

# BILANCIO DI PREVISIONE /BUDGET ESERCIZIO 2014

## RELAZIONE

### PREMESSA

Il presente bilancio di previsione, che sottopongo all'attenzione della Regione Abruzzo e degli Organi di controllo, è il primo della mia gestione iniziata nel mese di giugno dell'anno 2013. Proseguiamo con azioni che hanno visto, fra l'altro, definire la situazione dei locali per gli uffici e partire con gli appalti per gli immobili classificati con esito "E" a seguito del sisma del 6 aprile 2009. L'anno 2014, come è stato per il 2013, si annuncia con le stesse criticità già segnalate nella relazione del mio predecessore al precedente bilancio di previsione. Tali criticità sono evidenziate dal fatto che anche l'anno 2014 sarà condizionato dalla mancanza dei canoni di locazione derivanti dagli alloggi inagibili a causa del sisma che ha colpito la città dell'Aquila ed i comuni del cratere nell'aprile del 2009.

Il sistema dell'Edilizia Residenziale Pubblica è soggetto ad una tassazione elevata che supera quanto versano la generalità dei contribuenti. In particolare, per quanto riguarda la dibattuta questione del sistema di tassazione estremamente oneroso sulla casa, registriamo l'esenzione per gli alloggi regolarmente assegnati degli Istituti Autonomi per le Case Popolate, comunque denominati, dall'IMU. Il prossimo anno si osserveremo con attenzione le esenzioni fiscali relative che riguardano, principalmente, la copertura dei servizi indivisibili erogati dai comuni.

Per il settore della casa continuano ad essere evidenti le difficoltà delle regioni e dei comuni a cui sono stati drasticamente ridotti i trasferimenti finanziari dello Stato e che hanno a disposizione ormai scarsi strumenti di autofinanziamento, anche sulla spesa corrente. Inoltre, lo strumento dei fondi immobiliari chiusi, costituito presso la Cassa Depositi e Prestiti e di recente rafforzato per promuovere l'housing sociale con il coinvolgimento quasi esclusivo dei privati, non ha finora dato risultati apprezzabili e possiamo ritenere di difficile applicazione per l'edilizia sociale.

La vicenda del terremoto dell'aprile del 2009 ha determinato un impegno straordinario di tutte istituzioni coinvolte, anche se ancora molto resta da fare.

Per l'anno 2014 non sono state previste risorse finanziarie straordinarie, a meno di quelle relative alla riparazione degli alloggi danneggiati dal sisma dell'aprile del 2009. La Regione Abruzzo dovrà auspicabilmente intervenire per il ripiano del deficit; l'ATER dovrà sostenere azioni difficili per recuperare somme da destinare ai piani di recupero e manutenzione.

Con l'ultima fatturazione degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) dell'ottobre 2013 e riferita al trimestre ottobre – dicembre sono state inviate numero 3547 fatture ad altrettanti alloggi agibili per un canone medio mensile di Euro 62,87, IVA esclusa. Di tali utenti numero 897 si trovano nella prima fascia con un canone di appena 14,48 Euro/mese. La seconda fascia accoglie numero 1256 utenti con un canone medio di Euro 46,87.

I canoni sono ormai fermi ai parametri della Legge Regionale numero 96 del 1996, ben 16 anni fa, senza che nel frattempo ci sia stato nessun adeguamento. Il canone medio risulta, infatti, del tutto inadeguato alle esigenze gestionali e manutentive di un patrimonio ormai obsoleto e che necessita di sempre più consistenti interventi.

Restano ancora inagibili a causa del sisma numero 566 alloggi popolari di ERP, Edilizia Residenziale Pubblica, e numero 168 unità abitative risultano non locate perché, prima di essere riaffittate, necessitano di lavori di ripristino e di riattamento.

Il canone di locazione medio mensile degli alloggi a canone concordato è stimato in Euro 320,00. Nel più breve tempo possibile saranno avviate le procedure per l'affidamento dei lavori di riparazione di numero 4 torri per 80 alloggi nel complesso residenziale Il Moro già finanziati.

