

BILANCIO DI PREVISIONE
ESERCIZIO 2014

BILANCIO DI PREVISIONE ESERCIZIO 2014

Signori Consiglieri, Signori componenti il Collegio dei Revisori dei Conti,

il presente Bilancio di previsione, per il quale chiedo la Vostra approvazione, in un momento di incertezza legislativa in materia di tassazione degli immobili e di crisi economica, che investe in modo particolare il mercato immobiliare, contiene tutte le caratteristiche di un esercizio di rilancio delle attività inerenti, da un lato, la costruzione, la ristrutturazione e l'acquisto di alloggi da assegnare in locazione a canone sociale e, dall'altro, l'attuazione del Piano Straordinario di Vendita, divenuto efficace dopo l'approvazione, da parte del Consiglio Regionale, del Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2013-2020.

E' stata effettuata un'attenta analisi delle prospettive di sviluppo degli investimenti che tengono conto della certezza dei finanziamenti già deliberati dalla Giunta Regionale per oltre 2 milioni di Euro per la sistemazione di oltre 200 sfitti e delle prospettive di ulteriori fondi regionali, in corso di approvazione, per interventi complessi (oltre 4 milioni di Euro per il recupero urbanistico di via Trozzetti in Comune di Bassano del Grappa e la realizzazione di n. 58 alloggi), come pure per l'acquisto di n. 51 alloggi in Comune di Montebelluna, di n. 40 in Comune di Vicenza, di n. 18 in Comune di Dueville e di n. 42 alloggi in Comune di Thiene.

Ricordo che tutti gli acquisti, peraltro già oggetto di specifiche deliberazioni da parte di questo Consiglio di Amministrazione, per essere formalizzati devono attendere la conferma del finanziamento regionale o, nel caso di Thiene, l'autorizzazione.

In corso d'esercizio saranno inoltre ultimati n. 2 fabbricati per complessivi n. 30 alloggi in Comune di Chiampo.

Alla luce del grave momento di crisi, il bilancio di previsione è stato impostato tenendo conto, prudenzialmente, dei possibili proventi del Piano Straordinario di Vendita degli alloggi.

Si stima che in corso di esercizio possano essere ceduti complessivamente circa 150 alloggi il cui importo economico dei proventi è evidenziato alla specifica tabella allegata.

Saremo inoltre chiamati alla realizzazione degli interventi programmati che meglio si trovano descritti nelle schede allegate al bilancio stesso.

I nuovi interventi sono previsti in Comune di Rosà n. 12 alloggi, in Comune di Schio n. 4 alloggi, in Comune di Thiene n. 4 alloggi, mentre è prevista l'ultimazione dei cantieri in Comune di Cornedo Vicentino per n. 12 alloggi, in Comune di Piovene Rocchette per n. 20 alloggi ed opere di urbanizzazione nel Quartiere Operaio e per n. 16 alloggi in via Stadio, in Comune di Schio per n. 4 alloggi ed autorimesse in via Rovereto, oltre al completamento dei cantieri nei Comuni di Vicenza, Schio, Trissino, Marano Vicentino, Arsiero, Grisignano di Zocco e Villaga, nei quali si stanno svolgendo i lavori di manutenzione straordinaria per il contenimento energetico con finanziamenti europei.

Saranno inoltre previste le progettazioni per gli interventi previsti nei Comuni di Arcugnano, Asiago, Malo e Marano Vicentino, conseguenti all'approvazione di specifici protocolli d'intesa.

Nel 2014 è previsto anche il completamento del cantiere in Comune di Montegalda dove l'ATER sta svolgendo le funzioni di stazione appaltante per la realizzazione dell'ampliamento della locale Casa di Riposo.

Segnalo altresì l'importanza del ruolo di stazione appaltante dell'ATER per la realizzazione della nuova Tenenza dei Carabinieri in Comune di Montecchio Maggiore, i cui lavori sono in fase di appalto e del completamento della nuova Caserma dei Carabinieri in Comune di Torri di Quartesolo, per la quale si stanno ultimando le procedure di validazione del progetto.

Per questi due interventi sono state sottoscritte apposite convenzioni con la Regione e la Prefettura di Venezia, dal momento che i finanziamenti regionali verranno erogati direttamente all'ATER.

Questo segna sicuramente un punto a favore della credibilità dell'Azienda che ha saputo, in questi anni, essere punto di riferimento sicuro per i Comuni vicentini.

L'Assessore regionale Massimo Giorgetti e la struttura regionale per l'Edilizia Abitativa, con i quali proseguono in modo costante e proficuo i rapporti di collaborazione, fanno affidamento sulle potenzialità e le professionalità presenti all'interno dell'Ater per soddisfare le richieste che pervengono dai Comuni.

Non manca da parte mia la speranza di veder approvata, nella corrente legislatura regionale, la proposta di legge di iniziativa della Giunta regionale sulle "Norme in materia di edilizia residenziale pubblica", soprattutto per quanto riguarda la modifica della legge regionale 10/96 sull'assegnazione e canoni.

Si otterrebbe, almeno, un maggior gettito da canoni di locazione che, allo stato attuale, sono a livelli irrisori come tutti ben sanno.

Nel frattempo il Consiglio Regionale ha approvato il Piano Strategico delle Politiche della Casa nel Veneto 2013-2020, strumento di programmazione rivolto ad avviare una serie di iniziative ed attività nel settore dell'Erp, a seguito del quale la Giunta regionale ha deliberato e sta deliberando consistenti finanziamenti per nuove costruzioni, acquisti e recuperi di alloggi, come più sopra accennato.

Questo deve pertanto essere interpretato come un segnale forte di volontà della Regione di investire nelle ATER ed è sicuramente di stimolo, per tutto il Consiglio di Amministrazione, a procedere, con impegno ancora maggiore, nel perseguimento di obiettivi importanti che andranno a beneficio delle fasce meno abbienti della nostra provincia.

Ecco pertanto che il bilancio di previsione che andiamo ad approvare è sicuramente importante, ricco di iniziative e di obiettivi da raggiungere.

Dai dati che troverete di seguito esposti, si rileva che comunque la programmazione avviata nel corrente anno risulta meritevole di essere confermata anche per il 2014 e, in base ai tempi di realizzo degli interventi, anche nei prossimi esercizi.

Saremo chiamati a proseguire nella sottoscrizione di accordi con le Amministrazioni locali, tramite appositi protocolli d'intesa ed anche il prossimo esercizio sarà caratterizzato dall'apertura di nuovi cantieri come in precedenza specificato.

Per quanto attiene la gestione si prevede un'implementazione dell'attività di amministrazione dei condomini, determinata dalla formazione di nuove proprietà miste, conseguenti all'attuazione del Piano Straordinario di Vendita.

A tal proposito si proseguirà con l'organizzazione di incontri di aggiornamento, per i rappresentanti dell'autogestione (capiscala) per i fabbricati in intera locazione e per i dipendenti, dei corsi specifici di aggiornamento per amministratori di condominio nei fabbricati a proprietà mista, vista anche l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio.

Passo ora ad illustrare nel dettaglio le varie iniziative previste nel 2014.

Investimenti per interventi costruttivi e lavori in corso

Si prevede di appaltare nel 2014 lavori di costruzione meglio specificati nel piano annuale allegato al bilancio.

Vale la pena ricordare che tra i programmi in corso sono compresi anche alcuni interventi di riqualificazione urbana che impegneranno l'ATER nel triennio 2014/2016.

Essi riguardano la realizzazione dei P.R.U. nei Comuni di Bassano del Grappa, Lugo di Vicenza, Thiene e Piovene Rocchette.

In rapporto alla definizione delle procedure di attuazione, questi programmi, unitamente a quelli in corso di definizione secondo le intese avviate con diversi Comuni della Provincia nonché alla previsione di acquisto di alloggi già realizzati, potranno portare, già nell'arco temporale del triennio 2014-2016, alla disponibilità di circa 350 nuovi alloggi.

