

Allegato alla delibera n. 74 del 13 novembre 2012
Composto di n. 40 pagine



ATER

AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO

BILANCIO DI PREVISIONE

Anno 2013

IL DIRETTORE
comm. per. ind. Carlo Cavalet

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Carlo Cavalet', written over the printed name.



SOMMARIO



-	PREMESSA	pag. 2
-	BUDGET ECONOMICO	pag. 3
-	BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'	pag. 6
-	BUDGET DI CASSA	pag. 12
-	PROGRAMMA TRIENNALE ED ELENCO ANNUALE DEI LAVORI PUBBLICI	pag. 18
-	BUDGET DEGLI INVESTIMENTI	pag. 20
-	RELAZIONE DEL PRESIDENTE	pag. 22
-	RELAZIONE TECNICO-AMMINISTRATIVA	pag. 28
	a) <i>Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità</i>	pag. 29
	b) <i>Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria</i>	pag. 32
	c) <i>Prospetto redatto ex art. 16 comma 1, lett. c) L.R. 10/95 – Confronto fra canoni L.R.10/96 e canoni di mercato</i>	pag. 33
	d) <i>Tabella contenente la situazione del personale dipendente, con esposizioni di eventuali variazioni</i>	pag. 34
	e) <i>Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi di cui alla L.560/93 e L. R. 29/02.</i>	pag. 35
	e.1) <i>Stato di attuazione dei piani di vendita di cui alla L. 560/93</i>	pag. 35
	e.2) <i>Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi di cui alla L.560/93</i>	pag. 35
	e.3) <i>Stato di attuazione dei piani di vendita di cui alla L. R. 29/02</i>	pag. 36
	e.4) <i>Utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi di cui alla L. R. 29/02</i>	pag. 37
	f) <i>Prospetto relativo all'attività costruttiva prevista concernente l'edilizia sovvenzionata agevolata per la locazione e calmierata per la locazione</i>	pag. 38
	g) <i>Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita</i>	pag. 40

PREMESSA



La Legge Regionale 9 marzo 1995, n.10 istitutiva delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale, lo Statuto dell'ATER di Belluno e il Regolamento di contabilità, amministrazione e dei contratti individuano nel bilancio di previsione (chiamato nel prosieguo, anche budget) uno dei cardini dell'attività dell'Azienda.

Il budget è un documento che quantifica sotto il profilo economico e finanziario l'attività programmata per l'anno successivo a quello in cui è redatto.

L'art. 34 dello Statuto definisce il bilancio di previsione annuale come lo strumento contabile che quantifica, coordina e indirizza, in termini monetari, l'acquisizione e l'impegno dei fattori produttivi per l'equilibrio economico e finanziario.

Esso, come definito dall'art. 6 del Regolamento di Contabilità, è uno strumento di programmazione e di gestione economico-finanziaria finalizzato al controllo direzionale dell'attività e dei centri di responsabilità.

Il bilancio di previsione, formulato con i criteri di cui all'art. 2423 e seguenti del Codice Civile, in ossequio ai corretti principi contabili e in stretta osservanza della circolare del Presidente della Giunta regionale n. 2 del 5.08.2004, è formato da:

- a) il Budget Economico;
- b) il Budget Economico per Aree di Attività;
- c) il Budget di Cassa;
- d) il Programma triennale e l'Elenco annuale dei lavori pubblici;
- e) il Budget degli investimenti;
- f) la Relazione del Presidente;
- g) la Relazione tecnico – amministrativa.

L'articolo 16 della L.R. 10/95 dispone che il bilancio di previsione sia soggetto al controllo di merito e di legittimità da parte della Giunta Regionale ai sensi della L.R. 53/95.



ATER **BL**

AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Ente Pubblico Economico

**BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2013**

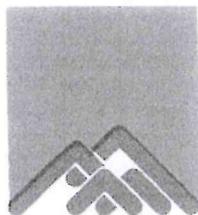
BUDGET ECONOMICO



Descrizione	Importo
CONTO ECONOMICO	
A VALORE DELLA PRODUZIONE	
A.1 Ricavi delle vendite e delle prestazioni	
A.1.a Da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	0,00
A.1.b Da canoni di locazione alloggi ERP	2.638.264,00
A.1.c Da canoni di locazione alloggi NON ERP	386.104,00
A.1.d Altri ricavi	523.746,00
TOTALE A.1	3.548.114,00
A.2 Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti	0,00
A.3 Variazione dei lavori in corso su ordinazione	80.000,00
A.4 Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni	157.703,00
A.5 ALTRI RICAVI E PROVENTI	
A.5.a rimborsi e proventi diversi	33.743,00
A.5.b contributi in c/ esercizio	140.000,00
A.5.c quota contributi in conto capitale	1.664.000,00
TOTALE A.5	1.837.743,00
TOTALE A VALORE DELLA PRODUZIONE	5.623.560,00
B COSTI DELLA PRODUZIONE	
B.06 Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	15.100,00
B.07 Per servizi	
B.07.a Appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	0,00
B.07.b Altri costi per servizi	922.832,00
TOTALE B.07	922.832,00
B.08 Per godimento di beni di terzi	0,00
B.09 Per il personale:	
B.09.a Salari e stipendi	1.069.850,00
B.09.b Oneri sociali	271.290,00
B.09.c Trattamento di fine rapporto	95.050,00
B.09.d Trattamento di quiescenza e simili	0,00
B.09.e Altri costi	2.000,00
TOTALE B.09	1.438.190,00
B.10 Ammortamenti e svalutazioni	
B.10.a Ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	3.700,00
B.10.b Ammortamento delle immobilizzazioni materiali	1.732.200,00
B.10.c Altre svalutazione delle immobilizzazioni	0,00
B.10.d Svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilita liquide	0,00
TOTALE B.10	1.735.900,00
B.11 Variazione delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci	0,00
B.12 Accantonamenti per rischi	12.708,00
B.13 Altri accantonamenti	252,00
B.14 Oneri diversi di gestione	
B.14.a Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	190.000,00
B.14.b Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	35.000,00
B.14.c Altri oneri	978.785,00
TOTALE B.14	1.203.785,00
TOTALE B COSTI DELLA PRODUZIONE	5.328.767,00
DIFFERENZA TRA VALORI E COSTI DELLA PRODUZIONE (A-B)	294.793,00
C PROVENTI ED ONERI FINANZIARI	
C.15 Proventi da partecipazioni:	
C.15.a In imprese controllate	0,00
C.15.b In imprese collegate	0,00
C.15.c In altre imprese	0,00
TOTALE C.15	0,00
C.16 Altri proventi finanziari:	
C.16.a Da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	6.494,00
C.16.b Da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.c Da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
C.16.d Da proventi diversi dai precedenti	91.450,00
TOTALE C.16	97.944,00



Descrizione	Importo
C.17 Interessi ed altri oneri finanziari	
C.17.a Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese controllate	0,00
C.17.b Interessi ed altri oneri finanziari verso imprese collegate	0,00
C.17.c Interessi ed altri oneri finanziari su mutui	3.000,00
C.17.d Interessi su altri debiti	1.000,00
C.17.bis Utili e perdite su cambi	0,00
TOTALE C.17	4.000,00
TOTALE (C.15 + C.16 - C.17)	93.944,00
D RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE	
D.18 Rivalutazioni:	
D.18.a di partecipazioni	0,00
D.18.b di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.18.c di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
TOTALE D.18	0,00
D.19 Svalutazioni	
D.19.a Svalutazioni di partecipazioni	0,00
D.19.b Svalutazioni di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	0,00
D.19.c Di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	0,00
TOTALE D.19	0,00
TOTALE (D 18 - D 19)	0,00
E PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI	
E.20 Proventi straordinari:	
E.20.a Plusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	205.187,00
E.20.b Sopravvenienze attive/insussistenze passive	1.000,00
E.20.c Altri proventi straordinari	0,00
TOTALE E.20	206.187,00
E.21 Oneri straordinari:	
E.21.a Minusvalenze patrimoniali da alienazione di beni patrimoniali	0,00
E.21.b Sopravvenienze passive/insussistenze attive	3.000,00
E.21.c Imposte relative ad esercizi precedenti	0,00
E.21.d Altri oneri straordinari	2.500,00
TOTALE E.21	5.500,00
TOTALE (E.20 - E.21)	200.687,00
RISULTATO PRIMA DELLE IMPOSTE (A-B+C+D+E)	589.424,00
E.22 Imposte sul reddito di esercizio	
E.22 Imposte sul reddito di esercizio	465.000,00
E.23 Utile (perdita) dell'esercizio	
E.23 Utile (perdita) dell'esercizio	124.424,00