Pur essendo partita la fase di appalto, si prevede, però, che nessuno di tali alloggi sarà riconsegnato agli inquilini nel corso dell'anno 2014 e che gli alloggi a canone concordato siti in Pratola Peligna, località Bagnaturo, Sulmona, in via delle Metamorfosi, Pescocostanzo località San Vito e Barrea località Cardarello, continueranno ad essere locati in ossequio alle norme contrattuali alle stesse condizioni dell'anno 2013.

Per far comprendere il livello dei canoni di affitto e quindi valorizzare il ruolo sociale dell'Azienda, possiamo fare riferimento al canone medio di affitto sul mercato che è di Euro 400,00 mensili e, quindi, riferire tale canone a quello medio applicato agli alloggi ERP che è pari ad Euro 62,87 al mese. La differenza fra i canoni di affitto di Euro 337,13 mensili esprime la potenzialità degli alloggi ATER, come detto, devolute alle politiche sociali.

Considerando infine questo differenziale su base annua e moltiplicandolo per il numero degli alloggi ERP locati (n. 3547) si ottiene un'indicazione definitiva del "*valore sociale*" del ruolo dell'ATER, che è pari a Euro 14.349.601,00 e che corrisponde a quanto annualmente il settore pubblico offre per la provincia dell'Aquila agli assegnatari bisognosi. Il tutto con riferimento ad inquilini che usufruiscono di alloggi privati.

Proprio per irrobustire la rete di protezione sociale sarebbe quindi necessario ricercare soluzioni alternative quali quelle legate alla necessità di un maggiore turnover dello stock abitativo pubblico e, quindi, l'adeguamento dei canoni per far sì che l'autofinanziamento del settore possa consentire di programmare investimenti per l'incremento del patrimonio abitativo.

In altri paesi europei le differenze di cui sopra, ovvero quelle tra il canone di mercato e l'affitto medio ERP, vengono compensate da contributi pubblici al fine di garantire, come evidenziato, giusta manutenzione e un diverso stato di salubrità dell'alloggio.

Per il prossimo esercizio finanziario sarà necessario, come per il passato, visti i tempi necessari per la riparazione degli alloggi classificati E, confrontarsi con le perdite economiche che incidono sul bilancio dell'ATER. Invece, nel corso dell'anno 2014 saranno completati tutti i lavori di riparazione degli alloggi classificati A, B e C con la conclusione delle ultime procedure di affidamento dei lavori mancanti.

Si fa presente, ancora una volta, il problema della scarsità di risorse per l'Edilizia Residenziale Pubblica che dovrà necessariamente essere affrontato dal Consiglio Regionale nell'ambito dei progetti di legge di riforma del sistema ATER in Abruzzo.

Auspichiamo fermamente che si possano condividere con la Regione Abruzzo strategie di recupero dei mancati introiti derivanti dai fitti relativi agli alloggi danneggiati dal sisma e che permettano di guardare al futuro dell'ATER con una certa tranquillità. Il rischio concreto che si corre nel non affrontare subito tale situazione, rinviando soluzioni non più procrastinabili, è quello di compromettere in modo definitivo la solidità dell'ente. E' necessario agire e programmare con urgenza al fine di evitare malaugurati default ad una Azienda che senza l'evento sismico godrebbe di vera e consolidata salute.

## **RICAVI**

### VALORE DELLA PRODUZIONE Euro 2.785.000,00

Il valore della produzione è costituito dai ricavi delle vendite e delle prestazioni nonché dai rimborsi diversi della gestione caratteristica per un totale di Euro 2.785.000,00

Per quanto riguarda i canoni di locazione degli alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica) ed a canone concordato la stima è stata fatta sulla base delle entrate che si prevedono di realizzare nel corso dell'anno 2014 sia in relazione alle riscossioni in conto competenza sia alle riscossioni in conto residui, relative cioè ad incassi che avverranno nel corso dell'anno 2014 ma che si riferiscono a crediti maturati negli esercizi precedenti. Le somme stimate sono pari ad Euro 2.300.000,00 per gli alloggi ERP ed Euro 150.000,00 per gli alloggi a canone concordato

Il ricavo derivante dalla rendicontazione del fondo sociale è stato stimato in Euro 50.000,00 ed è determinato in applicazione della specifica percentuale stabilita dalla Regione Abruzzo sugli incassi dei negozi e locali vari. Si ritiene utile ricordare che il canone dei negozi e locali vari non rappresenta un ricavo aziendale in quanto tali importi vengono poi girati al fondo sociale di cui alla Legge Regionale numero 92 del 1998.