Reinvestimento dei proventi delle vendite di alloggi ERP

I ricavi delle vendite dell'anno 2014 saranno utilizzati in interventi che sono già stati inseriti nella programmazione triennale dell'ATER di cui riferito in precedenza.

La programmazione del reinvestimento dei proventi del 2014 potrà intervenire nel corso dell'esercizio successivo in rapporto:

- agli accordi intercorsi nei protocolli d'intesa sottoscritti con i Comuni;
- alla disponibilità di aree o di edifici da recuperare;
- all'avanzamento della progettazione;
- all'acquisto di alloggi già realizzati, in base alle direttive regionali.

Determinazione dei canoni di locazione

Il gettito da canoni per l'esercizio 2014 è previsto pari a € 6.550.000 superiore di circa €150.000 a quello stimato a preconsuntivo per l'anno 2013.

Anche per il prossimo esercizio si prevede comunque di ultimare in tempo utile l'indagine reddituale per determinare il corrispettivo in stretta correlazione con la capacità socio-economica di tutti i nuclei assegnatari, prestando le dovute attenzioni ed effettuando i necessari controlli sulle dichiarazioni fiscali, con particolare riferimento alle situazioni anomale riscontrate nel corso dell'esercizio 2013.

Questo soprattutto dopo l'introduzione delle autocertificazioni che hanno consentito alla nostra utenza di produrre dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà in alternativa ai tradizionali modelli fiscali.

Controlli che, ricordo, vengono effettuati con sistematicità da ormai 7 anni, nei confronti di tutti gli assegnatari, grazie all'attivazione dei servizi telematici forniti da SIATEL (Sistema Interscambio Anagrafe Tributaria Enti Locali) per l'accesso ai dati dell'Anagrafe Tributaria, da SISTER - Conservatoria (Sistema InterScambio Territorio) per le visure ipocatastali di Conservatoria e con l'attivazione del servizio SISTER - Catasto, anche per quanto riguarda i dati dell'archivio amministrativo-censuario del Catasto Terreni, del Catasto Urbano e del Catasto Geometrico.

Ricordo infine l'accordo sottoscritto con il Comando Provinciale della Guardia di Finanza per il controllo fiscale di situazioni reddituali anomale, su richiesta specifica dell'Azienda.

Per quanto riguarda ogni altro aspetto della gestione patrimoniale, anche per il 2014 si darà pratica attuazione alle varie istanze in ordine alla mobilità dell'utenza, ai cambi intestazione, agli ampliamenti di cui agli artt. 12, 13 e 14 della L.R. 10/96, nonché alle procedure di decadenza dall'assegnazione nei confronti di coloro che hanno perduto i requisiti per rimanere nel campo dell'Erp.

Per far fronte agli oneri dovuti nelle gestioni miste è stato necessario imputare per l'esercizio 2014 una spesa di € 240.000, in decremento comunque rispetto agli esercizi precedenti.

Un rilevante obiettivo programmatico sarà pertanto quello di proseguire nell'ottica di incentivare la mobilità tra assegnatari, mirata anche a ridurre od almeno a mitigare, le nuove proprietà miste che si verranno sicuramente a creare con la vendita del patrimonio.

Questo comporterebbe oggettive economie di gestione ed una mirata razionalizzazione sulla fruizione del patrimonio immobiliare di proprietà, tenendo conto delle legittime aspettative dell'utenza.

Consegna alloggi

Per quanto riguarda la consegna di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata si prevede, nel corso dell'anno 2014, di contare sulla disponibilità dei seguenti immobili, per un ammontare di n. 223 nuovi alloggi:

COMUNE	UBICAZIONE	N° ALLOGGI
CHIAMPO	Via Zaupa	30
CORNEDO VICENTINO	Via Pascoli	12
DUEVILLE	Via dei Fanti	18
MONTECCHIO MAGGIORE	Via Europa	51
PIOVENE ROCCHETTE	Q.re Operaio	20
PIOVENE ROCCHETTE	Via Stadio	12
SCHIO	Via Damaggio	4
VALDAGNO	Via Tomasoni	36
VICENZA	Via Div. Julia	40
	TOTALE	223

Si prevede inoltre, alla luce del finanziamento regionale ottenuto, di poter ripristinare e riassegnare tutti gli alloggi attualmente sfitti e quanti si libereranno nei primi mesi dell'esercizio, per un totale di circa 250 unità abitative.

Attività patrimoniale e stato di attuazione delle cessioni ai sensi della L.R. 7/2011 (Piano Straordinario di Vendita), della L.R. 29/02 e successive modifiche e della D.G.R. 1688/2012:

Con il prossimo esercizio si prevede di alienare 150 alloggi attuando un piano specifico che comprende:

- 1) alloggi inserito nel Piano Straordinario di Vendita da alienare agli assegnatari;

- 2) alloggi sfitti autorizzati da alienare a terzi, tramite il metodo dell'asta pubblica al miglior offerente;
- 3) alloggi da cedere ai sensi della L.R. 29/02 e successive modificazioni, inseriti nel piano di cessione autorizzato dalla Regione.

Per quanto riguarda l'estinzione dei diritti di prelazione sugli alloggi alienati, secondo quanto previsto dalla Legge 560/93 e dalla L.R. 18/06, si prevede un introito complessivo di circa € 130.000.

Predisposizione delle graduatorie

Alle Amministrazioni Comunali convenzionate, ai sensi dell'art.5 della L.R. 10/96, che sono complessivamente 104, verrà fornito anche per il 2014 il supporto di istruttoria e formazione delle graduatorie provvisorie e definitive.

Il numero delle domande da istruire sarà per il prossimo anno vicino alle 3.000 unità per una previsione di entrata di € 140.000.

Per quanto riguarda invece l'esame dei ricorsi e delle pratiche di decadenza, si continuerà a fornire alla competente Commissione di cui all'art. 6 della L.R. 10/96 il supporto di personale per la segreteria della Commissione stessa.

Per le suddette funzioni si prevede un'entrata di circa € 13.000.

I margini di redditività delle predette funzioni si prevedono anche per il 2014 positivi.

Personale dipendente

La consistenza numerica della dotazione organica dell'Azienda viene confermata, per l'anno 2014, in 56 unità.

Ai fini della previsione della spesa è da considerare che, in rapporto alle esigenze funzionali, le posizioni lavorative ricoperte ad inizio esercizio 2014, risulteranno essere di 48 unità a tempo indeterminato.

Dopo aver effettuato un'analisi approfondita sulle prospettive future che prevedono, nel termine di un biennio, almeno ulteriori 5 posizioni vacanti per quiescenza e, quindi, un maggior fabbisogno di personale per poter esplicare le attività aziendali programmate ed illustrate nel presente bilancio, è stata inviata alla Regione una specifica richiesta per poter assumere, in corso di esercizio, 5 nuove figure professionali.

Si attende con fiducia una risposta positiva dalla Regione e, nel contempo, si prevede, prudenzialmente, la copertura nel corso del 2014 di almeno 3 posizioni vacanti.

La spesa per il personale è pertanto prevista in €3.173.581.

Servizi affidati all'esterno per la certificazione di qualità, gestione dell'archivio ed implementazione del D.Lgs. 231/01

Nel 2014 punteremo al mantenimento della certificazione di qualità, alla gestione dell'archivio ed all'implementazione del modello organizzativo di cui al D.Lgs. 231/01 con le nuove norme e le nuove aree di rischio; il tutto con un supporto di consulenze esterne per un costo complessivo previsto di € 15.000.

Acquisizione di beni mobili strumentali

Per l'ampliamento ed il rinnovo delle attrezzature informatiche, sia hardware che software, tecniche, attrezzature d'ufficio ed altri beni strumentali, si farà fronte con investimenti stimati in € 72.000.