ATER BL
AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Ente Pubblico Economico

**BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2013**

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

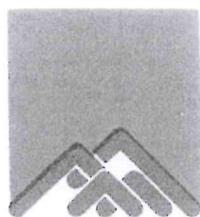
PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA'

BILANCIO PREVENTIVO 2013- ATER BELLUNO	AMMINISTRAZIONE STABILI	MANUTENZIONE STABILI	INTERVENTI EDILIZI	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARI	EDILIZIA AGEVOLATA E CALMIERATA	COSTI/RICAVI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
- rappresentanza						5.000,00	5.000,00
- affitti e costi servizi e manutenzione uffici						30.000,00	30.000,00
- posta e telefoni						31.000,00	31.000,00
- cancelleria e stampati							
- gestione automezzi						13.000,00	13.000,00
- gestione sistema informativo						18.000,00	18.000,00
- partecipazione a corsi, seminari, convegni						5.000,00	5.000,00
- consulenze e prestazioni professionali						25.000,00	25.000,00
- diversi						104.500,00	104.500,00
COSTI GESTIONE STABILI							
Costi di amministrazione stabili							
- assicurazioni	36.000,00						36.000,00
- incarichi legali	20.000,00						20.000,00
- diversi	64.571,00						64.571,00
Costi di manutenzione stabili							
- incarichi tecnici		218.000,00					218.000,00
- corrispettivi di appalto		25.000,00					25.000,00
- diversi							
Costi per servizi a rimborso	138.861,00						138.861,00
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
- progettazione							
- direzione lavori			3.000,00				3.000,00
- commissione e collaudi			12.000,00				12.000,00
- consulenze tecniche			83.000,00				83.000,00
- procedimenti legali							
- diversi			98.000,00				98.000,00
Totale costi per servizi	259.432,00	243.000,00	98.000,00			322.400,00	922.832,00
8) Costi per il godimento di beni di terzi							
9) Costi per il personale							
a) salari e stipendi	161.100,00	85.050,00	331.100,00			492.600,00	1.069.850,00
b) oneri sociali	39.300,00	21.050,00	82.200,00			128.740,00	271.290,00
c) trattamento di fine rapporto	14.400,00	8.550,00	30.600,00			41.500,00	95.050,00
d) trattamento di quiescenza e simili							
e) altri costi			2.000,00				2.000,00
Totale costi per il personale	214.800,00	114.650,00	445.900,00			662.840,00	1.438.190,00
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali							
- ammortamento software							
- ammortamento migliore su beni di terzi							
- ammortamento costi pluriennali diversi							
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammortamento stabili con contributo in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili con risorse proprie in dir. sup. in locazione							
- ammortamento stabili di proprietà uso diretto							
- ammortamenti diversi							
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni							
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti							
				1.664.000,00		3.000,00	3.000,00
						65.200,00	1.729.200,00





	SALDO
RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
Criterio di imputazione: costo diretto del personale	
A) Costo diretto personale amministrazione stabili	214.800,00
B) Costo diretto personale manutenzione stabili	114.650,00
C) Costo diretto personale interventi edilizi	445.900,00
D) Costo diretto personale edilizia agevolata-calmierata	0,00
TOTALE COSTO DIRETTO DEL PERSONALE (A+B+C+D)	775.350,00
COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
E) COSTI NETTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	-1.522.242,00
COSTI NETTI INDIRETTI	
1.a) Salari amministrazione stabili	161.100,00
2.a) Salari manutenzione stabili	85.050,00
3.a) Salari interventi edilizi	331.100,00
4.a) Salari edilizia agevolata e calmierata	0,00
Totale salari da ripartire (a)	577.250,00
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	
a) Risultato netto diretto attivita' amministrazione stabili	1.959.237,00
b) Risultato netto diretto attivita' manutenzione stabili	-281.968,00
RISULTATO NETTO DIRETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b)	1.677.269,00
c) Costi netti indiretti imputati all'attivita' gestione stabili (G)	-649.111,94
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' GESTIONE STABILI (a-b-c)	1.028.157,06
d) Risultato netto diretto attivita' interventi edilizi	-236.379,00
e) Costi netti indiretti imputati all'attivita' interventi edilizi (H)	-873.130,06
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' INTERVENTI EDILIZI (d-e)	-1.109.509,06
f) Risultato netto diretto attivita' edilizia agevolata-calmierata	0,00
g) Costi netti indiretti imputati all'attivita' edilizia agevolata-calmierata (I)	0,00
TOTALE RISULTATO NETTO ATTIVITA' EDILIZIA AGEVOLATA - CALMIERATA (f-g)	205.776,00
h) TOTALE RISULTATO NETTO GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	124.424,00
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	



ATER ^{BL}

AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Ente Pubblico Economico

**BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2013**

BUDGET DI CASSA

ENTRATE



DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO
TRASFERIMENTI CORRENTI	E01	0,00
Totale trasferimenti correnti	E010000	0,00
- Da Stato	E010001	0,00
- Dalla Regione	E010002	0,00
- Da altri	E010003	140.000,00
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010000	140.000,00
VENDITE DI BENI	E02	0,00
Totale vendite di beni	E020000	0,00
- Vendite edilizia agevolata	E020001	0,00
- Vendite edilizia calmierata	E020002	0,00
- Vendite diverse	E020003	0,00
TOTALE VENDITE DI BENI	E020000	0,00
PRESTAZIONE DI SERVIZI	E03	0,00
Totale prestazioni di servizi	E030000	0,00
- Corrispettivi per amministrazione stabili	E030001	99.438,00
- Corrispettivi per manutenzione stabili	E030002	0,00
- Corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	95.456,00
- Corrispettivi per interventi edilizi	E030004	0,00
- Corrispettivi diversi	E030005	276.040,00
TOTALE PRESTAZIONE DI SERVIZI	E030000	470.934,00
PROVENTI PATRIMONIALI	E04	0,00
Totale proventi patrimoniali	E040000	0,00
- Canoni locazione ERP	E040001	2.638.338,00
- Canoni locazione NON ERP	E040002	386.115,00
- Altri canoni	E040003	294.159,00
- Interessi attivi	E040004	97.944,00
- Altri proventi	E040005	79.714,00
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040000	3.496.270,00
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE CORRENTI	E05	0,00
Totale poste correttive e compensative di spese correnti	E050000	0,00
- Poste correttive e compensative di spese correnti	E050001	0,00
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE	E050000	0,00
ALIANAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E06	0,00
Totale alienazioni di beni patrimoniali e diritti	E060000	0,00
- Alienazione immobili ERP	E060001	142.008,00
- Alienazione immobili NON ERP	E060002	110.050,00
- Alienazione aree	E060003	10.890,00
- Estinzione diritti di prelazione	E060004	24.200,00
- Estinzione altri diritti	E060005	0,00
- Alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	0,00
- Alienazioni diverse	E060007	0,00
TOTALE ALIANAZIONE DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060000	287.148,00
RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E07	0,00
Totale riscossioni di crediti e anticipazioni	E070000	0,00
- Riscossioni da assegnatari, locatari, cessionari	E070001	0,00