Gli aggravi per la vendita degli alloggi sono stati valutati pari ad Euro 20.000,00.

Tra gli altri ricavi segnaliamo i compensi per la gestione degli alloggi relativi alle quote gestione per gli alloggi venduti quantificati in Euro 5.000,00.

Altri ricavi di importo rilevante, stimati in Euro 170.000,00, riguardano le competenze tecniche su alloggi di nuova costruzione e sulle manutenzioni, importi che matureranno nel 2014 a seguito dell'approvazione dei progetti esecutivi, dell'esecuzione della direzione lavori e della definizione del collaudo delle opere.

Anche per l'anno 2014 non si prevedono ricavi per interventi tecnici per la tenuta della contabilità presso la Banca d'Italia per il pagamento dei lavori a favore dei comuni.

La voce "ricavi da interventi tecnici per progetti – terremoto" 2% amministratore di condominio è pari ad Euro 90.000,00 e riguarda le competenze previste dal Decreto del Commissario Delegato

per la Ricostruzione Presidente della Regione Abruzzo n. 23 del 15 novembre 2010 per le competenze spettanti agli amministratori di condominio, ai sensi dell'art. 8, comma 2, della O.P.C.M. n. 3803/2009 e successive modificazioni ed integrazioni, pari al 2% sull'importo lordo dei lavori eseguiti su alloggi di proprietà pubblica, sulle parti comuni e su alloggi privati di cui la stessa ATER è affidataria ai sensi dell'art. 2, comma 2, della medesima ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri.

#### ALTRI RICAVI E PROVENTI Euro 231.000,00

Il totale stimato degli altri ricavi e proventi è di Euro 231.000,00 suddivisi come segue.

A seguito dell'approvazione del piano di vendita effettuato con deliberazione della Giunta Regionale numero 465 del 24 giugno 2013 sono stati previsti compensi per l'istruttoria per la vendita di alloggi di Euro 10.000,00.

I rimborsi dai Comuni per l'attività delle tre Commissioni Assegnazione Alloggi, pari ad Euro 20.000,00, sono stati rideterminati tenendo conto della riduzione, dal 1 gennaio 2013, dell'importo del gettone di presenza per i componenti che è passato da Euro 100,00 ad Euro 30,00 a seduta.

Per quanto riguarda gli altri ricavi e proventi per le gestioni condominiali, che riguardano principalmente i rimborsi per l'energia elettrica ed il gas metano, si prevede una somma di Euro 65.000,00, anche in considerazione dei costi relativi al complesso di via delle Metamorfosi in Sulmona.

I contributi in conto esercizio, pari ad Euro 76.000,00, sono stati stimati così come segue:

contributo in conto esercizio che sarà consesso dall'istituto cassiere di Euro 6.000,00 a seguito della gara informale esperita dagli uffici all'inizio del mese di dicembre. Inoltre, Euro 58.600,00 sono relativi ai rimborsi delle retribuzioni maggiorate di tutti gli oneri accessori dei dipendenti ATER assegnati presso il Consiglio Regionale fino a luglio 2014 ed alla AUSL di Bologna per tutto l'anno 2014. Euro 11.400,00 si riferiscono ai contributi vari di gestione per poste minori di bilancio.

I diritti di segreteria per la vendita degli elaborati e per i servizi vari e per i lavori sono stati stimati in Euro 30.000,00.

La voce rimborsi da contratti, di Euro 10.000,00, risente degli effetti dell'opzione per l'imponibilità IVA dei canoni ERP, effettuata con deliberazione dell'Amministratore Unico numero 11 del 29 giugno 2012. Infatti, per il principio generale dell'alternatività tra imposte indirette e IVA non è più prevista la registrazione presso l'Agenzia delle Entrate dei rinnovi dei contratti in scadenza; resta, comunque, l'obbligo di registrazione dei nuovi contratti di locazione ERP, dei nuovi contratti e dei rinnovi per gli alloggi a canone concordato e dei contratti relativi ai negozi e locali vari (patrimonio immobiliare extra residenziale). Il 50% delle somme relative alla registrazione degli stessi contratti, anticipate dall'ATER, saranno addebitate sulle schede contabili degli inquilini e richieste a rimborso.