RELAZIONE TECNICO - AMMINISTRATIVA

La previsione economica per l'esercizio 2014 evidenzia un utile presunto di € 5.256.457. Si tratta naturalmente di un risultato determinato da fattori straordinari quali sono le plusvalenze sulle cessioni di alloggi che nel prossimo esercizio si prevedono di particolare rilevanza a seguito del concreto avvio del piano straordinario di vendita di cui alla L.R. 7/2011 oltre ad alcune cessioni di alloggi sfitti in base a precedenti autorizzazioni regionali, per un ammontare complessivo stimato in € 7.200.000, con un margine positivo al netto delle imposte di € 5.929.200. Un altro aspetto straordinario che incide sul risultato economico, ma in senso negativo, è la tassazione IRAP dei finanziamenti di edilizia residenziale pubblica, prevista pari a € 488.995; questo onere, che grava sui bilanci delle Ater/Iacp dall'esercizio 2002 a seguito dell'introduzione di una disposizione legislativa di carattere interpretativo, colpisce l'utilizzo dei finanziamenti per cui incide maggiormente sul conto economico quanto più intensa è l'attività edilizia dell'Azienda.

Da quanto sopra esposto si evidenzia che il risultato d'esercizio "reale", al netto delle influenze sopra descritte, sarebbe negativo per € 183.748 e questo a causa anche di una previsione di imposizione fiscale sugli immobili pari a € 700000, di poco inferiore a quella relativa all'IMU prima dell'introduzione dell'esenzione per gli alloggi regolarmente assegnati avvenuta nel 2013, e questo a causa di una situazione ancora molto nebulosa sulle caratteristiche delle nuove forme di imposizione fiscale a favore dei Comuni. Un'altra importante considerazione da fare è che per i motivi sopra esposti, tassazione delle plusvalenze sulle cessioni di alloggi, IRAP sui finanziamenti degli interventi, IMU su immobili non abitativi o non locati e altre imposte comunali, si prevede una sottrazione di risorse altrimenti destinate all'e.r.p. stimata nel prossimo esercizio pari a € 2.459.795.

Dal punto di vista fiscale, l'aspetto positivo che si coglie in questo bilancio di previsione rispetto agli esercizi precedenti è la forte riduzione del pro-rata di indetraibilità dell'Iva a seguito della prevista estensione dall'1/7/2014 del regime di applicazione opzionale dell'Iva ai contratti di locazione di e.r.p. che erano in corso alla data di entrata in vigore della nuova normativa, in conformità alle altre Ater in base al parere in merito ottenuto dalla Regione; di conseguenza si prevede nel prossimo esercizio un pro-rata di indetraibilità intorno al 20% (contro il 76% stimato per il 2013) che andrà praticamente ad azzerarsi nel 2015. Per il prossimo esercizio, visto il notevole ammontare previsto di Iva a debito per interventi edilizi ed acquisti di fabbricati, si stima un onere di € 280.000.

Un altro aspetto che si ritiene opportuno sottolineare è il mantenimento di un budget elevato per la manutenzione degli alloggi in locazione, che viene fissato nella misura di euro 1.645.000 in base al fabbisogno di spesa rilevato negli ultimi esercizi, comprensivo dell'onere per la partecipazione alle spese nei condomini in proprietà mista che ha un peso ancora notevole, previsto per il 2014 in € 130.000.

Si propone ora un'analisi più dettagliata dei principali aspetti di gestione previsti per l'esercizio 2014 illustrati anche mediante le apposite tabelle allegate.

CANONI DI LOCAZIONE E QUOTE DA VERSARE

La previsione del monte canoni complessivo per l'esercizio 2014 è di € 6.550.000, di cui € 6.200.000 si riferiscono ad alloggi di edilizia residenziale pubblica, mentre la morosità complessiva a fine esercizio viene stimata pari a € 650.000, dato previsto in leggero aumento rispetto all'ultimo consuntivo approvato a causa del particolare momento di crisi economica.

La quota dovuta al fondo regionale per l'edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 19

comma 1 lettera a) della L.R. n. 10/96 e successiva modificazione è prevista in € 400.000, mentre l'onere per i versamenti ai Comuni delle somme destinate al fondo sociale di cui all'art. 21 della suddetta legge regionale è stimato pari a € 75.000.

CAPITALIZZAZIONE COSTI E COMPENSI PER ATTIVITA' EDILIZIA

Si prevede che nell'esercizio 2014 l'attività tecnica svolta dall'azienda possa partecipare al valore della produzione per complessivi € 841.000, così composti:

- € 690.000 per capitalizzazione costi su interventi destinati alla locazione, indicati al punto 4) "Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni" (spese tecniche);
- € 151.000 per compensi su interventi edilizi di terzi (Comuni, Cooperative ecc.) o per conto terzi, compresi tra le prestazioni di servizi di cui al punto 1 lettera d) "Altri ricavi".

Per il dettaglio degli interventi edilizi destinati alla locazione si rinvia all'apposito prospetto.

INTERVENTI EDILIZI DESTINATI ALLA VENDITA

Nell'esercizio 2014 non sono previste cessioni a causa della stasi del mercato immobiliare alla quale si sta cercando di dare soluzione con formule alternative come la locazione con promessa di futura vendita utilizzata in particolare per alcuni alloggi da poco ultimati a Camisano Vicentino; a fine anno l'ammontare delle rimanenze finali è previsto pari a € 6.014.026.

Per un'analisi più dettagliata si fornisce la seguente tabella (importi in euro):

Località	n.all.	Rimanenze iniziali	Costi esercizio 2014			Vendite 2014	
			Area	Lavori	Personale	n.	Ricavi
Zané (ristrutturazione)	2 aut.	14.000	-	-	-	-	-
Lonigo (ristrutturaz.)	3	183.000	-	-	-	-	-
Vicenza – Via Sartori	17 autor.	289.000	-	-	-	-	-
Bassano G.-Travettore	44	681.337	-	-	-	-	-
Camisano Vicentino	5+uff.	2.198.063	-	-	-	-	-
Schio – Via Fusinato	1	100.758	-	-	-	-	-
Schio – Via Mantese	9	915.046	-	-	-	-	-
Sarego – Meledo ristr.	4+3	226.269	-	520.000	13.011	-	-
Lugo di Vic. – 3° str.	1 neg.	59.537	-	-	-	-	-
Lugo di Vic. – 4° str.	10 + 2	25.398	-	230.000	39.034	-	-
Lugo di Vic. – 5° str.	22 autor.	519.573	-	-	-	-	-
TOTALI		5.211.981	-	750.000	52.045	-	-

PROGRAMMA DI ALIENAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA'

Nel corso dell'esercizio 2014 è prevista l'alienazione ai sensi della L.R. 29/2002 e delle D.G.R. n. 1363/2012 e 1688/2012 di 50 alloggi di edilizia residenziale pubblica per un importo

complessivo di € 3.500.000 e ai sensi della L.R. 7/2011 di ulteriori 100 alloggi per un importo di € 5.500.000; sul valore complessivo di vendita di € 9.000.000 sono stimate plusvalenze per € 7.200.000 che generano un prelievo fiscale di € 1.270.800 sulle risorse disponibili per il reinvestimento.

Si ricorda inoltre la previsione di introiti per estinzione diritti di prelazione per un importo di € 130.000, di cui € 50.000 ai sensi della L. 560/93e pertanto ricompresi sia nei proventi che negli oneri straordinari, ed ulteriori € 80.000 ai sensi della L.R. 18/06 che figurano solamente nei proventi straordinari e sono pertanto tassati.

PERSONALE DIPENDENTE

Gli oneri per il personale dipendente sono previsti pari a € 3.173.581, in aumento rispetto agli ultimi esercizi in quanto trovano completa applicazione gli aumenti contrattuali previsti dal CCNL 2011/2013 e si è inoltre dovuto tenere conto dell'onere derivante dal rinnovo contrattuale previsto sia per i dirigenti che per gli altri dipendenti, la cui incidenza è stata valutata per il 2014 nella misura del 2%. E' inoltre compreso anche il costo per l'eventuale assunzione nel corso dell'anno di tre dipendenti per la quale è già stata presentata apposita richiesta alla Regione.

Per quanto riguarda gli incentivi è stata prevista una disponibilità di € 20.000 per i dirigenti mentre per gli altri dipendenti la quota stanziata è pari a € 160.000; viene inoltre stimato un costo di € 60.000, in leggero incremento, per i compensi di cui all'art. 18 della Legge n. 109/94, comprensivo di tutti gli oneri riflessi.

