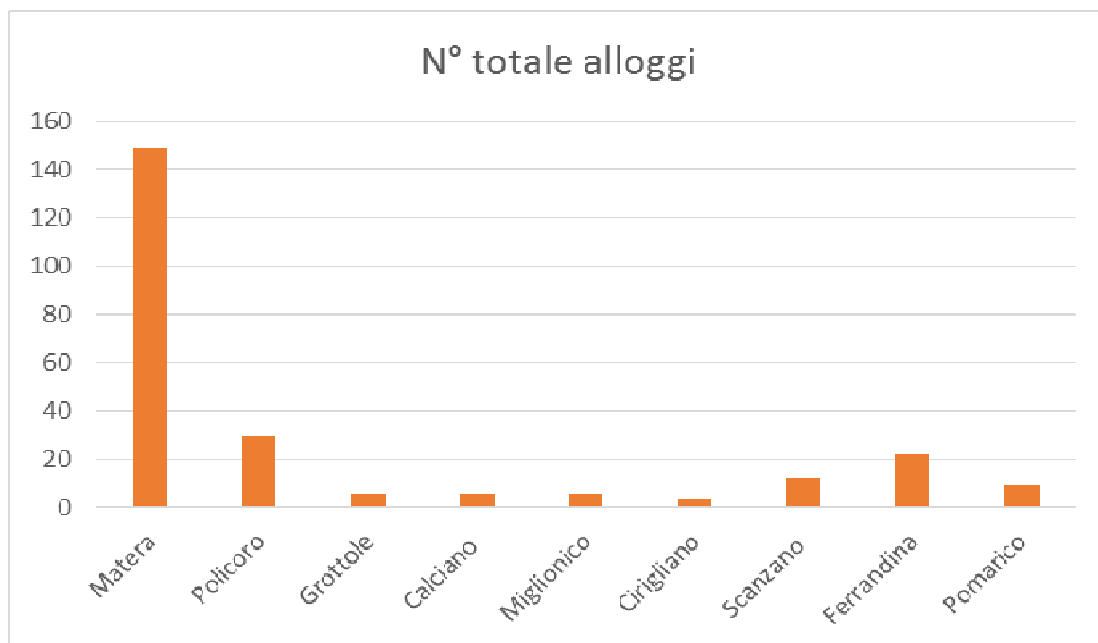
Complessivamente, nel corso del triennio 2016/2018, si prevede l'assegnazione in locazione o in proprietà diretta di n. 245 di cui n. 146 unità abitative di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 99 alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata/convenzionata.

La distribuzione sul territorio provinciale dei suddetti interventi costruttivi sarà la seguente: n. 149 alloggi in Matera, n. 30 alloggi in Policoro, n. 6 alloggi in Grottole, n. 6 alloggi in Calciano, n. 4 alloggi in Cirigliano, n. 12 alloggi in Scanzano Jonico, n. 22 alloggi in Ferrandina, n. 6 alloggi in Miglionico e n. 10 alloggi in Pomarico.

Nel grafico che segue (grafico n. 1) è riportato il numero totale di alloggi di ERP che si prevede di inserire nel patrimonio dell'Azienda, nel triennio 2016/2018, in

quanto rivenienti dal completamento dei lavori in corso e da realizzare a partire dall'esercizio 2016, senza distinzione di tipologia, tra edilizia sovvenzionata e/o convenzionata agevolata.

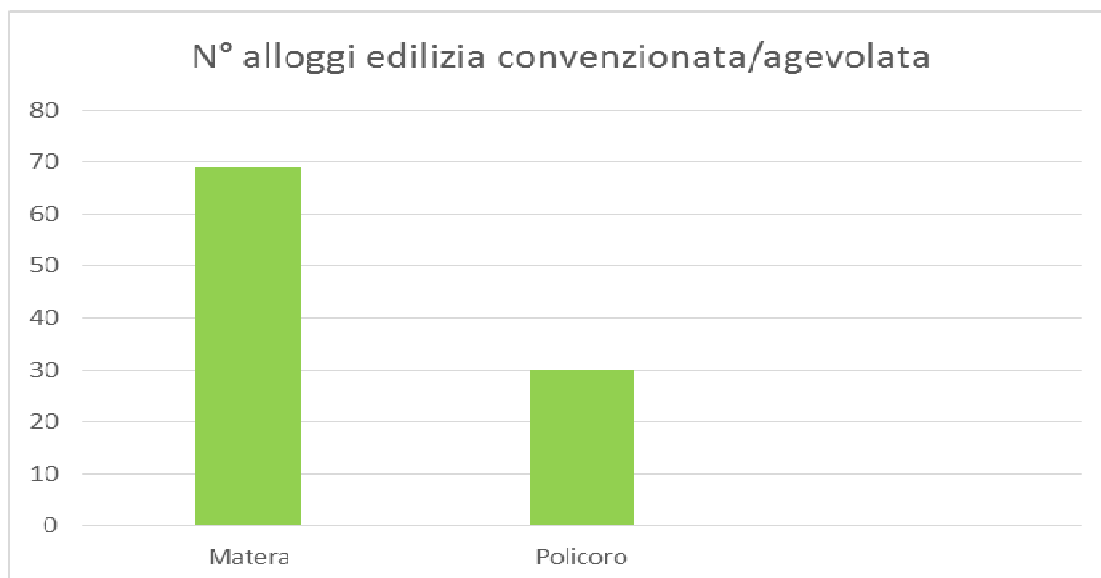
**Grafico n. 1**



Nel grafico sottostante (grafico n. 2), invece, sono rappresentati gli alloggi di edilizia convenzionata/agevolata che saranno realizzati a decorrere dall'anno 2016 con relativa distribuzione comunale.