ENTRATE

DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO
Depositi cauzionali	E070002	30.000,00
- Anticipazioni e crediti diversi	E070003	0,00
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	30.000,00
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E08	0,00
- Totale trasferimenti in conto capitale	E080000	0,00
Dallo Stato	E080001	0,00
Dalla Regione	E080002	674.600,00
- Da altri	E080003	0,00
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	674.600,00
ASSUNZIONE DI MUTUI	E09	0,00
Totale assunzioni di mutui	E090000	0,00
- Assunzione di mutui	E090001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	0,00
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E10	0,00
Totale assunzione di altri debiti finanziari	E100000	0,00
- Assunzione di altri debiti finanziari	E100001	0,00
TOTALE ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	0,00
PARTITE DI GIRO	E11	0,00
Totale partite di giro	E110000	0,00
- Ritenute previdenziali	E110001	113.750,00
- Ritenute erariali	E110002	383.000,00
- Altre ritenute	E110003	2.300,00
- Fondi anticipati al cassiere	E110004	40.000,00
- Fondi edilizia sovvenzionata c/ terzi	E110005	0,00
- Altre partite di giro	E110006	18.000,00
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	557.050,00
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	5.656.002,00

SPESE



DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO
SPESE PER IL PERSONALE		
Totale spese per il personale	IS01	0,00
Retribuzioni	IS010001	0,00
Contributi assicurativi e previdenziali	IS010002	1.069.850,00
- Altri oneri	IS010003	271.290,00
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	IS010000	56.950,00
PERSONALE IN QUIESCENZA		
Totale spese per il personale in quiescenza	IS02	0,00
Spese per il personale in quiescenza	IS020001	0,00
TOTALE PERSONALE IN QUIESCENZA	IS020000	0,00
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA		
Totale acquisti di beni e servizi per la vendita	IS03	0,00
- Acquisto aree	IS030001	0,00
- Forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	IS030002	0,00
TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	IS030000	0,00
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI		
Totale spese per prestazioni istituzionali	IS04	0,00
Spese amministrazione stabili	IS040001	0,00
- Spese manutenzione stabili	IS040002	134.720,00
Spese per servizi a rimborso	IS040003	269.100,00
Spese per interventi edilizi	IS040004	168.022,00
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	IS040000	101.360,00
SPESE GENERALI		
Totale spese generali	IS05	0,00
- Amministratori e revisori dei conti	IS050001	0,00
Altre spese generali	IS050002	90.900,00
TOTALE SPESE GENERALI	IS050000	316.657,00
IMPOSTE E TASSE		
Totale imposte e tasse	IS06	0,00
- Imposte sul reddito	IS060001	0,00
- I.C.I.	IS060002	460.000,00
- Imposte di bollo e registro	IS060003	500.000,00
- Altre	IS060004	100.935,00
TOTALE IMPOSTE E TASSE	IS060000	290.000,00
ONERI FINANZIARI		
Totale oneri finanziari	IS07	0,00
- Interessi su debiti verso banche	IS070001	0,00
- Interessi su mutui	IS070002	0,00
- Interessi ed oneri diversi	IS070003	3.000,00
TOTALE ONERI FINANZIARI	IS070000	1.000,00
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI		
Totale poste correttive e compensative di entrate correnti	IS08	0,00
- Fondo Regionale ERP (art. 19 L.R. 10/1996)	IS080001	0,00
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	IS080002	190.000,00
- Altre poste correttive e compensative di entrate correnti	IS080003	35.000,00
		0,00

SPESE



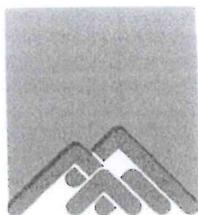
DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI	S080000	225.000,00
ESTIMENTI	S09	0,00
Totale investimenti	S090000	0,00
- Acquisto aree con fondi propri	S090001	0,00
- Acquisto aree con risorse trasferite	S090002	0,00
Int. Costruttivi, manut. di edilizia sovvenzionata	S090003	257.000,00
Int. Costruttivi, manut. di edilizia agevolata per locazione	S090004	0,00
- Int. Costruttivi, manut. di edilizia calmierata per locazione	S090005	0,00
Acquisto beni strumentali	S090006	25.047,00
Acquisto partecipazioni	S090007	15.000,00
- Concessioni di crediti e anticipazioni	S090008	0,00
Investimenti diversi	S090009	1.095.310,00
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	1.392.357,00
ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S10	0,00
Totale estinzioni mutui ed anticipazioni	S100000	0,00
Mutui	S100001	16.000,00
- Rimborsi anticipazioni passive	S100002	603.521,00
Debiti diversi	S100003	50.500,00
Alienazioni L. 560/1993	S100004	38.324,00
- Estinzione diritti di prelazione	S100005	23.000,00
TOTALE ESTINZIONE MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	731.345,00
PARTITE DI GIRO	S11	0,00
Totale partite di giro	S110000	0,00
Ritenute erariali	S110001	383.000,00
Ritenute previdenziali	S110002	113.750,00
- Altre ritenute	S110003	2.300,00
Fondi cassiere	S110004	40.000,00
Fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	0,00
- Altre partite di giro	S110006	18.000,00
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	557.050,00
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	6.739.536,00



DESCRIZIONE	CODICE	PREVENTIVO
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALL'INIZIO DELL'ANNO (A)	T010000	5.500.000,00
Intrate correnti (E01+E02+E03+E04+E05) (1)	T020000	4.107.204,00
Uscite correnti (S01+S02+S03+S04+S05+S06+S07+S08) (2)	T030000	4.058.784,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE (1-2) (B)	T040000	48.420,00
Intrate attivita di investimento (E6+E7+E8+E9+E10) (3)	T050000	991.748,00
Spese attivita di investimento (S9+S10) (4)	T060000	2.123.702,00
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (3-4) (C)	T070000	-1.131.954,00
Intrate partite di giro (E11) (5)	T080000	557.050,00
Spese partite di giro (S11) (6)	T090000	557.050,00
TOTALE PARTITE DI GIRO (5-6) (D)	T100000	0,00
FONDO DI CASSA PRESSO IL TESORIERE ALLA FINE DELL'ANNO (A+B+C+D)	T110000	4.416.466,00

NOTA 1: anche nel corso del 2013 si prevede la movimentazione della CASSA S100002 "Rimborsi anticipazioni passive" per far fronte ad impegni finanziari per la costruzione di alloggi di ERP, di cui al prospetto attività costruttiva allegato, secondo quanto stabilito dalla deliberazione C.d.A. n. 58 del 04/08/2010 in attesa che la Regione eroghi i contributi previsti.

NOTA 2: La colonna relativa alle liquidazioni previste per l'anno 2013 della tabella "prospetto attività costruttiva", come previsto al punto f) della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 05/08/2004, trova corrispondenza negli importi previsti nelle CASSE S090003 "Interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata" - S090009 "Investimenti diversi" - S100002 "Rimborsi anticipazioni passive", S040004 "Spese per interventi edilizi". In quest'ultima cassa sono contabilizzati ulteriori € 21.360,00 relativi ad altre spese tecniche per interventi edilizi non direttamente imputabili agli interventi elencati nel "prospetto attività costruttiva".



ATER BL
AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Ente Pubblico Economico

**BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2013**

PROGRAMMA TRIENNALE ED ELENCO ANNUALE DEI LAVORI PUBBLICI

L'adozione e l'approvazione del programma triennale e dell'elenco annuale delle opere pubbliche avviene nel rispetto della normativa statale (D. Lgs. 163 del 12/04/2006 e DM Infrastrutture e trasporti 09/06/2005) e regionale di settore (Art. 4 L. R. 07/11/2003 e s.m.i. - nota Regione Veneto Direzione Lavori Pubblici Prot. 42868/58.01 del 12/08/2008).

Il programma triennale e l'elenco annuale delle opere pubbliche è stato adottato dal C.d.A. nella seduta del 04/09/2012 ed esposto all'albo dell'Azienda dal 05/09/2011 per 60 giorni.