E' infine prevista una disponibilità di 20.000 euro per attività di formazione e aggiornamento del personale.

COSTI PER IL FUNZIONAMENTO DELL'ENTE E PER ATTIVITA' ISTITUZIONALI

L'ammontare complessivo dei costi suddetti, indicato al punto 7 lettera b) dei "Costi della Produzione", è previsto in € 2.828.680, dato superiore di € 138.000 al precedente preventivo a causa soprattutto del notevole aumento del costo per l'assicurazione dei fabbricati e per la redazione delle attestazioni energetiche degli alloggi.

Il suddetto importo deriva da costi generali di funzionamento dell'ente per € 583.680, da spese di amministrazione degli immobili per € 540.000, da costi d'esercizio per interventi di manutenzione per € 1.645.000 e da spese relative all'attività tecnica ed edilizia per € 60.000.

Ai costi per il funzionamento dell'ente vanno inoltre aggiunte le spese per acquisto di cancelleria, attrezzature e materiali di consumo, previste in € 22.500 e comprese nel punto 6) del conto economico, mentre nel punto 14) "Oneri diversi di gestione" si devono considerare i contributi associativi, oneri amministrativi diversi e i costi per acquisto di libri, giornali e pubblicazioni varie per un importo complessivo di € 43.500.

PROSPETTO DI RICLASSIFICAZIONE DEL CONTO ECONOMICO

L'analisi del conto economico per aree di attività mette in evidenza una previsione positiva per il settore gestione stabili (+ 564.022), frutto anche del miglioramento del dato sull'Iva indetraibile. Per quanto riguarda l'area tecnica, il dato aggregato risulta negativo per € 987.087 e in questo caso contribuisce anche il settore delle iniziative immobiliari per la vendita (- 79.882) a causa dell'incidenza dei costi di personale per l'attività di "marketing", non capitalizzabili, e dei costi generali attribuibili a questa attività.

Il dato comunque più rilevante è rappresentato dalla consistenza del saldo positivo riferito alla “gestione speciale e straordinaria”, pari a € 5.679.522. Questo risultato, che da solo supera il risultato economico complessivo dell’esercizio, deriva quasi esclusivamente dalle plusvalenze realizzate con la cessione di alloggi al netto della tassazione IRES e IRAP e con imputazione anche dell’onere per IRAP sui finanziamenti di e.r.p.

PROSPETTO DI PREVISIONE DEL FABBISOGNO ANNUALE DI CASSA

La consistenza del fondo di cassa ad inizio 2014, stimata in € 8.660.000, è prevista a fine esercizio pari a € 3.101.829. La prevista riduzione della liquidità deriva principalmente dal fatto che nel corso dell’esercizio sono previste importanti operazioni di acquisizione di fabbricati residenziali per un importo di circa € 10.835.000 + Iva, già approvate dal Consiglio di Amministrazione ma subordinate alla concessione di appositi finanziamenti che in questo bilancio di previsione figurano per un importo di € 3.800.000.

Tra le altre spese per investimenti si segnalano le previsioni di € 100.000 + Iva per lavori di realizzazione di un impianto fotovoltaico sul fabbricato della sede e di € 72.000 + Iva per acquisizione di beni mobili strumentali e software (voce S090006), il cui dettaglio è riportato nel prospetto “budget investimenti”.

Vicenza, 20 dicembre 2013

IL PRESIDENTE
- Valentino Scomazzon -

Tabelle 1: canoni di locazione e morosità

Anno di riferimento	Crediti per canoni a inizio esercizio (1)	Riscossioni di crediti per canoni a inizio esercizio (2)	Canoni di competenza (3)	Riscossioni per canoni di competenza (4)	Morosità pregressa (5)=1-2	Morosità dell'esercizio (6)=3-4	Morosità totale (Crediti per canoni a fine esercizio) (7)=5+6	Percentuale di morosità di competenza 8=6:3	Percentuale morosità totale 9=7:(1+3)
2012	487.371	272.617	6.310.521	5.932.002	214.754	378.519	593.273	6,00	8,73
2013	555.146*	250.673	6.444.347	6.060.008	304.473	384.339	688.812	5,96	9,84
2014	688.812	408.812	6.550.000	6.180.000	280.000	370.000	650.000	5,65	8,98

* importo ridotto per rettifiche e inesigibilità

Fasi procedura recupero morosità	N. assegnatari morosi inizio 2014	Importi morosità inizio 2014	Importi morosità fine 2014
Pagamento tardivo	260	111.493	80.000
Messa in mora	241	172.907	200.000
Rateizzazione crediti	58	93.767	100.000
Recupero stragiudiziale in corso	6	21.000	20.000
Recupero giudiziale in corso	73	289.645	250.000
TOTALI	638	688.812	650.000

Situazione alloggi destinati alla locazione al 30.09.2013

Tipologia	N. alloggi	N. vani convenz.	N. alloggi sfitti
Alloggi di edilizia sovvenzionata	4.130	20.178,66	331
Alloggi di edilizia agevolata per la locazione	37	167,91	6
Alloggi di edilizia calmierata per la locazione	18	54,48	8
Alloggi di terzi in gestione	-	-	-
TOTALI	4.185	20.401,05	345

Tabella 2: prospetto ex art. 16 comma 1 lett. c) L.R. 10/1995

Si fornisce di seguito il prospetto di confronto fra canoni applicati in base alla L.R. 10/1996 e canoni di mercato, con l'avvertenza che questi ultimi sono stati determinati, in mancanza di un dato oggettivo facilmente rilevabile, utilizzando il dato dell'equo canone con una maggiorazione del 25%, come concordato a livello regionale; il risultato è tuttavia non sufficientemente rappresentativo, per difetto, della situazione reale.

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 PROTEZIONE				
A.1	395	22,04	214,42	10,70
A.2	1.040	52,22	220,67	23,66
AREA SOCIALE				
B.1	1.030	124,82	226,20	55,18
B.2	686	169,27	231,44	73,14
B.3	274	221,40	245,64	90,13
AREA DI DECADENZA				
C.1	152	286,04	238,30	120,04
C.2	179	402,38	250,53	160,61
C.3	43	468,16	232,80	201,10
TOTALE				
TOTALE	3.799	133,38	227,58	58,61

Tabella 3: Personale dipendente - prospetto di previsione 2014

Posizioni in dotazione organica		Posizioni ricoperte		Posizioni vacanti		Variazioni posizioni da ricoprire nell'esercizio 2013	
Livelli/qualifiche	N.	Livelli/qualifiche	N.	Livelli/qualifiche	N.	+	-
Dirigenti	3	Dirigenti	2	Dirigenti	1		
Quadri	3	Quadri	3	Quadri	-		
8° *	6	8° *	5	8°	1	1	-
7°	10	7°	8	7°	2	1	-
6°	19	6°	18	6°	1	1	-
5°	12	5°	9	5°	3		
4°	1	4°	1	4°	-		
3°	2	3°	2	3°	-		
TOTALE	56	TOTALE	48	TOTALE	8	3	-

* comprende 1 posizione dirigenziale ad personam.

N.B.: posizioni in dotazione organica come da deliberazione del C.d.A. n. 12257/8 dell'11.11.2004 approvata con DGR del 10.12.2004.