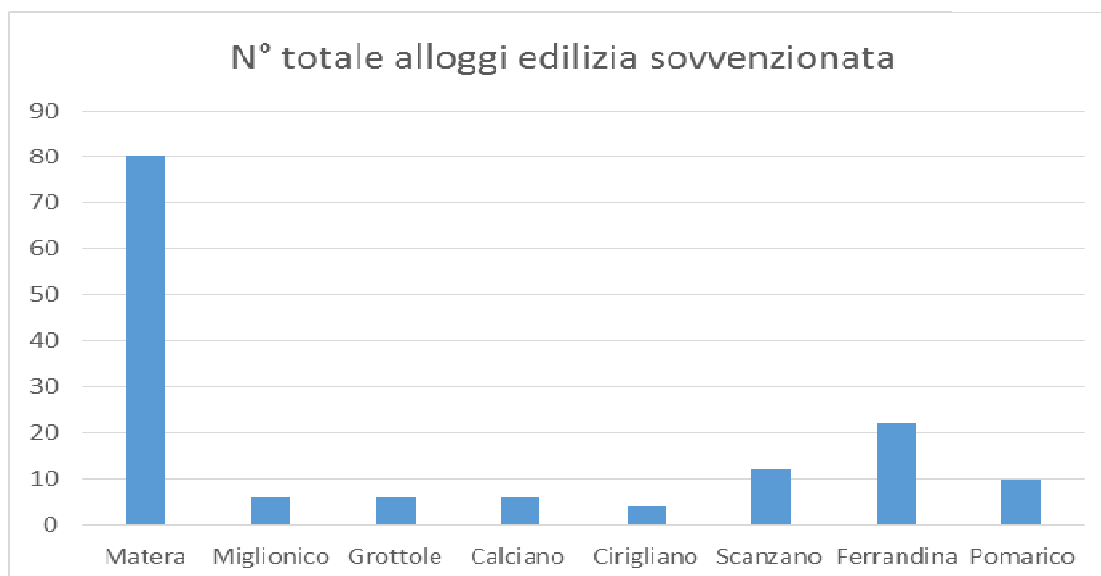
Si evidenzia che la realizzazione di interventi costruttivi aventi la tipologia sotto descritta, interesserà soltanto i due principali comuni della provincia materana, Matera e Policoro, con predominanza del capoluogo.

**Grafico n. 2**



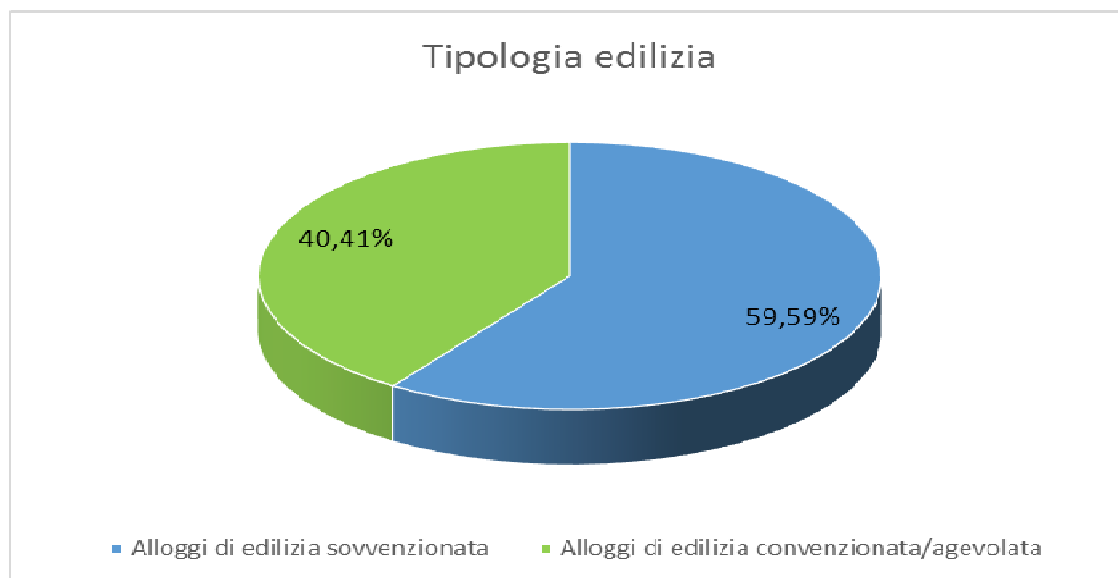
Nel sottostante istogramma, invece, sono indicati, per singolo comune, gli alloggi di edilizia sovvenzionata che l’Azienda si immetterà nel mercato nel prossimo triennio, nei predetti rientrano anche quelli prossimi alla ultimazione. Questi interventi edilizi sono distribuiti su 8 comuni con netta prevalenza, considerato il dato demografico, del Comune capoluogo di provincia.

**Grafico n. 3**



Significativo, in ultimo, il dato relativo al rapporto tra il totale degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e quelli della tipologia convenzionata/agevolata. Questi ultimi, come facilmente rilevabile dal sottostante diagramma (grafico n. 4), costituiscono il 40,41% del totale degli alloggi che l’Ente realizzerà entro il prossimo triennio.

**Grafico n. 4**



Con riferimento ai dati di spesa, si evidenzia che la previsione di competenza dell'esercizio 2016, iscritta in bilancio, per gli interventi costruttivi, è di € 4.149.972,98.

Il previsto investimento dell'avanzo di amministrazione, di € 675.096,72, potrà, nel momento in cui se ne dimostrerà l'effettiva e reale consistenza, essere utilizzato per interventi di gestione ordinaria di servizi residenziali in Matera.

Il quadro che segue pone in evidenza in modo sintetico il programma generale dell'attività costruttiva con le previsioni di competenza del bilancio 2016.