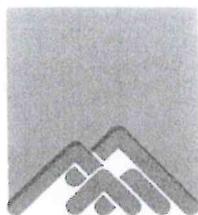
**Il Dirigente Tecnico
dott. ing. Raffaele Riva**

IMPEGNI FINANZIARI DISAGGREGATI NEL TRIENNIO 2013-15
 Tabella per programma triennale opere pubbliche (sono riportati solo gli interventi non già appaltati)

Lini	LOCALITA'	n. ali.	2013				2014				2015						
			FONDI ERP	FONDI BILANCIO	ALTRI	MUTUO	FONDI ERP	FONDI BILANCIO	ALTRI	MUTUO	FONDI ERP	FONDI BILANCIO	ALTRI	MUTUO			
	interventi e.r.p. - n.																
111	Belluno - Levego completamento	9	€ 1.567.704,00	€ 32.296,00													
114	Belluno - Castion - via Beifendis	8					€ 580.000,00			€ 720.000,00							
	interventi e.r.p. - rec.																
116	Belluno palazzo Olivotto-De Col Tana	6								€ 936.000,00							
MS 25	Feltre Via Colombo n. 3-5-7-9 (adeg. sism.)	3								€ 700.000,00							
	Pieve di Cadore - ex scuole di Sottocastello	6															€ 1.100.000,00
	Ponte nelle Alpi - ex scuole di Cugnan	3								€ 540.000,00							€ 800.000,00
	Limana - ex scuole Col del Sol	8															
	Belluno - Via S. Francesco 33 (ex off. idr.)	1								€ 180.000,00							
	interventi e.r.p. - m.s.																
	Feltre - MS facciate e poggiosi ex INCIS	32	€ 200.000,00														
30-35	POR-FESR - riq. energ. S. Giustina	34		€ 110.000,00					€ 360.000,00								
16	POR-FESR - riq. energ. Belluno	52		€ 140.000,00					€ 510.000,00								
34	POR-FESR - riq. energ. Ponte Alpi	12		€ 66.000,00					€ 174.000,00								
	interventi non e.r.p.																
	Belluno - MS Caserma Fantuzzi			€ 350.000,00													
	TOTALI	174	€ 1.767.704,00	€ 698.296,00	€ 1.044.000,00	€ 0,00	€ 580.000,00	€ 3.076.000,00	€ 0,00	€ 1.900.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

Schede provvisorie in attesa disponibilità software per modulistica D.M. 11/1/2011.





ATER ^{BL}
AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Ente Pubblico Economico

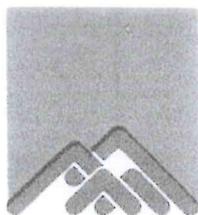
**BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2013**

**BUDGET DEGLI
INVESTIMENTI**

Budget degli investimenti 2013 - Allegato 1

Descrizione	Conto	Consistenza iniziale 01/01/2013	Dismissioni 2013	Acquisizioni 2013	Consistenza finale 31/12/2013
Software in licenze d'uso	1103200100	€ 122.498,23	€ 0,00	€ 500,00	€ 122.998,23
Impianti specifici	1202200001	€ 30.009,71	€ 0,00	€ 2.000,00	€ 32.009,71
Attrezzature varie	1203101000	€ 7.968,46	€ 0,00	€ 500,00	€ 8.468,46
Apparecchi fotografici ed audiovisivi	1203201000	€ 5.887,59	€ 0,00	€ 1.000,00	€ 6.887,59
Mobili per ufficio	1204101000	€ 66.301,97	€ 0,00	€ 3.000,00	€ 69.301,97
Arredi	1204200001	€ 17.598,61	€ 0,00	€ 5.000,00	€ 22.598,61
Macchine d'ufficio	1203300001	€ 27.755,95	€ 0,00	€ 3.000,00	€ 30.755,95
C.E.D.	1203400001	€ 70.839,83	€ 0,00	€ 5.700,00	€ 76.539,83
Logo Ater	1204701001	€ 3.059,76	€ 0,00	€ 0,00	€ 3.059,76
Autovetture aziendali	1204701002	€ 51.671,47	€ 0,00	€ 0,00	€ 51.671,47
TOTALI		€ 403.591,58	€ 0,00	€ 20.700,00	€ 424.291,58





ATER BL
AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Ente Pubblico Economico

**BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2013**

RELAZIONE DEL PRESIDENTE



Signori Consiglieri, Signori revisori, Signor Direttore

Con la consueta puntualità, il Direttore ha presentato lo schema di **bilancio di previsione relativo all'anno 2013** e lo ringrazio per la puntuale ed ampia illustrazione degli aspetti tecnico contabili e gestionali.

I contenuti del documento che viene oggi sottoposto all'approvazione del Consiglio sono noti perché vi è stato recapitato con la convocazione.

Il documento contabile è stato predisposto seguendo le istruzioni della circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5 agosto 2004 contenente le nuove modalità per la redazione del bilancio di previsione e del bilancio d'esercizio.

In ossequio a tali disposizioni la mia relazione è rivolta ad illustrare le scelte che stanno alla base del bilancio in corso di approvazione.

In sintesi i macrodati che emergono dal bilancio prospettano per il 2013 una situazione economico - finanziaria ancora positiva ma che risente dell'impatto dell'IMU e della sostanziale stagnazione delle vendite immobiliari per effetto del piano straordinario di vendita non ancora definitivamente approvato dalla Regione Veneto.

L'utile netto d'esercizio previsto si attesta a 124.424,00 Euro e va evidenziato come i canoni di locazione di alloggi, risorsa ciclica e principale dell'attività aziendale, aumentano del 2,59% rispetto la previsione assestata 2012.

Per quanto riguarda la situazione di cassa vorrei segnalare che essa dovrebbe mantenersi anche per il 2013 sostanzialmente positiva. Infatti, se consideriamo che con fondi di bilancio finzieremo, in parte o totalmente, per Euro 909.310 i seguenti lavori:

- Int. 113 Sedico Mas
- Int. 114 Belluno Castion
- Int. 106 Belluno Sossai
- Int. 115 Feltre Via Cattarossi
- Int. 116 Belluno Palazzo Olivotto
- Int. Por – Fesr – riqualificazione energetica
- Interventi di opere di manutenzione straordinaria del patrimonio

e se consideriamo anche le uscite per anticipazioni di bilancio in conseguenza dei contributi che si prevede non verranno corrisposti nell'anno dalla Regione (importo previsto pari ad € 603.521), registriamo nell'anno, un risultato teorico positivo di Euro 192.523.

Vale la pena di ricordare che l'ammontare complessivo delle anticipazioni dell'Azienda verso la Regione ammonterà presumibilmente alla fine del 2013 ad € 1.309.277 di cui € 705.756 già anticipati alla data del 30 settembre 2012 e € 603.520 limitatamente all'anno 2013 nel caso in cui non dovessero pervenire ulteriori contributi già stanziati.

Sotto il profilo economico finanziario si prevede quindi che la situazione aziendale si mantenga, almeno per l'immediato futuro, positiva.

Il programma costruttivo procede con impegno: nel 2013, oltre agli interventi sopra richiamati, si prevede, di iniziare la costruzione di 9 alloggi Erp a Belluno loc. Levego, di iniziare e completare la manutenzione straordinaria delle facciate Ex Incis a Feltre (BL), di iniziare e completare l'impianto termico dei fabbricati Ex Incis a Belluno e di continuare la ristrutturazione della Caserma Fantuzzi di Belluno.

Le scelte che hanno presieduto alla formazione del bilancio con riferimento agli indirizzi ed alle finalità dell'azienda e che hanno portato a prevedere i risultati esposti non si discostano da quelle che abbiamo privilegiato negli anni scorsi.

I compiti istituzionali che ci sono stati affidati dalla Legge regionale 10/96 ci impongono di operare all'interno della edilizia residenziale pubblica con lo scopo preminente di garantire una abitazione ai nuclei famigliari in situazione di disagio socio economico e di reperire, attraverso la nostra attività, risorse economiche di supporto per tale compito.

In questi anni abbiamo ritenuto di interpretare al meglio la nostra missione attivando le più opportune strategie per incrementare il patrimonio residenziale di ERP. Non ci siamo limitati quindi a gestire i canoni di locazione ed a mantenere il patrimonio, ma abbiamo avviato una imponente, rispetto alle nostre dimensioni, attività costruttiva che ci ha consentito, da un lato, di accrescere il

patrimonio aziendale depauperato da piani di vendita obbligatori e, dall'altro, di gestire in proprio l'attività di progettazione generando risorse economiche integrative ai canoni di locazione preziose per l'equilibrio dei nostri conti.