Tabella 5

PROSPETTO ATTIVITA' COSTRUTTIVA-INTERVENTI EDILIZI IN CORSO - EDILIZIA SOVVENZIONATA - AGEVOLATA PER LA LOCAZIONE - CALMIERATA PER LA LOCAZIONE

Estremi Finanz. (legge - provv.)	N.interv.	COMUNE (localita)	alloggi	altro	tipo interv.	contributi edilizia sovvenzion. - agevolata in locazione	L.513/1977 art.25	L.560 1993	fondi propri ATER	L.R. 11/2001 art.65	altre risorse	finanziamento TOTALE intervento	importi liquidati a tutto il 17/12/13	importi da liquidare nel 2014	INIZIO LAVORI (Trim)	FINE LAVORI (trim)
NUOVE COSTRUZIONI																
L.560/93 P.2010		CORNEDO VIC.NO - Via Pascoli	12		S			1.600.000				1.600.000	610.370	900.000	2/2013	2/2014
L.R.11/01 P.2008		PIOVENE R.per anziani	12		S				1.625.000			1.625.000	238.303	800.000	3/2013	3/2014
L.560/93 P.2004		ROSA'-S.Pio X°-2°stralcio	12		S			1.559.163				1.559.163	117.048	400.000	2/2014	3/2015
FONDI PROPRI		SCHIO- V.Rovereto autorimesse		aut	C				350.000			350.000	-	150.000	2/2014	2/2015
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari												40.000		
			36					3.159.163	350.000	1.625.000		5.134.163	965.721	2.290.000		
RECUPERO																
D.G.R.2295/10-LG.560		PIOVENE R.-Fabbricato D	20		S	1.150.000		2.098.492				3.248.492	813.328	500.000	1/2012	3/2015
L.R.11/01 P.2010		THIENE P.R.Chilesotti 1° stralcio	4		S				691.106			691.106	17.257	100.000	4/2014	4/2015
L.R.11/01 P.2008-EC.ANTE L.457		SCHIO-Via Papa 2	4		S	317.526			191.725			509.251	40.336	288.973	1/2014	4/2014
Saldi su interventi ultimati		Comuni vari												140.000		
			28			1.467.526		2.098.492		882.831		4.448.849	870.921	1.028.973		
MANUTENZIONE STRAORDINARIA																
L.R.11/01 P.2007		ALTAVILLA-Via Verdi 9-S.Agostino 122			S				122.467			122.467	-	122.467	2/2014	1/2015
L.R.11/01 P.2007		ALTAVILLA-Via Verdi 9-S.Agostino 122			S				277.533			277.533	-	277.533	2/2014	1/2015
L.R.11/01 P.2007		SCHIO-Via Causa 69-73/74 e Potara 22			S				272.500			272.500	-	272.500	2/2014	1/2015
L.R.11/01 P.2007		SCHIO-Via Damaggio 2			S				105.000			105.000	-	105.000	2/2014	1/2015
LG.560/93 P.2004		VI-BASSANO-MAROSTICA E VALDAGNO			S			500.000				500.000	-	500.000	2/2014	1/2015
POR 2007-2013		VI-Via Volta, 45 e Gioberti 2			S	674.792						674.792	49.211	625.581	4/2013	1/2014
POR 2007-2013		GRISIGNANO-VILLAGA			S	239.234						239.234	109.844	129.390	4/2013	1/2014
POR 2007-2013 E L.R.11/01 R.2010		VI-Via Trissino 2/10 e 12			S	329.954			656.728			986.682	48.336	938.346	4/2013	2/2014
POR 2007-2013		VI-Vie Gallieno/Formenton			S	1.376.797						1.376.797	51.629	1.325.168	4/2013	3/2014
L.R.11/01 R.2010		SCHIO-ARSIERO-MARANO			S				687.315			687.315	-	481.120	1/2014	3/2014
L.R.11/01 R.2010		TRISSINO-Via Verona 48/58 e 60/70			S				357.708			357.708	-	250.395	1/2014	3/2014
DGR 2101/2013-L.R.11/01		Manuten.straord.alloggi sfitti			S	2.184.000				2.821.000		5.005.000	-	5.005.000	2/2014	4/2015
						4.804.777		500.000		5.300.251		5.600.028	259.020	10.032.500		
URBANIZZAZIONI																
FONDI PROPRI		Piovene R., Q.O.area di trasformaz.			C				675.000			675.000	360.012	314.988	3/2013	1/2014
FONDI PROPRI		Thiene-Via Braghettona			C				240.000			240.000	1.784	70.000	4/2014	4/2015
									915.000			915.000	361.796	384.988		
		TOTALI				6.272.303		5.757.655	1.265.000	7.808.082		16.098.040	2.457.458	13.736.461		
RUBRICA: TIPO INTERVENTO (indicare su relativa colonna) EDILIZIA SOVVENZIONATA: S EDILIZIA AGEVOLATA: AG EDILIZIA CALMIERATA: C																

BUDGET ECONOMICO ESERCIZIO 2014

	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2013	
A) Valore della produzione				
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni:				
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita	-		2.208.000	
b) da canoni di locazione ERP	6.200.000		6.096.000	
c) da canoni di locazione non ERP	350.000		314.956	
d) altri ricavi	441.244		360.544	
		6.991.244		8.979.500
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso di lavorazione, semilavorati e finiti		802.045		- 1.361.104
3) Variazioni dei lavori in corso su ordinazione		-		-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni		690.000		940.000
5) Altri ricavi e proventi:				
a) rimborsi e proventi diversi	461.200		329.300	
b) contributi in c/esercizio	50.227		51.323	
c) quota contributi in c/capitale	2.475.081		2.407.351	
		2.986.508		2.787.974
Totale valore della produzione (A)		11.469.797		11.346.370
B) Costi della produzione				
6) Per materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		22.500		24.000
7) Per servizi:				
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita	750.000		778.000	
b) altri costi per servizi	2.828.680		2.690.680	
		3.578.680		3.468.680
8) Per godimento di beni dei terzi		-		-
9) Per il personale:				
a) salari e stipendi	2.332.450		2.191.061	
b) oneri sociali	624.029		595.508	
c) trattamento di fine rapporto	108.753		109.984	
d) trattamento di quiescenza e simili	99.349		91.853	
e) altri costi	9.000		8.200	
		3.173.581		2.996.606
10) Ammortamenti e svalutazioni:				
a) ammortamento delle immobilizzazioni immateriali	16.390		13.950	
b) ammortamento delle immobilizzazioni materiali	2.797.401		2.765.029	
c) altre svalutazioni delle immobilizzazioni	-		-	
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante e delle disponibilità liquide	60.000		50.000	
		2.873.791		2.828.979
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci		-		-
12) Accantonamenti per rischi		88.540		58.000
13) Altri accantonamenti		-		-
14) Oneri diversi di gestione:				
a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	400.000		410.000	

	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2013	
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	75.000		75.000	
c) altri oneri	1.318.500		1.793.000	
		1.793.500		2.278.000
Totale costi della produzione (B)		11.530.592		11.654.265
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	-	60.795	-	307.895
C) Proventi e oneri finanziari				
15) Proventi da partecipazioni:				
a) imprese controllate	-		-	
b) imprese collegate	-		-	
c) in altre imprese	-		-	
		-		-
16) Altri proventi finanziari:				
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni	194.795		195.501	
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni	-		-	
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-		-	
d) proventi diversi dai precedenti	159.300		105.300	
		354.095		300.801
17) Interessi ed altri oneri finanziari:				
a) verso imprese controllate	-		-	
b) verso imprese collegate	-		-	
c) su mutui	73.753		51.652	
d) altri	300		700	
		74.053		52.352
Totale proventi e oneri finanziari (15+16-17)		280.042		248.449
D) Rettifiche di valore di attività finanziarie				
18) Rivalutazioni:				
a) di partecipazioni	-		-	
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-		-	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-		-	
		-		-
19) Svalutazioni:				
a) di partecipazioni	-		-	
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono partecipazioni	-		-	
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni	-		-	
		-		-
Totale rettifiche di valore di attività finanziarie (18-19)		-		-
E) Proventi ed oneri straordinari				
20) Proventi straordinari:				
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni	7.200.000		3.867.500	
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	50.000		50.000	
c) altri proventi straordinari	130.000		110.000	
		7.380.000		4.027.500

	ESERCIZIO 2014		ESERCIZIO 2013	
21) Oneri straordinari:				
a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni	-		-	
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	-		-	
c) imposte relative a esercizi precedenti	-		-	
d) altri oneri straordinari	78.144		73.786	
		78.144		73.786
Totale oneri e proventi straordinari (20-21)		7.301.856		3.953.714
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)		7.521.103		3.894.268
22) Imposte sul reddito dell'esercizio, correnti, differite e anticipate		2.264.646		1.459.934
23) Utile (perdita) dell'esercizio		5.256.457		2.434.334