INTERVENTI COSTRUTTIVI DA APPALTARE											
Descrizione	Tipologia	Importo	Fondi ministeriali	Reinvest. fondi L. 560/93	Fondi comunali e regionali	Fondi di terzi	Fondi ATER	Fondi ministeriali / regionali	Fondi di terzi	Fondi Regionali	Quota 2014 ATER
Lavori di costruzione di n. 9 alloggi di edilizia convenzionata in Policoro - leggi 179/92, n. 457/78 e D.C.R. 896	conv.	1.350.000,00			211.172,58	1.138.827,42					
Lavori di completamento di n. 22 alloggi edilizia sovvenzionata in Ferrandina in zona C 167/1 del PRG	sovv.	929.463,56	129.463,56	58.930,43	741.069,57					150.000,00	
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia convenzionata in Policoro - D.M. 27/12/01	conv.	1.800.000,00			281.563,00	1.518.437,00					
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv.	1.450.000,00		1.450.000,00						300.000,00	
Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Calciano	sovv.	1.354.600,00			1.354.600,00						
Lavori di costruzione di n. 4 alloggi di edilizia sovvenzionata in Cirigliano	sovv.	650.000,00			650.000,00					200.000,00	
Lavori di costruzione di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Miglionico	sovv.	960.400,00		960.400,00							
Lavori di costruzione di n. 63 alloggi in Matera - leggi 179/92, n. 457/78 e D.C.R. 896/2005	conv.	9.443.000,00			1.478.208,11	7.964.791,89					
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv.	1.760.000,00		1.760.000,00							
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Scanzano	sovv.	1.918.960,00		118.960,00	1.800.000,00					800.000,00	
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv.	1.456.919,00		1.456.919,00						456.919,00	
Lavori di costruzione di n. 12 alloggi di edilizia sovvenzionata in Matera	sovv.	1.872.632,18	1.872.632,18					462.653,98			
Costruzione di n. 6 alloggi di E.R.P. agevolata nel Comune di Matera loc. La Martella	conv.	1.048.642,30			140.781,72	907.860,58			500.000,00		
Costruzione di n. 9 alloggi in Policoro "20.000 all. in affitto"	conv.	1.320.090,53	354.000,00				926.284,72	100.000,00			220.000,00
Lavori di completamento di n. 6 alloggi di edilizia sovvenzionata in Grottole - legge n. 457/78 art. 35	sovv.	960.400,00		960.400,00						360.400,00	
<b>TOTALE</b>		<b>28.275.107,57</b>	<b>2.356.095,74</b>	<b>6.765.609,43</b>	<b>6.657.394,98</b>	<b>11.529.916,89</b>	<b>926.284,72</b>	<b>562.653,98</b>	<b>500.000,00</b>	<b>2.267.319,00</b>	<b>220.000,00</b>
INTERVENTI COSTRUTTIVI APPALTATI											
Descrizione	Tipologia	Importo	Fondi ministeriali	Reinvest. fondi L. 560/93	Fondi comunali e regionali	Fondi di terzi	Fondi ATER	Fondi regionali	Fondi di terzi	fondi G.S	Quota 2014 ATER
Lavori di costruzione di n. 10 alloggi di edilizia sovvenzionata in Pomarico	sovv.	1.280.000,00		1.280.000,00						600.000,00	
<b>TOTALE</b>		<b>1.280.000,00</b>	<b>-</b>	<b>1.280.000,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>600.000,00</b>	<b>-</b>



INTERVENTI DI MANUTENZIONE E RECUPERO						
Descrizione	Importo	Fondi ministeriali	Fondi G.S.	Quota 2015 Fondi propri	Quota 2015 min./ Regionali	Quota 2015 G.S.
Trasf. Fondi per interventi costruttivi a cura dei Comuni	4.500.000,00	2.000.000,00	2.500.000,00		750.000,00	750.000,00
Lavori di manutenzione alloggi in gestione per risoluzione problematiche connesse alla rimozione dell'amianto	88.750,56		88.750,56			40.000,00
Lavori di manutenzione straordinaria alloggi ne comune di ferrandina - fondi 0,50%	291.376,54		291.376,54			291.376,54
Lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico nei Comune di Ferrandina e Stigliano - fondi legge 513/77	597.469,82		597.469,82			200.000,00
lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico nel comune di Matera alla via Sallustio - l. 560/93	600.000,00		600.000,00			200.000,00
lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico nel comune di Matera alla via Seneca - l. 560/93	945.602,00		945.602,00			445.602,00
Interventi adeguamento impianti alloggi in gestione	156.995,22	156.995,22			70.000,00	
Interventi per adeguamento alloggi diversamente abili	108.221,09	108.221,09			108.221,09	
Interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero	1.280.000,00	1.280.000,00			280.000,00	
Lavori di manutenzione straordinaria revisione totale coperture in Policoro Via Siris	200.000,00		200.000,00			
Ripristino alloggi di risulta già assegnati o di prossima assegnazione	200.000,00		200.000,00			50.000,00
Lavori di manutenzione straordinaria per ripristino cornicioni e cls ammalorati	452.650,04		452.650,04			100.000,00
Manutenzione straordinaria fabbricati di proprietà mista	350.000,00	350.000,00				150.000,00
Interventi straordinari finalizzati al risparmio energetico via Italia 20	500.000,00		500.000,00			100.000,00
Interventi straordinari finalizzati al risparmio energetico via B. Croce 11/b	500.000,00		500.000,00			100.000,00
Interventi di riqualificazione alloggi ex European a al rione Agna le Piane	553.241,06	553.241,06				100.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>11.324.306,33</b>	<b>4.448.457,37</b>	<b>6.875.848,96</b>	<b>-</b>	<b>1.208.221,09</b>	<b>2.576.978,54</b>

## **Gli interventi di manutenzione e recupero**

Sempre dalla lettura del Programma Triennale delle OO.PP. 2016/2018 e dai dati forniti dai competenti Uffici con riferimento agli interventi di manutenzione e recupero si rileva quanto segue.

### **Interventi da avviare nell'anno 2016**

- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento impianti alloggi in gestione – importo lavori € 88.750,56 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi siti nei comuni di Ferrandina e Stigliano finalizzati al risparmio energetico – fondi art. 13 legge n. 513/77 – importo lavori € 597.469,82;
- lavori di manutenzione straordinaria, risanamento e recupero – importo lavori € 1.280.000,00 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78.
- lavori di manutenzione per adeguamento impianti termici € 156.995,22 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78.
- lavori di manutenzione straordinaria per revisione coperture in Policoro alla Via Siris, € 200.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93,
- lavori di ripristino alloggi di risulta già assegnati o di prossima assegnazione, € 200.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico palazzina Viale Italia 20 in Matera, € 500.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria per ripristino cornicioni e cis ammalorati a vari fabbricati, € 452.650,04 – finanziamento con fondi di cui alla legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico palazzina Via B. Croce n. 11/b in Matera, € 500.000,00 – finanziamento fondi di cui alla legge n. 560/93,
- lavori di manutenzione straordinaria fabbricati in proprietà mista, pagamento quote di competenza, € 350.000,00 – finanziamento fondi di cui allo 0.50% valore locativo patrimonio immobiliare gestito e fondi di gestione speciale legge antecedenti;

- interventi di riqualificazione alloggi ex Europan e al Rione Agna via Del Leone, € 553.241,06 - finanziamento fondi di cui allo 0.50% valore locativo patrimonio immobiliare gestito e fondi di gestione speciale legge antecedenti.
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico di alloggi situati in Matera alla via Sallustio – importo lavori € 600.000,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria finalizzati al risparmio energetico di alloggi situati in Matera alla via Seneca – importo lavori € 945.602,00 – finanziamento con fondi derivanti dalla vendita di alloggi e locali ai sensi della legge n. 560/93;
- lavori di manutenzione straordinaria ad alloggi siti nel comune di Ferrandina – importo lavori € 291.376,54 – fondi di G.S. accantonamento fondo 0.50%;
- lavori di manutenzione straordinaria per adeguamento alloggi per assegnatari diversamente abili – importo lavori € 108.221,09 – finanziamento con fondi derivanti da economie di cui alla legge n. 457/78, articolo 3 lettera r) bis;

In bilancio sono stati, inoltre, inseriti fondi da trasferire ai comuni per interventi di risanamento e recupero di loro competenza per € 1.500.000,00.