Si conferma un ricavo di Euro 10.000,00 per i rimborsi da procedimenti legali, principalmente verso gli inquilini morosi.

Le rate di ammortamento per le cooperative edilizie ancora in essere presso l'ATER sono state confermate in Euro 10.000,00.

#### PROVENTI FINANZIARI Euro 350.000,00

Anche nell'anno 2014 saranno sviluppate con il nuovo istituto cassiere scelto a seguito della gara informale indetta dall'ATER nel corso del mese di novembre 2013, tutte le attività finalizzate alla migliore allocazione della liquidità giacente ed eccedente il normale fabbisogno di cassa con l'obiettivo di realizzare una più razionale gestione delle risorse finanziarie in termini di proventi ed interessi attivi.

Si prevedono interessi attivi sulle giacenze dei fondi già accreditati per la riparazione dei fabbricati danneggiati dal sisma e classificati E da gennaio 2014 e fino alla data di pagamento dei vari SAL alle imprese aggiudicatriche che effettueranno i lavori a seguito del progressivo svolgimento degli appalti. Per gli altri fondi ancora non accreditati non si è in grado, al momento, di fare nessuna previsione.

I proventi ammontano in totale ad Euro 350.000,00 e comprendono gli interessi percepiti sulle somme giacenti presso i conti correnti e sul conto di deposito bancario.

#### PROVENTI STRAORDINARI Euro zero

In sede di previsione non si prevedono proventi di natura straordinaria.

### **COSTI**

Il totale generale dei costi è stimato in Euro 3.516.503,00 con una riduzione rispetto all'anno 2013 di Euro 1.220.564,00, che equivale ad una percentuale del 25,76%.

Proseguirà anche nell'anno 2014 il forte impegno per il contenimento dei costi di amministrazione e di gestione procedendo a valutazioni di convenienza sulle singole spese da assumere.

I costi della produzione stimati si compongono dei costi per servizi - tra i quali compaiono le spese generali, le spese di amministrazione, parte delle spese di manutenzione stabili e le spese di gestione dei servizi - dei costi per il personale dipendente, degli ammortamenti e degli oneri diversi di gestione, tra i quali compaiono le imposte indirette e le tasse.

Anche per l'anno 2014 la voce più consistente di spesa rimangono i costi del personale dipendente che comprende tutti i costi relativi al personale per stipendi, straordinari, trasferte, contributi e trattamento di fine rapporto per Euro 1.655.153,00 pari al 47,06% del totale dei costi stimati. Dal 1 gennaio 2014 sono previste numero 4 cessazioni di personale per collocamento in pensione:

- due con profilo amministrativo rispettivamente di livello A/3 ed A/1 con retribuzione alla personale pari al 12%;
- due con profilo tecnico di livello A/1;
- un collaboratore esterno – avvocato – per il recupero crediti vantato dall'ATER con un risparmio annuale pari ad Euro 18.960,00.

Per effetto delle modifiche introdotte al sistema previdenziale dal 1 gennaio 2012 con le nuove disposizioni in materia di trattamenti pensionistici di cui alla Legge numero 214 del 22 dicembre 2011 definita "Legge Fornero", non è prevista nessuna cessazione di personale nel corso dell'anno 2014.

La stima del costo del personale tiene conto del fatto che dal mese di luglio 2014 un dipendente con profilo amministrativo di categoria B, attualmente comandato presso i gruppi del Consiglio Regionale d'Abruzzo, tornerà in servizio a tempo pieno presso l'ATER e che un dipendente con profilo tecnico di categoria A continuerà il comando per tutto l'anno 2014 presso la AUSL di Bologna.

Anche per l'anno 2014 sono state previste le risorse necessarie per il rinnovo del contratto per il personale dipendente scaduto ormai dal 31 dicembre 2009, e per fisiologiche dinamiche contrattuali e organizzative che saranno sviluppate con particolare riferimento alla retribuzione alla persona di cui al vigente CCNL.

Nel corso del 2014 i costi per le indennità ed i rimborsi spese del Consiglio di Amministrazione e del Comitato di Sorveglianza da costituire una volta elaborato ed approvato il modello di cui alla Legge 231 del 2001 riguardante la responsabilità amministrativa degli enti, ammontano ad Euro 38.000,00.