BUDGET ECONOMICO PER AREE DI ATTIVITA' - ESERCIZIO 2014

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
A) VALORE DELLA PRODUZIONE							
1) Ricavi delle vendite e delle prestazioni							
a) da cessione interventi edilizi destinati alla vendita							
- ricavi vendite edilizia agevolata				-			-
- ricavi vendite edilizia calmierata							-
- ricavi vendite diverse			-				-
b) canoni locazione ERP	6.200.000	-					6.200.000
c) canoni locazione non ERP	350.000						350.000
d) altri ricavi							
- canoni immobili di terzi in gestione	-	-					-
- canoni locazione diversi	9.000	-				50.000	59.000
- indennizzo da occupanti abusivi alloggi	-	-					-
- canoni di aree	744	-					744
- corrispettivi e rimborsi amministrazione stabili	230.500	-					230.500
- corrispettivi e rimborsi manutenzione stabili	-	-					-
- corrispettivi per servizi a rimborso	-	-					-
- corrispettivi diversi	-	-	151.000				151.000
Totale ricavi delle vendite e delle prestazioni	6.790.244	-	151.000	-	-	50.000	6.991.244
2) Variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti							
- variazioni interventi in corso per la vendita			-	802.045			802.045
- variazioni interventi finiti per la vendita			-	-			-
Totale variazioni delle rimanenze di interventi in corso e finiti	-	-	-	802.045	-	-	802.045
3) Variazioni di lavoro in corso su ordinazione			-	-			-
4) Incrementi di immobilizzazioni per lavori interni			690.000				690.000
5) Altri ricavi e proventi :							
a) rimborsi e proventi diversi	424.000	2.000	-	-	5.200	30.000	461.200
b) contributi in c/esercizio					50.227		50.227
c) quota contributi in c/capitale					2.475.000	81	2.475.081
Totale altri ricavi e proventi	424.000	2.000	-	-	2.530.427	30.081	2.986.508
TOTALE VALORE DELLA PRODUZIONE (A)	7.214.244	2.000	841.000	802.045	2.530.427	80.081	11.469.797
B) COSTI DELLA PRODUZIONE							
6) Per materie prime, sussidiari, di consumo e merci							
- acquisto materiali edili							-
- immobili per interv. ed. agevolata destinati alla vendita							-
- costi per realizzazione interv. edilizia agevolata							-
- immobili per interv. ed. calmierata destinati alla vendita	-						-
- costi per realizzazione interv. edilizia calmierata		-					-
- altri acquisti		-					-
- variazioni di acquisti per resi, abbuoni e premi						22.500	22.500
	-	-	-	-	-	22.500	22.500
7) Per servizi							
a) appalti per interventi edilizi destinati alla vendita			-	750.000			750.000
b) altri costi per servizi							2.828.680

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
COSTI GENERALI							
Indennità e rimborsi amministratori e revisori conti rappresentanza						120.000	
affitti e costi servizi e manutenzione uffici						2.000	
postea e telefoni						160.000	
cancelleria e stampati						40.000	
gestione automezzi						-	
gestione sistema informativo						19.000	
partecipazione a corsi, seminari, convegni						70.000	
consulenze e prestazioni professionali						20.000	
diversi						35.000	
						117.680	
COSTI GESTIONE STABILI							
a) Costi di amministrazione stabili							
- assicurazioni	140.000						
- incarichi legali	5.000						
- diversi	395.000						
b) Costi di manutenzione stabili							
- incarichi tecnici		-					
- corrispettivi di appalto		1.500.000					
- diversi		145.000					
c) Costi per servizi a rimborso	-	-					
COSTI ATTIVITA' COSTRUTTIVA							
progettazione			-	-			
direzione lavori			-	-			
commissioni e collaudi			25.000	-			
consulenze tecniche			15.000	-			
procedimenti legali			5.000	-			
diversi			15.000	-			
Totale costi per servizi	540.000	1.645.000	60.000	750.000	-	583.680	3.578.680
8) Per godimento beni di terzi						-	-
9) Per il personale							
a) salari e stipendi	613.471	233.535	739.868	57.817	-	687.759	2.332.450
b) oneri sociali	164.129	62.481	197.946	15.469	-	184.004	624.029
c) trattamento di fine rapporto	28.604	10.889	34.497	2.696	-	32.067	108.753
d) trattamento di quiescenza e simili	26.130	9.947	31.514	2.463	-	29.295	99.349
e) altri costi	-	-	-	-	-	9.000	9.000
Totale costi per il personale	832.334	316.852	1.003.825	78.445	-	942.125	3.173.581
10) Ammortamenti e svalutazioni							
a) ammortamento immobilizzazioni immateriali						-	-
- ammortamento software						16.390	16.390
- ammortamento migliorie su beni di terzi						-	-
- ammortamento costi pluriennali diversi						-	-
b) ammortamento immobilizzazioni materiali							
- ammort. stabili con contributo in dir. sup. in locazione	45.000				1.080.000	-	1.125.000
- ammort. stabili con risorse proprie in dir. sup. in locazione						-	-
- ammort. stabili di proprietà uso diretto						70.600	70.600
- ammortamenti diversi	176.762				1.395.000	30.039	1.601.801
c) altre svalutazione delle immobilizzazioni						-	-
d) svalutazione dei crediti compresi nell'attivo circolante							
- accantonamento per rischi su crediti	60.000					-	60.000
Totale ammortamenti e svalutazioni	281.762	-	-	-	2.475.000	117.029	2.873.791

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
11) Variazioni delle rimanenze di materie prime, ecc.							-
12) Accantonamento per rischi	24.540					64.000	88.540
13) Altri accantonamenti - ammortamento finanziario stabili in dir. di superficie							-
14) Oneri diversi di gestione							
a) Fondo Regionale ERP ex art. 19 L.R. 10/1996	400.000						400.000
b) Fondo Sociale ex art. 21 L.R. 10/1996	75.000						75.000
c) altri oneri							
Imposta di bollo e registro	260.000						260.000
IVA	280.000						280.000
IMU	700.000						700.000
Altre imposte e tasse	35.000						35.000
Perdite su crediti	-						-
Altri costi correnti	-					43.500	43.500
Totale oneri diversi di gestione	1.750.000	-	-	-	-	43.500	1.793.500
TOTALE COSTI DELLA PRODUZIONE	3.428.636	1.961.852	1.063.825	828.445	2.475.000	1.772.834	11.530.592
VALORE PRODUZIONE - COSTI PRODUZIONE (A-B)	3.785.608	1.959.852	222.825	26.400	55.427	1.692.753	60.795
C) PROVENTI E ONERI FINANZIARI							
15) Proventi da partecipazioni:							
a) in imprese controllate						-	-
b) in imprese collegate						-	-
c) in altre imprese						-	-
16) Altri proventi finanziari:							
a) da crediti iscritti nelle immobilizzazioni					182.387	12.408	194.795
b) da titoli iscritti nelle immobilizzazioni che non costituiscono partecipazioni						-	-
c) da titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono partecipazioni						-	-
d) proventi diversi dai precedenti						-	-
interessi attivi su mutui da erogare						-	-
interessi attivi presso banche e Amm. Postale						150.300	150.300
interessi attivi presso Tesoreria Provinciale						-	-
interessi su crediti v/assegnatari						9.000	9.000
interessi su crediti v/cessionari						-	-
interessi attivi diversi						-	-
Totale proventi finanziari	-	-	-	-	182.387	171.708	354.095
17) Interessi ed altri oneri finanziari:							
a) verso imprese controllate						-	-
b) verso imprese collegate						-	-
c) su mutui	23.400				50.353	-	73.753
d) altri						-	-
interessi bancari su prestiti						-	-
spese su depositi bancari e postali						-	-
interessi su debiti verso fornitori						-	-
interessi su depositi cauzionali						300	300
interessi e oneri diversi						-	-
Totale oneri finanziari	23.400	-	-	-	50.353	300	74.053
TOTALE PROVENTI E ONERI FINANZIARI (15+16-17)	-	23.400	-	-	132.034	171.408	280.042