La tabella che precede a pagina 8 evidenzia in modo sintetico l'attività connessa alla manutenzione straordinaria che trova riscontro nelle cifre indicate nei pertinenti capitoli di bilancio.

### **L'attività di gestione degli alloggi**

Nell'espone il programma dell'area della gestione immobiliare meritano una particolare illustrazione:

#### **I CANONI DI LOCAZIONE**

L'ammontare complessivo dei canoni delle unità immobiliari gestite dall'Azienda è stato determinato, presuntivamente, in € 4.073.500,00. Questo dato tiene proporzionalmente conto, comunque, delle consuete richieste dei locatari di ricollocazione all'interno delle fasce di reddito conseguenti a modificazioni reddituali degli stessi in applicazione della legge regionale n. 24/2007 e tiene, altresì, in debita considerazione gli effetti negativi per la riduzione degli alloggi locati conseguenti le

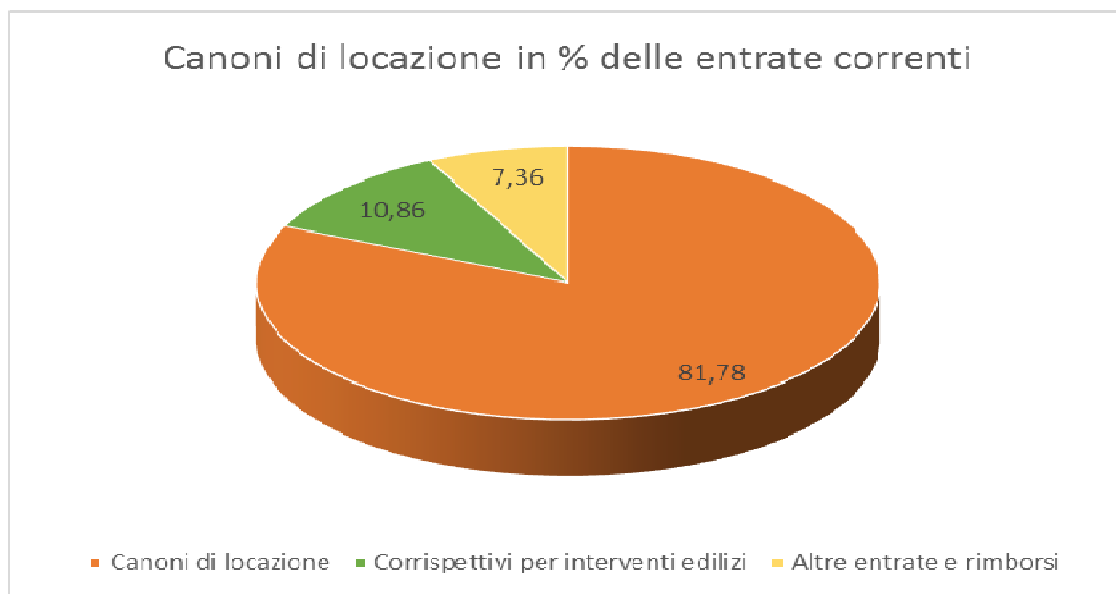
cessioni vendite di alloggi previste dal piano di vendita nell'anno 2016. Rispetto ai dati relativi all'esercizio finanziario in corso, si prevede un equivalente livello dei canoni di locazione.

Se si scompone il dato sopra riportato è possibile evidenziare quanto segue:

- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda costruiti con contributo dello Stato € 2.950.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà dell'Azienda € 85.000,00;
- canoni di locazione locali commerciali e depositi € 190.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi di proprietà regionale e degli alloggi di proprietà già del Demanio dello Stato ed ora dei comuni € 490.000,00;
- canoni di locazione degli alloggi e locali di edilizia convenzionata realizzati dall'Azienda € 335.000,00;
- canoni di locazione di alloggi di proprietà comunale, affidati in gestione all'Azienda, per un importo di € 22.500,00;
- affitti delle aree per € 1.000,00.

L'ammontare dei canoni consente il sostenimento delle spese di gestione, di amministrazione e manutenzione del patrimonio immobiliare, compresi gli oneri fiscali, e l'accantonamento dello 0,50% annuo del valore locativo del patrimonio gestito. Quest'ultimo importo risulta destinato alle finalità di cui al terzo comma dell'articolo 25 della legge 8 agosto 1977, n. 513, con priorità agli interventi di manutenzione straordinaria e recupero del patrimonio abitativo pubblico. Interessante è la valutazione del rapporto tra i canoni di locazione ed il totale delle entrate correnti che come immediatamente desumibile dal grafico che segue (grafico 5). I canoni di locazione costituiranno, presuntivamente, l'83% del totale di queste ultime.

**Grafico n.5**



**- CORRISPETTIVI PER INTERVENTI EDILIZI**

In questa categoria delle entrate sono iscritte le somme che si prevede di incassare a titolo di compensi per l'opera di progettazione, direzione e assistenza lavori sugli interventi costruttivi, manutenzione straordinaria e recupero di cui al D.M. 5/8/1994, al D.P.G.R. n. 506/94 e successive determinazioni del Dipartimento Infrastrutture e Mobilità - Ufficio Edilizia della Regione Basilicata. Le stesse sono suddivise in due articoli, compensi tecnici per interventi costruttivi e compensi tecnici per interventi di risanamento e ristrutturazione, per un importo complessivo di € 541.000,00.

**- RESIDUI ATTIVI DELLA GESTIONE IMMOBILIARE**

I residui attivi presunti al 1° gennaio 2016 sono stati determinati in € 9.197.220,13 per canoni, in € 301.650,95 per quote riscatto e rateizzazioni prezzo di vendita e in € 77.522,80 per servizi a rimborso, gestione e amministrazione, così come indicato nei rispettivi capitoli di bilancio.

Il dati sopra esposto comportano un certo grado di approssimazione, trattandosi di dati presuntivi.

#### - LA MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI ALLOGGI

Il programma di manutenzione ordinaria e di pronto intervento dell'anno 2016 che interesserà gli alloggi gestiti dall'Azienda sarà finanziato con un importo complessivo di € 550.000,00.

Si tratta una somma pari al 13,5% circa dei canoni di locazione che l'Ente prevede di incamerare nell'esercizio 2015.