Per il Collegio Sindacale sono sostanzialmente confermate le somme pagate negli esercizi precedenti senza la decurtazione del 10% pari ad Euro 72.000,00 (articolo 7 della Legge Regionale n. 29 del 28 agosto 2013). Tale somma comprende gli eventuali compensi che saranno erogati ai componenti del Collegio per il rilascio del visto di conformità per la compensazione verticale nel corso del 2014 del credito IVA 2013 che risulterà dal modello IVA/2014.

Anche per il Direttore Generale resta confermata la somma pagata negli esercizi precedenti senza la decurtazione del 10% di Euro 162.500,00 (articolo 7 della Legge Regionale n. 29 del 28 agosto 2013).

Da segnalare rispetto all'anno 2013, la contrazione della stima del costo per le tre Commissioni Assegnazione Alloggi che è pari ad Euro 93.000,00 a seguito della riduzione, dal 1 gennaio 2014, dell'importo del gettone di presenza per i componenti che è passato da Euro 100,00 ad Euro 30,00 a seduta. La quota parte a carico dei comuni e soggetta a rimborso è stata già contabilizzata tra i ricavi.

I costi per la manutenzione ordinaria degli immobili a carico del bilancio ATER, stimati complessivamente in Euro 65.000,00, riguardano i lavori di manutenzione delle sedi, le

manutenzioni ordinarie per gli alloggi in condominio e le quote ordinarie per i fabbricati in autogestione.

Gli interventi di manutenzione ordinaria saranno finanziati con le risorse di cui alla Legge 560/93 rinviando ad un successivo provvedimento l'adozione formale della programmazione e del piano degli investimenti per l'anno 2014

#### AMMORTAMENTI E SVALUTAZIONI

La voce ammortamenti e svalutazioni comprende gli ammortamenti dei beni immateriali e dei beni materiali (attrezzature d'ufficio, arredi, mobili, autovetture, macchine elettroniche e software). Tutti gli ammortamenti sono stati previsti nella misura fiscale di legge.

L'ammortamento rilevato è stato pari ad Euro 43.500,00 di cui Euro 15.000,00 per immobilizzazioni immateriali software, e per immobilizzazioni materiali Euro 7.000,00 per mobili e arredi, Euro 1.500,00 per macchine elettroniche e d'ufficio, Euro 13.000,00 per hardware, Euro 1.000,00 per attrezzatura generica ed Euro 6.000,00 per autovetture motoveicoli e simili.

#### ACCANTONAMENTI DELL'ESERCIZIO

Non sono previsti costi per accantonamenti da effettuare nel corso del 2014.

#### ONERI DIVERSI DI GESTIONE

Gli oneri diversi di gestione ammontano a complessivi Euro 352.200,00 e, principalmente, comprendono:

le spese varie che riguardano i costi relativi agli obblighi di iscrizione e dichiarativi verso la Camera di Commercio, l'IVA sugli acquisti indetraibile e le multe e ammende.

Le imposte e tasse stimate in Euro 126.700,00 comprendono l'imposta di bollo, le imposte relative alla tassazione sugli immobili, le imposte di registro, le imposte ipotecarie e catastali, le tasse di proprietà sulle autovetture, la TARES e le altre imposte e tasse minori.

L'imposta di registro tiene conto, per gli alloggi di ERP, solo dei nuovi contratti e non dei rinnovi che non sono più dovuti a seguito dell'opzione IVA. Il 50% di tali somme sono soggette a rimborso da parte degli inquilini e sono state, pertanto, inserite nella corrispondente voce di ricavo.

Si segnala, inoltre, l'inserimento a titolo del tutto precauzionale di una somma pari ad Euro 100.000,00 per il nuovo sistema di tassazione sugli immobili ancora in fase di definizione compresa la cosiddetta mini IMU che dovrà essere versata entro il 16 gennaio 2014.

Le imposte e tasse sul reddito che ammontano ad Euro 170.000,00 di cui Euro 90.000,00 per l'imposta sul reddito delle società (IRES) ed Euro 80.000,00 per l'imposta regionale sulle attività produttive (IRAP).