	GESTIONE STABILI		INTERVENTI EDILIZI	EDILIZIA AGEVOLATA CALMIERATA	GESTIONE SPECIALE E STRAORDINARIA	RICAVI-COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	TOTALE
	AMMINISTRAZIONE	MANUTENZIONE					
D) RETTIFICHE DI VALORE DI ATTIVITA' FINANZIARIE							
18) Rivalutazioni:							
a) di partecipazioni						-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono part.						-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.						-	-
19) Svalutazioni:							
a) di partecipazioni						-	-
b) di immobilizzazioni finanziarie che non costituiscono part.						-	-
c) di titoli iscritti nell'attivo circolante che non costituiscono part.						-	-
TOTALE RETTIF.DI VAL.DI ATTIVITA' FINANZ.(18-19)	-	-	-	-	-	-	-
E) PROVENTI ED ONERI STRAORDINARI							
20) Proventi straordinari:							
a) plusvalenze patrimoniali da alienazioni							
- alienazione alloggi ex L.R. 7/2011					4.400.000		4.400.000
- alienazione alloggi ex L.R. 29/2002					2.800.000		2.800.000
- alienazione alloggi ex L. 560/1993					-		-
- alienazione alloggi ex L. 513/1977					-		-
- alienazione cespiti diversi					-		-
b) sopravvenienze attive/insussistenze passive	50.000				-	-	50.000
c) altri proventi straordinari							
- proventi da estinzione diritti prelazione					130.000		130.000
- proventi diversi					-		-
Totale proventi straordinari	50.000	-	-	-	7.330.000	-	7.380.000
21) Oneri straordinari:							
a) minusvalenze patrimoniali da alienazioni							
b) sopravvenienze passive/insussistenze attive	-						-
c) imposte relative a esercizi precedenti							-
d) altri oneri straordinari							
Totale oneri straordinari	-	-	-	-	78.144	-	78.144
TOTALE PROVENTI E ONERI STRAORDINARI (20-21)	50.000	-	-	-	7.251.856	-	7.301.856
RISULTATO LORDO PRIMA DELLE IMPOSTE	3.812.208	1.959.852	222.825	26.400	7.439.317	1.521.345	7.521.103
22) Imposte sul reddito d'esercizio, correnti, differite e anticipate						2.264.646	2.264.646
23) UTILE (PERDITA) DELL'ESERCIZIO	3.812.208	1.959.852	222.825	26.400	7.439.317	3.785.991	5.256.457

RIPARTO RICAVI E COSTI NON ALLOCABILI DIRETTAMENTE	
costo diretto personale amministrazione stabili	832.334
costo diretto personale manutenzione stabili	316.852
costo diretto personale interventi edilizi	1.003.825
costo diretto personale edilizia agevolata - calmierata	78.445
totale costo diretto personale	2.231.456
Totale costi netti non allocabili direttamente (indiretti)	1.521.345
Totale costi netti indiretti amministrazione stabili	567.462
Totale costi netti indiretti manutenzione stabili	216.021
Totale costi netti indiretti attività gestione stabili	783.483
Totale costi netti indiretti interventi edilizi	684.380
Totale costi netti indiretti edilizia agevolata - calmierata	53.482
RISULTATO NETTO PER ATTIVITA'	
risultato netto diretto attività amministrazione stabili	3.812.208
risultato netto diretto attività manutenzione stabili	-
Risultato netto diretto attività gestione stabili	1.852.356
costi netti indiretti imputati all'attività gestione stabili	783.483
quota imposte sul reddito	504.851
Totale risultato netto attività gestione stabili	564.022
risultato netto diretto attività interventi edilizi	-
costi netti indiretti imputati all'attività interventi edilizi	684.380
quota imposte sul reddito	-
Totale risultato netto attività interventi edilizi	- 907.205
risultato netto diretto attività edilizia agevolata - calmierata	-
costi netti indiretti imputati all'attività edilizia agevolata - calmierata	26.400
quota imposte sul reddito	53.482
Totale risultato netto attività edilizia agevolata - calmierata	- 79.882
risultato netto diretto gestione speciale e straordinaria	7.439.317
imposte sul reddito (Ires/Irap su plusvalenze e Irap su finanziam.)	1.759.795
Totale risultato netto gestione speciale straordinaria	5.679.522
TOTALE RISULTATO NETTO DI GESTIONE	5.256.457

BUDGET DI CASSA ESERCIZIO 2014

ENTRATE	CODICE	IMPORTO
TRASFERIMENTI CORRENTI		
- dallo Stato	E010001	-
- dalla Regione	E010002	51.158
- da altri	E010003	-
TOTALE TRASFERIMENTI CORRENTI	E010000	51.158
VENDITE DI BENI		
- vendite edilizia agevolata	E020001	-
- vendite edilizia calmierata	E020002	5.647
- vendite diverse	E020003	-
TOTALE VENDITE DI BENI	E020000	5.647
PRESTAZIONI DI SERVIZI		
- corrispettivi per amministrazioni stabili	E030001	188.800
- corrispettivi per manutenzione stabili	E030002	-
- corrispettivi per servizi a rimborso	E030003	-
- corrispettivi per interventi edilizi	E030004	874.220
- corrispettivi diversi	E030005	6.344
TOTALE PRESTAZIONI DI SERVIZI	E030000	1.069.364
PROVENTI PATRIMONIALI		
- canoni locazione ERP	E040001	6.554.812
- canoni locazione non ERP	E040002	344.000
- altri canoni	E040003	69.744
- interessi attivi	E040004	347.960
- altri proventi	E040005	-
TOTALE PROVENTI PATRIMONIALI	E040000	7.316.516
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI SPESE	E050000	526.260
ALIENAZIONI DI BENI PATRIMONIALI E DIRITTI		
- alienazione immobili ERP	E060001	5.586.000
- alienazione immobili non ERP	E060002	-
- alienazione aree	E060003	-
- estinzione diritti di prelazione	E060004	158.600
- estinzione altri diritti	E060005	-
- alienazione immobilizzazioni strumentali	E060006	-
- alienazioni diverse	E060007	-
TOTALE ALIENAZIONE BENI PATRIMONIALI E DIRITTI	E060000	5.744.600

ENTRATE	CODICE	IMPORTO
RISCOSSIONI DI CREDITI ED ANTICIPAZIONI		
- riscossioni da assegnatari, locatari e cessionari	E070001	8.000
- depositi cauzionali	E070002	-
- anticipazioni e crediti diversi	E070003	69.000
TOTALE RISCOSSIONI DI CREDITI E ANTICIPAZIONI	E070000	77.000
TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE		
- dallo Stato	E080001	796.577
- dalla Regione	E080002	11.741.756
- da altri	E080003	-
TOTALE TRASFERIMENTI IN CONTO CAPITALE	E080000	12.538.333
ASSUNZIONE DI MUTUI	E090000	1.493.554
ASSUNZIONE ALTRI DEBITI FINANZIARI	E100000	125.000
PARTITE DI GIRO		
- ritenute erariali	E110001	680.000
- ritenute previdenziali	E110002	275.000
- altre ritenute	E110003	15.000
- fondi anticipati al cassiere	E110004	6.000
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	E110005	100.000
- altre partite di giro	E110006	140.000
TOTALE PARTITE DI GIRO	E110000	1.216.000
TOTALE GENERALE ENTRATE	E000000	30.163.432

SPESE	CODICE	IMPORTO
SPESE PER IL PERSONALE		
- retribuzioni	S010001	2.340.000
- contributi assicurativi e previdenziali	S010002	655.000
- altri oneri	S010003	244.000
TOTALE SPESE PER IL PERSONALE	S010000	3.239.000
PERSONALE IN QUIESCENZA	S020000	-
ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA		
- acquisto aree	S030001	-
- forniture e appalti per interventi destinati alla vendita	S030002	825.000
TOTALE ACQUISTI DI BENI E SERVIZI PER LA VENDITA	S030000	825.000