Si rileva rispetto all'esercizio 2016 un incremento delle risorse destinare ai suddetti interventi di manutenzione ordinaria, massimo sforzo finanziario sostenibile, che in ogni caso rappresenta una percentuale ancora troppo esigua in ragione delle innumerevoli richieste di intervento che pervengono all'Ente da parte degli Utenti assegnatari degli alloggi.

#### - LA CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Le previsioni formulate dal competente Ufficio per l'anno 2016 contemplano la stipula di n. 120 contratti di cessione di alloggi, di cui n. 100 di proprietà dell'Azienda e n. 20 in parte di proprietà del Demanio dello Stato e in parte dei Comuni ed alla stipula di n. 10 contratti di cessione di locali ad uso non abitativo. Le alienazioni degli alloggi di proprietà dell'Azienda comporteranno un incasso complessivo di circa 4 milioni di euro, così come indicato alla Cat. 9<sup>^</sup> delle Entrate "alienazione di immobili e diritti reali", alla Cat. 12<sup>^</sup> sempre delle Entrate ed alla Cat. 17<sup>^</sup> delle uscite quale debito contestuale a favore dello Stato CER per Gestione Speciale.

Il ricavato, a norma dell'art. 1, comma 13 della legge n. 560/93 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 dovrà essere versata entro il 30 giugno 2017 sul c/c di contabilità speciale presso la Tesoreria dello Stato, dove resterà depositata fino al materiale utilizzo.

Detti ricavi, vincolati alla realizzazione di programmi di ERP, non possono essere utilizzati se non a seguito di specifica autorizzazione da richiedere alla Regione.

Altri 10 alloggi di proprietà demaniale, costruiti ai sensi della legge 619/52 (Risanamento Sassi) comporteranno un introito presunto di € 20.000,00 a titolo di rimborso delle spese sostenute per interventi di manutenzione sugli stessi.

Dalla vendita, ai sensi della legge n. 1676/60, di n. 30 alloggi A.T.E.R. assegnati a riscatto, si prevede di introitare altri € 8.000,00, quale conguaglio finale sul prezzo di cessione.

Sempre nell'esercizio 2016 si prevede l'alienazione di n. 15 alloggi di edilizia agevolata in Matera, alla Via Conversi che determineranno un introito complessivo di € 1.275.000,00 da utilizzare, in gran parte, per l'estinzione del mutuo edilizio contratto dall'Azienda per la loro realizzazione.

Dalla estinzione del diritto di prelazione di cui alle leggi n. 513/77 e 560/93 dovrebbero derivare entrate di Gestione Speciale per complessivi € 80.000,00.

#### - LA CONSISTENZA PATRIMONIALE

Il patrimonio immobiliare che l'Azienda provvederà a gestire, tra alloggi di proprietà e alloggi dello Stato, comunali e regionali, nel corso dell'esercizio finanziario 2016, tenuto conto di eventuali nuove immissioni ed alienazioni, comprenderà circa 4.600 unità immobiliari di cui 3.400 alloggi a locazione di proprietà, 850 alloggi tra regionali, demaniali ed ex demaniali passati ai comuni, circa 70 alloggi a riscatto, 65 alloggi di edilizia convenzionata, e oltre 250 unità tra locali ed uffici.

I dati subiranno, necessariamente, variazioni per effetto di vendite e nuove immissioni a reddito di alloggi e locali.

Per quanto concerne il patrimonio mobiliare, nel corso del 2016, eventuali incrementi dello stesso saranno determinati dall'acquisto di mobili ed arredi e dall'acquisto di prodotti hardware e software. Ciò sarà determinato dalla sostituzione ed il rinnovo di beni obsoleti e dal potenziamento del sistema informativo aziendale. In particolare, con riferimento alla categoria Software si prevede l'acquisizione di un nuovo più efficiente sistema di protocollo ed archiviazione documenti.

#### **L'ATTIVITÀ AMMINISTRATIVA**

L'area economico-finanziaria ed amministrativa opererà a supporto delle attività di costruzione e gestione degli alloggi garantendo l'osservanza di tutti gli adempimenti contabili e fiscali della gestione.

Si pone in particolare evidenza:

#### - IL PERSONALE E LA STRUTTURA

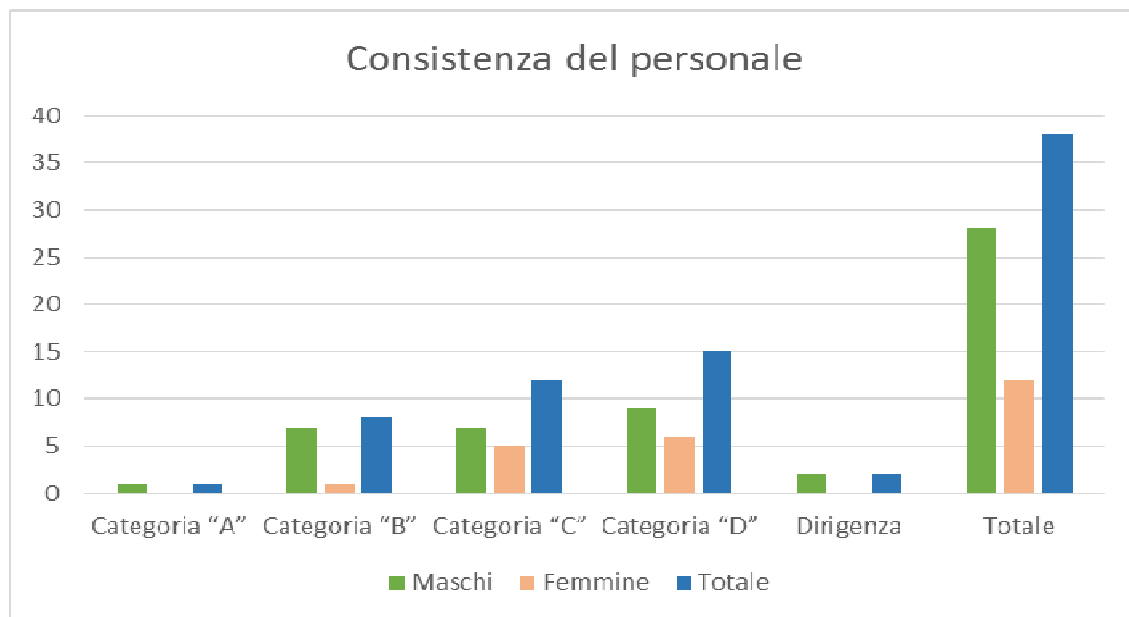
La spesa per il personale, prevista nel bilancio 2016 considera la consistenza dello stesso indicata nella tabella sottostante, oltre che l'inserimento di una unità di categoria B attraverso l'attivazione dell'istituto del comando, per il periodo di un anno.