## ONERI FINANZIARI

Gli oneri, per un totale di Euro 135.000,00, riguardano principalmente gli oneri finanziari derivanti da interessi su mutui. In particolare, l'onere principale rimane il mutuo contratto per l'acquisto del complesso residenziale "il Moro", ora quasi completamente inagibile già oggetto di commento. Gli oneri finanziari per il pagamento delle rate del mutuo contratto per l'acquisto della nuova sede ATER in Cansatessa saranno inseriti nella programmazione dei fondi di cui alla legge 560/93.

Per l'anno 2014 gli oneri finanziari sono stati stimati tenendo di quanto emerso dalla procedura di gara informale per l'assegnazione del servizio di cassa per il quinquennio 2014 – 2018 aggiudicata alla BCC di Roma e di un sostanziale andamento costante dei tassi di interesse, perché in presenza di parametri di riferimento BCE ormai ai minimi storici.

## ALTRI COSTI DEL PERSONALE

Gli altri costi del personale sono stati stimati per un totale di Euro 174.000,00 e riguardano i compensi per il lavoro straordinario, per le missioni e trasferte, per la formazione del personale e per i premi incentivanti. Inoltre, sono state previste risorse per numero 2 assunzioni per 12 mesi attraverso assegnazioni temporanee di personale altamente qualificato e con conoscenze specifiche campo dell'Edilizia Residenziale Pubblica, una con profilo amministrativo e una con profilo tecnico.

Il personale sarà destinato a sopperire i vuoti di organico che si sono determinati a seguito dei quattro pensionamenti di personale dal 1 gennaio 2014 già commentati.

## ALTRI COSTI DELLA PRODUZIONE

Gli altri costi della produzione ammontano ad Euro 270.400,00.

Questi comprendono: cancelleria e stampati, pubblicazioni e periodici, consulenze e prestazioni professionali, fondo economale, spese postali, quote associative e spese di rappresentanza, spese per altri servizi esterni, spese legali e spese per interventi edilizi.

Inoltre, sono state previste spese per l'acquisto di beni patrimoniali (hardware, software ecc) per Euro 55.500,00 che pur non rappresentando un costo per l'anno 2014 genereranno, comunque, un'uscita in termini finanziari.

Rimane da segnalare l'uscita finanziaria per il rimborso della quota capitale del mutuo contratto per l'acquisto del complesso residenziale "il Moro" per l'importo stimato di Euro 833.332,00.

## MOROSITA'

La grave crisi dell'economia reale che il nostro paese sta attraversando coinvolge inevitabilmente anche gli inquilini ATER e si continuerà a monitorare con costanza ed assiduità i crediti in sofferenza, mettendo in essere tutte le azioni tese al recupero degli stessi. Come è noto, infatti, le azioni di recupero messe in atto dall'ATER contemplano diversi passaggi:



- il sollecito di pagamento e messa in mora;
- la possibilità di rateizzazione;
- l'attivazione del procedimento di sfratto per morosità;
- lo sfratto esecutivo ai sensi del R.D. 1165/38, qualora attraverso tutte le azioni sopra richiamate non si sia risolta la situazione debitoria dell'assegnatario.

I dati sulla morosità, elaborati a consuntivo a dicembre 2012, evidenziano una percentuale non riscossa di canoni di alloggi sociali sul carico annuale pari al 22,39% ed un incremento in termini di stock del 10,04%. Dall'analisi di tali indicatori emerge una situazione di sostanziale stabilità nella crescita delle somme non riscosse sul carico corrente ed una riduzione in termini reali dello stock che passa dal 12% al 10%, segno di un recupero di somme in conto residui relativi ai carichi degli anni precedenti al 2013.

Lo sforzo per il 2014 è di contenere l'aumento della morosità complessiva, riconducibile alla situazione di crisi in essere, ad una percentuale inferiore al 20%, tale da non compromettere, sul fronte delle entrate l'equilibrio di bilancio.

Nel mese di ottobre 2013 è stata siglata con il Comando Regionale della Guardia di Finanza la convenzione per acquisire informazioni altrimenti non disponibili sulla situazione reddituale e patrimoniale degli inquilini e su ogni altro elemento utile ad individuare la effettiva capacità contributiva degli utenti dell'ATER. La collaborazione con le Fiamme Gialle avrà un sicuro effetto deterrente sugli inquilini ATER, evitando il ricorso ad autodichiarazioni non corrispondenti alla realtà ed incentivando il pagamento dei canoni ed il rispetto di tutte le scadenze di pagamento.