SPESE	CODICE	IMPORTO
SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI		
- spese amministrazione stabili	S040001	575.000
- spese manutenzione stabili	S040002	1.800.000
- spese per servizi a rimborso	S040003	-
- spese per interventi edilizi	S040004	73.000
TOTALE SPESE PER PRESTAZIONI ISTITUZIONALI	S040000	2.448.000
SPESE GENERALI		
- amministratori e revisori dei conti	S050001	130.000
- altre spese generali	S050002	578.400
TOTALE SPESE GENERALI	S050000	708.400
IMPOSTE E TASSE		
- imposte sul reddito	S060001	700.000
- IMU	S060002	700.000
- imposta di bollo e registro	S060003	260.000
- altre	S060004	282.000
TOTALE IMPOSTE E TASSE	S060000	1.942.000
ONERI FINANZIARI		
- interessi su debiti verso banche	S070001	-
- interessi su mutui	S070002	23.526
- interessi ed oneri diversi	S070003	200
TOTALE ONERI FINANZIARI	S070000	23.726
POSTE CORRETTIVE E COMPENSATIVE DI ENTRATE CORRENTI		
- Fondo Regionale ERP (art.19 L.R. 10/1996)	S080001	410.000
- Fondo sociale (art. 21 L.R. 10/1996)	S080002	75.000
- altre poste correttive e compensative di entrate correnti	S080003	33.279
TOTALE POSTE CORRETTIVE E COMP. DI ENTRATE CORRENTI	S080000	518.279
INVESTIMENTI		
- acquisto aree con fondi propri	S090001	-
- acquisto aree con risorse trasferite	S090002	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia sovvenzionata	S090003	12.666.485
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia agevolata per locazione	S090004	-
- interventi costruttivi, manutentivi di edilizia calmierata per locazione	S090005	534.988
- acquisto beni strumentali	S090006	87.840
- acquisto partecipazioni	S090007	-

SPESE	CODICE	IMPORTO
- concessione di crediti ed anticipazioni	S090008	100.000
- investimenti diversi	S090009	10.957.000
TOTALE INVESTIMENTI	S090000	24.346.313
ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI		
- mutui	S100001	61.504
- rimborsi anticipazioni passive	S100002	30.000
- debiti diversi	S100003	50.000
- alienazioni L. 560/1993	S100004	259.231
- estinzione diritti di prelazione	S100005	54.150
TOTALE ESTINZIONI MUTUI ED ANTICIPAZIONI	S100000	454.885
PARTITE DI GIRO		
- ritenute erariali	S110001	680.000
- ritenute previdenziali	S110002	275.000
- altre ritenute	S110003	15.000
- fondi cassiere	S110004	6.000
- fondi edilizia sovvenzionata c/terzi	S110005	100.000
- altre partite di giro	S110006	140.000
TOTALE PARTITE DI GIRO	S110000	1.216.000
TOTALE GENERALE SPESE	S000000	35.721.603

RIEPILOGO BUDGET DI CASSA ESERCIZIO 2014		
SALDO DI CASSA ALL'1/1/2014		8.660.000
+ ENTRATE CORRENTI (1+2+3+4+5)	8.968.945	
- SPESE CORRENTI (1+2+3+4+5+6+7+8)	9.704.405	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' CORRENTE		- 735.460
+ ENTRATE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (6+7+8+9+10)	19.978.487	
- SPESE ATTIVITA' DI INVESTIMENTO (9+10)	24.801.198	
TOTALE FLUSSO DI CASSA ATTIVITA' DI INVESTIMENTO		- 4.822.711
+ ENTRATE PARTITE DI GIRO (11)	1.216.000	
- SPESE PARTITE DI GIRO (11)	1.216.000	
SALDO PARTITE DI GIRO		-
SALDO DI CASSA AL 31/12/2014		3.101.829

BUDGET INVESTIMENTI ESERCIZIO 2014

(al netto dell'IVA)

DESCRIZIONE	CONSISTENZA INIZIALE	ACQUISIZIONI	DISMISSIONI	CONSISTENZA FINALE
Software in licenza d'uso	255.003	43.000	-	298.003
Fabbricato sede	2.350.947	-	-	2.350.947
Impianti sede	32.151	100.000	-	132.151
Attrezzature	109.416	1.000	-	110.416
Mobili e arredi	391.903	5.000	-	396.903
Macchine elettroniche d'ufficio	158.280	1.000	-	159.280
Centro Elaborazione Dati	596.196	22.000	-	618.196
Autovetture	95.137	-	-	95.137
TOTALE	3.989.033	172.000	-	4.161.033

**DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

adottata il giorno 20/12/2013

Presidente	:	Scomazzon Valentino	P
Vice Pres.	:	Qualarsa Nadia	P
Consiglieri	:	Bartolomei Adolfo	P
		Colosso Enzo	P
		Toletini Marco	P
Collegio Rev.	:	Zigliotto Romano	P
		Campana Luigi	P
		Monesi Lorenzo	A
Segretario	:	Panozzo Ruggero	P

PROT. N. 16357 - OGGETTO N. 4 - ESAME ED APPROVAZIONE DEL BILANCIO DI PREVISIONE PER L'ESERCIZIO 2014.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Premesso:

che le argomentazioni politico-programmatiche e di indirizzo sia gestionale che amministrativo svolte nella relazione del Presidente sul bilancio di previsione per l'esercizio 2014 trovano la loro illustrazione negli appositi allegati predisposti dagli uffici, dove viene tradotto il ribadito impegno dell'Azienda ad esprimere al meglio tutte le proprie funzioni con una sollecita realizzazione dei programmi;

vista la L.R. 9/03/1995 n. 10 che, all'art. 16 comma 2), dispone che il bilancio di previsione dell'Azienda deve presentare le caratteristiche nonché essere informato ai principi di cui agli artt. 2423 e seguenti del C.C.;

vista la D.G.R. 30/07/2004 n. 2416 e la conseguente circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 2 del 5/08/2004 che indicano le modalità di rappresentazione del bilancio di previsione delle A.T.E.R.;

considerato che l'art.128 del D.Lgs. 163/06 prevede che siano approvati unitamente al bilancio di previsione, di cui costituiscono parte integrante, il programma triennale e l'elenco annuale delle opere;

visto che i suddetti documenti sono stati pubblicati all'Albo dell'Azienda a far data dal 30/07/2013 per 60 giorni, come previsto dalla norma;

che, inoltre, sono stati già approvati i progetti definitivi o preliminari degli interventi inseriti nell'elenco annuale e contestualmente quantificate le risorse finanziarie necessarie all'attuazione dei programmi;

sentito il parere favorevole del Direttore;

a voti unanimi

DELIBERA

- 1) di approvare il bilancio di previsione dell'esercizio 2014 nei seguenti estremi:

BUDGET ECONOMICO

A) Valore della produzione	€ 11.469.797
B) Costi della produzione	€ <u>11.530.592</u>
Differenza tra valore e costi della produzione (A-B)	€ - 60.795
C) Proventi ed oneri finanziari	€ 280.042
D) Rettifiche di valore di attività Finanziaria	€ ----
E) Proventi ed oneri straordinari	€ <u>7.301.856</u>
Risultato prima delle imposte (A-B+C+D+E)	€ 7.521.103
F) Imposte sul reddito dell'esercizio	€ <u>2.264.646</u>
Utile dell'esercizio	€ <u>5.256.457</u>

BUDGET DI CASSA

Situazione di cassa all'1/01/2014	€ 8.660.000
Riscossioni previste nell'esercizio 2014	€ <u>30.163.432</u>
	€ 38.823.432
Pagamenti previsti nell'esercizio 2014	€ <u>35.721.603</u>
Fondo cassa presunto al termine dell'esercizio 2014	€ <u>3.101.829</u>

- 2) di approvare il programma triennale 2014/2016 e l'elenco annuale delle opere per il 2014.

Letto, approvato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO

F.to Ruggero Panozzo

IL PRESIDENTE

F.to geom. Valentino Scomazzon