Categoria	N°		
	Maschi	Femmine	Totale
"A"	1	-	1
"B"	7	1	8
"C"	7	5	12
"D"	9	6	15
Dirigenza	2	-	2
Totale	27	12	38

Dal prospetto che precede si rileva un deficit attuale, rispetto alla pianta organica approvata dalla Regione, di ben 17 unità.

Nel grafico che segue (grafico n. 6) si rileva con immediatezza la suddivisione del personale per categoria contrattuale di appartenenza e per sesso.

**Grafico n.6**



Sempre nell'anno 2016 si prevede il mantenimento in organico di una unità di categoria B in comando da altro Ente.

La spesa del personale, comprensiva dei relativi contributi, è prevista alla Cat. 2<sup>a</sup> delle spese in € 1.988.774,37, con una consistente diminuzione rispetto al dato previsionale dell'anno 2015.



## - 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 della legge 513/77 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 prevista la contabilizzazione a favore della Gestione Speciale dei prezzi e delle rate che saranno incassate 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 dello 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito. Gli importi presunti relativi ai suddetti rientri sono i seguenti:

- € 3.900.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di alloggi ai sensi della legge n. 560/93;
- 400.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di locali ai sensi della legge n. 560/93;
- 80.000,00 – incassi derivanti da diritti di prelazione di cui alla legge n. 560/93;
- 60.000,00 – incassi derivanti dalla vendita di alloggi ai sensi delle leggi n. 619/52 e n. 771/86, tra saldo prezzo di cessione e rimborso spese di manutenzione;
- € 275.000,00 – quale accantonamento dello 0.50% annuo del valore catastale del patrimonio immobiliare gestito al netto degli alloggi a canone sociale;
- € 60.000,00 interessi sui fondi di gestione speciale depositati presso il Tesoriere;

Nel bilancio è previsto il prelievo e quindi l'addebito nella gestione speciale dell'IRAP sui contributi in c/capitale per interventi costruttivi, di manutenzione straordinaria e recupero di cui alla delibera di Giunta Regionale n. 1960/2004.

## - SPESE PER GLI ORGANI DELL'ENTE

Le spese relative agli organi dell'Ente sono quelle relative alle indennità da corrispondere all'Amministratore Unico e ai Componenti del Collegio dei Revisori comprensive degli oneri contributivi e rimborsi spese. Le stesse sono state previste, per l'anno 2016, in € 70.000,00.

## - SPESE PER L'ACQUISTO DI BENI DI CONSUMO E DI SERVIZI

Le spese per l'acquisto di beni di consumo e servizi previste nel bilancio 2015 sono suddivise in due capitoli: Spese per il funzionamento degli uffici e Spese diverse di amministrazione. Le spese per il funzionamento degli uffici, quantificate in €

255.000,00 contemplano spese di gestione della sede per € 120.000,00 (utenze, pulizia, guardiania, spese varie), spese postali e telefoniche per € 65.000,00, spese per acquisto di cancelleria, stampati e pubblicazioni per € 25.000,00 e spese per manutenzione e gestione di macchine elettriche ed elettroniche per € 45.000,00. Tra le spese diverse di amministrazione, ammontanti complessivamente ad € 260.000,00, vi sono le spese per gestione automezzi per € 25.000,00, spese per contributi associativi per € 20.000,00 (quota associativa FEDERCASA), spese per partecipazione a concorsi, seminari e convegni per € 10.000,00, spese per consulenze e prestazioni professionali pari ad € 30.000,00, spese per depositi bancari e postali per € 15.000,00 e spese diverse e contenziosi per € 160.000,00, queste ultime vanno a copertura di potenziali spese legali in merito agli esiti incerti di contenzioni in corso relativi a procedure in materia di assunzione personale.

#### - SPESE DI AMMINISTRAZIONE DEGLI STABILI

Tra le spese di amministrazione degli stabili troviamo le spese di assicurazione degli stessi per € 100.000,00, le spese per procedimenti legali per € 40.000,00, riguardanti, sostanzialmente, il pagamento di parcelle a professionisti per il recupero della morosità da canoni di locazione, a seguito di precedente versamento sul conto corrente postale dell'Azienda delle stesse parcelle da parte degli assegnatari morosi e spese per procedure gestite direttamente dal personale interno all'Azienda. Altre spese previste riguardano le quote condominiali di alloggi sfitti o quelle non corrisposte da inquilini morosi per € 50.000,00, i gettoni di presenza e rimborsi spese dei componenti della Commissione Provinciale Assegnazione Alloggi di cui alla legge regionale n. 24/07, per € 50.000,00 e spese residuali per € 60.000,00 (revisione periodica ascensori, assistenza sfratti, regolarizzazioni catastali e urbanistiche, ecc.).

#### - SPESE DI MANUTENZIONE STABILI

In questa categoria, troviamo lo stanziamento 2015 di € 550.000,00 per gli interventi di manutenzione ordinaria al patrimonio immobiliare gestito.

#### - SPESE PER INTERVENTI EDILIZI

Questa categoria contempla Spese per procedimenti legali attinenti contenziosi in corso con imprese appaltatrici, per € 150.000,00, Altre spese tecniche per € 50.000,00

(definizione convenzioni con i Comuni, elaborati tecnici, ecc.) e Pubblicazione gare di appalto e pubblicità per € 10.000,00.

- **ONERI FINANZIARI**

In questa categoria troviamo gli interessi passivi su mutui contratti per la realizzazione di alloggi di edilizia privata e agevolata/convenzionata e gli interessi di prefinanziamento per la realizzazione di alloggi di edilizia convenzionata/agevolata per un importo presunto di € 100.000,00.