Non posso peraltro sottacere il fatto eclatante che a dispetto di una missione affidata in maniera lungimirante dalla Regione Veneto nel momento in cui ha costituito le Ater ed i conseguenti entusiasmi che hanno portato indubbiamente tali enti a livelli d'eccellenza nella loro attività e nella riconoscibilità al pubblico, nel corso degli anni, si siano accresciuti paletti che hanno di fatto da un lato delimitato le possibilità operative e dall'altro sovraccaricato di procedure pubblicistiche spostando sempre più le modalità operative dell'azienda dal settore privato a quello pubblico. In quest'ultimo settore lacci e laccioli creano costi alle volte spropositati che pesano sulla attività gestionale, certamente inconsueti ed in contraddizione per una azienda che deve generare risorse economiche per garantire la continuità di un servizio.

In questo quadro mi pare evidente che le "scelte" che stanno alla base del bilancio siano sostanzialmente scelte obbligate .

I grandi capitoli che costituiscono la maggior parte delle nostre entrate sono:

- i canoni di locazione,
- le competenze tecniche,
- le attività di consulenza prestate dall'Azienda,
- la attività costruttiva extra ERP,
- le vendite di patrimonio,
- altro.

Sul piano economico finanziario ritengo che la strada da percorrere, con la dovuta determinazione, sia quella di mantenere alto l'impegno perché, in un regime di spese controllato, le entrate siano incrementate per quanto possibile in modo che siano sempre garantite risorse per lo scopo primario. Oggi evidentemente tali risorse sono ancor più importanti non solo per sopperire alla tendenza della riduzione del finanziamento pubblico di settore, ma anche per continuare a garantire un regime di canoni di locazione del tutto agevolato. Nel futuro dovremo sempre più contare sulla edilizia cosiddetta calmierata destinata alla vendita e alla locazione per incrementare le nostre entrate, anche se oggi la crisi del mercati che ha colpito anche quello immobiliare ci impone di agire con cautela.

Altre entrate minori, ma comunque di un certo interesse e pertanto da mantenere, sono rappresentate dalla attività di consulenza che viene svolta per conto dei Comuni per la gestione delle graduatorie ERP e per la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di loro proprietà.

Voglio sottolineare come l'Azienda operi sempre in uno spirito di leale collaborazione con le Amministrazioni comunali che in prima linea sono impegnate ad affrontare le più svariate esigenze abitative. In questo ambito la nostra posizione dovrebbe essere quella di rappresentarne un braccio operativo. Tuttavia i tagli statali operati nei confronti degli enti locali hanno portato alcuni Comuni, tra i quali anche quello di Belluno dove insiste circa un terzo del nostro patrimonio di edilizia residenziale pubblica, ad applicare aliquote dell'IMU insostenibili per le nostre casse e sproporzionate rispetto la finalità sociale dei nostri alloggi e la loro scarsissima redditività. Dobbiamo quindi, sia pur nelle difficoltà della nostra gestione, lottare perché la missione aziendale in questo settore non venga vanificata da una imposizione insostenibile.

Sotto il profilo gestionale mi sembra di dover rimarcare l'impegno che tuttora l'azienda profonde per il mantenimento della certificazione della qualità, per il cui mantenimento annualmente deve sottostare a una verifica ispettiva da parte dell'Ente certificatore.

L'azienda garantisce il massimo impegno anche nel campo della sicurezza sul posto di lavoro. L'argomento è stato oggetto di nuove normative che hanno richiesto delle modifiche alla nostra organizzazione interna.

Con l'occasione ricordo che l'azienda si è dotata di un sistema di controllo che la mette al riparo da responsabilità societarie ai sensi della vigente normativa.

Continua l'indagine per la misurazione della qualità dei servizi resi e i sondaggi di opinione sembrano comunque darci ragione della attività svolta. Infatti sia gli inquilini che i Comuni hanno espresso valutazioni ampiamente positive in merito ai servizi prestatati dall'Azienda.

Anche la misurazione del grado di soddisfazione dei dipendenti è al centro dell'attenzione dei nostri sondaggi, per l'importanza data al monitoraggio del clima aziendale.

Relativamente alle questioni attinenti il personale, evidenzio che, nel corso del 2012 è stato il collocamento a riposo di un dipendente dell'area tecnica di V° livello che non è stato oggetto di sostituzione per effetto del blocco delle assunzioni disposto con DGR 183 del 07/02/2012. Attualmente quindi sono 4 le posizioni in pianta organica non sostituite dopo il loro pensionamento.

Ricordo che un'attenta e oculata valutazione sulle inderogabili o meno necessità di sostituzione del personale comporta significativi risparmi di spesa.

Tuttavia questa non può che rappresentare una situazione transitoria, non appena possibile il posto ora provvisoriamente ricoperto nell'ufficio manutenzioni, dovrà essere ripristinato. Ulteriori valutazioni dovranno essere fatte inoltre in previsione di nuovi compiti e della partenza del piano straordinario di vendita.

Voglio sottolineare come l'azienda da sempre presti grande attenzione ad una gestione oculata e risparmiosa.

Tuttavia risparmi si possono ottenere anche incrementando l'efficienza ed, a questo proposito, voglio ricordare come già da quattro anni questa azienda stia sperimentando forme di incentivazione legate all'elaborazione da parte dei dipendenti di proposte mirate al miglioramento del servizio ed ad iniziative finalizzate al risparmio, con ottimi risultati.

L'Azienda da sempre non sponsorizza e non attiva forme di pubblicità se non quella obbligatoria collegata ai bandi d'appalto.

Il notiziario aziendale, con cadenza quadrimestrale, sarà mantenuto poiché consente all'azienda di risparmiare sulle comunicazioni agli inquilini, per il costo limitato alla sola stampa e spedizione e poiché alla sua redazione provvede personalmente e gratuitamente il Direttore che ne è anche direttore responsabile.

Proseguiremo anche nel futuro su questa strada.

Costante impegno sarà rivolto ancora alla riduzione del fenomeno della morosità, che appare negli ultimi anni in costante diminuzione, ma non attestato ancora sui livelli minimi storici aziendali ai quali aspiriamo, nonostante l'attuale situazione economico - sociale non certo favorevole.

Sul fronte della cessione di patrimonio nel corso del 2013 la previsione di vendita riguarda un alloggio facente parte degli immobili di pregio come richiestoci dalla Regione. Prevediamo che si realizzeranno solamente due vendite in base alla L.R. 29/02, in quanto una parte dei potenziali acquirenti ancora esistenti, cioè coloro che prima dell'entrata in vigore della Legge finanziaria regionale 2011 avevano accettato la proposta di vendita dell'Azienda, per il momento non intendono, o non sono nelle condizioni economiche di acquistare. Ugualmente non prevediamo che si realizzeranno vendite nel 2013 in esecuzione del piano di vendita straordinario, quello appunto disciplinato dalla finanziaria regionale 2011, in considerazione dello stato e dei tempi dell'iter amministrativo previsto per la sua approvazione definitiva da parte della Regione.

L'attività costruttiva nel corso del 2013 si manterrà sui livelli del 2012 impiegando tuttavia risorse di bilancio in misura maggiore che per il passato.

Considerata la grave situazione complessiva, ritengo sia comunque un successo dell'azienda riuscire a completare con le proprie forze i lavori in corso e a programmare anche ulteriore attività. Infine si prevedono investimenti, finanziati sia con contributo regionale (anticipato - per il momento - con fondi di bilancio dell'azienda), che con fondi propri, per un totale di 2.035.831 Euro, di cui 277.941 Euro in nuove costruzioni, 659.689 Euro in recuperi e 1.098.200 Euro in interventi di manutenzione straordinaria.

Contestualmente al presente bilancio ci accingiamo ad approvare la programmazione triennale ed annuale delle opere pubbliche come previsto dalla normativa statale e regionale di settore.



Conclusioni



Ho sin qui delineato il percorso aziendale per il 2013, un percorso che nasce dalla pregressa esperienza all'interno di una normale situazione politico amministrativa, tuttavia gli scenari che si prospettano potrebbero essere anche diversi ed è giusto in questa sede parlarne.

Perdura per l'intera Nazione la grave crisi economico finanziaria iniziata nel 2009. I riflessi di questa crisi si stanno traducendo in provvedimenti in parte già adottati ed in parte in itinere i quali, anche se non sappiamo ancora se, quando ed in che forma definitiva, si concretizzeranno, sono potenzialmente portatori di ricadute importanti sulla nostra azienda.