Proseguirà anche nel corso dell'anno 2014 l'azione di controllo dei redditi degli inquilini utilizzando l'accesso al sistema di interscambio delle anagrafi tributarie, denominato SIATEL, e dei patrimoni immobiliari con l'ausilio del sistema di consultazione dati denominato SISTER. Inoltre, continuerà la collaborazione con il PRA (Pubblico Registro Automobilistico) per evidenziare beni mobili registrati di proprietà degli inquilini morosi da aggredire per il recupero dei canoni e delle quote accessorie non pagati.

Inoltre, nell'anno 2014 si renderà operativo il software In Mora con la gestione automatizzata di tutta una parte consistente di lavoro finalizzato al recupero dei crediti, che oggi viene svolta manualmente. Infatti, il nuovo software opera in stretta integrazione con il programma per la gestione del patrimonio immobiliare denominato In Casa e permette di controllare, in modo automatizzato, le emissioni e gli incassi per determinare in modo automatico quante bollette sono totalmente o parzialmente insolute.

Importante è anche la mia ferma determinazione, suffragata dalla stesura di una convenzione, ad affidare ad una Società esterna l'attività stragiudiziale e giudiziale relativa al recupero dei crediti.

Questo sia per avere una mappatura completa dei crediti ancora concretamente esigibili vantati dall'ATER, sia per tentare, attraverso una struttura altamente specializzata, un recupero più fermo e capillare nella speranza di ottenere introiti maggiori rispetto al passato. Tale società non

comporterà oneri finanziari in capo all'ATER, guadagnando la suddetta società di riscossione il 10% dei recuperi effettuati, senza prevedere alcun rimborso spese.

Inoltre, dovrà essere valutata una migliore organizzazione nella gestione delle attività dei condomini anche attraverso la individuazione di personale con specifica professionalità alla luce anche della riforma delle norme sul condominio.

### CENNI CONCLUSIVI

Con la presente relazione abbiamo sottolineato gli aspetti salienti di un conto previsionale per l'anno 2014 che presenta uno sbilanciamento complessivo di Euro 995.835,00.

Tale sbilanciamento che può essere coperto solo parzialmente dal 20% dei proventi delle vendite di cui alla legge 560/93 per una somma stimata in Euro 160.000,00. Il tutto dovuto a causa degli eventi legati al terremoto del 6 aprile 2009.

Inoltre, i proventi delle vendite effettuate fino al 31 dicembre 2013 saranno in buona parte destinati al rimborso delle rate necessarie per il finanziamento che è stato contratto per l'acquisto della nuova sede ATER in Cansatessa.

Al 1 gennaio 2014 si prevede di gestire un numero di unità immobiliari pubbliche pari a 4728 di cui 3547 alloggi ERP agibili, 46 alloggi a canone concordato agibili, 113 negozi e locali vari agibili. Rimangono inagibili 566 alloggi ERP a causa del sisma e 168 alloggi ERP perché necessitano di lavori di manutenzione prima di essere riaffittati. Sono inagibili, inoltre, 176 alloggi a canone concordato e 112 negozi e locali vari.

Inutile dire che la situazione di crisi che investe l'economia e l'occupazione avrà ripercussioni anche nel settore dell'housing sociale sia per quanto riguarda il fenomeno della morosità, che per le prospettive sulle attività di nuova costruzione, essendo ormai esauriti i finanziamenti nazionali.

In questo contesto sono cresciuti i servizi da svolgere e legati alla ristrutturazione degli alloggi ATER danneggiati dal sisma anche attraverso un processo di consolidamento ed arricchimento delle professionalità

La residua perdita sarà portata a nuovo a svilimento del patrimonio dell'ATER ed è dovuta essenzialmente al mancato introito dei canoni degli alloggi ERP e degli alloggi locati a canone concordato perché inagibili a causa del sisma del 6 aprile 2009.

L'equilibrio finanziario dovrà necessariamente essere assicurato da un contributo regionale destinato al ripiano della perdita finanziaria evidenziata di Euro 835.835,00.

L'AMMINISTRATORE UNICO  
(Avv. Francesca ALOISI)

IL DIRETTORE GENERALE  
(Arch. Venanzio GIZZI)