- **ONERI TRIBUTARI**

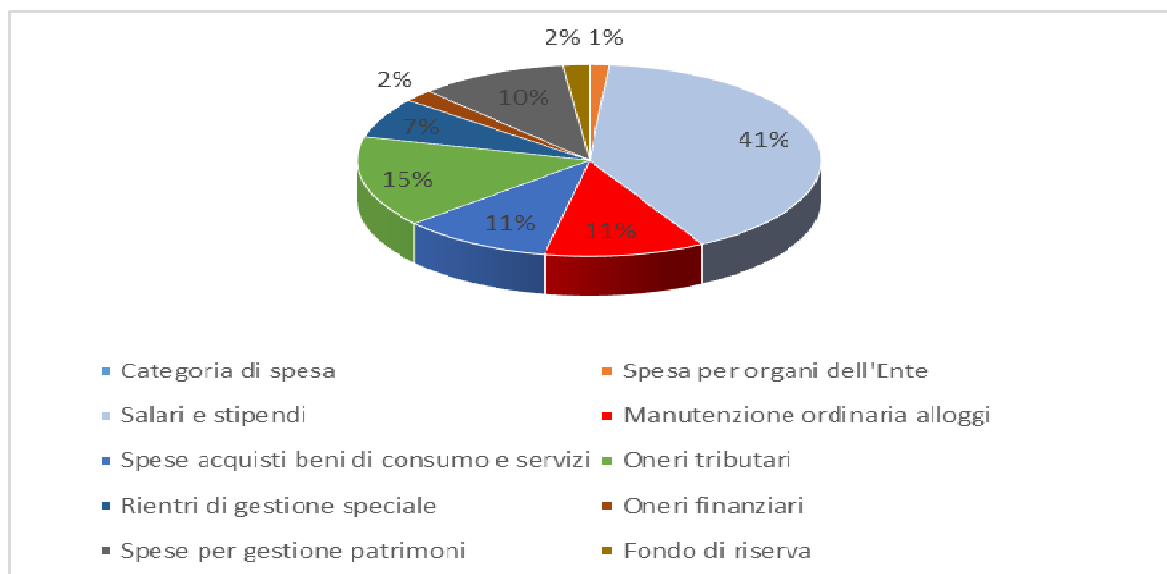
Gli oneri tributari previsti complessivamente in € 755.000,00 sono così suddivisi: Imposta di bollo € 20.000,00 (bolli su fatture, per pratiche di appalto e assegnazione alloggi, ecc.), Imposta di registro € 75.000,00 (registrazione contratti di locazione), IRES per € 100.000,00, altre imposte e tasse (IRAP, tributi consortili, ecc.) per € 200.000,00, IVA indetraibile € 10.000,00 ed I.M.U., TASI ed altri tributi locali per un importo totale di € 350.000,00.

- **SPESE NON CLASSIFICABILI IN ALTRE VOCI**

Tra le spese incluse in questa categoria delle uscite di bilancio vi è il fondo di riserva per le spese impreviste quantificato in € 90.000,00.

Interessante e di immediata leggibilità, con riferimento alle spese correnti, è il grafico che segue (grafico n. 7) che mette in evidenza il diverso peso che le varie categorie hanno nel comporre la spesa corrente totale.

**Grafico n. 7**



Dalla analisi del suddetto diagramma si rileva, chiaramente, il peso predominante della spesa per il personale, pari al 41% delle spese correnti totali.

Ad incidere, considerevolmente, anche gli oneri tributari (IRES, IMU, IRAP, imposta di bollo e registro) che assorbono il 15% del totale. L'11% delle spese correnti sono relative al funzionamento della sede (utenze, cancelleria, guardiania, pulizia, gestione sistema informativo, ecc.). La manutenzione ordinaria agli alloggi in gestione rappresenterà circa l'11% delle spese correnti previste. Da notare che il 7% delle spese riguarderà gli accantonamenti per rientri di gestione speciale di cui allo 0.50% del valore locativo del patrimonio immobiliare gestito e dagli interessi sui fondi in giacenza presso il Tesoriere, così come il 10% è prevista per le spese di gestione del patrimonio immobiliare. Seguono, con minore incidenza, le altre voci di spesa.

### **IL BILANCIO DI PREVISIONE**

Il documento è stato redatto in conformità alle norme contenute nel Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell'Azienda e contiene la previsione delle entrate e delle spese di competenza dell'esercizio nonché come prima posta delle entrate l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2015 ammontante a € 675.096,62.

In sintesi le entrate e le spese finanziarie previste sono le seguenti:

	<b>ENTRATE DI COMPETENZA</b>	<b>SPESE DI COMPETENZA</b>
	€	€
Avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2014	675.096,62	
Entrate e spese correnti	4.980.694,12	4.913.774,37
Entrate e spese in c/capitale	14.132.441,01	14.874.457,38
Entrate e spese per partite di giro	840.800,00	840.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>20.629.031,75</b>	<b>20.629.031,75</b>

Ai sensi dell'art.8 del D.M. 10.10.86 è stato iscritto, come prima posta delle entrate, l'avanzo di amministrazione presunto al 31.12.2015 come dettagliatamente determinato con la tabella dimostrativa (allegato c).

- ENTRATE E SPESE CORRENTI

Tra le entrate correnti si evidenziano le poste più significative:

	€
cat. 5 – corrispettivi tecnici per interventi edili	541.000,00
cat. 6 – canoni di locazione	4.073.500,00
cat. 6 – interessi su depositi	40.000,00
cat. 7 – recuperi e rimborsi diversi	305.594,12

Tra le spese correnti in particolare figurano:

	€
cat. 1 – indennità, compensi amm.ri e sindaci	70.000,00
cat. 2 – oneri del personale	1.988.774,37
cat. 4 – spese per il funzionamento degli uffici	255.000,00
cat. 4 – spese diverse di amministrazione	260.000,00
cat. 5 – spese per amministrazione degli stabili	300.000,00

cat. 5 – spese di manutenzione degli stabili	550.000,00
cat. 5 – spese per interventi edilizi	100.000,00
cat. 5 – imposte e tasse	755.000,00
cat. 6 – interessi su mutui	100.000,00
cat. 5 – fondo per l’E.R.P.	275.000,00
Cat. 5 – rientri di G.S.	60.000,00

- ENTRATE E SPESE IN C/CAPITALE

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

Tra le entrate figurano:

	€
cat. 9 - Alienazione di alloggi	1.282.268,40
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti legge 513 e prec.	205.000,00
cat. 12 - Ricavi alloggi ceduti leg. 560/93	4.380.000,00
cat. 13 – Finanziamenti dello Stato c/capitale	1.208.221,09
cat. 14 - Utilizzo fondi della G.S. e legge 560/93	6.006.951,52
Cat. 17 – Assunzione di mutui	200.000,00
Cat. 18 – Cessionari per anticipazioni	500.000,00

Tra le spese si evidenziano:

	€
cat. 10 - Spese per interventi costruttivi G.S.	3.229.972,78
cat. 10 - spese per interventi risanamento G.S.	3.785.199,63
cat. 10 – interventi G.O. di servizi residenziali	996.578,56
cat. 10 – spese per interventi costruttivi G.O. agevolata	820.000,00
cat. 11 - Acquisto mobili, apparecchiature e software	20.000,00
Cat 15 – Rate ammortamento mutui	1.024.120,00
cat. 17 – Contabilizzazione a favore CER del ricavato alienazione alloggi	4.408.000,00

#### - 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 previste ammontano complessivamente ad € 840.800,00.

#### **IL PREVENTIVO ECONOMICO**

Il documento prevede entrate per € 33.990.355,62 e spese per € 32.875.271,60 con un disavanzo economico previsto di € 1.115.084,02.