In sintesi ricordo che da parte della Regione sono in fase di elaborazione i seguenti provvedimenti:

- il piano straordinario di vendita approvato con la Finanziaria Regionale 2011 che comporta per un verso la potenziale cessione del 70% del patrimonio aziendale, il possibile reimpiego delle risorse derivanti dalle vendite, ma anche la contestuale grave perdita di una parte significativa del patrimonio e delle entrate, il tutto all'interno di un piano strategico in fase di elaborazione da parte della Regione;
- la elaborazione di un Testo Unico che comporta una revisione della Legge 10/95 istitutiva delle Ater e della legge 10/96 che fissa regole e canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Come noto nella forma attuale due novità sostanziali riguardano la Legge 10/95 con il taglio dei Consigli di Amministrazione e il potenziamento della attività aziendale. Altre non meno rilevanti novità riguardano la legge 10/96 che prevedono una revisione dei canoni di locazione con un loro sensibile incremento, la previsione di un termine per i contratti ed altro.

Da parte dello Stato :

- l'incremento delle tasse a carico dell'azienda in particolare l'IMU che nella sua versione peggiore può portare al dissesto dei conti aziendali;
- la cosiddetta spending review che, se applicata all'azienda come preannunciato verbalmente, comporterà un taglio del 20% alle spese. Attualmente la norma non è applicabile all'Ater, tuttavia in caso di provvedimento regionale in tal senso anche questo bilancio di previsione dovrà essere rifatto;
- il taglio delle province sembra per il momento aver risparmiato la nostra, tuttavia il nuovo ente avrà competenze che dovranno essere rideterminate dalla Regione e non si può escludere che in questo contesto l'Ater possa avere un ruolo diverso, con trasferimento di competenze e personale ad esempio per la gestione del patrimonio scolastico, ma non è detto che non avvenga il contrario;

Non intendo commentare quello che si sta profilando per le Ater, ma è giusto sottolineare che in questo quadro anche il semplice delineare degli scenari con un minimo di attendibilità è impresa sempre più ardua.

Considerata la situazione non posso che ribadire alcune considerazioni che facevano parte delle conclusioni della mia presentazione del bilancio di previsione 2012.

Innanzitutto sottolineo l'auspicio che nella foga di legiferare per riorganizzare non si perdano di vista i valori di una politica per la casa che oggi l'Ater è impegnata a garantire, distruggendo una azienda che svolge un ruolo di primaria importanza nel settore della abitazione sociale e che per svolgerlo non grava sulle casse regionali. Vale sempre la pena di ricordare che una volta distrutta questa ultradecennale esperienza le conseguenze per la collettività sarebbero gravissime ed il peso del disagio abitativo ricadrebbe completamente sui comuni.

I modi per distruggerla non necessariamente passano per la sua soppressione, sarebbe sufficiente rompere gli elementi che sostengono lo straordinario equilibrio della sua gestione. Autonomia, mix di entrate, equità sociale: chi ha più reddito paga di più. I modi per potenziarne il ruolo di attore principale della politica della casa nel Veneto potrebbero invece essere un intervento sui principali privilegi degli assegnatari, un adeguato intervento sui canoni di locazione, ma soprattutto una responsabile autonomia che consenta di reperire attraverso la propria attività ed

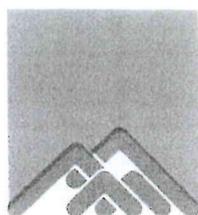
attraverso una reale possibilità di valorizzazione del proprio patrimonio, intervenendo con un piano di cessioni adeguato allo sviluppo aziendale, risorse da destinare al sociale.

Infine la politica della casa per sua definizione non può che svolgersi sul territorio e sul territorio deve potersi esprimere attraverso chi ci vive e chi può rappresentare le problematiche e le esigenze in particolare di chi vive in montagna.

Non voglio nemmeno pensare che si intenda trasformare una azienda che è parte integrante della specificità montana in un ente asettico guidato direttamente da Venezia.

L'Ater di Belluno ha svolto fin dalla sua istituzione in maniera più che onorevole la sua attività, non chiediamo premi, ma sarebbe ora che chi si impegna e garantisce una buona gestione venga quantomeno aiutato a svolgerla meglio, penso che la specificità oggi statutariamente garantita alla nostra provincia possa e debba essere garantita anche alla nostra Ater.

Vi ringrazio molto per l'attenzione.



ATER BL

AZIENDA TERRITORIALE
EDILIZIA RESIDENZIALE
DELLA PROVINCIA DI BELLUNO
Ente Pubblico Economico

**BILANCIO DI PREVISIONE
ANNO 2013**

**RELAZIONE TECNICO
AMMINISTRATIVA**

**Il Dirigente Area Amministrativa
dott. Alberto Pinto**



Relazione Tecnico – amministrativa.

a) Andamento dei canoni di locazione e analisi della morosità.

L'andamento dei canoni di locazione degli alloggi, complessivamente considerati e relativi all'ultimo biennio è il seguente :

2011	euro 2.860.297,59
2012 ¹	euro 2.948.036,38

I ricavi derivanti dai canoni di locazione di alloggi sono destinati ad aumentare ed a consolidarsi nel corso del 2012 mentre nel 2013 si prevede saranno pari a euro 3.024.368,00.

Nel corso del 2012 si sono registrati aumenti di ricavi da canoni rispetto al 2011 per circa 90.000,00 euro. La crescita dei canoni di alloggi si dimostra quindi più significativa rispetto all'anno precedente anche grazie alla rivalutazione Istat annuale, all'ultimazione di alcuni fabbricati abitativi e agli incrementi dei canoni degli alloggi ex Incis militari. Sicuramente sull'aumento dei canoni ha anche inciso il controllo effettuato dagli uffici aziendali e dal comando provinciale della Guardia di Finanza su tutti i redditi dichiarati dagli assegnatari per la quantificazione del canone. Tale attività di controllo, resa possibile solo dopo il 2011 grazie all'accesso ai dati reddituali relativi al 2009, messi a disposizione on-line dall'Agenzia delle Entrate, destinata a diventare strutturale all'interno della nostra azienda, rappresenta un valido deterrente agli occultamenti di reddito dichiarato con un'automatica ripercussione positiva sui ricavi.

Nel corso del 2013 si prevede ancora una crescita dovuta:

- in parte all'inserimento a patrimonio di nuovi alloggi ERP ultimati nel 2012 e locati per l'intero anno 2013;
- in parte all'inserimento a patrimonio di nuovi alloggi ERP che saranno ultimati nel 2013 e poi locati;
- in parte alla rivalutazione Istat annuale.

L'andamento dei canoni, in ogni caso, dovrà essere monitorato anche sulla base delle fluttuazioni che potranno subire i redditi degli assegnatari, conseguenti a stati di disoccupazione, mobilità e cassa integrazione prodotti dalla attuale crisi economica.

Le vendite degli immobili di pregio, da effettuarsi nel 2013, non comporteranno al contrario una riduzione dei ricavi da canoni in quanto l'alloggio che si presume di alienare non è locato.

Con questi dati positivi per l'Azienda, in termini di costante e continuo aumento della propria capacità reddituale, va evidenziato anche il contenimento del fenomeno della morosità.

L'analisi dei dati registrati negli ultimi esercizi e di quelli che si prevede di realizzare nel corso del 2013, porta a risultati soddisfacenti soprattutto se contestualizzati nell'attuale congiuntura economico-sociale in cui l'Azienda opera. Il sistema attivato ha così garantito una velocizzazione delle procedure e una maggiore attenzione alle situazioni di reale disagio, conseguendo quindi un contenimento del fenomeno della morosità pregressa.

Infatti i dati previsionali confermano che le percentuali di morosità pregressa sono in costante calo e risultano inferiori a quelle che si registrano mediamente nelle altre realtà simili alle nostre che operano in ambito regionale. Purtroppo la morosità di esercizio registra un aumento dovuto alla contingente situazione economica i cui effetti non sono controllabili dall'Azienda per la difficoltà degli assegnatari a onorare i propri debiti entro le scadenze fissate.