Il dato economico presuntivo se nettato dei componenti di entrata ed uscita che non danno luogo a movimenti finanziari assume un valore positivo di € 66.919,75 (avanzo di parte corrente).

In particolare il Preventivo economico 2016 riporta tra le entrate che non danno luogo a movimenti finanziari i seguenti valori:

- i ricavi delle vendite di alloggi e locali, per € 2.000.000,00;

- le plusvalenze patrimoniali derivanti dalla vendita di alloggi costruiti con il contributo dello Stato, quale differenza tra il costo costruttivo ed il prezzo di vendita degli stessi, per € 2.300.000,00;
- le rimanenze per gli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 8.551.077,66 ed € 7.210.497,31;
- le sopravvenienze attive da minori residui passivi € 92.829,90;
- le sopravvenienze attive per ripresa tassazione ammortamento finanziario alloggi ceduti pari ad € 20.000,00.

Tra le spese che non danno luogo a movimenti finanziari troviamo:

- l'ammortamento finanziario dei beni devolvibili sopra descritto pari ad € 970.000,00;
- l'ammortamento delle macchine, mobili e attrezzature per € 20.600,00. Gli ammortamenti sono stati effettuati sistematicamente secondo la residua possibilità di utilizzazione di beni; detti ammortamenti rispondono inoltre ai limiti previsti dalla normativa fiscale, con riferimento ai coefficienti di cui ai D.M. Dicembre 1988 integrato dai D.D.M.M. 7 gennaio 1992, 23 dicembre '92, 19 ottobre '95, 20 marzo '96;
- le sopravvenienze per rientri a favore dello Stato per alloggi ceduti ai sensi della legge 560/93 per € 4.300.000,00;
- l'IVA indetraibile per applicazione del pro-rata pari ad € 147.134,57;
- le sopravvenienze da minori residui attivi pari ad € 162.099,10;
- i costi relativi agli interventi costruttivi e di manutenzione straordinaria in corso pari, rispettivamente, ad € 8.551.077,66 ed € 7.210.497,31;



## **AVANZO DI AMMINISTRAZIONE PRESUNTO**

La tabella dimostrativa dell'avanzo o disavanzo di amministrazione presunto al 31 dicembre 2015 espone il fondo di cassa e i residui attivi e passivi all'inizio dell'esercizio e quindi l'avanzo di amministrazione dell'esercizio al 1° gennaio 2016.

Espone, successivamente, le variazioni dei residui attivi e passivi già verificati fino alla data di formazione del bilancio e quelli presunti per il restante periodo dell'esercizio 2015.

Espone, inoltre, le entrate e le uscite accertate ed impegnate fino alla data di formazione del bilancio nonché quelle presunte per il restante periodo dell'esercizio in corso.

Pone in evidenza quindi l'avanzo di amministrazione esposto come prima posta nel bilancio di previsione per l'esercizio 2016.

Tale avanzo di amministrazione, nel momento in cui se ne dimostrerà l'effettiva disponibilità e nella misura in cui lo stesso verrà realizzato, si prevede possa essere utilizzato per la realizzazione di servizi residenziali nel comune di Matera e provincia.

(Allegato "C" Regolamento D.M. 10/10/1986)	
<b>TABELLA DIMOSTRATIVA DEL RISULTATO DELL' ESERCIZIO 2013 PRESUNTO</b>	
GESTIONE DEI RESIDUI ANNO 2014 E PRECEDENTI	
Fondo di cassa al 1° gennaio 2015	8.768.514,34
Residui attivi al 1° gennaio 2015	12.099.561,85
Residui passivi al 1° gennaio 2015	20.169.440,24
<b>AVANZO DI AMMINISTRAZIONE ESERCIZIO 2014</b>	<b>698.635,95</b>
Variazioni nei residui attivi verificatesi durante l'esercizio 2015	- 162.099,10
Variazioni nei residui passivi verificatesi durante l'esercizio 2015	- 92.829,90
	-69.269,20
<b>DIFFERENZA ATTIVA IN CONTO DELLA GESTIONE RESIDUI AL 31/12/2015</b>	<b>629.366,75</b>
GESTIONE DI COMPETENZA	
Entrate accertate durante l'esercizio 2015	7.050.008,58
Entrate presunte per il restante periodo dell'esercizio	1.057.501,00
Spese impegnate durante l'esercizio 2015	4.559.752,46
Spese presunte per il restante periodo dell'esercizio	3.559.909,09
<b>DIFFERENZA ATTIVA IN CONTO COMPETENZA</b>	<b>187.848,03</b>
<b>AVANZO DI AMMINISTRAZIONE AL 31/12/2015</b>	<b>817.214,78</b>

## **BILANCIO PLURIENNALE**

Il bilancio pluriennale è stato elaborato in termini di competenza e copre un periodo triennale, dall'esercizio 2016 a quello 2018.

Con lo stesso vengono definiti gli obiettivi programmatici di medio termine dell'Azienda.

Gli stanziamenti previsti nel bilancio pluriennale per il primo esercizio corrispondono, necessariamente, a quelli del Bilancio di Previsione 2016.

Le previsioni riportate nello stesso traggono origine, per quanto concerne l'attività costruttiva e di risanamento e recupero, dal programma triennale dei lavori pubblici 2016/2018 che costituisce allegato del bilancio di previsione in oggetto.

Le altre previsioni, sia di parte corrente che in conto capitale, invece, sono state quantificate sulla base degli andamenti storici delle entrate e delle uscite dei bilanci dell'ultimo biennio unitamente agli opportuni correttivi previsionali.

Per quanto concerne i canoni di locazione, che costituiscono la stragrande maggioranza delle entrate di parte corrente dell'Azienda, il loro andamento nel triennio è stato stimato in considerazione del numero presunto di unità immobiliari che saranno immesse a patrimonio, con notevole incidenza di quelle di edilizia convenzionata/agevolata, e degli alloggi che invece saranno ceduti nel corso del medesimo periodo.

Con riferimento alle uscite di bilancio, la cui voce più consistente è rappresentata dalla spesa per il personale. Le previsioni pluriennali sono state elaborate tenuto conto delle norme relative al contenimento delle spese in materia di pubblico di cui alle leggi finanziarie e di stabilità succedutesi negli ultimi anni.