A conferma di ciò continuano le crescenti richieste, già verificatesi nel corso del 2012, di subentro nel pagamento delle spese condominiali da parte degli amministratori.

L'Azienda si prefigge ulteriormente di incrementare le riscossioni dei crediti da canoni di locazione e spese accessorie, perseverando nel mettere in atto le procedure di cui si è dotata qualche anno fa, proprio per arginare prima e poi ridurre il fenomeno della morosità.

L'importanza di queste procedure è stata ritenuta strategica per l'Azienda, tanto da codificarla nel Manuale della Qualità, per cui è oggetto di periodica verifica, circa la correttezza della sua applicazione, da parte di auditor interni e di certificatori esterni accreditati. L'attività di

¹ il dato è relativo al 31.12.2012 ed è stato calcolato considerando la competenza reale al 30.09.2012.

recupero dei crediti è stata anche ottimizzata nel corso dell'anno 2010 prevedendo l'avvio delle procedure di riscossione coattive al raggiungimento di un certo ammontare di debito o al verificarsi di un certo numero di mensilità insolute nel caso in cui il loro ammontare complessivo sia inferiore all'importo predetto.

Restano ancora operative le procedure che prevedono l'eventuale intervento dei servizi sociali, se del caso, e la riduzione, ove possibile, dei tempi delle procedure giudiziarie le quali dovrebbero concludersi entro l'anno in cui sono state avviate, per contenere l'entità dei crediti per cui si agisce. Quest'ultimo obiettivo sarà più facilmente raggiungibile grazie anche all'attività giudiziaria di recupero del credito svolta dal 2011 presso gli uffici del giudice di pace direttamente dal personale aziendale senza il ricorso al patrocinio di legali esterni.

In sintesi, sul fronte della morosità da canoni di locazione di alloggi, i risultati raggiunti e quelli stimati per la fine del 2012 e per il 2013 sono quelli riassunti nell'allegata tabella.



Tabella 1: canoni locazione e morosità

Anno di riferimento	Crediti per canoni ad inizio esercizio	Riscossioni di crediti per canoni ad inizio esercizio	Canoni di competenza	Riscossioni per canoni di competenza	Morosità pregressa	Morosità nell'esercizio	Morosità totale (crediti per canoni di fine esercizio)	Percentuale morosità di competenza	Percentuale morosità totale
	1	2	3	4	5 (1 - 2)	6 (3 - 4)	7 (5 + 6)	8 (6 / 3)	9 7 / (1 + 3)
2011	€ 430.690,64	€ 153.247,31	€ 2.860.297,59	€ 2.737.210,35	€ 277.443,33	€ 123.087,24	€ 400.530,57	4,30	12,17
2012	€ 400.530,57	€ 189.114,18	€ 2.948.036,38	€ 2.768.167,06	€ 211.416,39	€ 179.869,32	€ 391.285,71	6,10	11,69
2013	€ 391.285,71	€ 184.749,14	€ 3.024.368,00	€ 2.839.703,97	€ 206.536,58	€ 184.664,03	€ 391.200,61	6,11	11,45

Prospetto previsionale

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi inizio esercizio	Importi morosità inizio esercizio 2013	Importi morosità fine esercizio 2013
Pagamento tardivo	290	€ 88.535,71	€ 102.550,61
Messa in mora	35	€ 33.150,00	€ 45.450,00
Rateizzazione crediti	15	€ 124.350,00	€ 95.000,00
Recupero stragiudiziale in corso	0	€ 0,00	€ 0,00
Recupero giudiziale in corso	79	€ 145.250,00	€ 148.200,00
TOTALI	419	€ 391.285,71	€ 391.200,61



b) Elenco recante la composizione degli alloggi per numero e vani convenzionali distinti per categoria, con l'indicazione, per ciascuna di esse, del numero di alloggi sfitti.



	Nr. alloggi	Nr. vani conv.	Di cui sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata (L.10/96)	1.604	8.002,49	77
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	31	169,43	0
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	9	39,76	2
Alloggi di terzi in gestione	19	136,80	1
Altri tipi di alloggio	89	393,44	6
	TOTALI :	1.752	8.741,92
			86

c) Prospetto redatto ex articolo 16, comma 1, lettera C) L.R. 10/95.
Confronto fra canoni L.R. 10/96 e Canoni di Mercato.



Area L.R. 10/96	N. Assegnatari	Canone medio mensile L.R. 10/96	Canone medio mensile di mercato	% Canone L.R. 10/96 su canone di mercato
AREA DI PROTEZIONE				
A.1	215	18,25	215,42	8,47
A.2	298	47,08	229,50	20,51
AREA SOCIALE				
B.1	404	123,67	238,19	51,92
B.2	323	173,01	256,45	67,46
B.3	105	223,99	259,81	86,21
AREA DI DECADENZA				
C.1	53	335,69	279,56	120,08
C.2	121	407,96	254,20	160,49
C.3	16	510,24	254,81	200,24
Totale	1.535	145,04	241,50	60,06

d) tabella contenente la situazione del personale dipendente, con esposizione di eventuali variazioni.



Prospetto previsionale								
Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte al 01/01/2013		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni da ricoprire		
Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	N.	Livelli Qualifiche	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	3	Dirigenti	0	Dirigenti		
Quadri	0	Quadri	0	Quadri	0	Quadri		
8°	2	8°	2	8°	0	8°		
7°	4	7°	3	7°	1	7°		
6°	8	6°	7	6°	1	6°		
5°	7	5°	5	5°	2	5°		
4°	1	4°	1	4°	0	4°		
3°	0	3°	0	3°	0	3°		
Totale	25	Totale	21	Totale	4	Totale	0	0

Posizioni in dotazione organica come da deliberazione n. 91 del 25.07.2001, esecutiva per decorrenza dei termini, ai sensi dell'articolo 4 della L.R. n. 53 del 18.12.1993, successivamente modificata dalla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 24 del 12.05.2004, esecutiva giusta nota regionale n.417922/4103 del 16 giugno 2004 e con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 75 del 14/11/2007, esecutiva giusta nota regionale n. 717142/41.15 del 19/12/2007.

e) Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi di cui alla L.560/93 e alla L. R. 29/02.



e.1) stato di attuazione dei piani di vendita di cui alla L. 560/93.

Alla data del 31.10.2012 il piano di vendita può considerarsi concluso.

Tale piano approvato dalla Regione Veneto con provvedimento n. 912 del 11.02.1994 e modificato con successivo n. 108 del 10.12.1998 ha indicato in n. 774 gli immobili di proprietà dell'ATER e in n. 186 di proprietà dello Stato, da porre nel piano di vendita degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica da cedere agli assegnatari aventi diritto.

La situazione delle cessioni degli alloggi ex L.560/93 originariamente indicati come di proprietà aziendale, viene riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	192	137
Anno 1995	146	102
Anno 1996	155	83
Anno 1997	140	99
Anno 1998	141	91
Totale	774	512

Per quanto riguarda invece i 186 alloggi originariamente dello Stato inseriti nei piani di vendita ex L.560/93, alla data del 31.10.2012 risultano venduti complessivamente n. 61 alloggi.

Alla data del 31.10.2012 la situazione delle vendite degli alloggi inseriti originariamente nei piani di vendita come di proprietà dello Stato è riassunta nel seguente prospetto:

Piano di vendita	Alloggi inseriti	Alloggi venduti
Anno 1994	29	8
Anno 1995	33	16
Anno 1996	39	7
Anno 1997	44	22
Anno 1998	41	8
Totale	186	61

Pertanto, alla data del 31.10.2012 sono state compiute in esecuzione della L. 560/93 complessivamente n. 573 vendite, su un totale di 960 alloggi vendibili, mentre le somme complessivamente introitate per vendite, prelazioni, pagamenti rateali, sono pari a Euro 18.585.059,35.

e.2) utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi di cui alla L.560/93.

Con deliberazione n. 29 del 29 maggio 2012 il Consiglio di Amministrazione dell'Azienda ha preso atto del documento contenente, tra l'altro, il programma di reinvestimento dei proventi relativi alle cessioni di cui alla L. 560/93 realizzate al 31.12.2011.

Di seguito, si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi da cedere nel corso del 2013, ai piani di reinvestimento, alle risorse complessivamente introitate e alle disponibilità finanziarie registrate alla data del 31/10/2012.



Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nel 2013	Importi da introitare nel 2013
131 / 29.10.1997	774	=	=
132 / 29.10.1998	186	=	=

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 174 del 18.12.1996) Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 175 del 18.12.1996) Piano di reinvestimento Anno 1994/1996 – (del. CdA n. 123 del 14.10.1998)	6.370.417,91
Piano di reinvestimento Anno 1997 - (del. CdA n. 127 del 14.10.1998)	2.610.843,72
Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 122 del 13.10.1999) Piano di reinvestimento Anno 1998 - (del. CdA n. 39 del 04.04.2001)	2.221.212,12
Piano di reinvestimento Anno 1999 - (del. CdA n. 128 del 14.11.2001)	2.558.945,57
Piano di reinvestimento Anno 2000-2001 – (del. C.d.A. n. 3 del 26.01.2005)	2.182.447,72
Piano di reinvestimento Anni 2002 - 2003 - (del C.d.A. n. 24 del 04.04.2007)	1.273.975,41
Piano di reinvestimento Anni 2004 - 2007 - (del C.d.A. n. 79 del 17/12/2008)	893.986,87
Piano di reinvestimento Anni 2008 – 2011 – (del. C.d.A n. 29 del 29/05/2012)	421.585,34
TOTALE	18.533.414,66

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione n.	Numero alloggi/Importi
Totale nr. alloggi ceduti	1	573
Totale importi introitati	2	18.585.059,35
Totale importi reinvestiti	3	18.533.414,66
Risorse disponibili al reinvestimento	4 : (2-3)	51.644,69

Relazione sullo stato di attuazione dei piani di vendita e sull'utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi di cui alla L. 29/2002.

e.3) stato di attuazione dei piani di vendita di cui alla L. R. 29/02.

Con deliberazione n. 10 del 10.05.2006 il Consiglio di Amministrazione ha approvato il nuovo piano di vendita che interesserà complessivamente n. 79 alloggi, modificando parzialmente la propria precedente deliberazione n. 84 del 31/08/2005, nella quale erano state delineate, secondo quanto previsto dalla L. R. del Veneto 16 agosto 2002, n. 29, le linee di indirizzo e i criteri di base per la individuazione degli alloggi da cedere. Alla data del 31.10.2012 il piano di vendita risulta essere stato approvato dal Consiglio Regionale, il quale, ai sensi dell'articolo 65, comma 2, della L. R. del Veneto n. 11/2001, è Organo competente al rilascio dell'autorizzazione finale alla vendita.

Con la pubblicazione dell'avviso di asta sono iniziate le procedure per le vendite degli alloggi sfitti inseriti nel piano. Nel corso del 2009 sono state alienate n. 9 unità immobiliari per un importo totale di € 690.700,00. Nel corso del 2010 sono state alienate ulteriori n. 5 unità immobiliari per un prezzo di vendita pari ad € 442.500,00 di cui introitato al 31/12/2010 € 333.400,19. Di queste cinque vendite, due sono state effettuate con pagamento rateale.



Nel corso del 2011 sono state alienate ulteriori n. 5 unità immobiliari per un prezzo di vendita pari ad € 425.900,00 di cui introitato al 31/12/2011 € 371.478,25. Di queste cinque vendite una è stata effettuata con pagamento rateale. Nel corso del 2011 sono state poi incassate anche le somme per la quota capitale ed interessi delle vendite rateali effettuate nel 2010 per € 13.338,25.

Nel corso del 2012 non si sono effettuate ulteriori vendite ai sensi della L.R. 29/2002 anche per effetto dell'art. 6 comma 6 della Legge Finanziaria Regionale 2011. Gli incassi hanno riguardato esclusivamente la quota capitale e la quota interessi delle vendite rateali perfezionate negli anni 2010 e 2011 per un importo totale di euro 39.429,06.

Delle somme complessivamente introitate alla data del 31/10/2012, pari ad € 1.435.007,50, € 263.000,00 sono stati reinvestiti per l'acquisto dal Comune di Sospirolo di due edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di cui alla delibera C.d.A. n. 37 del 26/05/2010 per un totale di 8 alloggi. Con successiva delibera C.d.A. n. 15 del 03/04/2012 è stata reinvestita l'ulteriore somma di € 252.500,00 per il recupero di 8 originari alloggi, da trasformarsi in 6, a parziale finanziamento della somma complessiva di € 820.000,00 (Intervento di Via Cattarossi a Feltre).

L'attuazione del piano di vendita ai sensi della L.R. 29/2002 ha interessato in gran parte gli alloggi sfitti, che per l'Azienda rappresentano solo motivo di costi di gestione, a fronte di nessuna utilità pubblica, se non quella derivante dalla loro alienazione e reimpiego delle risorse realizzate.

Gli aventi tuttora titolo all'acquisto dei rimanenti alloggi si dimostrano per il momento incerti a proseguire nell'acquisto a causa del nuovo piano straordinario di vendita non ancora efficace.

e.4) utilizzo dei fondi conseguiti con la cessione degli alloggi di cui alla L. R. 29/02.

Di seguito si riporta la tabella relativa alla sintetica situazione degli alloggi da cedere nel corso del 2013 e agli importi da introitare nel corso dello stesso anno, relativa al reinvestimento parziale delle risorse attualmente introitate e relativa infine alle risorse complessivamente introitate, comprensive di interessi e quote capitale, alla data del 31.10.2012.

Piani di vendita (deliberazioni)	Alloggi previsti nel piano	Alloggi da cedere nel 2013	Importi da introitare nel 2013
Del. n. 10 del 10.05.2006	79	2	146.002,00

PIANI DI REINVESTIMENTO

Descrizione	Importi
del C.d.A. n. 37 del 26/05/2010	263.000,00
del C.d.A. n. 15 del 03/04/2012	252.500,00
TOTALE	515.500,00

RIEPILOGO ALLOGGI CEDUTI E RISORSE REINVESTITE

Descrizione	Operazione n.	Numero alloggi/Importi
Totale nr. alloggi ceduti	1	19
Totale importi introitati	2	1.435.007,50
Totale importi reinvestiti	3	515.500,00
Risorse disponibili al reinvestimento	4: (2-3)	919.507,50

Le risorse che si prevede saranno disponibili al reinvestimento alla data del 31.12.2013 in base a quanto stabilito dal C.d.A. nella deliberazione n. 58 del 04/08/2010 saranno ancora utilizzate come anticipazioni dei contributi regionali concessi e non erogati per il pagamento dei vari stati di avanzamento dei lavori appaltati che altrimenti rimarrebbero senza la necessaria copertura.

Il programma di riscossioni dei finanziamenti regionali ha consentito tuttavia la previsione di ulteriori interventi come da programma lavori.



f) Prospetto relativo all'attività costruttiva prevista concernente l'edilizia sovvenzionata, agevolata per la locazione e calmierata per la locazione.

Si veda le tabelle seguenti.

g) Prospetto recante i ricavi previsti, le rimanenze iniziali ed i costi previsti di competenza dell'esercizio, riferito agli immobili destinati alla vendita.



Intervento	Ricavi di vendita	Rimanenze iniziali 01/01/2013	Acquisizione aree 2013	Appalti 2013	Personale 2013
P4 - Igne	€ -	€ 116.986,34	€ -	€ -	€ -
P5 - Fortogna	€ -	€ 304.759,16	€ -	€ -	€ -
Lotto VA/6 Cavarzano (BL)	€ -	€ 3.324,55	€ -	€ -	€ -
		€ 425.070,05	€ -	€ -	€ -

Gli immobili destinati alla vendita (Int. P4 di Igne e Int. P5 di Fortogna in Comune di Longarone) sono stati ultimati nell'anno 2009. Per l'anno 2013 non si prevedono vendite e quindi i ricavi di vendita sono pari a zero. Non si prevedono costi di finitura e manutenzione sugli alloggi invenduti in questi interventi nel corso del 2013.